

# TOP NEWS FINANZA LOCALE

## TOP NEWS FINANZA LOCALE

19/09/2011 Il Sole 24 Ore	3
<b>Revisori ok se nominati dalla Corte dei conti</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	4
<b>Partecipate al test sopravvivenza</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	6
<b>Servizi pubblici, nuove chance di Irap «leggera»</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	7
<b>Via ordinaria all'ingiunzione</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	9
<b>Gestioni associate senza regole</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	10
<b>Il federalismo per gli italiani? «Più rischio che opportunità»</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	11
<b>I «piccoli» pagheranno al posto dei grandi</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	12
<b>Fatta la legge trovato l'inganno</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	13
<b>Alleanze a ostacoli per 5mila Comuni costretti a «sposarsi»</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	15
<b>Federalismo, il grande «incompreso» dalla politica</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	16
<b>Operazione microzone: in campo solo 17 città</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	17
<b>Il sonno dei Comuni e la scorciatoia dei rincari</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	18
<b>Il Fisco nel cantiere delle tasse sulla casa</b>	
19/09/2011 Il Sole 24 Ore	22
<b>In pole position l'opzione dell'anticipo Imu al 2012</b>	



# **TOP NEWS FINANZA LOCALE**

**15 articoli**

## INTERVENTO

**Revisori ok se nominati dalla Corte dei conti**

di Stefano Pozzoli Nonostante sia un elemento chiave del sistema dei controlli, il ruolo dei revisori degli enti locali si segnala per alcuni punti di debolezza. Il primo è il criterio di nomina: che i revisori vengano eletti dal consiglio non garantisce autonomia di giudizio. Anche il fatto che il mandato sia triennale e rinnovabile una volta condiziona l'operato dell'organo. Altrove il mandato dura 5 o 6 anni e non è immediatamente rinnovabile, mentre non vige peraltro la successiva esclusione in eterno, come qui.

Un secondo limite è relativo alla preparazione professionale: del resto, se si viene scelti perché amici del sindaco «è più importante essere preparati o fedeli?». A voi la risposta. Inoltre, dato il limite degli incarichi ottenibili per questa strada, e anche il modesto compenso, a cosa serve prepararsi? Si tratta di avere uno o due incarichi e per un periodo di tempo limitato: una prospettiva che non rende sostenibile un serio investimento in formazione.

Terzo nodo è il funzionamento dell'organo. L'ordinamento prevede pesanti compiti per i revisori, ma la normativa non garantisce loro un supporto adeguato e indipendente. In pratica, i dati e le informazioni provengono dagli uffici dell'ente (i quali dovrebbero essere il principale oggetto di controllo) e non vi è modo di fare altrimenti, visto che si è privi di una propria dotazione organica.

A queste problematiche il governo prova a trovare soluzione, prevedendo che i revisori non vengano più nominati dai consigli, bensì estratti a sorte da apposite liste su base regionale (per gli enti locali) e da una lista ad hoc (per le regioni).

La norma, inquadrata in una manovra in cui spicca un capitolo sulle liberalizzazioni, non difetta certo di originalità: mai nessuno, per garantire merito e professionalità, era arrivato a sostenere il criterio della estrazione a sorte.

Che dire? Ci auguriamo di cuore che, sull'onda del probabile successo di questa innovativa teoria liberista, la pratica non venga estesa ad altre categorie "protette", quale quella degli iscritti all'ordine dei medici («Ha un tumore? Mi spiace, è stato estratto un dentista...») o per la selezione dei calciatori della nazionale.

In linea con lo spirito delle liberalizzazioni, peraltro, è anche la scelta delle liste regionali. Il sottoscritto, fiorentino, in ossequio a questa innovativa frontiera della libertà economica, potrà continuare ad ambire a fare il revisore al comune di Londra o di Barcellona ma, ahimè, gli sarà preclusa, per legge, la possibilità di essere prescelto nel comune di La Spezia o di Bologna.

Interessanti anche i requisiti individuati per entrare negli elenchi, tra i quali spicca l'anzianità di iscrizione al registro dei revisori legali (per poter essere estratti nei comuni più grandi) e quello di avere già svolto la funzione di revisore in un ente locale per essere iscritto nell'elenco (così da fugare il rischio che un giovane possa ambire a tali incarichi). Bene, peraltro, che i revisori siano previsti anche per le Regioni, ma perché a questi elenchi hanno accesso solo i revisori legali dei conti e non anche gli iscritti all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili come negli enti locali?

Condividiamo l'idea che i revisori debbano avere una professionalità specifica e ritrovarsi in un apposito registro. È fondamentale, però, che siano scelti in base a criteri di merito e competenza, che ne assicurino l'indipendenza. Pertanto è necessario che siano nominati da un ente terzo, preferibilmente dalla Corte dei conti. L'estrazione a sorte è una opzione grottesca, mortifica la professionalità ed è destinata a squalificare una funzione di controllo essenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Manovra. La strategia dei piccoli Comuni che entro il 2012 devono chiudere le società o trovare strade per tenerle in piedi

## Partecipate al test sopravvivenza

Mantenimento della gestione dei servizi legato a efficienza e dimensioni

Alberto Barbiero

Entro la fine del 2012 i piccoli comuni devono chiudere le loro società partecipate o definire scelte strategiche che consentano di mantenerle operative. Il Dl 138/2011 e la legge 148/2011 di conversione hanno modificato le regole su liquidazione delle società e cessione delle altre partecipazioni da parte dei comuni con popolazione sotto 30mila abitanti (articolo 14, comma 32, della legge 122/2010), fissando come nuova scadenza il 31 dicembre 2012.

Agli enti restano tuttavia due possibilità per consentire alle controllate di proseguire nella gestione dei servizi affidati. La prima deroga si fonda sulla sussistenza di parametri di efficienza economico-finanziaria degli organismi partecipati, che devono avere, anche qui con scadenza anticipata al 31 dicembre 2012, il bilancio in utile negli ultimi tre esercizi e che non devono aver subito nei precedenti esercizi riduzioni di capitale conseguenti a perdite di bilancio o perdite che abbiano comportato ripiani da parte dei soci pubblici.

La seconda possibilità per evitare la liquidazione è legata a un parametro dimensionale: la società deve essere costituita da comuni la cui popolazione complessiva superi i 30mila abitanti e la partecipazione al capitale sociale deve essere paritaria o proporzionale al numero degli abitanti. Su questo punto le amministrazioni hanno un adeguato margine per verificare se i flussi demografici hanno elevato o diminuito il numero dei residenti (anche in forza del censimento di quest'anno), potendo elaborare strategie che consentano anche di aprire la compagine societaria ad altri comuni. Un percorso del genere, tuttavia, dovrebbe essere supportato da un adeguato piano industriale, tale da evidenziare il vantaggio per tutti i soci e per il potenziamento della stessa società.

Se la società può essere mantenuta in attività, i comuni devono in ogni caso verificare se essa può proseguire nella gestione dei servizi affidati, in base alle nuove norme sulla cessazione delle gestioni esistenti (articolo 4, comma 33, del Dl 138/2011), che risultano particolarmente restrittive e limitanti per gli organismi in house.

Il comma 32 dell'articolo 14 della legge 122/2010 ha subito numerosi interventi del legislatore, tanto che con il milleproroghe 2011 (legge 10/2011) la scadenza per le dismissioni era stata portata al 31 dicembre 2013 e con il decreto sviluppo (legge 106/2011) è stata eliminata la parte della disposizione che rimetteva la sua attuazione a un decreto ministeriale.

Tuttavia nella parte della disposizione relativa alla razionalizzazione delle partecipazioni da parte dei comuni con popolazione tra 30mila e 50mila abitanti è rimasta la scadenza del 31 dicembre 2011. Tali enti, pertanto, entro fine anno potranno detenere la partecipazione a una sola società. La prossimità del termine obbliga le amministrazioni comunali interessate a definire in tempi molto rapidi una strategia, che può comportare soluzioni diverse, come ad esempio l'incorporazione per fusione o la costituzione di una holding. La rilevanza dei processi di dismissione e di razionalizzazione delle partecipazioni è ora rafforzata dalla previsione contenuta nel comma 28 dell'articolo 16 della manovra, nel quale è previsto che il prefetto accerti che gli enti territoriali interessati abbiano attuato, entro i termini stabiliti, le operazioni di liquidazione delle società con bacino di riferimento sotto i 30mila abitanti e la rimodulazione degli assetti di controllo in un'unica referenza per i comuni tra 30mila e 50mila abitanti. Qualora le scadenze non siano rispettate, il prefetto potrà assegnare agli enti interessati un termine perentorio entro il quale provvedere, ma in caso di ulteriore inadempienza, scatteranno le procedure per la nomina di un commissario ad acta. Stessa procedura anche per la soppressione dei consorzi di funzioni tra gli enti locali, prevista dall'articolo 2 della legge 191/2009 anch'essa ricondotta al termine del 31 dicembre 2011

**© RIPRODUZIONE RISERVATA****Le regole****01 | IL DIVIETO PER I PICCOLI**

I comuni con popolazione inferiore a 30mila abitanti non possono costituire società

**02 | LA LIQUIDAZIONE**

Entro il 31 dicembre 2012 i comuni devono mettere in liquidazione le società già costituite alla data del 31 maggio 2010 oppure ne devono cedere le partecipazioni

**03 | L'ECCEZIONE**

Le disposizioni sulla liquidazione non si applicano ai comuni con popolazione fino a 30mila abitanti nel caso in cui le società già costituite:

- a) abbiano, al 31 dicembre 2012, il bilancio in utile negli ultimi tre esercizi;
- b) non abbiano subito, nei precedenti esercizi, riduzioni di capitale conseguenti a perdite di bilancio;
- c) non abbiano subito, nei precedenti esercizi, perdite di bilancio in conseguenza delle quali il comune sia stato gravato dell'obbligo di procedere al ripiano delle perdite medesime

**04 | I CONSORZI**

Tutte queste regole non si applicano alle società, con partecipazione paritaria ovvero con partecipazione proporzionale al numero degli abitanti, costituite da più comuni la cui popolazione complessiva superi i 30mila abitanti

**05 | I COMUNI PIÙ GRANDI**

I comuni con popolazione compresa tra 30mila e 50mila abitanti possono detenere la partecipazione di una sola società. Entro il 31 dicembre 2011 tali comuni devono mettere in liquidazione le altre società già costituite

Ctp Venezia. Verso il cuneo fiscale

## **Servizi pubblici, nuove chance di Irap «leggera»**

Paolo Maggiore

Con la sentenza 131/2011, la Commissione tributaria provinciale di Venezia ha riaperto le speranze delle aziende pubbliche che fino a questo momento non hanno potuto usufruire dell'agevolazione Irap che va sotto il nome di «cuneo fiscale». La legge n. 296/2006 ha modificato l'articolo 11 del Dlgs 446/1997, introducendo per tutte le imprese un'agevolazione ai fini Irap che consente la possibilità di dedurre dall'imponibile ai fini Irap le somme pagate per i dipendenti a tempo indeterminato. Purtroppo, l'agevolazione non opera per le Public utilities in presenza della contemporanea rilevazione di due fattispecie ben precise: l'esistenza a monte di una concessione traslativa e la presenza a valle di una tariffa regolamentata.

L'agenzia delle Entrate, dapprima con la circolare 61/2007, poi con diverse risoluzioni, ha dato un'interpretazione estremamente restrittiva del concetto di concessione traslativa. Contro queste interpretazioni diverse aziende pubbliche, in base al principio del solve et repete, hanno presentato apposita istanza di rimborso e, successivamente, hanno adito le Commissioni tributarie. La prima sentenza sull'argomento è la 131/2011 e riguarda un'azienda che gestisce il servizio di trasporto pubblico. La Commissione provinciale di Venezia afferma un primo principio peraltro condivisibile: le interpretazioni europee prevalgono su quelle nazionali.

Per quanto riguarda i requisiti specifici, la Commissione conferma che per tariffa regolamentata deve intendersi «un corrispettivo fissato dalla Pa in misura da assicurare l'equilibrio economico finanziario dell'investimento e della relativa gestione. La tariffa deve pertanto garantire la copertura dei costi e la remunerazione del capitale investito». Ma è evidente che, nell'ambito del trasporto urbano, il costo del biglietto rappresenta un prezzo politico e non certo una tariffa che possa consentire la copertura dei costi. Dunque non siamo di fronte a una "tariffa economica" come individuata dalla Commissione europea.

La motivazione più interessante fornita dalla Commissione di Venezia riguarda però il primo elemento, e cioè la «concessione traslativa». Ritiene infatti la Commissione, sulla scorta delle precise indicazioni della Ue, che il contratto di servizio stipulato in relazione a un appalto, soprattutto se preceduto da un'apposita gara a cui potevano partecipare anche aziende private, non integri il concetto di concessione traslativa per mancanza dei presupposti di fatto e di diritto. Questo motivo, in linea con le interpretazioni europee, può essere esteso alle altre aziende esercenti pubblici servizi che hanno stipulato contratti di servizio per attività non originariamente devolute alla Pa e quindi impossibilitate a generare atti di concessione traslativa. È evidente che, soprattutto nei casi in cui siano previste gare di appalto, l'atto finale che si concretizza nel contratto di servizio è un semplice "affidamento" e non una concessione traslativa, nonostante le interpretazioni restrittive fornite dall'agenzia delle Entrate che accomuna in un'unica fattispecie contratti tra loro diversissimi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tributi. Le conseguenze per gli enti locali dal decreto legislativo di semplificazione dei riti civili

## Via ordinaria all'ingiunzione

Verso il via libera alla riscossione delle entrate «privatistiche»

Mariacristina Saccani

Le controversie in materia di opposizione all'ingiunzione fiscale per il pagamento delle entrate patrimoniali degli enti pubblici, saranno presto regolate dal rito ordinario di cognizione di cui al libro II del Codice di procedura civile. È una delle novità stabilite dallo schema di decreto legislativo approvato in via definitiva dal Governo il 1° settembre scorso, per la semplificazione e la riduzione dei riti civili. Questa previsione, come vedremo, contribuisce a rafforzare la procedura dell'ingiunzione ed è salutata con favore soprattutto dagli enti locali, che a causa delle nuove disposizioni sulla riscossione non potranno più utilizzare l'iscrizione a ruolo dal 2012 (sull'argomento, si vedano anche i servizi a pagina 1 di Norme e Tributi).

La giurisprudenza aveva già osservato che l'opposizione a ingiunzione fiscale, quanto alla fase di cognizione, si differenzia dall'opposizione a decreto ingiuntivo di cui all'articolo 645 Cpc. Nel giudizio di opposizione a ingiunzione emessa dalla pubblica amministrazione ai sensi del Rd 639/1910, è l'opponente ad assumere la qualità sostanziale e processuale di attore, mentre l'ente pubblico riveste quella di convenuto, con la conseguenza che quest'ultimo può proporre anche domande riconvenzionali. La questione non è di poco conto, poiché nulla vieta che l'amministrazione, una volta contestata in sede giudiziaria l'irritualità dell'impiego dell'ingiunzione fiscale, possa realizzare la pretesa stessa, chiedendo una pronuncia di accertamento del credito e di condanna al suo pagamento. Una volta notificata la sentenza con la formula esecutiva, l'ente pubblico potrà procedere all'esecuzione forzata, emettendo una nuova ingiunzione che funga da atto di precetto.

La novità si presta a incidere sensibilmente sulle procedure di riscossione degli enti pubblici, contribuendo a ridimensionare la rilevanza della natura pubblicistica o privatistica dell'entrata da riscuotere.

L'esazione delle prestazioni patrimoniali di natura pubblica (canoni di concessione, canone cosap e così via) è assistita dalle tipiche prerogative di autoaccertamento e autotutela della Pa: il credito diviene certo, liquido ed esigibile tramite gli atti amministrativi per mezzo dei quali l'ente porta a conoscenza la propria pretesa al debitore. In caso di mancato adempimento, l'ente impositore ha il potere di costituirsi il titolo esecutivo di natura stragiudiziale, quale l'ingiunzione fiscale di cui al Rd 639/1910 o il ruolo di cui al Dpr 602/1973, necessario per le successive fasi espropriative del patrimonio del debitore, senza necessità di adire preventivamente gli organi giurisdizionali. Al contrario, per le entrate derivanti da rapporti di diritto privato, la pubblica amministrazione deve munirsi di un titolo esecutivo, prima di procedere alla riscossione coattiva. La Suprema corte, ha fatto puntuale applicazione di questo principio in una serie di pronunce relative alla riscossione dei corrispettivi del servizio idrico.

L'inquadramento dell'opposizione all'ingiunzione nel rito di cognizione ordinario consente ora all'amministrazione eventualmente convenuta in giudizio alla quale venga mossa una simile censura, di procurarsi comunque un titolo esecutivo giudiziale anche per le entrate di diritto privato. La Suprema corte, con sentenza 3341/2009, già ammetteva la possibilità; il caso vedeva un Comune notificare ingiunzione per spese sostenute per gli interventi igienico-sanitari eseguiti su di un immobile di proprietà dell'opponente. Il che significa che non dovrebbero sussistere ostacoli nella riscossione coattiva di diverse tipologie di entrata dei Comuni, quali le rette di asili nido, mense e trasporti scolastici, canoni di locazione, servizio lampade votive cimiteriali, per le quali, la natura di diritto privato metteva in dubbio la diretta emissione dell'ingiunzione di pagamento.

Ciò apre uno scenario interessante per gli enti locali: se si pensa che il legislatore nazionale, con il Dl 70/2011 ha eletto l'ingiunzione fiscale quale unico strumento per la riscossione coattiva delle entrate locali a partire dal 2012, impedendo l'iscrizione a ruolo, l'intervento in esame consentirebbe all'ente locale di utilizzare direttamente l'ingiunzione fiscale per la totalità delle proprie entrate. Va da sé che il principio vale anche per

le società partecipate da Comuni e Province, affidatarie dei servizi pubblici locali: ai sensi dell'articolo 117 del Dlgs 267/2000, la relativa tariffa è riscossa dal gestore; ne discende che, tramite l'affidamento del servizio, il soggetto è investito dei poteri di riscossione coattiva dei corrispettivi del servizio, tra cui anche la tariffa del servizio idrico e la tariffa di igiene ambientale previste dal «Codice dell'Ambiente», entrambe di stampo privatistico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

#### 01 | LA NORMA IN ARRIVO

Le controversie in materia di opposizione all'ingiunzione fiscale per il pagamento delle entrate patrimoniali degli enti pubblici saranno regolate dal rito ordinario

di cognizione. È una delle novità stabilite dallo

schema di decreto legislativo approvato in via definitiva dal Governo il

1° settembre scorso, per

la semplificazione e

la riduzione dei riti civili

#### 02 | GLI EFFETTI

La riforma consentirà all'ente locale di utilizzare direttamente l'ingiunzione fiscale per la totalità delle proprie entrate: l'inquadramento dell'opposizione all'ingiunzione nel rito

di cognizione ordinario, infatti, permetterà all'amministrazione eventualmente convenuta

in giudizio di procurarsi comunque un titolo esecutivo giudiziale

anche per le entrate di

diritto privato

Le criticità. Dal mancato raccordo con il sistema precedente alle cariche elettive

## Gestioni associate senza regole

**PROBLEMI IRRISOLTI** Se le dimensioni dei confinanti sono diverse non è chiaro come procedere Mancano le sanzioni in caso di inadempienza

Arturo Bianco

Assenza di indicazioni su quale forma di gestione associata devono realizzare i piccoli Comuni che confinano con altri di maggiore dimensione; mancata previsione di specifiche sanzioni per i municipi inadempienti; cessazione delle forme di gestione associata a cui i piccolissimi Comuni (quelli fino a 1.000 abitanti) attualmente partecipano; possibilità che il presidente dell'Unione sia un consigliere di minoranza: possono essere così sintetizzate le principali criticità delle nuove regole sulla gestione associata. Sicuramente alcune delle anomalie maggiori contenute nel testo iniziale sono state corrette: ma ne rimangono molte e di rilevanti.

I centri con meno di 1.000 abitanti devono dare vita alle Unioni o a convenzioni per la gestione di tutte le funzioni e i servizi. Il legislatore non ha però previsto che cosa fare nell'ipotesi in cui uno di questi non confini con altri che hanno la stessa ridotta dimensione e quelli limitrofi - con popolazione maggiore e che quindi non sono obbligati a dare vita alla gestione associata di tutte le proprie attività - non vogliano aderire a queste Unioni.

Lo stesso problema si pone per i Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti che confinano solo con enti più grandi. È sicuramente vero tutti questi potrebbero dare corso a convenzioni e che per esse non è previsto il vincolo di essere confinanti. Ma quanto possono essere efficienti queste gestioni? Il testo finale della manovra non dispone, a differenza delle previsioni contenute nel decreto iniziale, la assai discutibile istituzione di un nuovo soggetto giuridico, quali dovevano essere le Unioni municipali. Ma introduce una serie di modifiche alle regole in vigore per le Unioni ordinarie. Ad esempio, in quelle costituite dai Comuni fino a 1.000 abitanti il presidente può non essere un sindaco, essendo sufficiente essere consigliere rappresentante del Comune nell'Unione, mentre questo vincolo sussiste per le Unioni ordinarie. Questa previsione risulta incomprensibile anche alla luce del vincolo che i componenti la giunta di queste Unioni devono necessariamente essere sindaci.

I centri con meno di 5.000 abitanti devono gestire in forma associata tutte le funzioni fondamentali. Il legislatore, mentre stabilisce l'obbligo, non irroga direttamente alcuna sanzione per le amministrazioni inadempienti. E non è prevista alcuna sanzione neppure per le Regioni che non istituiranno le Unioni dei piccolissimi Comuni.

La manovra di Ferragosto prevede che i municipi con meno di 1.000 abitanti cesseranno di fare parte di tutte le forme di gestione associata a cui oggi partecipano, come conseguenza automatica e immediata dell'avvio delle nuove Unioni. Il che risulta difficilmente comprensibile, oltre a sollevare numerosi problemi di applicazione e a limitare l'autonomia degli enti: tra questi, per segnalarne uno, i piccolissimi Comuni che hanno attualmente il segretario in convenzione con altri centri dovranno necessariamente mettersi insieme, anche per questa attività, con l'ente o gli enti con i quali danno vita all'Unione o alla convenzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il «barometro» Ifel. La fiducia sulla capacità di spesa da parte degli amministratori locali cala soprattutto al Sud

## **Il federalismo per gli italiani? «Più rischio che opportunità»**

AGENDA DELLE ATTESE Nella graduatoria delle riforme «prioritarie» viene superato da mercato del lavoro, sistema fiscale e costi della politica

È ancora nei desideri di molti, soprattutto al Nord ma, ora che si affaccia all'attuazione dopo aver condotto in porto legge delega e decreti attuativi, il federalismo fiscale lascia i cuori decisamente più tiepidi rispetto a pochi anni fa. Al punto che, in un ideale referendum, il gradimento della riforma non si allontanerebbe di molto da quello ottenuto dalla Devolution bocciata dalle urne nel 2006, raggranellando una maggioranza di favorevoli solo nel Lombardo-Veneto e in Friuli Venezia Giulia, attestandosi sotto il 50% anche in Regioni del Nord come il Piemonte e la Liguria per sprofondare tra il 18 e il 25% nel Mezzogiorno. Risultato finale: gli italiani che considerano il federalismo un «rischio» (44,9%) superano quelli che lo vedono con un'opportunità (42,1%), ribaltando gli orientamenti di appena tre anni fa, quando il federalismo era ancora solo un'ipotesi.

Sono numeri modesti quelli fotografati dalla prima edizione del «Barometro del federalismo», il check-up sulle opinioni degli italiani in fatto di tasse e riforme locali che l'Ifel, l'istituto per la finanza e l'economia locale dell'Associazione dei Comuni, presenterà all'assemblea Anci dei primi di ottobre e replicherà ogni anno per monitorare le evoluzioni del "sentiment" dei cittadini. A raffreddare gli animi sulle prospettive federaliste sono certo l'affanno dei conti pubblici e la conseguente pressione sulle «tasche dei cittadini» (anche se la rilevazione è stata condotta prima che si affacciasse la seconda manovra correttiva dell'estate), ma la geografia delle opinioni mostra anche qualche elemento più strutturale.

Per essere «federalisti», è naturale, bisogna fidarsi degli amministratori locali che agiscono vicino a casa, e proprio questo continua a essere il punto debole di larga parte del Mezzogiorno. Quando si chiede qual è la Pubblica amministrazione che spende meglio i loro soldi, per esempio, il Comune ottiene la maggioranza relativa in quasi tutte le Regioni del Nord, con percentuali che oscillano fra il 30% della Liguria e il 47% del Friuli Venezia Giulia, ma quando si scende a Sud la preferenza per il Comune abbraccia solo il 15% dei cittadini, con un'eccezione in Basilicata e un record negativo in Calabria (12%); dalla Campania alla Calabria, cresce il favore concesso all'Unione europea, alimentato anche dal protagonismo dei suoi finanziamenti nel periodo residuo dell'«Obiettivo 1».

Sono le emergenze finanziarie del Paese, però, a scrivere l'agenda delle attese degli italiani, che nella graduatoria delle riforme «prioritarie» piazzano in testa mercato del lavoro, sistema fiscale (nel senso della semplificazione e dell'alleggerimento del Fisco statale) e la «riforma della politica» (nel senso dei costi), abbandonando il federalismo (prioritario per il 10,8% degli italiani) al quinto e penultimo posto, appena sopra alla riforma delle pensioni che per ragioni ovvie non è mai molto popolare. Tra le novità fiscali portate dal federalismo, la cedolare secca (43% di favorevoli) ottiene le performance migliori, mentre all'altro capo della classifica rimane lo sblocco dell'addizionale Irpef trova d'accordo poco più di un italiano su cinque.

G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA Fonte: elaborazione Ifel - Ufficio studi autonomie locali e sistemi territoriali  
Le risposte dei cittadini su spesa pubblica e federalismo. In% Il sondaggio Regione Chi spende meglio i soldi pubblici I favorevoli Il Comune La Regione al federalismo L'Unione europea Altro Piemonte + Valle d'Aosta  
35,2 16,7 6,2 41,9 47,2 Lombardia 34,5 16,3 9,6 39,5 53,7 Liguria 30,3 11,0 10,9 47,8 36,8 Veneto 34,9 22,7  
8,1 34,3 59,9 Trentino Alto Adige 21,9 31,4 2,8 43,8 32,8 Friuli Venezia Giulia 46,8 14,6 9,9 28,8 58,2 Emilia  
Romagna 37,8 18,4 4,6 39,2 42,9 Toscana 27,7 21,7 8,9 41,6 36,0 Umbria 35,0 20,9 5,2 39,0 31,6 Marche  
23,3 14,0 9,3 53,3 31,2 Lazio 19,9 6,6 17,2 56,2 31,9 Abruzzo - Molise 23,4 11,5 13,4 51,6 20,7 Basilicata  
28,1 19,1 7,9 44,9 31,7 Calabria 12,1 9,6 25,2 52,5 17,8 Campania 15,7 8,2 23,2 52,7 18,7 Puglia 15,8 15,5  
16,7 51,9 24,1 Sardegna 23,3 6,5 13,6 56,5 19,6 Sicilia 17,8 10,4 18,8 53,0 17,0

IL COMMENTO

## I «piccoli» pagheranno al posto dei grandi

Patrizia

Ruffini L'estensione delle regole del patto di stabilità interno, da sempre riservate esclusivamente ai Comuni con popolazione superiore a 5mila abitanti, anche ai centri con più di mille anime avrà un impatto pesante.

Far sentire le briglie dei vincoli di finanza pubblica anche ai centri con una popolazione compresa fra mille e 5mila abitanti, con bilanci dotati di risorse meno voluminose e con scarsi margini di manovra, farà tornare a galla i problemi dei picchi e della insostenibilità per i municipi che si verranno a trovare con saldi di competenza mista in avanzo. Sarà più difficile in questi enti di minori dimensioni gestire gli eventuali picchi di manovra prodotti da una base di calcolo più ampia. Così come sarà più devastante in questo contesto subire gli effetti negativi del nuovo meccanismo della virtuosità, quando non si è "baciati" dai parametri.

Saranno molti i piccoli Comuni che vedranno accendersi il semaforo rosso nella spesa per investimenti, anche per il venir meno della possibilità di ricorrere al debito, con tutto ciò che ne deriva in termini di blocco delle manutenzioni straordinarie e delle opere pubbliche.

Non vanno sottaciute poi le difficoltà derivanti dai fenomeni patologici generati dal patto (ritardi nei pagamenti delle fatture dei lavori pubblici, aumento dei residui passivi nei bilanci, impossibilità di utilizzare gli avanzi di amministrazione e così via) e dalla burocrazia che il meccanismo si porta con sé (monitoraggi, certificazioni, controlli, prospetti da allegare ai bilanci, programmazioni dei pagamenti in conto capitale, visti di compatibilità monetaria e così via), la quale sarà più pesante in contesti poveri di risorse umane.

Ci si chiede poi se il venir meno del muro che da anni divide in due il comparto, spazzerà via anche tutte le altre differenziazioni di regole che prendono a riferimento proprio il discrimine dell'assoggettamento o meno al patto.

L'idea di estendere il raggio d'azione anche ai restanti due terzi dei Comuni potrebbe essere giusta, ma l'errore è nelle modalità scelte. La manovra bis decide il secco assoggettamento dei municipi con più di mille abitanti al patto di stabilità a partire dall'anno 2013, senza preoccuparsi di una norma di ingresso con la quale traghettare nel nuovo sistema una platea così ampia di soggetti, che conta quasi il doppio dei Comuni rispetto a quelli attualmente assoggettati ai vincoli di finanza pubblica. Il problema è analogo per le unioni di Comuni con popolazione fino a mille abitanti, che dal 2014 saranno soggette alle stesse regole di finanza pubblica previste per i centri con una popolazione corrispondente.

Certamente i Comuni sopra i 5 mila abitanti avranno un alleggerimento del sacrificio a loro carico, grazie alla quota scaricata sui piccoli: secondo le stime Ifel nel 2013 la percentuale sulla spesa media per questi enti, grazie all'estensione della platea, scenderà dal 18% al 15,8%. Ma, come in altri casi, dalla strada scelta derivano più problemi che soluzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL VIZIO DELLA DEROGA

**Fatta la legge trovato l'inganno**

Con chi si dovrà unire Polino, 260 abitanti in Provincia di Terni, se gli altri piccoli Comuni della Regione distano svariate decine di chilometri su strade non proprio agevoli? Dalla Valle d'Aosta alla Calabria, saranno decine i casi-Polino da risolvere, per far entrare nelle Unioni tanti piccoli enti che nei paraggi non hanno tre o cinquemila abitanti fa federare come chiede la norma. Basta pensare al Piemonte, dove i mini-Comuni sono 598 sparsi in larga maggioranza sull'ampio arco alpino che ci separa dalla Francia. Una soluzione, in realtà, ci sarebbe: le Regioni avranno tempo fino al 17 novembre per fissare limiti minimi diversi da quelli imposti dalla manovra-bis. Una "soluzione" che può far superare più di un problema geografico, ma è ovvio che se tutte le Regioni si mettono a legiferare (la legge non prevede un limite minimo) la norma è bell'e aggirata, senza nemmeno passare dalla Consulta. (G.Tr.)

Focus manovra RIVOLUZIONE SUL TERRITORIO

## **Alleanze a ostacoli per 5mila Comuni costretti a «sposarsi»**

Entro sei mesi i Consigli dei mini-enti devono indicare alla Regione con chi vogliono unirsi

Gianni Trovati

«A Cerlongo si parla come a Guidizzolo o a Ceresara», più che come a Goito, informava l'anno scorso la Gazzetta di Mantova per spiegare una complicata vicenda (per chi non è del posto) di frazioni intenzionate a cambiare Comune, e di Comuni incerti sulla Provincia a cui appartenere «sul crinale fra Mantova e Brescia». Con la crisi del debito sovrano e gli occhi del mondo puntati sui rendimenti dei nostri titoli di Stato, campanilismi come questi vanno consegnati alle tradizioni locali. La manovra-bis pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» di venerdì punta dritto sulla "semplificazione" della Pubblica amministrazione locale, imponendo un'articolata ricetta di quasi-fusioni fra i Comuni sotto i mille abitanti e di gestioni associate obbligatorie per quelli che superano i mille residenti ma non arrivano a 5mila.

Obiettivo dichiarato, tagliare il numero di amministratori locali, con un complesso di misure che cancella 32mila posti a partire dal prossimo turno amministrativo, e raggiungere economie di scala che facciano risparmiare nella gestione dei servizi pubblici. Ce la farà? A giudicare dalle prime reazioni, tra minacce di ricorsi alla Corte costituzionale e manifestazioni che praticamente in tutte le Regioni hanno visto sfilare i sindaci anche in pieno agosto, fino al centinaio di primi cittadini piemontesi che venerdì sono saliti a Pian del Re per "salutare" i vertici leghisti impegnati nel rito dell'ampolla.

A ostacolare il cammino delle nuove regole verso l'applicazione concreta, però, non sono tanto le questioni di Montecchi e Capuleti che popolano il territorio italiano, quanto piuttosto il fatto che la "semplificazione" è nell'obiettivo della legge ma non nel meccanismo pensato per attuarla.

Nella giostra di Unioni e associazioni obbligatorie entrano 5.683 Comuni, il 70,2% del totale, cui si aggiungono 1.192 enti fra 5mila e 10mila abitanti che perderanno due consiglieri. Se gli abitanti del Comune non arrivano a quota mille, il suo destino è quello di confluire in un'Unione di almeno 5mila abitanti, soglia che scende a 3mila quando l'ente è appartenuto a una Comunità montana. L'Unione, soggetta al Patto di stabilità dal 2014, deve gestire tutte le attività e i servizi pubblici locali, fare il bilancio e in pratica assorbire il ruolo prima svolto singolarmente dai Comuni partecipanti, i quali perdono la Giunta e tre consiglieri comunali e si limita ai poteri d'indirizzo nei confronti dell'Unione.

Il cambio di rotta rispetto alla gestione attuale è drastico, come dimostra la complessità della fase di passaggio: i Comuni devono decidere subito a quali vicini unirsi, e in sei mesi devono deliberare in consiglio e inviare alla propria Regione la proposta di aggregazione.

La Regione, dopo aver sciolto il probabile rebus di aggregazioni che le arriva dal territorio, istituisce l'ordinamento delle Unioni, che iniziano a scattare dalle prime elezioni successive al 13 agosto del 2012: quando il primo Comune arriva al voto, con un effetto domino fa decadere le Giunte anche negli altri Comuni dell'Unione, dove quindi gli assessori si vedrebbero tagliare il mandato per le elezioni intervenute in un altro Comune. Un passaggio ad alto rischio, in cui il contenzioso è pressoché certo e gli esiti per nulla scontati. Ammesso che lo scoglio si superi, con le nuove Unioni a regime la legge dello Stato potrebbe decidere che alle elezioni successive si voti sia per il consiglio del Comune sia per quello dell'Unione, che in prima battuta è invece composto dai sindaci e da due consiglieri per ogni ente partecipante.

Un po' più semplice il percorso per i Comuni che superano i mille residenti ma non i 5mila. In questo caso bisogna avviare entro fine 2012 la gestione associata di tutte le «funzioni fondamentali», dalla burocrazia alla Polizia locale, dalla viabilità ai servizi sociali, creando alleanze che contino almeno 10mila amministrati. Anche in questo caso i punti interrogativi non mancano: a voler seguire la lettera della legge, per esempio, i Comuni dovrebbero associare il 70% dell'amministrazione generale, con una divisione che in termini pratici si fatica a comprendere.

L'esperienza, poi, mostra che le gestioni associate funzionano bene in alcuni settori, Polizia locale in primis, ma spesso zoppicano quando si tratta di mettere insieme l'amministrazione generale, dagli uffici tributi all'anagrafe. Dalle prossime elezioni, anche questi enti dovranno alleggerire Giunte e consigli (i dettagli nel grafico qui sopra), e lo stesso accadrà ai consigli dei Comuni fra 5mila e 10mila abitanti.

L'obiettivo di questo enorme giro di giostra, naturalmente, sono i risparmi. Quelli sui «costi della politica», in realtà, sono molto teorici, un po' perché gettoni e indennità nei piccoli Comuni sono ultraleggere (e spesso, soprattutto i consiglieri, vi rinunciano), un po' perché le nuove Unioni che sorgeranno determineranno nuovi posti e nuove buste paga, più "ricche" di quelle che vanno a sostituire.

Più seria è la questione della razionalizzazione per superare un'architettura amministrativa troppo frastagliata per essere efficiente. Il compito, però, non è semplice. Per svolgerlo occorre intervenire sulle strutture degli uffici e sui punti di erogazione dei servizi, ma sul punto la nuova norma non si dilunga, preferendo concentrarsi su consigli, giunte e regole politiche. Forse perché parlare di 32mila posti da "politico locale" tagliati è più efficace. Anche se non si risparmia un euro.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA Fonte: elaborazione su dati Ancitel Che cosa cambia nelle giunte e nei consigli comunali

ABITANTI	3 3 4 4 3 2 3 4 3 1 1 0 3 3 5 2 9 9 12 12 6 6 7 10	1.000-3.000	Fino a 1.000	3.000-5.000	5.000-10.000	Assessori	REGOLE	ATTUALI	MANOVRA	BIS	POSTI	IN	MENO	Consiglieri						
Assessori	Consiglieri	Assessori	Consiglieri	GLI ENTI COINVOLTI																
Novità ed effetti della riforma dei piccoli Comuni prevista dalla manovra-bis																				
POLITICA «LEGGERA»																				
Il numero di Comuni che vengono colpiti dai tagli della manovra-bis in base alla dimensione demografica																				
Regione/Abitanti	Sotto i mille	1.000-3.000	3.000-5.000	5.000-10.000	Totale % sui Comuni della Regione															
Piemonte	598	366	107	66	1.137	94,3	Valle d'Aosta	43	22	8	0	73	98,6	Lombardia	327	493	266	266	1.352	87,6
Liguria	99	65	19	28	211	89,8	Veneto	40	158	115	137	450	77,5	Trentino A. A.	121	140	38	22	321	96,4
Friuli V. G.	47	83	25	40	195	89,4	Emilia Romagna	19	71	66	94	250	71,8	Toscana	19	68	47	66	200	69,7
Marche	45	88	39	33	205	85,8	Umbria	10	35	14	14	73	79,3	Lazio	86	115	52	52	305	80,7
Abruzzo	106	112	32	28	278	91,1	Molise	67	50	8	7	132	97,1	Campania	68	192	71	91	422	76,6
Puglia	6	49	29	64	148	57,4	Basilicata	24	54	21	20	119	90,8	Calabria	74	179	74	48	375	91,7
Sicilia	31	92	77	81	281	72,1	Sardegna	118	150	45	35	348	92,3	TOTALE	1.948	2.582	1.153	1.192	6.875	84,9
cambiamenti sul territorio																				

L'ANALISI

**Federalismo, il grande «incompreso» dalla politica**

Gianni

Trovati «L'esenzione della prima casa crea forti distorsioni in un federalismo che punta sui tributi immobiliari». Luca Antonini, il presidente della Commissione per l'attuazione del federalismo, aveva chiarito il punto in un'intervista di fine giugno a questo giornale, e «sul piano tecnico» percorso da Antonini sono praticamente tutti d'accordo, dalle cattedre di scienza delle finanze alle ragioniere dei Comuni. È la politica ad avere le idee assai meno chiare, nel centrodestra che l'Ici l'ha abolita come nel Pd che prima ha criticato questa decisione, e poi ha accusato il ministro della Semplificazione Roberto Calderoli di «reintroduzione surrettizia» dell'Ici ai tempi della prima stesura della legge delega. Insomma: come si diceva una volta, il problema è politico: capire che il sistema attuale spezza il circolo della «responsabilità federalista», perché a votare sono i residenti ma a pagare è chi sta spesso altrove, non è difficile. Più complicato è trovare la soluzione, anche perché sono già molte le promesse di alleggerimenti fiscali che si sono sfarinate nell'impatto con la crisi del debito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le iniziative dei municipi. Tutte le amministrazioni locali sono ora collegate al Portale dell'agenzia del Territorio

## Operazione microzone: in campo solo 17 città

Cominciamo con la buona notizia: da qualche settimana la percentuale di municipi collegata al «Portale per i Comuni» dell'agenzia del Territorio ha raggiunto il 100%: 8.094 su 8.094. È un risultato importante, perché il portale è la "finestra" grazie alla quale i funzionari comunali possono dialogare con il catasto, raccogliendo tutta una serie di informazioni utili a combattere l'evasione fiscale legata al mattone.

Se però si guarda l'utilizzo concreto del portale da parte dei Comuni, si scopre che c'è ancora tanta strada da fare. Secondo l'ultimo report del Territorio, i Comuni che hanno scaricato dal web i file Ici sono 5.032, pari al 62% del totale. Con un po' di ottimismo si può vedere il bicchiere mezzo pieno, ma la realtà è che quattro sindaci su dieci non hanno utilizzato questo strumento. Una percentuale simile riguarda anche un altro servizio, il cosiddetto «34-quinquies» (dall'articolo della legge 80/2006), in base al quale l'Agenzia pubblica tutti i mesi i dati degli accatastamenti e delle variazioni catastali pervenute ai propri uffici. In pratica, prelevando questo file, i funzionari dello sportello comunale per l'edilizia possono controllare la corrispondenza tra gli aggiornamenti catastali e gli atti depositati in Comune (Dia, Scia, richiesta di permesso di costruire), così da snidare i proprietari che non hanno adeguato le rendite dopo aver ristrutturato la casa.

Per quanto migliorabile, il numero dei Comuni che ricorrono al portale è comunque molto più alto di quelli che hanno utilizzato i due strumenti previsti dalla Finanziaria 2005 (legge 311/2004): il comma 335, che consente di chiedere all'Agenzia la revisione delle rendite catastali nelle microzone, cioè nei quartieri in cui il valore catastale è molto basso rispetto ai prezzi di mercato; e il comma 336, che invece permette ai Comuni di chiedere l'aggiornamento catastale ai proprietari di immobili oggetto di modifiche rilevanti.

I sindaci che hanno scritto ai propri cittadini sfruttando il comma 336 - l'iter parte sempre con un "avviso bonario" - sono 957. In pratica, l'11% in sei anni. Quelli in cui è stata effettuata la revisione delle microzone, invece, sono 17, il che è come dire nessuno, soprattutto perché si tratta per lo più di piccoli centri e i 2/3 delle 75mila unità immobiliari alle quali è stata aumentata la rendita si concentrano tra Milano e Ferrara.

L'operazione è ancora in corso in tre città: Bari, Lecce e - soprattutto - Roma, dove saranno passate al setaccio 17 microzone, che coprono tutto il centro storico. Il passaggio è delicato, perché può far lievitare una bella fetta dell'Ici incassata dal Campidoglio. I tecnici del Territorio per ora lavorano in silenzio, ma l'esito della loro attività sarà un test importante, che potrebbe invogliare altri sindaci a muoversi. A Milano, l'assessore all'Urbanistica, Ada Luisa De Cesaris l'ha promesso la scorsa settimana: «Palazzo Marino farà la sua parte per l'accertamento dei reali valori catastali cittadini».

C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA Fonte: agenzia del Territorio

*IL NUMERO*

**957**

Pochi virtuosi Sono i comuni che hanno inviato avvisi bonari per rivedere le rendite

L'ANALISI

## Il sonno dei Comuni e la scorciatoia dei rincari

Cristiano Dell'Oste

Saverio Fossati «Fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo». Nella migliore tradizione del provvisorio promosso a permanente, la norma che quindici anni fa ha introdotto la rivalutazione del 5% delle rendite catastali preannunciava la riforma degli estimi. Riforma mai arrivata, ovviamente. Risultato: oggi gli immobili continuano a essere tassati con le tariffe entrate in vigore nel 1992, basate di fatto sui valori di mercato del 1988. Un'era geologica fa, per l'andamento delle quotazioni immobiliari.

Oggi che rispunta l'ipotesi di una rivalutazione delle rendite, la storia rischia di ripetersi. Tecnicamente, nulla vieta di incrementare la quota di aggiornamento. Non bisogna dimenticare, però, la vicenda delle rendite lanciate nel 1963 - quando erano già vecchie di un decennio - e innalzate per quasi trent'anni con percentuali via via crescenti, nel tentativo di tenere il passo dell'inflazione. Di fatto, correggere tutti i valori allo stesso modo significa replicare le ingiustizie implicite nelle rendite catastali. E questo in qualche modo è già successo: basti pensare che nel 1994 l'Ici media era al 5,1 per mille, mentre oggi è al 6,4.

La conseguenza è che in tante città ci sono case degli anni Venti accatastate come ultrapopolari, che nel frattempo si sono trasformate in abitazioni di pregio, ma continuano a pagare poche decine di euro all'anno di Ici. A Roma, per esempio, uno stesso alloggio di 75 metri quadrati in zona semicentrale può pagare da 290 a 1.120 euro di Ici, a seconda che sia accatastate come A/5 (ultrapopolare) o A/2 (civile). E poi ci sono i proprietari che hanno aggiunto un secondo bagno o hanno ristrutturato le proprie abitazioni evitando di aggiornare le rendite. Senza tralasciare tutte quelle abitazioni che hanno beneficiato di una fortissima rivalutazione dei prezzi - si pensi alle zone ex industriali - e continuano a pagare le tasse in base ai vecchi valori.

Da più di sei anni, i Comuni hanno uno strumento forte: possono chiedere all'agenzia del Territorio di rivedere i valori di intere "microzone" (quartieri) o di aggiornare la rendita in base alle variazioni edilizie risultanti ai loro uffici. Se c'è stata una ristrutturazione, il Territorio viene informato e cambia categoria e classe catastale e quindi anche la rendita.

Ma poche centinaia di Comuni lo hanno fatto, nonostante fosse un evidente atto di equità fiscale.

Certo, ad aumentare la percentuale di rivalutazione si fa in fretta, mentre il controllo su singole case e microzone richiede almeno un paio d'anni e una seria riforma degli estimi almeno «quattro o cinque anni», come ripetono spesso i funzionari dell'agenzia del Territorio. Solo quest'ultima soluzione, però, darebbe risposta a due esigenze di fondo: la giustizia fiscale sugli immobili e la trasparenza. Per ora i Comuni hanno dormito sonni tranquilli ma un aumento percentuale uguale per tutti finirebbe con il premiare proprio chi non ha segnalato al catasto le variazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus manovra IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI

## Il Fisco nel cantiere delle tasse sulla casa

Sul tavolo la rivalutazione delle rendite catastali - Il nodo del taglio delle agevolazioni LINEE D'AZIONE L'intervento sul mattone guadagna terreno accanto agli altri temi forti: pensioni, condono e dismissioni AUT-AUT SUGLI INCENTIVI Il riordino dei bonus è imposto dal Dl 138 che in alternativa farà scattare una riduzione automatica

Cristiano Dell'Oste

Marco Mobili

Il dossier-casa non è finito in un cassetto. Era sul tavolo nei giorni in cui si scriveva il maxi-emendamento alla manovra di Ferragosto, e presto potrebbe essere riaperto. Per ora non si registrano dichiarazioni ufficiali, ma ci sono diversi indizi - come si direbbe in tribunale - gravi, precisi e concordanti. Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, nei giorni scorsi i tecnici hanno iniziato a valutare l'impatto di una rivalutazione delle rendite catastali. Un capitolo che si aggiunge al possibile anticipo dell'Imu già dal 2012, al taglio dei bonus e all'ipotesi di una patrimoniale.

Certo, l'azione di governo si concentra in questi giorni sullo sviluppo, che è la priorità per il Paese. Ma il rischio che il pressing dei mercati richieda ulteriori sforzi sul fronte fiscale non è remoto, anzi. Ecco perché il dibattito sulle possibili correzioni non è mai finito, neppure dopo che la Camera - mercoledì scorso - ha votato la conversione in legge del Dl 138/2011.

In primo piano ci sono gli stessi temi che si rincorrono già da qualche settimana, in una sorta di manovra permanente: la stretta sulle pensioni di anzianità, la valorizzazione del patrimonio pubblico e il condono fiscale, magari abbinato a quello edilizio. Accanto a queste ipotesi, però, ce ne sono altre che potrebbero colpire direttamente gli immobili.

Dagli uffici dell'agenzia del Territorio e da via XX Settembre non arriva alcuna conferma ufficiale, ma il piano-rendite è stato esaminato, quanto meno a livello di fattibilità. Oggi le rendite vengono alzate del 5% a fini Ici in virtù della vecchia legge del primo Governo Prodi (la 662/1996) e domani potrebbero essere aumentate, ad esempio, del 10 o del 15%, o magari essere soggette a una correzione differenziata per categorie di immobili.

D'altra parte, se l'esigenza fosse quella di recuperare gettito per ragioni di cassa, un ritocco delle rendite catastali porterebbe all'erario soldi freschi e subito. Quanti? Un bilocale in una grande città italiana, con una rendita di 732 euro all'anno, passerebbe da 512 a 561 euro di Ici all'anno (ipotizzando un'aliquota al 7 per mille e una rivalutazione del 15%). A livello globale, partendo dalle ultime statistiche pubblicate dal Territorio - e sempre tenendo ferma l'esenzione per l'abitazione principale - si può stimare che un incremento della rivalutazione dal 5% al 10% valga circa 500 milioni di Ici in più all'anno, che diventano 950 se si sale al 15 per cento. Somme alle quali vanno aggiunti i maggiori introiti dell'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari e il maggior gettito dell'Irpef sulle seconde case sfitte.

La partita delle rendite catastali si intreccia con quella di un possibile avvio anticipato del l'Imu, la nuova imposta municipale, che partirebbe dal 2012 anziché dal 2014 (si veda anche la pagina precedente). A rigor di logica, Imu e rendite non dovrebbero andare a braccetto, perché aumentare l'aliquota è un po' come alzare il valore su cui la si applica. Ma si potrebbero fare entrambe le cose per lasciare più margini d'azione ai sindaci, che già hanno contestato come «troppo basso» il 7,6 per mille dell'Imu. In un caso e nell'altro, comunque, si tratterebbe di operazioni che agiscono senza toccare le tariffe d'estimo, cioè i valori in base ai quali vengono calcolate le rendite catastali. Operazioni tecnicamente semplici, dunque, che però non farebbero giustizia delle sperequazioni della fiscalità immobiliare, che si trascinano da anni.

In mezzo a tante ipotesi un punto fermo c'è, ed è il riordino delle agevolazioni. Il gruppo degli esperti guidato da Vieri Ceriani ha censito finora 479 tax expenditures nazionali, classificandole in base alla loro funzione (e dunque alla loro importanza). Il risultato è che nessuno dei bonus principali legati alla casa figura nel nocciolo duro degli incentivi intoccabili. E quindi, anche se la valutazione finale sarà puramente politica, è probabile

che vengano limate - o tagliate - una o più delle agevolazioni dettate per la casa: le detrazioni del 36% e del 55% (peraltro in scadenza a fine anno), le imposte ridotte sugli acquisti di prime case, lo sconto sugli interessi del mutuo, la cedolare secca sugli affitti, le deduzioni forfettarie sui canoni di locazione. Nella lista c'è anche l'esenzione Ici sull'abitazione principale, ma qui il discorso si fa più complesso, perché Silvio Berlusconi ne ha fatto una bandiera politica fin dal duello tv con Romano Prodi del 2006.

Tutte queste agevolazioni pesano per poco più di 13 miliardi sui 164 conteggiati dai tecnici. Non bisogna dimenticare, però, che i bonus intoccabili valgono 72 miliardi e che l'Iva ridotta al 10% e al 4% incide per circa 27 miliardi. A conti fatti, quindi, le voci effettivamente tagliabili sono meno di quel che sembrano.

La manovra di Ferragosto fissa obiettivi chiari - 4 miliardi di risparmi nel 2012 e 20 a regime nell'anno seguente - che dovranno essere raggiunti con la riforma fiscale o, in mancanza, con un taglio lineare spalmato su tutti i bonus. In un modo o nell'altro, gli immobili sono già nell'agenda del Fisco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I capitoli del dossier casa

8Secondo le stime di Assonime, una patrimoniale all'1 per mille potrebbe generare un gettito annuo di 9 miliardi di euro

ESENZIONE ICI DA 3,4 MLD

Il principale bonus per i proprietari di casa è l'esenzione Ici (Imposta comunale sugli immobili). L'abolizione integrale del prelievo sull'abitazione principale è stata disposta dall'esecutivo attualmente in carica nel 2008 (DI 93 di quell'anno), dopo che già il Governo Prodi aveva escluso buona parte dei proprietari.

I tecnici del gruppo di lavoro sulle tax expenditures hanno calcolato che l'agevolazione valga 3,4 miliardi di euro (le stime iniziali, poi contestate dai Comuni,

si fermavano a 2,6 miliardi). Sempre la prima casa gode di

un beneficio a vastissimo raggio: la deduzione dal reddito complessivo Irpef dell'intera rendita catastale dell'immobile (vale 3 miliardi di euro)

IPOSTESI ANTICIPO AL 2012

Subito ribattezzata come "la nuova Ici", l'imposta municipale sugli immobili potrebbe anticipare il debutto, previsto per il 1° gennaio 2014 dal decreto legislativo sul fisco municipale

(Dlgs 23/2011). Già nelle scorse settimane pareva destinata a entrare nella manovra di Ferragosto, con avvio dal 2012, ma poi si è scelto di sbloccare l'addizionale Irpef. Ora l'Imu potrebbe rispuntare in uno dei prossimi provvedimenti. Il nuovo tributo ha la stessa base imponibile dell'Ici, ma un'aliquota base più elevata (il 7,6 per mille contro il 6,4 di media dell'Ici),

e assorbe anche l'Irpef sui redditi fondiari. In questo modo, tende a favorire i proprietari di seconde case, penalizzando gli immobili d'impresa. Con l'Imu è in arrivo anche una stretta sull'abitazione principale, che dovrà coincidere con residenza anagrafica

e dimora abituale

I BONUS PER CHI AFFITTA

Appena nata, è subito finita nella lista dei bonus "tagliabili". La cedolare secca sugli affitti è una delle agevolazioni monitorate dal gruppo di lavoro sulla riforma fiscale. Gli esperti incaricati dal ministero dell'Economia non hanno stimato il costo dell'agevolazione, che anzi - secondo la relazione tecnica alla norma istitutiva - dovrebbe pagarsi da sé con l'emersione degli affitti in nero. Se però la nuova imposta sostitutiva

non dovesse rivelarsi a costo zero per l'Erario, potrebbe scattare la riduzione (magari sotto forma di incremento di una o entrambe le aliquote, oggi

al 21% sui canoni liberi e al 19% sui concordati). Tagliabili sono anche

le deduzioni forfettarie sui canoni

di locazione (15% per i canoni liberi

e 40,5% per i concordati) a favore dei proprietari che non optano per la cedolare: l'anno scorso sono stati 3,8 milioni, per un costo di 1,4 miliardi

#### L'IMPOSTA FISSA

La possibilità di acquistare da privati abitazioni con i requisiti "prima casa" pagando l'imposta di registro pari al 3% e le imposte ipocatastali in somma fissa a 336 euro (anziché il 10% complessivo sul valore catastale) è un'altra delle agevolazioni

a carattere immobiliare che potrebbero essere ridotte (il costo sostenuto dall'erario ammonta a 1,1 miliardi all'anno). Anche in questo caso, l'alternativa è tra un taglio lineare o una rimodulazione nel caso in cui venga approvata la delega fiscale entro i tempi previsti

#### L'IVA RIDOTTA

Stessa prospettiva (taglio lineare o rimodulazione) anche per l'imposta sul valore aggiunto applicata in misura ridotta negli acquisti di prime case effettuate

da imprese di costruzione, che hanno l'aliquota Iva al 4% del prezzo di vendita anziché quella al 10 per cento

#### RITOCCHO ALLO STUDIO

Il tema non è ancora entrato ufficialmente in agenda, ma i tecnici hanno già iniziato a fare le prime simulazioni di rivalutazione delle rendite catastali. L'ultimo provvedimento generale è la legge 662/1996 - varata dal Governo Prodi - che ha alzato del 5% tutte

le rendite. La norma, peraltro, fu introdotta in attesa della riforma delle tariffe d'estimo (mai varata): un procedimento, quest'ultimo, sicuramente più complesso di una semplice rivalutazione, che però consentirebbe di aggiornare la fotografia fiscale degli immobili, correggendo le storture stratificate negli anni (come gli edifici ultrapopolari trasformati in alloggi di lusso). Anche se sono stati già effettuati molti studi, la riforma degli estimi richiederebbe

almeno quattro o cinque anni

#### LA PROVA DELLA PROROGA

Le detrazioni gemelle sui lavori in casa sono finite da tempo nel mirino di quanti - come il ministro Giulio Tremonti - criticano gli eccessi del «Fisco usato come un bancomat»

per rimpolpare le buste paga di dipendenti e pensionati. La detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie è in vigore fino al 31 dicembre 2012. Quella del 55% per il risparmio energetico, invece, è in scadenza alla fine di quest'anno. Insieme le due agevolazioni costano 3 miliardi l'anno. I costruttori e le imprese della filiera edilizia spingono per una proroga, sottolineando la valenza "industriale" e "anti-evasione" dei due bonus, e il sottosegretario allo Sviluppo,

Stefano Saglia, venerdì scorso ha promesso «più tempo» per il 55 per cento. La manovra di Ferragosto, però, detta un aut-aut: o la riforma fiscale o il taglio lineare di tutti i bonus

#### LE IPOTESI IN CAMPO

L'ipotesi di una patrimoniale

sugli immobili è rispuntata in Parlamento nei giorni scorsi e potrebbe farsi più concreta nel caso dovessero servire altri interventi sui conti pubblici. Allo stato attuale non è possibile fare conteggi dettagliati, ma stime di Assonime calcolano che un'aliquota dell'1 per mille potrebbe arrivare a fruttare circa 9 miliardi all'anno.

Un'altra ipotesi è quella di un tributo limitato esclusivamente agli immobili, e in particolare

ai patrimoni oltre 1 milione  
e 200mila euro: in questo caso  
il gettito sarebbe più basso, secondo alcune stime  
nell'ordine dei 5 miliardi

#### SGRAVIO DEL 19%

Il riordino delle agevolazioni fiscali toccherà anche la detrazione sugli interessi pagati dai proprietari che stanno rimborsando un mutuo. Nella ricognizione effettuata dal gruppo di lavoro istituito da via XX Settembre e guidato

da Vieri Ceriani, il bonus è stato classificato tra quelli tagliabili.

La detrazione è pari al 19% e riguarda gli importi versati a titolo di interessi passivi in riferimento a un contratto di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale. Un'agevolazione che riguarda complessivamente quasi 4 milioni di contribuenti e per cui l'Erario sopporta su base annua un costo di 1,3 miliardi di euro, mentre il valore medio della detrazione

su base nazionale è pari a 3.063 euro: l'importo più alto si registra nelle regioni centrali dove arriva a superare i 3.500 euro

8Attualmente le rendite catastali sono rivalutate del 5% e poi moltiplicate per i coefficienti di legge (ad esempio 100 per le abitazioni e 34 per i negozi) per calcolare il valore catastale

#### IL GETTITO

#### LA RIVALUTAZIONE

#### IMU

#### RENDITE ED ESTIMI

5%

#### DETRAZIONI 36% E 55%

#### ABITAZIONE PRINCIPALE

#### PATRIMONIALE

9 miliardi

#### CEDOLARE E CANONI

#### ACQUISTO PRIMA CASA

#### DETRAZIONE SUI MUTUI

Focus manovra IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI

## In pole position l'opzione dell'anticipo Imu al 2012

L'ipotesi allo studio sarà definita entro poche settimane RISCHIO CALCOLATO La soluzione accontenta i sindaci, senza spaventare troppo i proprietari perché ha un effetto «soft» sulle seconde case

Gianni Trovati

Scomparso con la stessa rapidità con cui era spuntato in una delle tante versioni preliminari della manovra-bis, l'anticipo al 2012 dell'Imu, l'imposta municipale sulla casa che nell'Italia "federalista" sostituirà l'Ici e che i decreti attuativi della riforma mettono in calendario per il 2014, rimane una delle opzioni principe nei prossimi interventi sui conti pubblici.

A decretarne l'importanza sono molti fattori, prima di tutto la febbre altissima ormai raggiunta dal rapporto fra il Governo e i sindaci, che la settimana scorsa hanno inscenato lo sciopero contro la manovra, annunciano tramite l'Anci e con l'appoggio delle Regioni una serie di ricorsi alla Consulta contro le norme ritenute lesive dell'autonomia e con la loro protesta rischiano di spaccare gli stessi partiti della maggioranza. Lo psicodramma in casa Lega, con le voci sull'espulsione dei primi cittadini troppo "ribelli" (il veronese Flavio Tosi in testa) e le dimissioni del sindaco di Varese Attilio Fontana dall'Anci Lombardia per impossibilità a partecipare alla manifestazione che lui stesso aveva indetto sono la ferita più evidente, ma anche nel Pdl l'equilibrio tra fedeltà di casacca e rappresentanza delle città costringe a destreggiarsi su un filo sottilissimo figure di primo piano come il sindaco di Roma Gianni Alemanno e Osvaldo Napoli, presidente dell'Anci fino all'assemblea congressuale di Brindisi in programma i primi di ottobre. In un quadro così agitato, dove tutto serve tranne l'acuirsi delle tensioni interne alla maggioranza, rimettere l'Imu in corsia preferenziale potrebbe rappresentare l'uovo di Colombo, soprattutto per la Lega: darebbe una botta di autonomia agli enti locali, ragione sociale del Carroccio, senza far suonare automaticamente l'allarme tasse perché ai proprietari di seconde case il passaggio dall'Ici all'Imu può riservare anche qualche risparmio.

Tutto facile, quindi? No, tanto è vero che la prima ipotesi inserita nella manovra-bis di metà agosto non ha resistito ai vari correttivi sul testo. A complicare il rebus, che in queste settimane occupa i tavoli dei tecnici "federalisti" del Governo con l'obiettivo di arrivare a una proposta definita entro le prossime settimane, c'è più di un fattore. La questione-imprese, prima di tutto, non è stata ancora sciolta. L'addio all'Ici porta con sé anche la scomparsa dell'Irpef sui redditi fondiari, e questo rende il passaggio conveniente ai proprietari di abitazioni e in generale ai contribuenti persone fisiche, ma il gioco non funziona per imprese e commercianti in regime Ires, che quindi dovrebbero subire un rincaro del 18,7% nel passaggio dall'aliquota attuale dell'Ici, che in media si attesta al 6,4 per mille, a quella di riferimento dell'Imu, fissata dal decreto sul fisco municipale al 7,6 per mille. È vero che la disciplina Imu permetterebbe ai sindaci di dimezzare il conto per questi soggetti, ma visti i numeri messi in gioco dalla nuova manovra non pare aria.

Non solo: gli stessi sindaci sono tornati nei giorni scorsi a chiedere l'anticipo dell'Imu proprio per contrastare gli effetti della manovra con una dose aggiuntiva di autonomia, ma quando si parla di fisco l'autonomia significa poter agire al rialzo sul gettito. Da questo punto di vista, gli spazi offerti dall'Imu sono importanti, perché l'aliquota può inerpinarsi fino al 10,6 per mille, cioè 3,6 punti base sopra il tetto dell'Ici attuale fissato al 7 per mille. In quel caso, per le imprese il rincaro arriverebbe a sfiorare anche il 66 per cento.

Non sono però solo uffici e capannoni a guardare con preoccupazione il cambio di regime, che offre una certa suspance anche a molti contribuenti Irpef. Prendiamo il caso degli immobili concessi in affitto: oggi in molti Comuni, se il locatario ha nell'appartamento in affitto la propria abitazione principale, l'immobile è assimilato alla prima casa e non paga l'imposta, mentre con l'Imu si vedrebbe presentare il conto, anche se con aliquota dimezzata. Secondo la disciplina scritta nel decreto federalista, infatti, i sindaci non avranno più il potere di assimilare varie tipologie di immobili all'abitazione principale, con il risultato per esempio che l'appartamento assegnato in uso gratuito a un parente tornerà a pagare l'imposta (in forma piena, perché non è affittato); una regola, questa, che può colpire tanta elusione nascosta dietro a finti comodati gratuiti, ma che

colpisce anche situazioni perfettamente in regola.

Ultimo, ma non per importanza, il nodo della prima casa, la cui esclusione mette a rischio (anche per ammissione degli stessi ambienti governativi) l'equilibrio di un sistema federalista tutto fondato sul mattone. Anticipare l'avvio a regime del federalismo, poi, significa trovare rapidamente una soluzione anche agli altri due pilastri della fiscalità locale, l'Imu secondaria che assorbirà tasse e canoni per l'utilizzo di aree pubbliche, e soprattutto il prelievo sui rifiuti, ancora aggrappato a una disciplina azzoppata dalle censure costituzionali del 2009. Un puzzle complicato, che impone di trovare una «quadra» in un paio di settimane per arrivare pronti all'appuntamento con la legge di stabilità o con un eventuale nuovo decreto correttivo dei conti pubblici.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Novità in arrivo

L'ALiquota BASE DELL'IMU

FISSATA DAL DLGS 23/2011

01|IL NUOVO TRIBUTO SOSTITUIRÀ L'IRPEF SUI REDDITI FONDIARI DEGLI EDIFICI NON LOCATI

02 | L'ALiquota È DIMEZZATA PER GLI IMMOBILI LOCATI

03 | I COMUNI POTRANNO VARIARE L'ALiquota FINO A UN MASSIMO DEL 3 PER MILLE

7,6 per mille

LA DISCIPLINA

Gli immobili d'impresa, che non producono reddito fondiario, subiscono la duplicazione tra Imu e imposte sui redditi. Inoltre, la riduzione dell'Imu - inizialmente dimezzata in automatico sui capannoni - è solo facoltativa per i Comuni

I PUNTI APERTI

1 GLI IMMOBILI D'IMPRESA

L'Imu restringe l'esenzione per l'abitazione principale, perché non saranno più valide le assimilazioni dettate da leggi o regolamenti (ad esempio, la casa assegnata in uso gratuito a un parente tornerà a dover pagare il tributo comunale)

2 LA PRIMA CASA

La casa, inoltre, dovrà essere un'unica unità immobiliare. Le pertinenze dell'abitazione principale esenti daltributo dovranno rientrare nelle categorie catastaliC/2, C/6 o C/7 e non potranno essere più di una per categoria

3 IL CATASTO

La norma sull'Imu non riproduce integralmente la disciplina sull'Ici. Quindi dovrà essere chiarito se anche per l'Imu varrà l'esenzione dei fabbricati rurali e la riduzione d'imposta per gli immobili inagibili o inabitabili (entrambe non richiamate)

4 I VUOTI NORMATIVI

## Poche le regioni puntuali

DUILIO LUI

L'11 settembre è scaduto il termine assegnato alle regioni per i nuovi piani casa, ma la maggioranza delle regioni non ha ancora provveduto a dotarsi di una normativa che adatti a livello territoriale i principi fissati dal nuovo provvedimento (ribattezzato piano città). Ed è difficile che possano farlo in un breve lasso di tempo. La fotografia scattata attraverso la ricognizione di ItaliaOggi Sette sui lavori delle regioni non è, quindi, edificante e sembra aprire le porte a un nuovo fallimento del provvedimento ideato per rilanciare il mercato immobiliare. Le novità. Il piano casa inserito nel «decreto sviluppo» (decreto legge 70/2011) allarga le maglie degli interventi per superare le rigidità emerse nelle precedenti edizioni. Così, tra le altre cose, viene introdotta una premialità di almeno il 20% sul volume dell'edificio, se a destinazione residenziale, e del 10% per gli edifici a uso diverso. Come nelle prime versioni dei piani casa, sono esclusi dagli interventi gli immobili abusivi o situati nei centri storici, ma non quelli che hanno ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria. Inoltre vengono incentivate le operazioni di abbattimento-ricostruzione dando inoltre più libertà architettonica. Lo stesso provvedimento prevede che, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge 106/2011 di conversione del decreto (avvenuta il 13 luglio 2011), le regioni possono emanare apposite leggi per interventi di riqualificazione, prevedendo che le demolizioni e ricostruzioni avvengano con una volumetria premiale aggiuntiva, la possibilità di delocalizzare le cubature in aree diverse, l'ammissibilità di modifiche che alle sagome degli edifici. Se non lo fanno, intervengono le disposizioni nazionali. Nuove regole nel Lazio. Tra le regioni che hanno legiferato dopo il decreto sviluppo, l'ultima in ordine di tempo è stata il Lazio. Il 3 agosto il consiglio regionale ha dato il via libera al disegno di legge che modifica la legge regionale n.21/2009. Il provvedimento normativo si applica a tutti gli edifici realizzati legittimamente (anche quelli per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato in sanatoria, compresi il caso della formazione del silenzio assenso) e a quelli non ultimati ma che abbiano ricevuto il titolo abilitativo edilizio. Tra le principali novità rispetto alla legge precedente c'è la sua validità anche nelle zone agricole e in quelle più urbanizzate delle aree naturali protette. Sono esclusi gli insediamenti urbani storici, come individuati dal piano territoriale paesistico regionale, le aree di rischio idrogeologico molto elevato, i casali e i complessi rurali realizzati in epoca anteriore al 1930, gli edifici costruiti nelle aree del demanio marittimo. Per gli ampliamenti di edifici esistenti (ammessi in aderenza o adiacenza rispetto al fabbricato esistente, ma non in sopraelevazione) è prevista la possibilità di monetizzare il mancato rispetto degli standard urbanistici nel caso sia impossibile realizzare le opere di urbanizzazione secondaria necessarie, possibilità invece esclusa per i cambi di destinazione d'uso. I proprietari possono ampliare fino al 20% e fino a 70 metri quadri il proprio fabbricato, esclusi i centri storici e le aree tutelate. Se i lavori comportano l'impiego di fonti di energia rinnovabile non inferiore a un kilowatt, l'incremento di cubatura può arrivare fino al 30%. In caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica, le percentuali di ampliamento variano a seconda della localizzazione degli edifici stessi, con incrementi che possono arrivare al 35%. Lo stesso limite del 20% è previsto per gli edifici non residenziali, per un massimo di 200 metri quadri per ogni edificio. Nel caso di edifici con destinazione ad attività produttive e artigianali il limite è del 25%, per un massimo di 500 metri quadri. Puglia già a regime. Il nuovo piano casa è in vigore in Puglia già dal 2 agosto, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della legge regionale n. 21/2011 che modifica e integra la n. 14/2009 «Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale». Il nuovo provvedimento fissato al 31 dicembre 2012 la data limite per presentare la domanda o la richiesta di permesso di costruire per realizzare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione. Per gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali è confermato il limite del 20% della volumetria complessiva e dei 200 metri cubi. Sparisce, invece, il limite dei mille metri cubi per la volumetria preesistente. Pertanto, anche gli edifici residenziali di volumetria superiore ai mille metri cubi potranno essere ampliati. L'incremento volumetrico può raggiungere i 350 metri cubi a condizione che l'intero

edifici, in seguito dell'ampliamento, raggiunga un punteggio minimo nei criteri di sostenibilità fissati con la legge regionale n. 13/2008. Fermo restando che sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati, le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria, sono ricomprese nella volumetria complessiva esistente. Scompare la condizione che prevedeva, nel caso in cui fossero stati sanati degli ampliamenti, lo scomputo della volumetria sanata, per cui le volumetrie regolarizzate con un condono concorrono al computo della volumetria complessiva e, in definitiva, dell'ampliamento. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è confermato il limite del 35% di aumento di volumetria, ma sparisce l'obbligo di coinvolgere nell'intervento almeno il 75% del volume complessivo. La legge precedente richiedeva che gli edifici sui quali intervenire, dovessero risultare accatastati entro il 31 marzo 2009: la condizione resta ma il limite temporale viene cancellato. La Toscana punta sulla semplificazione. Più limitati gli interventi in Toscana, che ha puntato soprattutto sulla semplificazione delle procedure e sulla rigenerazione urbana. Tra le altre cose, viene dettagliata la disciplina della Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), che si affianca al permesso di costruire come titolo edilizio, in luogo dei tre (Scia, superDia e permesso a costruire) previsti dalla normativa nazionale. La Regione ha deciso, inoltre, di specificare gli interventi finalizzati al riutilizzo e recupero degli edifici con destinazione d'uso produttiva (industriale o artigianale), per i quali sono i Comuni a stabilire incrementi massimi della superficie utile lorda a titolo di premialità, comunque da collegarsi ad aumenti della efficienza energetica e della sostenibilità ambientale. Quanto agli obiettivi di rigenerazione urbana, i Comuni dotati di un Piano strutturale possono avviare la ricognizione delle aree corredandola di specifiche schede sulle condizioni di degrado presenti, sugli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire, sui parametri di riferimento per gli interventi e sugli incrementi che non potranno superare comunque il 35% della superficie utile lorda esistente. In Veneto sconti sui contributi di costruzione. La panoramica delle nuove leggi regionali si conclude con il Veneto, che ha prorogato al 30 novembre 2013 il termine per la presentazione delle domande di ampliamento, demolizione e ricostruzione. La nuova legge regionale prevede uno sconto sul contributo di costruzione per gli interventi effettuati su edifici destinati a prima abitazione e consente anche i lavori nei centri storici, a patto che lo strumento urbanistico non ponga vincoli di tutela e preveda la possibilità di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di demolizione e ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici, a condizione che la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina di zona. La norma concede un ulteriore premio volumetrico del 15% per gli interventi che prevedono la riqualificazione energetica dell'intero edificio. Il bonus del 40% è ammesso anche per le demolizioni e ricostruzioni parziali. Anche in questo caso, i Comuni sono chiamati a dare il loro contributo: entro il prossimo 30 novembre possono deliberare se e con quali modalità consentire gli interventi. Dopo di che si potrà intervenire in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa. Valle d'Aosta in extremis. L'ultimo giorno disponibile è arrivata anche la legge della Valle d'Aosta. Pur in assenza di scadenze temporali nella vecchia normativa, la regione ha deciso di intervenire per attenuare alcune rigidità emerse. In linea con quanto previsto dal dl sviluppo, ora sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico fino al 45%. I cambi d'uso di unità immobiliari o parti di ampliamento sono ammessi solo per destinazioni previste dal piano regolatore. Nel primo caso è richiesta la concessione edilizia. La nuova legge regionale precisa inoltre che l'ampliamento dell'edificio può essere realizzato anche con più di un intervento a condizione che non si superi il limite del 20%