

IMMOBILI ■ Il nodo del «trasferimento» sarà all'esame del prossimo Consiglio dei ministri

# Sul Catasto agli enti locali spunta l'ipotesi di un rinvio

ROMA ■ Sul Catasto ai Comuni le nuvole si addensano. E lo stesso sottosegretario all'Economia e finanze che segue la complessa vicenda, Maria Teresa Armosino, ha espresso l'opinione che un congelamento sarebbe opportuno.

«La decisione spetta al Consiglio dei ministri — ha detto Armosino — al quale verrà presentato il Dpcm elaborato in questi mesi. Ma mi sembra che, considerata realisticamente la situazione, uno slittamento di un anno permetterebbe di ripensare con calma alle modalità di attuazione di un passaggio così delicato». La proroga potrebbe avvenire con decreto legge.

I problemi sul tappeto riguardano tecnicamente il trasferimento del personale dell'agenzia del Territorio, che non ha ricevuto, secondo i sindacati, sufficienti garanzie né incentivi per gli inevitabili trasferimenti. Ma non solo. Nelle ultime settimane c'è stata una levata di scudi contro il Dpcm (per i contenuti si veda «Il Sole-24 Ore» del 12 e 22 febbraio). I proprietari immobiliari di Confedilizia e Appc, ma anche gli agenti immobiliari della Fiaip, insieme ad esponenti di An e dell'Udc hanno dichiarato che bisogna «pensarsi su». L'Anci ha sempre ribadito che i

Comuni sono pronti ad assumere le funzioni catastali, con la flessibilità consentita dal Dpcm.

Lo scontro reale è sulla revisione degli estimi. L'Anci ha parlato della necessità di risolvere il problema degli immobili situati in zone centrali e ben ristrutturati che, a causa della vecchia iscrizione in categoria A/5 (ultrapopolare), hanno una rendita catastale spesso assai inferiore a quella di appartamenti di estrema

periferia. Un intervento, secondo l'Anci, permetterebbe nuovi introiti Ici e l'abbassamento delle aliquote. «Ma — replica Confedilizia — quello è un problema di classamento e non di rendite catastali. Per risolverlo, insomma, non serve che ai Comuni sia attribuita la funzione di revisione degli estimi».

È difficile che i Comuni accettino una situazione dove possano attribuire e variare categorie e clas-

si (evidentemente seguendo la normativa catastale), mentre le tariffe d'estimo verrebbero determinate dall'agenzia del Territorio. Anche perché ora lo scostamento fra i valori reali e quelli catastali è spesso molto rilevante. Ma sono comprensibili i timori dei proprietari, che evidenziano anche che con la revisione degli estimi aumenterebbe, oltre all'Ici, anche l'Irpef.

SAVERIO FOSSATI Maria Teresa Armosino (mag. economica)



## Pronti 120 milioni per il fondo sociale affitti

ROMA ■ Ugo Martinat ce l'ha quasi fatta: la promessa di 120 milioni in più per il fondo sociale affitti è in dirittura d'arrivo, dopo l'incontro di ieri tra i rappresentanti del ministero delle Infrastrutture con il sottosegretario all'Economia, Maria Teresa Armosino, quella alla presidenza del Consiglio Gianni Letta, il presidente dell'Anci, Leonardo Domenici e il sindaco di Roma, Walter Veltroni. Non si tratta ancora del raddoppio dei fondi deciso con la Finanziaria 2004, che Martinat aveva promesso, ma è già una boccata d'ossigeno per i Comuni alle prese con l'emergenza abitativa. Ufficialmente il Governo si è dato cinque giorni per fornire una risposta formale ma, a quanto risulta, i nuovi fondi ci saranno.

### Raggiunto l'accordo

Per i buoni casa previsti dalla legge 431/98, i fondi passeranno quindi dai 366 milioni del 2000 ai 246 del 2004. I sindaci chiedono di tornare ai livelli del 2000.

Impegno, ha ricordato Veltroni, già assunto in un'altra riunione, a Palazzo Chigi l'11 novembre. Secondo Domenici, il motivo per cui è stato finora disatteso l'accordo è che «non c'è stata chiarezza tra ministero dell'Economia e quello delle Infrastrutture, perché il primo doveva stanziare 90 milioni e il secondo 30 milioni e su questo ci sono stati problemi».

Soddisfazione tra gli inquilini, anche se, come dice Ferrucci Rossini, segretario generale del Sicut «resta ancora il problema

delle case popolari, rimaste senza finanziamento». I Comuni dovranno a breve affrontare anche il problema degli sfratti per gli inquilini disagiati: la proroga cesserà il 30 giugno 2004, ma assicurano alle Infrastrutture, prima di dare via libera ai provvedimenti di rilascio, i Comuni dovranno essere messi in grado di affrontare l'emergenza abitativa. Rimane aperta, invece, la questione della possibilità per gli enti locali di acquistare gli alloggi in vendita degli enti previdenziali.

SA.FO.

INTERVENTO

# Prove di sospensiva per il condono edilizio

DI NICOLÒ ZANON

La controversia tra Stato e Regioni sul condono edilizio è destinata a scrivere un importante capitolo anche sul fronte processuale. Per la prima volta, infatti, proprio in occasione di tale controversia, la Corte costituzionale dovrà decidere se utilizzare l'istituto della sospensione dell'esecuzione di una legge impugnata in via diretta.

Nei ricorsi presentati contro la normativa statale, alcune Regioni hanno infatti chiesto che la Corte, prima ancora di decidere il merito della controversia (stabilendo se lo Stato abbia o meno travalicato le proprie competenze), faccia immediato uso del potere di sospensione dell'efficacia della legge statale.

zio all'interesse pubblico o all'ordinamento giuridico della Repubblica», ovvero il rischio di «un pregiudizio grave e irreparabile per i diritti dei cittadini». Per capirci, è il principio della sospensione cautelare, tipico del controllo sui provvedimenti amministrativi, esteso alla legge e affidato alla decisione della Corte costituzionale.

La decisione viene assunta in camera di consiglio (cioè non in udienza pubblica) con una ordinanza motivata. Sono previste anche regole di accelerazione per la decisione del merito della controversia: l'udienza pubblica di discussione deve essere fissata entro i successivi trenta giorni e il dispositivo della sentenza deve essere depositato entro quindici giorni dall'udienza.

Come valutare questa innovazione? Sembra trattarsi di uno strumento cui ricorrere in casi eccezionali, come anticipazione del giudizio sul merito, per tutelare l'ordinamento contro violazioni della Costituzione gravi sia in termini oggettivi (è il caso del pregiudizio irreparabile all'interesse pubblico o all'ordinamento giuridico della Repubblica), sia con riferimento alle situazioni giuridiche soggettive (è il caso del pregiudizio grave e irreparabile per i diritti dei cittadini).

Detto ciò, si presentano molti dubbi. È opportuno conferire un simile potere al giudice costituzionale? La valutazione sugli interessi generali della Repubblica e dell'ordinamento non è piuttosto di carattere politico, da riservare come tale a organi politici, e in primo luogo al Parlamento? Posto che la Corte giudica su leggi già in vigore, come potrebbe reagire l'ordinamento dinanzi al fenomeno di leggi applicate per un periodo e poi sospese? Qual è il modo più efficace per portare tempestivamente a conoscenza di cittadini e autorità pubbliche che l'efficacia della legge è sospesa? Può una legge ordinaria (come la legge «La Loggia») conferire alla Corte la potestà di incidere decisamente sull'efficacia di fonti di pari grado? La sospensione ha effetto dal giorno della pronuncia o retroagisce a quello di entrata in vigore della legge? Cosa si intende per «irreparabilità» del pregiudizio recato dall'applicazione non di un provvedimento amministrativo, ma di una legge?

Le incertezze, come si vede, sono molte. E, intanto, il termine finale per aderire al condono previsto dalla legge impugnata (31 marzo) è ormai vicinissimo. Se questo termine non venisse prorogato, che senso ha decidere ora, in prossimità della scadenza, sulla sospensiva? E anche se la proroga vi fosse, che effetto potrebbe avere la sospensiva sulla situazione di coloro che abbiano già aderito al condono? Insomma, anziché darsi quale elemento di chiarezza nel caos delle competenze legislative di Stato e Regioni, l'istituto della sospensione della legge rischia di aggiungere nuovi inconvenienti. E in attesa di modifiche che limitino il contenzioso Stato-Regioni, il vero rimedio all'incertezza non può che essere la tempestiva decisione del merito delle controversie da parte della Corte costituzionale.

## La data-chiave è l'11 aprile

ROMA ■ L'intreccio delle date di udienze e camere di consiglio apre il varco a un probabile periodo di vacanza legis ma, a quanto risulta al Sole-24 Ore, per l'eventuale proroga al 30 giugno del condono edilizio il Governo aspetterà «in ogni caso» la pronuncia della Consulta sulla sospensione (si veda anche «Il Sole-24 Ore» del 1° e del 25 febbraio).

La prima camera di consiglio sulla sospensione è il 24 marzo (si veda anche l'articolo qui a fianco) ma, data la complessità della questione, il rischio è che la decisione non venga presa subito. Va rilevato che l'udienza sul merito, già stabilita per l'11 maggio, «è fissata entro i successivi 30 giorni» dalla decisione di sospensiva. Quindi, se la decisione verrà annunciata prima dell'11 aprile, questo vorrà dire automaticamente che la sospensione non è stata riconosciuta. Nel frattempo potrebbe trascorrere il termine del 31 marzo, ma questo non preoccupa il Governo.

Intanto il Governo ha notificato alla Toscana il primo dei ricorsi contro le leggi regionali che ostacolano il condono. «Il condono metterebbe in mora la nostra legge, votata entro i termini previsti dal Dpr 380/01. Un bell'esempio di federalismo», commenta Claudio Martini, presidente della Regione.

Tra gli argomenti a sostegno della richiesta, soprattutto il fatto che i provvedimenti di condono, producendo forti aspettative di sanatoria, determinano un notevole aumento dei fenomeni di abusivismo nel periodo tra l'entrata in vigore della norma e il termine per proporre domanda.

Il potere di sospensione della legge è stato introdotto dalla legge 131/2003 (la cosiddetta legge «La Loggia»), che integra quanto disposto dalla 87/53, che stabilisce le regole generali dei giudizi di costituzionalità. Per vero, l'innovazione configura addirittura questo potere come utilizzabile dalla Corte d'ufficio, senza richiesta delle parti (che in questo caso, come detto, comunque c'è).

Se lo Stato impugna una legge regionale, o una Regione impugna una legge statale, la Corte può deciderne la sospensione se ritenga che l'esecuzione della legge, o di parti di essa, comporti il rischio di un «irreparabile pregiudizio».

ANGELO BUSANI

Le risposte del Fisco / Imposte sui fabbricati

## Scatta il Registro per le occupazioni

L'indennità dovuta per l'occupazione abusiva di un immobile appartenente a un ente pubblico non è un risarcimento ma un'entrata da qualificare come canone di locazione e da tassare come tale ai fini dell'imposta di registro. Questo il parere dell'agenzia delle Entrate nella risoluzione 22 del 1° marzo 2004 in risposta a un interpello di un contribuente.

Il caso è quello di una società che svolge attività di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente per conto di enti pubblici ove è frequente il fenomeno delle occupazioni senza titolo, ossia di occupazione spontanea di alloggi pubblici e loro uso come residenze da parte di nuclei familiari che non rientrano nelle graduatorie degli assegnatari, formate attraverso regola-

ri procedure concorsuali. Secondo le Entrate, anche alla luce della legge 18/97 della Campania (recante disciplina per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica), si deve ritenere che le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti abbiano natura di canoni di locazione, dovendosi escludere la

corrispondenza di queste somme a titolo di risarcimento di danno conseguente a un comportamento illecito. Pertanto, pur dovendo riconoscere che il rapporto tra Comune e occupante non è disciplinato da un atto di assegnazione, la tassazione viene applicata come se si trattasse di un rapporto di locazione. Ne consegue che sui «canoni di locazione» relativi ai periodi di occupazione si applica l'aliquota del 2 per cento.

A.B.U.

### Tributo pagato come nel caso della locazione

## La tassa ipotecaria sui mutui va versata una sola volta

La tassa ipotecaria va pagata una sola volta, anche se l'atto di erogazione e quietanza del finanziamento è separato e successivo rispetto al contratto di finanziamento. È quanto afferma l'agenzia del Territorio nella risoluzione n. 1 del primo marzo 2004, innovando notevolmente rispetto all'orientamento restrittivo di molti uffici periferici.

Il parere dell'agenzia (conforme a quello dell'Avvocatura dello Stato) prende le mosse dal rilievo secondo cui l'articolo 39, comma 7, del decreto legislativo 385/93 (il Testo unico bancario), dispone che «agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato».

In altre parole, tale norma considera in termini unitari tutta una se-

rie di atti, formalità e operazioni che, in via ordinaria, hanno una loro propria autonomia, fermo restando che essi possono comunque trovarsi in tutto o in parte racchiusi in un unico contesto documentale.

Ebbene, con specifico riferimento alle formalità di annotazione, aventi a oggetto l'erogazione di somme effettuate dalla banca al beneficiario nell'ambito di operazioni di credito fondiario, a medio e lungo termine, garantite da ipoteca, va ricordato che si tratta di una vicenda negoziale di per sé unitaria (stipulazione del contratto di finanziamento ed erogazione delle somme oggetto di finanziamento), ma che di fatto può essere realizzata attraverso la redazione di un unico atto, oppure mediante stipula di due o più atti separati, da

cui scaturiscono distinte formalità ipotecarie (e cioè la formalità di iscrizione e quella di annotazione a margine della iscrizione dell'avvenuta erogazione del denaro con contestuale rilascio di quietanza).

Ne deriva che l'esecuzione delle annotazioni relative agli atti di erogazione redatti separatamente rispetto alla stipula dell'atto di finanziamento può essere considerata, ai fini dell'applicazione delle tasse ipotecarie, come un'unica operazione sui registri immobiliari e che pertanto il debito tributario relativo alla esecuzione delle predette annotazioni deve ritenersi assolto con il pagamento delle tasse ipotecarie effettuato al momento della esecuzione dell'iscrizione dell'ipoteca oggetto di annotazione.

### Dal Territorio un chiarimento molto atteso

# DIRETTE ARISTEIA 2004

**DIRETTA ARISTEIA 4 MARZO 2004 ORE 15:30  
PRESSO GLI ORDINI COLLEGATI  
"LE NOVITÀ DEL BILANCIO D'ESERCIZIO"**

**Gli aspetti transitori della riforma del diritto societario: approvazione del bilancio e ruolo del collegio sindacale (nuove funzioni, incompatibilità, tariffe).**

prof. Mario Danilani *Consigliere, Presidente CNDCE*

**I profili contabili della rivalutazione dei beni e della svalutazione delle partecipazioni.**

dott. Carlo Oneto *Direttore Commerciale e Tributario*

**L'invio telematico dei bilanci e degli altri atti societari al Registro delle Imprese.**

dott. Giancarlo Milione *Direttore Commerciale*

**I problemi di diritto societario e fiscale posti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS.**

prof. Matteo Carozzolo *Direttore Commerciale, ex Presidente del Comitato Tecnico CNDCE*

**Le novità del reddito d'impresa.**

prof. Francesco Rossi Ragazzi *Direttore Commerciale e Tributario, ex Direttore del Servizio di Contabilità Università di Pisa e Università di Roma*

**La regolarizzazione delle scritture contabili e la gestione delle perdite da condono.**

dott. Annibale Dodero *Direttore Tributario, ex Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti*

**L'effetto della DIT e delle altre agevolazioni fiscali.**

prof. Gianfranco Ferranti *Professore ordinario Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze e Capo del Dipartimento Scienze Economiche e Aziendali*

**Interviene:**  
dott. Antonio Tamborrino *Presidente del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti*

**coordinata:**  
Carla Nassarini *Consigliere e ex Presidente dell'Ordine*

**ANTICIPO**

**DIRETTA ARISTEIA DEL 4 MAGGIO ORE 15:30**

**Le novità della dichiarazione dei redditi UNICO 2004**

*Intervengono, tra gli altri:*

dott. Lelio Cacciapaglia, dott. Nicola Cavalluzzo, dott. Antonio Iorio, on. prof. Maurizio Leo, dott. Marco Piazza, dott. Raffaele Rizzardi.

**NON SIETE MAI STATI COSÌ INDISPENSABILI.**



**PER NOI SIETE SEMPRE STATI UNICI.**

**Ordini collegati (in diretta o in differita):**  
Agrigento, Alessandria, Ancona, Arezzo, Avellino, Barcellona P. di G., Bari, Belluno, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Casale Monferrato, Caserta, Cassino, Catania, Catanzaro, Chiavari, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Enna, Fermo, Firenze, Forlì, Frosinone, Genova, Grosseto, Isernia, La Spezia, Larino, Latina, Livorno, Lodi, Lucca, Lucera, Macerata, Mantova, Marsala, Matera, Melfi, Messina, Milano, Modena, Napoli, Nocera Inferiore, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Palmi, Paola, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pisa, Potenza, Prato, Ragusa, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rossano Calabro, Rovigo, Sanremo, Sassari, Savona, Sondrio, Taranto, Tempio Pausania, Teramo, Terni, Torino, Torre Annunziata, Trapani, Valle della Lucania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia.

**PROFIS**  
sistemi  
SOLUZIONI GESTIONALI  
E SERVIZI FISCALI

PRIPRIP & SPORRIP  
**sistemi**  
Professione Informatica  
WWW.SISTEMI.COM