

La conferenza Stato-Città ha dato il via al decreto dell'agenzia del Territorio sulle procedure di revisione

Il Catasto «rivaluta» il centro

Nelle zone di maggior pregio delle città si avvierà il processo di classamento a richiesta dei Comuni

ROMA ■ Sul «riclassamento» catastale degli immobili nelle zone di pregio si sono subito levati gli scudi delle associazioni della proprietà. Ieri la Conferenza Stato-Città ha dato parere positivo al decreto dell'agenzia del Territorio e alle linee-guida che lo accompagnano. Il risultato concreto sarà che in molti centri medio-grandi potrebbero cambiare categoria e classe gli immobili nelle zone dove lo scarto fra valori catastali e valori di mercato è superiore alla media cittadina di almeno il 35 per cento. Il quadrilatero della moda a Milano, o piazza Navona a Roma subiranno certamente dei contraccolpi fiscali pesanti, a partire dall'Ici.

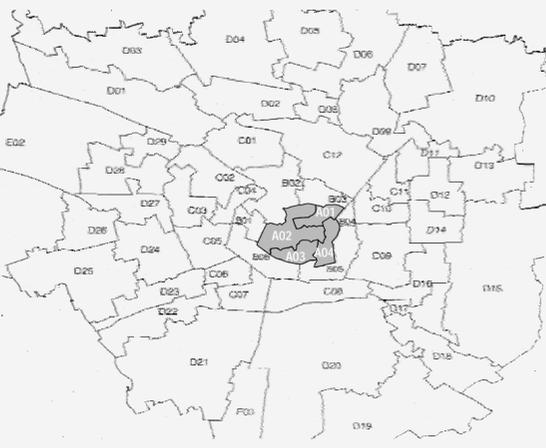
I ritocchi se il divario va sopra la media del 35%

Le reazioni. Per il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, il decreto è il risultato di un «confronto zoppo», senza che siano stati coinvolti i proprietari, che devono pagare mentre è stata data voce ai Comuni, che hanno interesse a tassare. Anche Fabio Pucci, segretario generale dell'Upipi (piccoli proprietari) segnala il mancato coinvolgimento dei proprietari. «Inoltre, in molti casi, queste zone sono piene di immobili ex pubblici dismessi, occupati da cittadini a basso reddito». E Assocasa teme i contraccolpi sugli inquilini.

«Ottimisti invece i Comuni: «L'Ansi saluta con favore l'approvazione di questo provvedimento — afferma Leonardo Domenici, presidente dell'Assocasa

Prima verifica a Milano

La mappa della città suddivisa nelle 56 «microzone» comunali. Le quattro microzone che potrebbero subire una revisione del classamento sono quelle centrali



La mappa pubblicata qui a fianco riproduce le 56 microzone comunali di Milano: ne sono state individuate solo quattro dove la «forbice» fra valori catastali e valori di mercato supera sicuramente del 35% quella relativa alla media di tutte le microzone. Infatti, dato che il divario medio di Milano è intorno al 100% (cioè i valori di mercato sono mediamente il doppio di quelli catastali), in quelle zone si arriva a una differenza del 140%, cioè del 40% in più rispetto alla media cittadina. Si supera quindi la fatidica soglia del 35% e il Comune potrà chiedere l'intervento del Territorio ai fini del riclassamento.

Si tratta delle zone più centrali, alla A01 alla A04. Verranno quindi probabilmente coinvolte dall'operazione buona parte degli immobili delle vie più centrali: i quartieri di piazza Duomo, piazza Scala, via Manzoni, via Senato, via Dante, piazza S. Ambrogio, via Torino, via Brera, via Borgonuovo, piazza S. Babila, Via Durini, via Borgogna, piazza Missori, piazza Vetra.

Milano e Roma esposte ad aumenti rilevanti

Le conseguenze. Per quanto attiene il Comune di Milano, ad esempio, gli scostamenti risulteranno tra loro abbastanza omogenei, nelle zone semicentrali e periferiche, mentre in alcune zone centrali, scatterà il fatidico 35%, specie per le categorie commerciali. Lo stesso può dirsi di Roma e per le città d'arte Firenze e Venezia, dove i valori di mercato hanno subito picchi notevoli, nei quartieri centrali, mentre le zone periferiche si sono mantenute nella norma.

Genova e Torino, con centri storici «particolari» e in parte ancora degradati o comunque a basso costo, non seguono la regola generale. Napoli ha una variabilità notevole, a macchia di leopardo, con zone anomale addirittura al ribasso.

Denunce catastali. Da ultimo, va ricordato che il decreto del Territorio detta le regole anche per l'attuazione del comma 336 della Finanziaria: i Comuni chiederanno conto ai cittadini delle differenze fra le risultanze catastali e la situazione di fatto dell'immobile. Ai molti che si sono dimenticati di denunciare la variazione al Catasto converrà affrettarsi spontaneamente, prima di ricevere la richiesta del Comune. Potrebbe infatti riaprirsi la possibilità, per l'agenzia delle Entrate, di chiedere le imposte arretrate fin dal momento in cui avrebbero dovuto fare la denuncia.

SAVERIO FOSSATI
FRANCO GUAZZONE

zione dei Comuni - grazie al quale in molti Comuni potrà essere avviata un'operazione di equità e trasparenza circa il prelievo fiscale sugli immobili».

Le nuove regole. Il decreto del Territorio ha fissato le procedure per l'individuazione delle microzone censuarie (potenzialmente sono 2000, concentrate in prevalenza nei grandi centri), di cui il Comune potrà chiedere la revisione del classamento. Il gettito erariale atteso per il 2005 è di

63,8 milioni ma i tempi non saranno certo brevi. Premesso che il territorio di ciascun Comune è stato a suo tempo suddiviso in microzone (settori omogenei per tipologia di edifici, epoca di costruzione e aspetti socio economici) e che alcune hanno subito un incremento di mercato maggiore rispetto a tutte le altre, con il disposto dell'articolo 1, comma 335, della legge 311/05 sarà possibile procedere alla revisione dei classamenti, con in-

cremento delle rendite e del gettito Ici e Irpef. La norma prevede una revisione «parziale» del classamento e può anche essere rivolta solo ad alcune tipologie (ad esempio solo per le abitazioni o per i negozi o per gli uffici). Nelle grandi città le microzone sono anche centinaia, mentre nei piccoli Comuni sono solo poche unità: ma per avviare l'operazione ne occorrono però almeno tre. Migliaia di Comuni italiani sono quindi esclusi.

Per ciascuna microzona esistente i Comuni dovranno fare il rapporto fra il valore medio corrente di mercato, nel secondo semestre del 2004, per le categorie individuate e il valore medio catastale, calcolato ai fini Ici, ricavato dalle tariffe d'estimo vigenti. Se alcune microzone presenteranno un rapporto di incremento maggiore del 35% rispetto alla media di tutte le altre, si potrà richiedere la revisione, per le tipologie considerate.

ROMA ■ La variazione di categoria e classe degli immobili nelle microzone «anomale» avrà un effetto su Ici e Irpef a partire dalla notifica delle nuove rendite catastali. Nel concreto, infatti, non cambieranno gli estimi, cioè i valori a vano corrispondenti a una determinata categoria e classe ma, al contrario, saranno queste ultime a variare. La classe è una suddivisione della categoria. Ma il cambio della categoria, poniamo da A3 ad A2, può avvenire solo in presenza di precisi elementi intrinseci

ed estrinseci all'immobile: non basta, cioè, il solo aumento dei prezzi di mercato. Comunemente, in una delle zone di Milano dove ci sarà la revisione, un immobile di 100 metri quadrati di categoria A3 che passa dalla classe 1 (la più bassa) alla 8 (la maggiore) vedrà l'Ici triplicare, da 359 a 1.077 euro. Un passaggio di categoria, da A4 ad A3, classe media, costerà in imposte «solo» il 34% in più, da 433 a 581 euro. A Roma centro un passaggio da A4 ad A2 (la A3 non esiste) costa il 70% in più.

In agguato rincari di imposta fino al 300%

Una circolare sull'aumento delle imposte

Bolli, decorrenze a doppio regime

Sull'aumento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e di bollo, delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali, disposto dal Dl 7/2005, interviene la circolare 4 febbraio 2005, n. 1 dell'agenzia del Territorio per fare il punto della situazione, illustrare le novità e prendere posizione sul controverso problema della decorrenza delle nuove norme.

La circolare sottolinea che la nuova normativa introduce il nuovo tributo di 59 euro, che tuttavia si applica alle sole formalità presentate senza il modello unico informatico. Inoltre per i certificati di successione in via telematica viene introdotto un nuovo tributo, ma si tratta di una procedura a oggi non ancora attivata.

Formalità depositata prima del 1° febbraio ed eseguita dopo. Il caso «classico» è quello delle domande di annotazione, che l'utente deposita e

Presentazione del titolo cartaceo. Con riferimento ai tributi amministrati dall'agenzia del Territorio (tasse ipotecarie e imposta ipotecaria quando dovuta all'agenzia del Territorio e non all'agenzia delle Entrate), la circolare ricorda che l'articolo 6 del Dpr 18 agosto 2000 e l'articolo 9 del decreto direttoriale del 13 dicembre 2000 dispongono che, mentre la registrazione si intende effettuata quando le Entrate ricevono i dati in via telematica, le formalità dei Registri Immobiliari devono invece intendersi effettuate quando all'ufficio, che ha ricevuto i dati in via telematica, sia presentato il titolo cartaceo. È la data di questa presentazione manuale, dunque, a far stato per stabilire se si applichino o meno gli aumenti recati dal Dl 7/2005. Pertanto, se si fa riferimento a un atto pubblico portante ad esempio la trasformazione di una Snc, proprietaria di immobili,

ONLINE

Le prime istruzioni sui «bolli» e Registro

La circolare con le indicazioni dell'agenzia del Territorio

www.ilsolare24ore.com/norme

in una Srl si deve pagare all'agenzia del Territorio un'imposta ipotecaria in misura fissa (oltre che una imposta fissa di registro e un'imposta fissa catastale all'agenzia delle Entrate).

Secondo il Territorio, mentre per le imposte fisse di registro e catastale occorrerebbe guardare alla data dell'atto (e quindi pagare l'imposta di 129,11 euro se l'atto è stipulato ante 1° febbraio oppure 168 se l'atto è stipulato posteriormente), per l'imposta ipotecaria è necessario invece riferirsi alla data in cui sia presentato alla Conservatoria dei registri immobiliari il titolo cartaceo di supporto alla nota di trascrizione. Perciò:

- se l'atto è anteriore al 1° febbraio ma è presentato in Conservatoria successivamente al 1° febbraio, l'imposta ipotecaria è dovuta nella misura di 168 euro (mentre le imposte ipotecarie e catastali rimangono immutate);
- se l'atto è anteriore al 1° febbraio e pure anteriore al 1° febbraio è stato depositato in Conservatoria il titolo cartaceo, allora sia per imposta di registro e catastale sia per imposta ipotecaria si devono assolvere 387,33 euro.

ANGELO BUSANI

“Datemi una mano o la Casa Ospedale Vidas si ferma!”

Sergio Muniz

Vidas sta costruendo una Casa Ospedale per assistere gratuitamente i malati di cancro più in difficoltà. I lavori sono iniziati un anno fa. Oggi il cantiere è a metà strada, ma mancano ancora 3.000.000 di Euro e se non li troviamo i lavori si fermeranno. Sergio Muniz ha già donato metà della fortuna avuta con l'Isola, ma non basta. Senza il vostro aiuto la Casa Ospedale non si farà, i malati saranno più soli e abbandonati, e il mondo avrà perso un'occasione per diventare migliore. Ogni Euro è prezioso: dateci una mano.

Con carta di credito: www.vidas.it - In posta: c.c.p. 16951204 intestato a Vidas - C.so Italia, 17 - 20122 Milano Bonifico bancario: c/c 052849300940, ABI 03268, CAB 01603, CIN D - Banca Sella - Agenzia F4 - Milano

Hanno già dato una mano: COMUNE DI MILANO // **Fondazioni:** CARIPILO, BANCA DEL MONTE DI LOMBARDIA, BERTI, FALCK, VODAFONE ITALIA // BANCA POPOLARE DI MILANO, BETTINI, BOSCH, CAPITALIA, ESSELUNGA, IGP DECAUX, IL SOLE 24 ORE, MONDADORI PUBBLICITA', RCS PUBBLICITA', ZAMBON GROUP. VIDAS Assistenza completa e gratuita agli inguaribili di cancro - C.so Italia, 17 - 20122 Milano - www.vidas.it

CONTI PUBBLICI ■ Sirchia e Siniscalco presentano alle Regioni il Patto di stabilità

Il Governo frena la spesa sanitaria

In tre anni dovranno essere tagliati 28mila posti letto e ridotti i ricoveri ospedalieri

ROMA ■ Razionalizzazione della rete ospedaliera col taglio in tre anni di oltre 28mila posti letto e contemporanea riduzione della durata dei ricoveri. Massimo rigore nella tenuta dei bilanci, e, soprattutto, del monitoraggio trimestrale e del controllo di tutta la spesa sanitaria. Nuove tariffe ospedaliere. Rispetto, anzi intensificazione, dei percorsi diagnostici e terapeutici per garantire l'appropriatezza delle prestazioni. Sviluppo dell'attività della Commissione sui dispositivi diagnostici (Cud). Elenco dettagliato dei casi che faranno scattare la rimozione dei direttori generali-manager. È un vero e proprio nuovo «Patto» di stabilità sanitaria quello che il Governo (ministeri della Salute e dell'Economia) ha consegnato ai «governatori» giovedì e che siamo in grado di anticipare.

Un patto, previsto dalla Finanziaria 2005, che il Governo vuole accelerare e che, infatti, ha proposto di di legare al via libera al Fondo sanitario 2005. Con tanto di misure regionali da mettere in cantiere spessissimo già entro il prossimo 30 giugno. Accelerazione che però le Regioni hanno già detto di non gradire affatto: la richiesta è di dare intanto l'ok ai fondi 2005, senza i quali le aziende sanitarie non potranno costruire i loro bilanci né predisporre tutti i piani di monitoraggio e di controllo della spesa. Per discutere più approfonditamente, e con più tempo davanti, la proposta di «Patto» del Governo. D'altra parte la Finanziaria prevede una sorta di mannaia per le Regioni: se non rispetteranno gli impegni e se non approveranno gli interventi di riduzione della spesa, perderanno l'accesso all'aumento dei fondi per il 2005. Una dote di 90,19 mld (80,3 mld per cassa) grazie all'aggiunta di 2 mld assegnati per il ripiano di deficit pregressi.

I destini, sia del Fsn 2005 che del nuovo «Patto», si decideranno giovedì 10 febbraio

Pianificata anche la prevenzione

ROMA ■ Prevenzione cardiovascolare e degli incidenti domestici nei bambini e negli anziani, screening dei tumori, piano delle vaccinazioni. Sono i capitoli del nuovo «Piano nazionale della prevenzione 2005-2007», parte «scientifica» — messi a punto dal ministro della Salute, Girolamo Sirchia — che integra il nuovo «Patto» di stabilità sanitario, in scena a partire dal 30 giugno prossimo assieme al rilancio della formazione continua di «qualità» per gli operatori.

Obiettivo primario: combattere le malattie croniche e le loro complicanze che altrimenti in un decennio metteranno in pericolo salute dei cittadini e

2004: il coordinamento centrale — spiega il Piano — è necessario per ottenere obiettivi di salute uniformi in tutto il Paese. E anche al loro raggiungimento è legato il «conguaglio» alle Regioni del 5% del Fondo sanitario (circa 4 mld), «sospeso» in attesa delle verifiche.

Guerra aperta, quindi, a obesità, diabete, tumori al seno, all'utero e al colon retto. Porte aperte invece alle vaccinazioni: oggi coprono il 50% della popolazione, ma dovranno raggiungere almeno l'80 per cento.

In prima linea il Piano indica medici e operatori sanitari. Per loro nel nuovo patto c'è il «Piano nazionale per la

formazione continua in medicina» e il «Piano nazionale dell'aggiornamento del personale sanitario 2005-2007». Lo scopo è una formazione permanente di «alto livello» e qualità in medicina e sanità». Il finanziamento (a carico delle Regioni) è di 50 milioni e il coordinamento è affidato a un nuovo «Centro nazionale per l'Educazione continua in medicina (Ecm)», a cui faranno capo tutte le strutture nazionali e regionali che si occupano di Ecm. Tra i suoi compiti c'è la definizione degli obiettivi formativi, la loro articolazione, l'accreditamento dei provider e le relative graduatorie, i crediti e i debiti formativi. Fino alla «rivalutazione» dell'abilitazione professionale: raggiungere il numero di crediti previsti sarà presto la condizione necessaria per mantenere (ogni dieci anni) l'abilitazione professionale. Chi non ce la farà dovrà ripetere l'esame di Stato.

La divisione

Le somme spettanti alle Regioni per cassa

Regioni	Fondi	Regioni	Fondi
Piemonte	6.521.203.942	Umbria	1.342.846.919
Valle d'Aosta	80.019.296	Marche	2.238.840.305
Lombardia	13.863.401.220	Lazio	7.809.814.584
Bolzano	424.170.570	Abruzzo	1.944.698.958
Trento	352.503.047	Molise	490.270.101
Veneto	6.833.750.818	Campania	7.883.154.528
Friuli	847.466.652	Puglia	5.656.472.577
Liguria	2.607.956.580	Basilicata	825.620.128
Emilia R.	6.514.049.806	Calabria	2.765.627.808
Toscana	5.605.612.008	Sicilia	3.934.788.095
		Sardegna	1.611.260.839
		TOTALE	80.354.646.443

io in una Conferenza Stato-Regioni straordinaria convocata ieri. Vertice che si annuncia caldissimo: sul tappeto c'è anche il rebus della proposta del Governo di congelare per due mesi in più, fino ad aprile, il Dlgs 56/2000 sul federalismo fiscale, misura contestatissima da tutte le Regioni del Nord e del Centro.

Ospedali, cura dimagrante. Entro il 30 giugno dovranno essere adottati i provvedimenti per ridurre dal 2007 la dotazione di posti letto a 4,5 ogni mille abitanti (l'1 per mille destinato a riabilitazione e lungodegenza), con passaggi intermedi di riduzione sia nel 2005 (4,7 per mille abitanti) che nel 2006 (4,6). Contemporaneamente dovranno essere potenziati dai hospital e ricoveri «alternativi» a quello ospedaliero, con tassi di ospedalizzazione che nel 2007 dovranno raggiungere il 150 per mille abitanti per i ricoveri ordinari e il 60 per mille abitanti per quelli

in regime diurno. Largo poi al potenziamento dell'assistenza domiciliare e di quella residenziale e semiresidenziale extra ospedale.

Tariffe ospedaliere. Andrà fissato un «valore soglia» di durata del ricovero per la lungodegenza, superato il quale si applicherà un taglio della tariffa giornaliera. Il «valore soglia» è al massimo di 60 giorni di degenza, la riduzione della tariffa del 30 per cento.

Manager al rendiconto. Scatta la tagliola per i direttori generali con bilanci in rosso

o che non rispettino i programmi di rientro dal disavanzo e di razionalizzazione. La decadenza dall'incarico, specifica il documento, scatterà in particolare in tre casi: mancata o incompleta presentazione della certificazione trimestrale dei conti; mancata presentazione dei piani di rientro dai disavanzi, come indicato dalla Regione; mancata riduzione della gestione entro i limiti degli obiettivi per il riequilibrio che saranno assegnati al 30 settembre o al 31 dicembre, a seconda di quale trimestre si è verifi-

ROBERTO TURNO