

IMMOBILI ■ Tra le richieste di sanatoria il Comune stima un 25% di istanze per abusi successivi al 31 marzo 2003

# Condono, a Roma boom di falsi



Abusi edilizi. A Roma un quarto delle domande per costruzioni non sanabili (Contrasto)

ROMA ■ Il numero delle domande di condono edilizio presentate a Roma è arrivato vicinissimo alla cifra record di 90mila, ben oltre le 60-70mila ipotizzate alla chiusura dei termini per la domanda dello scorso 11 dicembre; ma il Comune stima che il 25-30% di queste domande sia falso e "non ricevibile", riferito cioè a opere che non esistevano alla data-limite per la costruzione, prevista dalla legge al 31 marzo 2003. Addirittura una quota di queste domande è riferita ad abusi «virtuali», non ancora realizzati oggi e che evidentemente si pensa di realizzare solo in presenza di una ragionevole certezza che la domanda sarà accolta. E i collaboratori del sindaco Walter

Veltroni annunciano una linea durissima verso gli immobili abusivi realizzati comunque dopo il 31 marzo 2003: abbattimento immediato. Esiste un accordo in que-

sto senso con la Procura di Roma per l'immediato rilascio dell'immobile che consentirebbe la demolizione in tempi strettissimi. A "stare" le false domande

Presentate anche domande per illeciti ancora da costruire

sono le moderne tecnologie di rilevazione territoriale in volo. Il Comune di Roma dispone di un servizio di rilevazione sull'intero territorio, affidato alla società Gemma. La certificazione delle foto fatta dall'Enac, l'ente nazionale per l'aviazione civile, consente di avere una data della rilevazione non contestabile successivamente dall'interessato in un eventuale giudizio. Queste fotografie dall'alto vengono confrontate con quelle scattate il 31 marzo 2003 sull'intero territorio capitolino e in questo modo è facile rilevare abusi che sono sorti successivamente a quella data. Questa tecnica consente, peraltro, anche uno sviluppo tridimensionale

delle immagini, in modo da rilevare anche piani aggiuntivi e cubature abusive realizzate in verticale. «I raffronti che abbiamo già fatto — dice Luca Odevaime, vicecapo di gabinetto di Veltroni — ci consentono di dire che tra il 25 e il 30% delle domande di condono

per sicuro, ma che certamente conferma una tendenza che prevedevamo. Così come abbiamo oggi la conferma che gran parte delle domande, circa il 60%, si riferiscono ad abusi eseguiti su immobili già esistenti: ristrutturazioni oppure ampliamenti. Per quel che riguarda le nuove costruzioni, invece, dai primi dati possiamo dire che si concentrerebbero soprattutto in due municipi, l'ottavo e il diciottesimo». L'ottavo municipio è nella parte est della città e comprende il popolare quartiere di Tor Bella Monaca. Il diciottesimo si trova, invece, nel quadrante ovest e comprende le zone di Massimina e Boccea. GIORGIO SANTILLI

## Rilevazione aerea a prova della data di realizzazione

edilizio presentate sono irrivocabili perché gli abusi sono stati realizzati dopo la data limite del 31 marzo 2003. Si tratta di un dato che non può ancora essere preso

Imposte ipotecaria e catastale fissa se si possiedono i requisiti per l'acquisto agevolato della prima casa

# Con il diritto di abitazione passaggio scontato al coniuge

Il Fisco dà una mano al coniuge superstite che conserva il diritto di abitazione nella casa "coniugale". Da quando l'imposizione dei trasferimenti a causa di morte è stata riformata (legge 342/2000) era, infatti, sempre rimasta abbastanza incerta la soluzione del problema del trattamento del diritto di abitazione del coniuge superstite sotto il profilo dell'applicabilità a questo caso delle agevolazioni "prima casa". Con la risoluzione n. 29/E del 25 febbraio 2005 (si veda «Il Sole-24 Ore» del 26 febbraio e il testo riportato accanto) il caso è stato, però, risolto in senso favorevole per il contribuente. Vale, dunque, la pena di ricostruire la disciplina dei trasferimenti degli immobili per causa di morte.

**Lo sconto per la prima casa in sede di successione ereditaria.** Nonostante sia stata soppressa l'imposta di successione, quando nel patrimonio del *de cuius* sono presenti beni immobili occorre scontare le imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%). Queste imposte sono, però, ridotte alla misura fissa (che è oggi pari a 168 euro) se «in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistono i requisiti e le condizioni

previste in materia di acquisto della prima abitazione» (articolo 69, comma 3 della legge 342/2000). **Pluralità di beneficiari in una successione ereditaria.** Per tassare un trasferimento immobiliare per eredità o legato con le imposte fisse non occorre, dunque, che tutti i beneficiari della successione abbiano i requisiti per l'acquisto della "prima casa", poiché è sufficiente che i presupposti per l'acquisto agevolato maturino in capo a uno solo di essi. Si possono immaginare, quindi, questi casi (si veda anche il grafico riportato in pagina):  
■ un solo beneficiario e un solo immobile (ipotesi nella quale non si presentano problemi applicativi);  
■ un solo beneficiario e più immobili;  
■ più beneficiari e un solo immobile;  
■ più beneficiari e più immobili.

Nella seconda ipotesi le imposte fisse si possono applicare al trasferimento di uno solo degli immobili oggetto di successione, mentre per gli altri si deve applicare l'ordinaria tassazione proporzionale (pagando un complessivo 3%). Per esempio, se si considerano due immobili, uno del valore di 250mila euro (con i requisiti "prima casa") e l'altro del valore di 20mila euro,

si avrà il pagamento dell'imposta ipotecaria per 568 euro (cioè 168 euro in misura fissa più l'imposta proporzionale di 400 euro) e dell'imposta catastale per 368 euro (168 euro in misura fissa più l'imposta proporzionale di 200 euro). **Il coniuge che rinuncia all'eredità.** In base all'articolo 540, comma 2 del Codice civile, al coniuge superstite è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune. Questo diritto di abitazione, riservato nella successione al coniuge, è considerato unanimemente come oggetto di legato ex lege. Visto che in base agli articoli 521, comma 2 e 522 del Codice civile, colui che rinuncia all'eredità può trattenere i legati a lui devoluti, il coniuge superstite, anche se rinuncia all'eredità del coniuge defunto, mantiene pur sempre il legato del diritto di abitazione sulla casa coniugale.

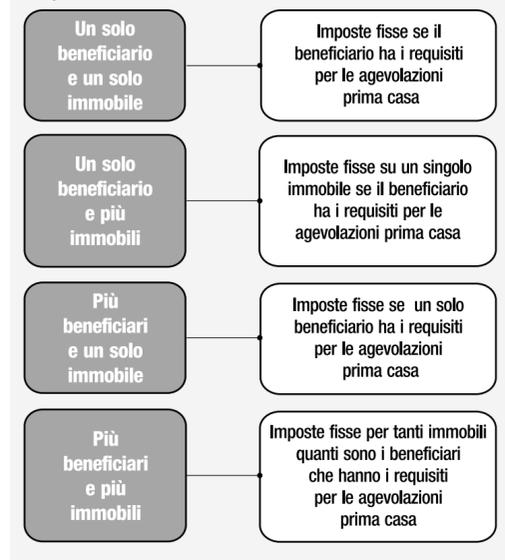
Il problema che si poteva porre era questo: se il coniuge superstite, che rinuncia all'eredità ma resta legatario del diritto di abitazione, possiede i requisiti "prima casa" (mentre non li possiedono gli altri chiamati all'eredità — per esempio i figli), questa qualità di legatario del coniuge vale ad attribuire alla trasmissione ereditaria della casa coniugale il beneficio delle imposte

fisse ipotecaria e catastale? Questo problema, finora rimasto nel limbo delle interpretazioni contrastanti, ottiene ora chiarezza con la risoluzione n. 29/E: l'agenzia delle Entrate, rispondendo all'interpello di un contribuente, ha infatti sancito che l'acquisizione del diritto di abitazione della casa adibita a residenza fami-

liare da parte del coniuge superstite «può beneficiare dell'agevolazione cosiddetta "prima casa" a condizione che in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione».

## Il passaggio degli immobili

Le regole fiscali su successione e trasferimento



liare da parte del coniuge superstite «può beneficiare dell'agevolazione cosiddetta "prima casa" a condizione che in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione».

ANGELO BUSANI

## notizie in breve

### STUDI DI SETTORE

#### In «Gazzetta» il provvedimento per le revisioni 2005

■ È stato pubblicato, sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 48 del 28 febbraio 2005, il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate dedicato alla programmazione delle revisioni degli studi di settore, applicabili a partire dal periodo d'imposta 2005. Nel provvedimento sono individuati gli studi di settore già in vigore, con i relativi codici di attività, che saranno sottoposti a revisione (si veda il «Sole-24 Ore» del 19 febbraio scorso). Gli studi di settore revisionati saranno applicabili a partire dal periodo d'imposta 2005.

### SPESE ODONTOIATRICHE

#### Sirchia: «Il Ssn rimborserà le dentiere agli anziani»

■ La «dentiera fissa» sarà pagata dal Ssn. Parlando ieri a Milano all'inaugurazione del nuovo Centro odontoiatrico dell'Istituto Palazzolo-Fondazione Don Gnocchi, il ministro della Salute, Girolamo Sirchia, ha assicurato che la dentiera fissa, così come oggi accade con qualunque altra protesi, rientrerà fra i servizi assicurati dal Servizio sanitario nazionale. Sirchia ha ricordato che oggi la tecnologia permette di sostituire la dentiera tradizionale con una protesi fissa e ha aggiunto: «La Sanità non può più escludere questo tipo di intervento. Mi auguro che si possa cominciare con attivare il programma in Lombardia». E una sperimentazione, ha aggiunto, ha già riguardato 3000 anziani.

### CASSAZIONE/1

#### Disconoscimento di paternità, termine tassativo di un anno

■ I mariti che hanno la certezza di essere stati traditi da mogli che avevano contemporaneamente rapporti con loro e con l'amante devono intraprendere tassativamente entro un anno dalla nascita del figlio l'azione di disconoscimento di paternità. Non è scusabile una scelta tardiva neppure se si attendono gli esiti degli esami del Dna. Qualora invece gli esami provino la fondatezza dei dubbi ma sia passato un anno dal parto, il marito tradito dovrà, comunque, accollarsi tutti gli oneri economici ed educativi relativi al bambino non suo, anche nel caso in cui la moglie sia andata a vivere con il padre naturale del neonato. Lo sottolinea la Cassazione con la sentenza 4090/2005. Sarà il figlio, quando diventerà maggiorenne, l'unico a poter intraprendere una causa per disconoscere la paternità del falso padre legittimo a favore di quello naturale.

### CASSAZIONE/2

#### È sempre reato versare in ritardo gli alimenti ai figli

■ I genitori non devono mai versare in ritardo gli alimenti per i figli. L'avvertimento arriva dalla Corte di cassazione che ha cancellato l'assoluzione piena accordata a un padre separato che aveva versato in ritardo gli alimenti alla figlia minore. Contro l'assoluzione del padre si è opposto il Pm per «violazione della legge», sostenendo che il pagamento che arriva in ritardo non cancella il reato. La VI sezione penale della Cassazione, sentenza 7391/2005, ha giudicato «fondato» il ricorso del Pm e cancellando l'assoluzione del padre moroso, ha fatto appunto notare che «a livello penalistico il tardivo adeguamento al precetto non estingue il reato».

# GUIDA AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

È in edicola il MODULO 5!

## 'Guida ai Principi Contabili Internazionali' del Sole 24 ORE

Il QUINTO modulo della guida pratica spiega tutti gli impatti degli IAS sul bilancio consolidato:

- Le aggregazioni di imprese
- La valutazione delle partecipazioni
- Imprese collegate e joint venture



Il quinto modulo di

'Guida ai Principi Contabili Internazionali' in edicola con Il Sole 24 ORE a soli € 5,90 oltre al prezzo del quotidiano!\*



In collaborazione con:

Deloitte. ERNST & YOUNG KPMG PRICEWATERHOUSECOOPERS



\*Offerta valida in Italia dal 17/02/2005 al 16/03/2005