

Le regole sugli immobili. Ultimo mese per le scelte dei Comuni

# Catasto, capoluoghi verso la gestione piena

## Grandi: riforma degli estimi non prima del 2010

Giorgio Costa  
FIRENZE

«Faremo la riforma degli estimi perché deve essere fatta. Un sistema come quello attuale non garantisce né equità né uguale trattamento ai cittadini; ma la riforma partirà una volta che sarà a regime la devoluzione della gestione del catasto ai Comuni e dunque non prima del 2010».

Per il sottosegretario all'Economia Alfiero Grandi, «si tratta di avvicinare le stime catastali alla realtà prendendo come base di calcolo non i vani ma i metri quadrati e creando un sistema di valutazione attraverso parametri che si avvicina a quello che era l'equo canone. E si tratta di un'operazione da fare - aggiunge Grandi - in pieno accordo con le amministrazioni locali, dopo aver sentito le parti sociali e partendo da una proposta dell'agenzia del Territorio che potrebbe essere pronta entro un anno dopo il varo della legge delega».

### Catasto ai comuni

Per le amministrazioni comunali si tratta di una nuova sfida, proprio nel momento in cui i Consigli si trovano alle prese con la decisione (da prendere in prima battuta entro il 3 ottobre oppure entro il 15 luglio 2009) se gestire (e in che misura) o meno le funzioni catastali. C'è poco tempo per scegliere e Anci Toscana ha organizzato

ieri a Firenze un incontro («La gestione del catasto ai comuni, per l'equità fiscale») per fare il punto sul decentramento, sulle potenzialità e sulle difficoltà operative che i sindaci devono affrontare.

A meno di un mese dalla scadenza del primo termine per la scelta imposta dal Dpcm del 5 luglio scorso, la sensazione è che i comuni capoluogo siano in gran parte orientati a scegliere la cosiddetta opzione piena - vale a dire la possibilità non solo di rilasciare certificati ma anche di gestire l'aggiornamento della banca dati - con alcune importanti eccezioni, tra cui quella di Venezia, che intende lasciare la gestione del catasto in mano all'agenzia del Territorio. «Un caso isolato» - spiega Flavio Zanonato, sindaco di Padova e responsabile Anci per il decentramento del catasto - rispetto alla sensazione assai diffusa tra i comuni che la gestione del catasto offra una straordinaria occasione per il governo vero territorio e non solo per fare cassa. Semmai la questione che frena molti enti - precisa Zanonato - sono le incertezze sul fronte delle risorse, visto che i 46 milioni e i 2.955 addetti aggiuntivi ora in forza all'agenzia del Territorio di certo non bastano».

Anche Firenze ha già pronta la delibera per la gestione delle funzioni catastali e ha raggruppato da capofila, come ha spiegato l'assessore comunale al Bilancio Tea Albini, 17 municipi per oltre 68mila residenti. L'importante, secondo Antonio Gioiellieri, direttore di Anci Emilia-Romagna, è che i Comuni facciano un adeguato check up alla loro situazione organizzativa e poi valutino se assumere il servizio o lasciarlo, come oggi, al Territorio.

Comunque sia, come ha sot-

### COMUNE DI ROMA

## Fino a ottobre ravvedimento sugli immobili

Hanno tempo fino al 31 ottobre 2007, i contribuenti romani, per mettere in regola spontaneamente la situazione catastale dei propri immobili soggetti a variazioni, non ancora "registrate".

Infatti, prima di mettere in atto le procedure di aggiornamento previste dal comma 336 dell'articolo unico della Finanziaria 2005 (legge 31/04), il Comune di Roma ha previsto (delibera n. 8 del 1° febbraio 2007) una fase di «autoregolamentazione» spontanea, che consente al cittadino di abbattere i costi. Chi di propria iniziativa, senza attendere notifiche da parte del Comune, regolarizza la posizione catastale del proprio immobile, presentando una denuncia di accatastamento o una variazione catastale tramite la procedura Docfa, può mettersi in regola ai fini dell'Ici arretrata pagando la metà dell'imposta, senza sanzioni né interessi.

Per limitare i costi tecnici dell'eventuale variazione catastale, il Comune ha sottoscritto una convenzione con il Collegio provinciale geometri: la verifica di un tecnico sarà gratuita e le tariffe, in caso di intervento in catasto, ridotte. Questa fase prelude all'assunzione delle funzioni catastali, che il Comune di Roma ha già deliberato di esercitare nel livello più avanzato (si veda «Il Sole-24 Ore» del 5 luglio 2007).

tolineato il direttore dell'agenzia del Territorio Mario Picardi, «l'obiettivo deve essere quello di migliorare la qualità del dato catastale che deve rispecchiare esattamente la situazione dell'immobile. Tenendo conto del fatto che il catasto è sempre meno di carta e sempre più online: basta dire che nei primi sei mesi del 2007 le visure per via informatica (Sister) sono state oltre 2 milioni».

Un tema, la gestione del catasto, che attrae l'attenzione dei Comuni: l'Istituto per la finanza e l'economia locale (Ifel) ha già avuto richieste di formazione da 1.429 comuni pari a 18,6 milioni di abitanti e per la gran parte (1.205) con popolazione inferiore ai 5 mila abitanti.

### L'aggiornamento degli estimi

I Comuni sono fortemente interessati anche al passo successivo delle riforme illustrate a Firenze dal sottosegretario Alfiero Grandi: la revisione degli estimi. La proposta del sindaco di Padova è che nel processo di valutazione dell'immobile si tenga conto della trasformazione subita nel tempo dal quartiere in cui è inserita l'abitazione. «Se, ad esempio - spiega Flavio Zanonato - un quartiere dormitorio viene dotato di servizi migliorativi che lo rendono più appetibile, è giusto che il valore catastale degli immobili cresca, e che, di conseguenza, aumenti l'Ici da versare, anche a beneficio di altri interventi urbani».

### In Valle d'Aosta

Intanto, sulla «Gazzetta ufficiale» 205 di ieri, 4 settembre, è stato pubblicato il decreto legislativo 142/07 che contiene le norme di attuazione dello Statuto speciale della Valle d'Aosta in materia di catasto.

La certificazione della Lombardia

# Gli attestati «verdi» fanno rallentare le compravendite

Angelo Busani

L'impatto sulla contrattazione immobiliare della normativa statale e di quella della Regione Lombardia in materia di certificazione energetica sta causando un rallentamento delle compravendite, ovunque stipulate, che hanno a oggetto edifici situati in Lombardia (si veda «Il Sole-24 Ore» di ieri). La legislazione statale (Dlgs 192/05 e Dlgs 31/06) e quella regionale non sono infatti omogenee sulle definizioni e sulle date di applicazione e generano quindi imbarazzo tra gli addetti ai lavori, anche perché la legge statale prevede la nullità dei contratti a cui non sia allegato l'attestato di qualificazione energetica (a.q.e.).

Anteriormente al 1° settembre c'era almeno chiarezza sui seguenti punti:

- dal 2 febbraio 2007 si è dovuto allegare l'a.q.e. alle compravendite di interi fabbricati o loro porzioni che fossero di nuova costruzione o fossero stati oggetto di ristrutturazione (con permesso di costruire richiesto o con denuncia di inizio attività presentata dopo l'8 ottobre 2005);
- dal 1° luglio 2007 l'a.q.e. si è dovuto allegare alle compravendite di interi edifici (di vecchia e di nuova costruzione) di superficie utile superiore a mille metri quadrati.

La normativa della Lombardia (Dgr 8/07) dispone invece che:

- la data sopra indicata (quale ambito temporale dopo il quale diventa rilevante la richiesta di un permesso di costruire o la presentazione di una d.i.a.), dell'8 ottobre 2005 non ha rilevanza, perché sostituita dalla data del 1° settembre 2007 (cosìché, mentre in tutta Italia ci si continua a riferire all'8 ottobre 2005, per gli immobili lombardi ci si riferisce alla richiesta di ese-

cuazione di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione presentata dal 1° settembre 2007 in avanti);

- dal 1° settembre 2007 (data che non ha invece riscontro nella legge statale) ai rogiti va allegata l'attestazione di certificazione energetica (a.c.e.) se essi hanno per oggetto il trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile (articolo 6.2.a) in qualunque tempo costruito o ristrutturato (fattispecie che, invece, nella legge statale diventa rilevante solo a partire dal 1° luglio 2008, sotto il profilo della nullità che deriverà dalla mancata allegazione dell'a.q.e. o dell'a.c.e. al contratto di compravendita).

Ora, se da un lato non appare possibile che una disciplina regionale possa influire sul regime civilistico di circolazione dei fabbricati (che è materia riservata all'indiscussa competenza della legge statale), d'altro lato anche una nozione che a prima vista può apparire semplice («intero edificio»), diventa invece complicata a fronte di un qualsiasi tentativo di approfondimento se il pericolo è quello della nullità del contratto.

Infatti, se è chiaro che la vendita di un singolo appartamento condominiale non rientra nel concetto di «intero fabbricato» e che invece vi rientra il caso della vendita di un vilino monofamiliare, i dubbi emergono in alcune ipotesi «di confine»: ad esempio, il caso della porzione di una villa bi-, tri- o plurifamiliare (e cioè della porzione con accesso indipendente di un edificio più ampio), il caso della villetta a schiera (e cioè la porzione da terra a tetto di una costruzione «a stecca») e infine il caso della pluralità di vendite contestuali di singole porzioni, la cui somma esaurisca l'intero fabbricato.

### NOTIZIE

#### In breve

#### ENTRATE

### Liste assenteisti più lunghe al Sud

All'agenzia delle Entrate un terzo dei dipendenti (il 29%) esagera sulle malattie, con quasi un mese di assenza a persona e totalizzando l'85% di quelle complessive. Però il 71% dei dipendenti si assenta dal lavoro per meno di quattro giorni l'anno. Il dato (che conferma quanto pubblicato sul Sole-24 Ore del 6 luglio 2007) è stato reso noto dall'Agenzia, un cui comunicato spiega che i dipendenti che si assentano di più sono quelli delle regioni del Sud (Calabria, Sicilia, Lazio e Campania), mentre quelli più presenti in ufficio risiedono nelle regioni del Nord e in particolare in Trentino-Alto Adige, Veneto, Piemonte e Friuli-Venezia Giulia. In media ogni dipendente si è assentato dal lavoro, per malattia, 10,2 giorni, pari al 4,1% delle 250 giornate lavorative. Se si considerano anche i ricoveri ospedalieri, i giorni di assenza salgono a 12,4, pari al 5% delle giornate lavorabili.

#### ELUSIONE

### Dati completi o niente pareri

Per ottenere un parere del Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive il contribuente non poteva limitarsi a fornire un progetto generico per la quotazione al mercato espansi e i soli valori contabili connessi alla realizzazione del progetto, ma andavano invece forniti anche quelli fiscali. È quanto ha precisato il parere 26 del Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive del 9 maggio 2007, che ha stabilito un'integrazione di istruttoria in un caso di verifica della Guardia di finanza successiva all'interpello.

### AMBIENTE

## Pecoraro: accelerare sulla delega

«Auspiamo che il ministero dei Rapporti con il Parlamento e i presidenti di Camera e Senato assicurino che non si rallenti ulteriormente l'iter del provvedimento di riforma del Codice ambientale». Lo ha



fatto sapere il ministro dell'Ambiente, Alfonso Pecoraro Scario (nella foto), rispondendo all'ex ministro Altero Matteoli, secondo il quale i termini per modificare il Codice sono scaduti.

### PREVIDENZA

## Melandri: garantisce le pensioni Sportass

La soppressione della Sportass era necessaria a causa di una situazione finanziaria «da tempo fuori controllo» ma «le pensioni saranno comunque garantite». È quanto si legge in una nota del ministro dello Sport, Giovanni Melandri, in merito all'abolizione dell'ente che gestisce la previdenza e il sistema infortunistico dello sport dilettantistico.

### IN «GAZZETTA»

## Censimento incendi, spazio ai prefetti

Pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 205 di ieri il decreto 12 luglio del ministero dell'Interno con le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati per l'invio online di istanze di prevenzione incendi. Il provvedimento - oltre a nominare il capo della protezione civile, Guido Bertolaso, commissario delegato «per il superamento del contesto emergenziale» - punta anche a realizzare il Catasto delle aree bruciate dagli incendi: in caso di inerzia dei Comuni (il termine complessivo è di 30 giorni), viene affidato ai prefetti il compito di censire le aree bruciate dal fuoco.

# Club Med Cup by Land Rover 2007

Continua il successo della 19a edizione della Club Med Cup by Land Rover. Infatti domenica 2 settembre ben 176 giocatori si sono presentati sul tee della buca 1 per contendersi gli inviti al prossimo "4° Campionato Club Med 2007" che si disputerà dal 3 al 11 novembre 2007 nel Villaggio MED di Agadir in Marocco.

Hanno raggiunto l'obiettivo, vincendo nelle tre rispettive categorie:

**Marco Bolelli, Francesca Moraldo e Maurizio Bonfiglioli.**

Nella stessa giornata si è disputata la 5a prova di test drive "Land Rover Golf Experience" organizzata dalla Land Rover Italia sulla pista magistralmente preparata da Salvatore Scarfò del Registro Italiano Land Rover. Si è aggiudicata la prova con 2 penalità **Stefano Maestrini**.

Si ringraziano i prestigiosi sponsor: **Land Rover**, presente con la Concessionaria Ferrari Giorgio SRL Via Curtatona 12 - Loc. Fossalta Modena; **Danone**, che con **Danacol** ha anticipato l'apertura della promozione "il mese del cuore"; **Eurofly** travel partner; **Conte of Florence**, prestigioso marchio d'abbigliamento conosciuto anche nel mondo del golf per i suoi capi tecnici; **EMC2**, leader mondiale nel settore servizi, prodotti e soluzioni per lo storage e la gestione delle informazioni; **Neff**, azienda del gruppo BSH famosa per la sua alta competenza nel campo degli elettrodomestici; **Bladelogic**, società leader nella fornitura di software per l'automazione dei Data Center; **Hertz**, leader mondiale nel "rent a car"; **Remax**, l'organizzazione immobiliare in franchising più diffusa al mondo. Infine il prestigioso quotidiano **Il Sole 24 Ore**, Media partner.

### Modena Golf Country Club 2 settembre 2007

18 buche stableford tre categorie

1° CATEGORIA	Circolo	Premi	Punti
MARCO BOLELLI	Modena Golf C.C.	1°netto	43
NICOLA LACCHERI	Modena Golf C.C.	1°lordo	36
GARY ESCIAPEZ	Modena Golf C.C.	2°netto	39
2° CATEGORIA			
FRANCESCA MORALDO	Modena Golf C.C.	1°netto	44
GIOVANNI GIBERTINI	Modena Golf C.C.	2°netto	37
3° CATEGORIA			
MAURIZIO BONFIGLIOLI	Molino del Pero G.C.	1°netto	40
ALESSANDRO GUERRA	Modena Golf C.C.	2°netto	36
Premi speciali			
ELIANA BARBIERI	Modena Golf C.C.	1°Ladies	36
CESARE GUSBERTI	Modena Golf C.C.	1°seniores	38
MAURIZIO MOTANARI	Conte of Florence	Nearest to the pin	cm 42
NICOLA LACCHERI	Land Rover	Driving contest M	m. 289
MONICA CARNEVALI	Land Rover	Driving contest F	m. 225

Per informazioni e prenotazioni: Club Med - Josephine Aiello - tel. 02.414.94.333 - via Montecuocoli 30/32 - 20147 - Milano.



www.shopping24.it

Proponente: Società World Wind Energy Holding srl - Amministratore Unico - Via Aniene, 14 00198 Roma (RM)

Riferimenti legislativi: Il progetto rientra tra quelli indicati nell'Allegato "B" del D.P.R. 12.04.1998 così come modificato dal D.P.C.M. 03.09.1999, punto "E", comma 2, art. 2 che recita: "Impianti industriali per la produzione di energia mediante lo sfruttamento del vento".

Localizzazione del Progetto: Comune di Casalini (BN) - "Diruggio" - Mastarzo-Pip-Colemarino - Fortunato - Zingolella - Acquaro".

Descrizione Progetto: Progetto per la realizzazione di un Parco Eolico composto da n. 23 aerogeneratori da 2000 kW di potenza per complessivi 46 MW nominali. Le torri di sostegno sono in tubolari di acciaio di altezza pari a m. 64 con diametro del rotore di m. 71. Il sito in oggetto è attualmente individuato come zona agricola nei vigenti strumenti urbanistici comunali ed è estraneo a zone protette di cui alla Legge 394/91. Il sito non ricade in area S.I.C.

L'energia prodotta sarà convogliata tramite cavidotto interrato che attraverserà i comuni di Casalini, Apollonia, Benevento, Castellote, Torrecuso, Foglianise e Fragneto Montforte per il collegamento alla rete AT mediante sottostazione da realizzare sul territorio di Fragneto Montforte in adiacenza alla stazione TERNA già esistente a Benevento.

Pubblica consultazione: Copia del Progetto e dello Studio di Impatto Ambientale è disponibile, per la pubblica consultazione, presso i seguenti uffici, a decorrere dal (data di consegna progetto e pubblicazione)

- REGIONE CAMPANIA (Settore Tutela Ambiente Commissione V.I.A. Via A. De Gasperi n. 28 - NAPOLI)
- REGIONE CAMPANIA (Tutela Beni Ambientali Paesaggistici e Culturali Centro Direzionale - Isola A6 - Napoli)
- REGIONE CAMPANIA (Assessorato Industria Servizio Fonti Energetiche Centro Direzionale - Isola A6 - Napoli)
- Provincia di Benevento (Settore Politiche del Territorio - Via Nicola Calandra - Benevento)
- Comune di Casalini (BN) (Sede Comunale 82027 Casalini)
- Comune di Benevento (Sede Comunale di 82100 Benevento)
- Comune di Apollonia (Sede Comunale di 82030 Apollonia)
- Comune di Castellote (Sede Comunale di 82030 Castellote)
- Comune di Torrecuso (Sede Comunale di 82030 Torrecuso)
- Comune di Foglianise (Sede Comunale di 82030 Foglianise)
- Comune di Fragneto Montforte (Sede Comunale di 82028 Fragneto Montforte)

### AUTORITÀ PORTUALE DI RAVENNA

#### ESTRATTO DI BANDO DI GARA

Selezione per l'affidamento dell'incarico di "Direzione Lavori e Coordinamento" di "Direzione Lavori e Coordinamento" di "Esecuzione dei lavori di realizzazione del nuovo ponte mobile per l'attraversamento del canale Candiano" da affidarsi mediante procedura aperta ai sensi del D.Lgs. 163/06 e del D.P.R. 554/1999. Trattasi di appalto di servizi cat. 12 - Servizi attinenti architettura e ingegneria - CPV 74230000. Onorario professionale a base gara: € 350.158,15 oltre ai relativi oneri previdenziali. Le offerte, da compilarli secondo le modalità riportate nel bando e nel disciplinare di gara in distribuzione presso l'Autorità Portuale e disponibili sul sito [www.port.ravenna.it](http://www.port.ravenna.it), dovranno pervenire all'Autorità Portuale di Ravenna, Via Magazzini Anteriori n.63 - 48100 Ravenna, tel. 0544/424550 - fax 0544/420631, entro le ore 17.00 del giorno 18.10.2007.

Data di spedizione del bando di gara alla G.U.C.E.: 24.08.2007  
Il Dirigente della Sezione Tecnica  
Ing. Fabio Maletti  
questo avviso è sul sito:  
<http://sole.issoc24ore.com/system/legale>

# PARADIGMA

ricerca e cultura d'impresa

## SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE (SIIQ)

# REGOLE E MERCATO

• REGOLAMENTO DEL MEF • REGOLAMENTO DI BORSA ITALIANA

Milano, 5 ottobre 2007 - Hotel Hilton Milan

- Il Regolamento del MEF per l'istituzione di una SIIQ
  - la disciplina stabilita dal Regolamento: regime fiscale, obblighi previsti, forme di vigilanza
  - innovazioni e prospettive nel settore della "finanza immobiliare" (SIIQ e fondi): il completamento normativo (Dott.ssa Loretta Ricci - Ministero dell'Economia e delle Finanze)
  - (Dott. Stefano Scalerà - Segreteria Tecnica del Ministero dell'Economia e delle Finanze)
- Il Regolamento di Borsa Italiana
  - la disciplina per l'ammissione a quotazione - soglia di capitalizzazione
  - la scelta del mercato di quotazione e le diverse regole di accesso (Dott. Fabrizio Platrotti - Borsa Italiana)
- Le SIIQ dal punto di vista dell'imprenditore nella finanza immobiliare
  - ruolo delle SIIQ nel contesto immobiliare italiano
  - confronto con i fondi immobiliari e con le esperienze internazionali (Dott. Carlo A. Puri Negri - Pirelli & C. Real Estate)
- Il quadro giuridico di riferimento delle SIIQ come integrato dal Regolamento MEF
  - capitale sociale e gruppo di riferimento - assetto proprietario
  - vigilanza sulla soglia di diffusione del capitale: regole di governance - distribuzione degli utili (Avv. Roberto Cera - Bonelli Erode Pappalardo Studio Legale - Roma)
- Attività della SIIQ
  - oggetto sociale e gestione esente - quotazione e statuto - SIIQ, segmenti di mercato ed altre società immobiliari quotate
  - limiti alla concentrazione dei rischi - profili di responsabilità (Avv. Antonio Segni - Labruna Mazzotti Segni Studio Legale - Milano e Roma)
- Criteri di composizione del portafoglio: esigenze di trasparenza e creazione di valore per gli investitori
  - tipologia degli immobili del patrimonio - rotazione del portafoglio: possibilità di sviluppo o nuove costruzioni
  - concentrazione o diversificazione dei conduttori - tipologia dei contratti di affitto - influenza della leva (Dott. Edoardo Toscani - Group Lehman Brothers)
- La disciplina fiscale della SIIQ
  - la verifica dei criteri di prevalenza - qualificazione delle attività e dei relativi proventi rilevanti ai fini della gestione esente
  - modalità di esercizio dell'opzione per il regime speciale (Prof. Tommaso Di Tanno - Università di Cassino)
- Il regime speciale di gruppo e il trattamento dei partecipanti
  - conferimenti in favore di SIIQ e SIIQ: imposizione diretta ed indiretta - regime fiscale delle SIIQ (Dott. Fabio Brunelli - Di Tanno e Associati - Roma)
- Redazione e composizione del bilancio della SIIQ
  - regime di contabilità separata - ripartizione dei costi e dei componenti comuni
  - rilevanza del bilancio consolidato e criteri di consolidamento - informazioni integrative al bilancio (Prof. Enrico Laghi - Università La Sapienza di Roma)
- Business plan per la costituzione di una SIIQ: i profili finanziari
  - certezza del rendimento - potenzialità di upside - ricorso all'indebitamento - reinvestimento delle plusvalenze (Dott. Giulio Rolandino - Mediobanca)

Per ricevere il programma completo ed iscrizioni rivolgersi a: **PARADIGMA srl - Via Viotti 9 - 10121 Torino**  
Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - 5613658 - 5617026 - fax 011/5621123 - 5611117 - 540279  
[www.paradigma.it](http://www.paradigma.it) [info@paradigma.it](mailto:info@paradigma.it)

I partecipanti potranno formulare, al termine di ogni relazione, quesiti che saranno approfonditi in sede di seminario.