

# NORME E TRIBUTI

a pag. 21 | **DIRITTO SOCIETARIO.** Fino a settembre passaggio più facile da Srl a Spa

a pag. 22 | **PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.** Via libera al decreto legge «omnibus» in scadenza

a pag. 23 | **DIRITTO E SENTENZE.** Dalla Consulta un vademecum sui servizi pubblici

CASE ABUSIVE ■ Le Regioni si muovono in ordine sparso nella definizione di regole sulla sanatoria dopo la sentenza della Consulta

## Effetto federalismo sul condono edilizio

Lombardia e Veneto: niente nuove costruzioni - Scelte restrittive dei governi di Centro-sinistra

ROMA ■ Anche diverse Regioni di Centro-destra metteranno paletti al condono. A limitare la portata della sanatoria non saranno, quindi, solo le autonomie guidate da governi di Centro-sinistra che si sono sempre opposte alla regolarizzazione degli interventi abusivi.

La Lombardia, per esempio, intende escludere le nuove costruzioni non conformi agli strumenti urbanistici. Stesso orientamento in Veneto. In Abruzzo la sanatoria riguarderà solo i piccoli abusi e si sta pensando ad aumentare obblazione e oneri di concessione, mentre il Lazio punta a stabilire tetti volumetrici inferiori a quelli delle disposizioni statali (l'assessore all'Urbanistica, Armando Dionisi, indica la soglia di 300 metri cubi). Sulla vicenda pesa l'incognita dei tempi. Le leggi regionali devono, infatti, essere approvate entro il 12 novembre, altrimenti varranno le regole previste dall'articolo 32 del Dl 269/2003. «Cercherò di sollecitare l'esame del Ddl approvato in Giunta — dice l'assessore all'Urbanistica della Calabria, Raffaele Mirigliani — perché bisogna evitare l'abusivismo da condono». Il Ddl calabrese ammette alla sanatoria solo gli interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003. «I termini di approvazione sono molto stretti — aggiunge l'assessore all'Urbanistica del Piemonte, Franco Botta — ma cercheremo di

### I margini di intervento

Le principali caratteristiche delle leggi regionali sulla base delle indicazioni della sentenza n. 196/2004 della Corte costituzionale



Case abusive (Fotogramma)

■ **I limiti.** Le Regioni possono con le loro leggi determinare limiti volumetrici inferiori a quelli indicati nella legge dello Stato

■ **Le tipologie.** Le leggi regionali potranno anche determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio previste dalla legge statale

■ **Le aree demaniali.** Le autonomie potranno stabilire i casi in cui sia ammissibile la sanatoria nelle aree demaniali

■ **Il silenzio dei Comuni.** Le leggi dovranno, inoltre, individuare gli effetti del silenzio dei Comuni di fronte alla domanda di sanatoria sul rilascio della concessione, con possibilità diverse da quella oggi prevista dal silenzio-assenso trascorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda

■ **I costi della sanatoria.** Le Regioni hanno anche un ruolo nel determinare la misura degli oneri concessori dovuta a titolo di anticipazione e le modalità di versamento

farcela». Una delle questioni che Botta punta a chiarire è quella della condonabilità degli immobili non residenziali.

Decisa ad accelerare l'iter procedurale (almeno in Giunta) è la Lombardia. L'organo di governo sta esaminando un progetto di legge con l'obiettivo di licenziarlo prima della pausa estiva. Il provvedimento esclude le nuove costruzioni non conformi agli strumenti urbanistici. Per gli amplia-

menti, i paletti saranno, invece, quelli stabiliti dalla normativa statale (750 metri cubi o il 30% dell'edificio esistente). Più limiti per aree vincolate e parchi.

La Sicilia, invece, applicherà le regole nazionali in maniera integrale. Niente soglie volumetriche restrittive anche in Puglia dove la Giunta è orientata a confermare i contenuti della legge varata a fine 2003 che prevedeva un au-

mento dell'obblazione del 10% e anticipava al 31 gennaio il termine per la presentazione delle domande (una scadenza che, vista la sentenza della Corte costituzionale, verrà prorogata).

Determinate ad approvare le leggi regionali entro il 12 novembre, restringendo al massimo la portata del condono, sono, invece, le Regioni guidate dal centrosinistra. L'Emilia-Romagna inasprirà

le sanzioni e consentirà solo di condonare ampliamenti o nuove costruzioni nel limite di 150 metri cubi. «Una soglia — spiega l'assessore alla Programmazione territoriale, Pier Antonio Rivola — che verrà dimezzata nelle zone costiere o nei centri storici».

Stessi limiti volumetrici in Campania dove la Giunta dovrebbe approvare il Ddl venerdì. «Escluderemo aree demaniali e zone vincolate —

annuncia l'assessore all'Urbanistica, Marco Di Lello — e fissiamo un tetto di 150 metri cubi sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti».

Norme ancora più restrittive in Toscana. Nessuna sanatoria nelle aree protette o sottoposte a vincolo, escluse dal condono le nuove costruzioni e tetto di 100 metri cubi per gli ampliamenti effettuati in conformità con la normativa urbanistica. Linea dura anche in Umbria dove l'orientamento è quello di escludere le nuove costruzioni non conformi agli strumenti urbanistici e ammettere solo i piccoli ampliamenti. Orientata a regolarizzare solo miniabus la Regione Marche: «Cercheremo di calibrare bene la regolamentazione — spiega il presidente Vito D'Ambrosio — ma quella dei limiti non è l'unica questione da decidere. Non c'è, per esempio, scritto da nessuna parte che l'intero incasso debba andare allo Stato».

Una nuova legge verrà approvata anche dalla Provincia autonoma di Bolzano: l'articolo della Finanziaria che bloccava il condono è stato abrogato (dopo che il Governo lo aveva impugnato di fronte alla Consulta). L'intenzione è di circoscrivere la sanatoria ai piccoli abusi. Limiti anche in Sardegna e Liguria dove le leggi varate prima della sentenza della Corte costituzionale hanno già ristretto l'applicazione del condono.

BIANCA LUCIA MAZZEI

Oltre i reati / Salvi gli effetti amministrativi

## Sulle vecchie istanze vince la linea morbida

ROMA ■ In gran parte d'Italia le domande di condono già presentate saranno pienamente valide. A parte alcune Regioni che intendono seguire la linea dura e sottoporre a paletti severi anche le vecchie istanze di sanatoria, la maggioranza delle autonomie è intenzionata a "salvare" le richieste già inoltrate.

Dal punto di vista della legge statale (le nuove norme sono state introdotte dalla Camera dei deputati nel disegno di legge di conversione del Dl 168/2004) le domande presentate fino al 7 luglio 2004 sono valide anche dal punto di vista degli effetti amministrativi, oltre che di quelli penali, a meno che le Regioni non decidano in maniera diversa. Situazione differente per le istanze inoltrate dal 12 luglio 2004 e fino all'entrata in vigore della legge

Ma alcune amministrazioni prevederanno soluzioni severe

di conversione del Dl 168/2004 (che scatterà dopo il varo del Senato e l'uscita in «Gazzetta»). In questo caso restano validi solo gli effetti penali mentre quelli amministrativi sono affidati alla clemenza delle autonomie che possono stabilire «norme più favorevoli». Le Regioni hanno, quindi, piena potestà decisionale sugli effetti amministrativi (posizione, cioè, sia limitarli che estenderli) delle istanze presentate o in via di presentazione.

Del tutto al sicuro quelle inoltrate in Sicilia (l'isola ha optato per l'applicazione integrale delle norme statali) e in Puglia (anche qui la Giunta non intende cambiare i contenu-

ti della legge approvata a fine 2003). Ma le domande non corrono rischi anche in Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Abruzzo, Calabria e Piemonte. Seppur intenzionate a limitare la portata della sanatoria queste Regioni non intendono toccare le istanze già inoltrate.

Decise ad adottare una condotta severa sono, invece, Toscana, Campania e Umbria. In queste autonomie, che avevano manifestato la loro contrarietà al condono subito dopo il varo delle disposizioni statali ricorrendo alla Consulta e approvando provvedimenti di blocco poi bocciati dalla Corte costituzionale, i paletti alla regolarizzazione degli interventi abusivi che verranno introdotti dalle future leggi regionali (su questo si veda l'articolo a fianco) varranno anche per il passato e si applicheranno alle istanze già presentate. «Salvare tutte le vecchie richieste — dice l'assessore all'Urbanistica della Campania, Marco Di Lello — creerebbe una situazione di ingiustizia nei confronti di chi ha aspettato fidandosi della Regione». «Ai cittadini — aggiunge l'assessore all'Urbanistica della Toscana, Riccardo Conti — avevamo detto di attendere. Non saneremo le domande presentate nel caso in cui non rispettino le regole stabilite dalla legge regionale».

Una linea simile è quella che intende seguire l'assessore all'Urbanistica del Lazio, Armando Dionisi, (che, però, sta lasciando il suo incarico perché eletto al Parlamento europeo). In Umbria l'orientamento è, invece, quello di chiedere la ripresentazione delle domande già inoltrate che, a questo punto, dovranno rispettare le nuove regole stabilite dalla Regione.

B.L.M.

LA MANOVRA BIS ■ Le correzioni al Dl 168 rendono più complesse le procedure immobiliari

## Per le rendite uno slalom fra i calcoli

Quattro percorsi a seconda dell'imposta da determinare e delle caratteristiche dell'immobile

L' aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali — disposto con il maxi-emendamento al decreto legge 168/2004 in via di approvazione in Parlamento — crea in materia di «valutazione automatica» degli immobili sulla base delle rendite catastali almeno quattro punti chiave di difficile gestione anche da parte dell'operatore più esperto:

■ la «valutazione automatica» per atti cui si applica l'Iva;

■ la «valutazione automatica» per atti cui si applica l'imposta di registro, aventi per oggetto la «prima casa» e gli immobili non abitativi;

■ la «valutazione automatica» per atti cui si applica l'imposta di registro, aventi per oggetto abitazioni diverse dalla «prima casa»;

■ la determinazione della base imponibile ai fini Ici, Irpef, Ires. La «valutazione automatica». Il sistema di valutazione catastale dei beni immobili serve, nel campo dei contratti che hanno per oggetto questi beni, a stabilire un valore dell'immobile che il Fisco non possa contestare. Per calcolarlo si prende in considerazione la rendita catastale attribuita a un bene immobile e la si rivaluta (articolo 3, commi 48 e 51, legge 662/1996) con le aliquote del 5% per la rendita catastale dei fabbricati e del 25% per i redditi dominicali dei terreni. Poi si moltiplica il prodotto così ottenuto per questi coefficienti (Dm 14 dicembre 1991):

■ 75, per i terreni;

■ 34, per i fabbricati C/1 (i negozi) ed E;

■ 50, per i fabbricati A/10 (uffici) e D (opifici);

■ 100, per tutti gli altri fabbricati e, quindi, in particolare, per le abitazioni.

## Accertamento se cade il beneficio prima casa

La disposizione che eleva dal 10 al 20% il coefficiente di rivalutazione del moltiplicatore della rendita catastale per le abitazioni escluse dall'aumento l'acquisto della «prima casa». Il testo sancisce che «per beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione si intendono quelli per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131». In altri termini, l'aumento riguarda gli

atti di acquisto di un'abitazione per la quale non sia stato richiesto il trattamento fiscale disposto dalla nota II bis (il cosiddetto «acquisto prima casa»).

Visto che l'applicazione del moltiplicatore rivalutato del 20% è disposta per gli atti riguardanti abitazioni diverse dalla «prima casa», c'è da chiedersi cosa potrebbe succedere se fosse successivamente pronunciata la decadenza dalle agevolazioni (cui consegue il recupero dell'imposta ordinaria e l'applicazione di una sanzione pecuniaria): per esempio, a causa di una dichiarazione

mendace dell'acquirente sui presupposti richiesti per l'agevolazione o per non aver trasferito la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove è ubicata la casa acquistata.

Si può ritenere che la decadenza dalle agevolazioni provochi l'inapplicabilità della rivalutazione del 10% e imponga l'utilizzo della rivalutazione del 20 per cento: cosicché, chi si sia posizionato al di sotto della soglia rischia di subire l'azione di accertamento di valore.

A.BU.

1° gennaio 2004 e ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastali (quindi né ai fini Iva, né ai fini Ici e Irpef/Ires) — l'aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali con una loro rivalutazione del 10 per cento.

La legge di conversione del Dl 168/2004. Sempre ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, e con riguardo ai soli immobili abitativi diversi dalla «prima casa», la nuova norma dispone l'ulteriore rivalutazione (dal 10% della Finanziaria 2004 alla nuova aliquota del 20%) dei moltiplicatori delle rendite catastali.

Le tipologie di calcolo. Dando per scontato che l'aumento dal 10 al 20% riguarda solo gli immobili abitativi diversi dalla «prima casa» (il testo della norma parrebbe riferirsi, invece, a tutte le tipologie immobiliari, abitative e non abitative) e limitandoci al calcolo delle imposte indirette:

■ per gli atti cui si applica l'Iva, la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il moltiplicatore (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) e si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti previsti dal Dm 14 dicembre 1991.

Per esempio, prendendo una rendita catastale di 1.000 euro riferita a un'abitazione, questa rendita va per prima cosa aggiornata del 5% (arrivando, dunque, a 1.050). A questo risultato va applicato il moltiplicatore 100, ottenendo il risultato di 105.000 euro. Semplificando, si ottiene que-

sto quadro di riferimento: — per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 35,70;

— per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 52,50;

— per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 115,50.

Il quadro di riferimento è, dunque, questo: — per i terreni, occorre moltiplicare il reddito dominicale per 103,125;

— per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 39,27;

— per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 57,75;

— per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 115,50.

■ per gli atti cui si applica l'imposta di registro aventi per oggetto abitazioni diverse dalla «prima casa» la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il moltiplicatore (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) e si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti del Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del 20 per cento. Prendendo ancora a riferimento la rendita catastale di mille euro riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 120, ottenendo il risultato di 126.000: semplificando, dunque, occorre moltiplicare la rendita catastale per 126.

ANGELO BUSANI

A.BU.

## Ma la rivalutazione non mette al riparo dal pericolo-sanzioni

superiore ai parametri catastali.

Il privilegio fiscale. A garanzia di quanto dovuto al Fisco in caso di occultazione di corrispettivo, lo Stato ha privilegiato sugli immobili oggetto di compravendita (articolo 2772, Codice civile), con la conseguenza che gli immobili possono essere espropriati, a soddisfacimento di questo credito d'imposta, anche nei confronti del terzo acquirente.

Impossibilità di detrarre gli interessi passivi. Dal reddito delle persone fisiche si possono detrarre gli interessi passivi dipendenti da mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto, per un importo non superiore a 3.615,20 euro. La detrazione spetta fino a concorrenza della parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita e non può estendersi alla parte di prezzo non dichiarata.

Mancata dichiarazione della plusvalenza. Se viene venduto un terreno edificabile o un qualsiasi immobile entro cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza (il guadagno consistente nella differenza tra prezzo di acquisto e di rivendita) è tassabile e va denunciata nella dichiarazione dei redditi. In mancanza il Fisco applica le sanzioni previste per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi delle persone fisiche. Nei casi più gravi, può essere configurabile al confine o all'affittuario coltivatore diretto del fondo agricolo posto in vendita; a Stato, Regioni, Province e Comuni in caso di immobili sottoposti a vincolo culturale e così via), se il diritto di prelazione viene violato, il titolare del diritto può riscattare l'immobile nei confronti dell'acquirente al prezzo dichiarato all'atto di compravendita (Cassazione, 5 marzo 2002, n. 3175).

Scioglimento del contratto. Nei casi in cui il contratto sia risolto, rescisso, annullato, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in contratto, a meno che non provi (ma se si sono

### Rischi per l'acquirente dal pagamento «in nero»

le anche il reato di frode fiscale.

Antiriciclaggio. Se il prezzo non dichiarato viene pagato, in tutto o in parte, in contanti (o con assegni bancari trasferibili, anche frazionati), e l'importo del corrispettivo totale eccede la somma di 12.500 euro, sono applicabili le sanzioni previste

dalla normativa antiriciclaggio (articolo 1, Dl 143/1991, convertito nella legge 197/1991) e cioè (oltre alla sanzione fiscale) la sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40% dell'importo trasferito.

Diritti di prelazione. Quando la legge concede a determinati soggetti il diritto di prelazione (al conduttore in caso di locazione di immobile adibito a uso commerciale; al confinante o all'affittuario coltivatore diretto del fondo agricolo posto in vendita; a Stato, Regioni, Province e Comuni in caso di immobili sottoposti a vincolo culturale e così via), se il diritto di prelazione viene violato, il titolare del diritto può riscattare l'immobile nei confronti dell'acquirente al prezzo dichiarato all'atto di compravendita (Cassazione, 5 marzo 2002, n. 3175).

Scioglimento del contratto. Nei casi in cui il contratto sia risolto, rescisso, annullato, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in contratto, a meno che non provi (ma se si sono

usati i contanti è impossibile) di aver pagato una somma superiore.

Fallimento del venditore. Se il venditore fallisce dopo l'atto di compravendita, il curatore o i creditori possono chiedere la revoca degli atti compiuti dal venditore in frode alle loro ragioni: la conoscenza da parte del compratore dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto sorpassa notevolmente il corrispettivo ricevuto. In questi casi, al compratore non rimane che insinuare nel fallimento il proprio credito pari all'importo dichiarato nell'atto di vendita, e non all'importo effettivo, che non può essere provato in base alla semplice produzione di assegni di importo corrispondente.

Tassazione legata dal prezzo. Una riforma efficace dovrebbe puntare su una normativa che miri a tassare la rendita catastale rivalutata (utilizzando anche per l'imposta di registro la base imponibile di Ici e Irpef) disancorando la tassazione dal prezzo, che potrebbe venire tranquillamente alla luce, con meno rischi per i privati e vantaggi per lo Stato, che potrebbe avere un monitoraggio costante del mercato, per aggiornare le rendite rendendole più realistiche.

A.BU.