

◆ Per il Sunia non c'è alcun legame tra il rinvio della nuova tassazione e la riforma delle locazioni

◆ Venticinque anni di occasioni mancate Da Visentini a Formica la tecnologia si è sempre fermata alle pure intenzioni

Catasto, Visco cerca di accelerare

Tra casa e fisco un quarto di secolo di rapporti difficili

RAUL WITTENBERG

ROMA Il ministero delle Finanze comunica di essere impegnato a limitare al massimo «l'eventuale» ritardo nella riforma del catasto che doveva essere completata alla fine di quest'anno. Come dice che il ritardo ci sarà, e secondo le associazioni dei proprietari non tutto il male vien per nuocere. Anzi, lo slittamento sarebbe «provvidenziale» per il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, in quanto consentirà un maggiore approfondimento dei termini stessi in cui il riaspetto è stato concepito. È d'accordo l'Uppi, l'unione dei piccoli proprietari immobiliari. Ma non l'Asppi, associazione

sindacale piccoli proprietari immobiliari: si rischia di vanificare le attese della categoria che è attualmente pesantemente colpita dal fisco. E poi si blocca l'applicazione dei nuovi contratti di locazione in regime concertato, che dovrà tener conto delle «microzone» in questo momento sono in alto mare», sostiene l'Uppi. Ma gli inquilini del Sunia con Luigi Pallotta, sono certi che non c'è alcun legame tra il rinvio della nuova tassazione e la riforma delle locazioni con l'affitto contratto.

Catasto inefficiente, è ormai un luogo comune da un quarto di secolo. Tra il 1973 e il 1974, la riforma delle imposte dirette venne impostata sulla centralizzazione del sistema tributario

con il trasferimento dei dati dal supporto cartaceo a quello elettronico. Compresa ovviamente l'anagrafe delle proprietà immobiliari con tutte le rendite catastali applicando il famoso «codice Belfiore». Quando Visentini divenne ministro delle Finanze si rese conto che il progetto abortiva: troppo confuso, imposto ad un personale non qualificato. Visentini incaricò allora la Italsiel mentre il suo successore Filippo M. Pandolfi formalizzava l'impegno del sistema informativo per l'anagrafe tributaria il 4 agosto 1976, a cominciare dal catasto.

Ci provò anche Formica nell'82, ma il catasto elettronico rimase sulla carta perché mancavano le nuove rendite catastali. Nessuno accertava il valore della

casa, si usava la rendita presunta basata su una dichiarazione riferita alla casa simile che stava accanto. La rendita veniva cioè determinata dal proprietario dell'immobile, mentre la centralizzazione del sistema impediva i controlli da parte dei comuni. Così ogni due anni si aumentava il coefficiente per aggiornare la rendita catastale presunta. Di nuovo Formica nel 1989-90 giurò che entro il 1993 sarà sconfitto l'arretrato. Invece grazie al condono riesce a recuperare 8 milioni di case abusive quindi non censite.

Nel '92 l'operazione catasto elettrico poteva fornire una mappa verosimile della proprietà immobiliare: ogni titolare di bolletta Enel doveva inviare l'allegata

cartolina con le informazioni sull'immobile, pena severe sanzioni. Tutti l'inviarono, ma per immettere quelle informazioni nel sistema occorrevano 40 miliardi non seneffice nulla.

Molti proprietari sono stati scoperti con la legge che rese nulle le compravendite se chi vendeva non avesse pagato l'Ici e non avesse denunciato la proprietà sul 740: il notaio rifiutava l'atto.

Nel corso dei molti tentativi, nel '93 l'arretrato era ridotto a 3 milioni di immobili, ma le case censite hanno la rendita presunta. Tra le incongruenze si segnala il ritardo nel valutare il patrimonio artistico, storico e archeologico del Demanio: a Roma i Mercati Traianei, palazzo Altemps, palazzo Barberini e così via.

L'INTERVISTA

De Lucia: «L'assalto al territorio favorito dalle incertezze normative»

ROMA Vezio De Lucia, architetto urbanista fra i più noti, ha avuto incarichi nel ministero dei Lavori Pubblici e nel comune di Napoli, si è occupato molto di Roma. Due città che sono forse tra i simboli del saccheggio compiuto dalla speculazione nel territorio. Non tanto per la quantità degli abusi commessi, quanto perché la violenza è stata perpetrata su due realtà il cui antico fascino, la cui storia le ha consegnate alla memoria della civiltà sottraendole in qualche modo al libero arbitrio dei loro abitanti.

Architetto, c'è un rapporto tra l'approssimazione delle regole fiscali sulla casa, tra il caos del catasto e il saccheggio del territorio avvenuto nel dopoguerra?

«Certamente. La mancanza di certezza nei riferimenti normativi è stata una delle cause che hanno favorito l'assalto al territorio. La mancata funzionalità del catasto, per molti aspetti e per tanti anni simbolo del disinteresse dello Stato, ha favorito supplenze di ogni natura determinando condizioni spesso arbitrarie e comunque fortemente soggettive nelle valutazioni relative all'uso del suolo»

Quali sono state le supplenze? «Se avesse funzionato il catasto non ci sarebbe stato l'equo canone di fronte all'inattendibilità dei valori catastali delle case sempre lontani da quelli di mercato. Gli stessi ragionamenti valgono per l'istituto dell'esproprio per pubblica utilità, che da 50 anni è alla ricerca di criteri attendibili e

La mancata funzionalità del catasto ha favorito condizioni arbitrarie



condivisi. Il catasto è stato fra gli uffici in cui si è maggiormente concentrato il fenomeno della corruzione diffusa. Sembra un paradosso, il catasto funziona meglio nelle provincie dove ha continuato a operare il sistema impostato da Maria Teresa d'Au-

stria. Adesso però le linee che la riforma sta portando avanti sono condivisibili, soprattutto per le componenti di decentramento che contiene affidando poteri agli enti locali».

Eppure c'è sempre stato un rimpallo di responsabilità fra l'amministrazione finanziaria e i comuni, specialmente in materia di controlli. Come stanno le cose secondo la sua esperienza?

«Finora si è determinato un inevitabile contrasto, e spesso una difficile situazione di conflitto fra le scelte urbanistiche effettuate dai comuni e le valutazioni catastali dell'amministrazione finanziaria. Aver affidato ai comuni la determinazione della "zonazione" catastale da cui derivano i valori degli immobili che vi insistono, consente - e spero che non sia solo in via di principio - di risolvere un annoso contrasto nel modo più corretto».

Come si potrebbe usare la leva fi-



scale per orientare l'uso dei centri storici prestigiosi verso finalità abitative e microproduttive, piuttosto che verso giganteschi fast-food per il turismo mordi e fuggi (il caso di Venezia)?

«Il progressivo spostamento del sistema impositivo dallo Stato alla periferia dovrebbe consentire la soluzione dei problemi relativi al miglior uso del patrimonio edilizio, soprattutto dei centri storici. In tal modo i comuni potranno selezionare almeno entro certi limiti incentivi e disincentivi fiscali attraverso l'Ici e gli altri strumenti impositivi e regolativi, per favorire gli usi compatibili con l'assetto fisico sociale e tradizionale dei centri storici.

Antiche botteghe artigianali che si possono favorire, penalizzando viceversa attività ed esercizi estranei al profilo storico e formale di certi luoghi».

Ad esempio Napoli? «La Giunta ha appena adottato il nuovo piano regolatore che approfondisce la normativa sul centro storico con l'analisi e la classificazione tipologica. In ciascuna categoria di edifici analoghi per formazione storica dimensionale ecc. si applicano le stesse modalità di intervento per il recupero edilizio. È evidente la connessione con i riferimenti catastali riducendo o annullando i margini di discrezionalità».

Vaccari: «Un diktat politico la mia destituzione»

Il superdirigente contro il ministro

ROMA «È una decisione politica», afferma Carlo Vaccari dirigente delle Finanze rimosso dal ministro Visco per i ritardi nella riforma del catasto. E spiega che «forse, solo con un piano straordinario che preveda l'utilizzo di risorse esterne, si potrà realizzare la revisione degli estimi entro la fine del 2001». Il superdirigente è ancora nei suoi uffici del dipartimento del Territorio. «Non c'è stato alcun licenziamento, come qualcuno ha scritto - afferma - Il ministro Visco ha invece utilizzato una legge di dubbia costituzionalità che gli dà il potere di revoca degli incarichi dei dirigenti entro i primi 90 giorni di governo. Quindi rimango nell'amministrazione con lo stesso livello ma senza incarico, a disposizione». La norma è prevista espressamente dalla riforma del pubblico impiego che inserisce nella normativa alcuni meccanismi privatistici. «È stato un atto assolutamente politico - sostiene Vaccari - che non intendo impugnare. Visco, pur potendolo fare, non mi ha notificato alcuna contestazione. Del resto in 6 anni ho avuto risultati eccellenti. Ho cambiato faccia al dipartimento del territorio e raggiunto tutti i risultati: lo scorso anno la produttività è aumentata del 10%. Penso allora che la decisione di Visco è dovuta alla volontà del ministro di attuare una rotazione degli incarichi».

Secondo Vaccari il suo allonta-

namento non è motivato dal rischio di slittamento della riforma delle tasse sulla casa legata alla revisione degli estimi. «Il piano di riforma del catasto che si conclude nel 2003 - afferma Vaccari - prevede il solo utilizzo di risorse ordinarie. Alla revisione del catasto possono lavorare solo 3 mila tecnici dei 12 mila dipendenti che conta il dipartimento. Ma, se le norme rimangono costanti e si aumentano le risorse, è forse possibile portare a termine la revisione del catasto alla fine del 2001». L'esempio è quello del piano di smaltimento rapido dell'arretrato nell'accatastamento degli immobili. «Ad inizio '98 - spiega Vaccari - c'erano ancora 9 milioni di unità immobiliari (su un totale di 40 milioni immobili italiani) da accatastare e con l'utilizzo di 1800 lavoratori socialmente utili e 100 miliardi di incentivi per il personale ordinario, l'arretrato sarà smaltito entro la fine dell'anno, con un risultato positivo che, in termini di maggiore gettito, è stato valutato pari a circa 3 mila miliardi l'anno». Vaccari attende ora un nuovo incarico da Visco e forse, nel privato, potrebbe decidere di tornare a coltivare la passione per la musica: «È dal '95 - afferma - che ho lasciato il mio gruppo musicale». È quello Arcilluto che a Roma si esibiva in concerti di musica classica e leggera, nel quale Vaccari aveva la duplice veste di pianista classico e cantante leggero.

LA SETTIMANA

TESTA A TESTA TELECOM-OLIVETTI, IL GIOCO DELL'OPA IN OTTO QUADRI

ALESSANDRO GALIANI

La caccia a Telecom entra nel vivo e gli scenari che si possono aprire preoccupano la Consob. L'Opa di Olivetti proprio perché è ostile non ha precedenti. È quello che succederà dopo il 10 aprile, cioè dopo le assemblee di Ivrea e della Telecom, non è per niente chiaro.

Il rischio maggiore è che l'Opa Olivetti su Telecom, l'Opa Telecom su Tim e la conversione delle azioni di risparmio Telecom in ordinarie entrino in rotta di collisione tra loro. E a quel punto può veramente succedere di tutto. Vediamo comunque i possibili scenari. E cominciamo dalle date.

Calendario di Olivetti. Tra il 6 e il 7 aprile le assemblee Tecnost e Olivetti varano i rispettivi aumenti di capitale e Ivrea consegna alla Consob il prospetto dell'Opa, che scatta il 29 aprile. Per chiudere l'offerta ci vogliono circa 35 giorni, quindi entro i primi di giugno l'Opa è conclusa. Un prolungamento dei termini, al massimo di altri 55 giorni, potrebbe venire da ulteriori rilanci di Telecom. In questo caso l'Opa si trascinerebbe fi-

no ad agosto. Calendario di Telecom. Il 10 aprile l'assemblea straordinaria di Telecom vota la conversione delle azioni in ordinarie e il buy back. Poiché Telecom è sotto Opa serve il 30% del capitale. Dopo il via libera ci vuole l'omologazione del Tribunale. In questo caso i tempi sono incerti. Indicativamente per metà maggio le azioni dovrebbero essere convertite. Intanto a fine aprile parte l'Opa Telecom su Tim che dovrebbe concludersi per fine giugno.

Primo scenario. Il piano Bernabè è bocciato in assemblea e Colaninno ha la strada spianata per la sua Opa.

Secondo scenario. Passa il piano Bernabè e parte l'Opa su Tim. Colaninno si convince che il valore di Telecom è alterato e getta la spugna.

pa, il Tribunale stabilisce i tempi dell'omologazione e sulle contestazioni si pronuncia il giudice civile. Risultato: un conflitto micidiale e tempi biblici.

Quarto scenario. L'Opa Olivetti procede spedita ma l'omologazione del Tribunale sulla conversione delle azioni si tarda ad arrivare. Colaninno vince il testa a testa.

Quinto scenario. Colaninno fa l'Opa e fa incetta di un bel po' di azioni. Diventa il padrone di Telecom, convoca un'assemblea straordinaria, nomina nuovi amministratori e revoca le precedenti delibere. Il blitz gli riesce e Bernabè è fuori gioco.

Sesto scenario. Colaninno fa l'Opa e prende il 20-30% di azioni Telecom. Si apre un braccio di ferro tra chi dice che, in base al codice e alla legge sulle privatizzazioni, quel 20-30% è soggetto ai vincoli esistenti e vale solo il 3%, e chi invece sostiene, in base alla legge Draghi, che quel 20-30% non è soggetto a vincoli. Si apre un contenzioso e la parola passa al giudice civile.

Boom mondiale delle Tlc

L'azienda di Bernabè tra i big

Il business mondiale delle telecomunicazioni è sempre più un affare d'oro per i maggiori operatori del settore: secondo uno studio dell'O-CSE appena pubblicato, il fatturato delle Tlc nel 1997 è cresciuto del 7% passando da 585 a 623 miliardi di dollari (1.121.000 miliardi di lire).

L'organizzazione che riunisce i maggiori paesi industrializzati dell'Occidente ricorda come il ritmo di crescita annua del settore delle telecomunicazioni abbia mantenuto una media annua del 7% tra il 1992 ed il 1997, registrando così il maggior incremento quinquennale dal 1980.

Il boom delle attività è dovuto soprattutto alla telefonia mobile che è passata dai 15 milioni di utenti del 1992 a quota 170 milioni, creando un flusso di nuovo fatturato valutabile in 125 miliardi di dollari (225 mila miliardi di lire), oggi pari al 20% di tutto il settore. Una classifica che ha come elemento caratterizzante proprio la situazione italiana a cui il rapporto dedica un'ampia parte dell'analisi sul business delle telecomunicazioni, particolarmente quelle meramente telefoniche. Per quanto riguarda l'Italia, le attività di telecomunicazioni hanno rappresentato nel 1997 un fatturato di 23,9 miliardi di dollari (oltre 43 mila miliardi di lire), al sesto posto dietro a Stati Uniti (256,8 miliardi di dollari), Giappone (110), Germania (43,6), Gran Bretagna (35,7) e Francia (28,6).

Se si guarda invece alla classifica per fatturato dei maggiori gruppi mondiali, Telecom Italia, insieme alla controllata TIM balza al quarto posto dietro alla giapponese NTT all'americana AT&T e alla Deutsche Telekom. Uno studio che fa intendere ancora meglio quale sia la posta in gioco dietro la guerra di Opa e contro Opa che si è messa in moto dopo il primo assalto di Colaninno, per usare un termine della scherma, al grande tesoro della Telecom.

IL FISCO SULLA CASA

Su ogni abitazione il fisco preleva in media a vario titolo, due milioni di lire l'anno.

IL GETTITO FISCALE	
Voci	Miliardi di lire
Irpef	9.750
Eurotassa	585
Irpeg	1.125
Iva	2.901
Imposta Registro	2.852
Imposta Ipotecaria e catastale	2.046
Imposta di successione	990
Rivalutazione volontaria immobili	385
Rivalutazione obbligatoria immobili	3.596
Ici	15.386
Iciap	2.100
Tassa nettezza urbana	5.023
Tributo Prov. Ambiente	218
Invim	2.956
Imposta Elettricità	3.589
TOTALE	53.501

Fonte: Confedilizia (Dati 1996)

P&G Infograph

