

Marco Tedeschi

I SOLDI PRESI *dalla Finanziaria*

Con l'ultima legge di bilancio sono lievitati gli importi di tutte le imposte fisse ipotecarie e catastali di registro

L'adeguamento del valore degli immobili interesserà circa tremila comuni. Previsto nel giro di tre anni un incasso di poco superiore al miliardo di euro

Tasse e Ici, conti salati sulla casa

I nuovi aumenti delle imposte colpiscono sia gli inquilini che i proprietari

ROMA Si fa sempre più salato il conto per chi ha una casa di proprietà, e se poi l'affitta la stangata verrà scaricata pari pari sugli inquilini. Per effetto della legge Finanziaria che riduce le tasse ma solo a chi ci crede, sono aumentate tutte le imposte fisse, ipotecarie e catastali di registro. Le visure e i certificati del catasto e per le successioni immobiliari costeranno il doppio, e da giugno aumenteranno i bolli sulle ricevute, sulle scritture private, sui contratti. Il Sunia, associazione degli inquilini, e l'Apu, associazione di proprietari utenti, hanno calcolato che i nuovi balzelli ammontano a non meno di 80-100 euro per il 2005 per ogni titolare di contratto o proprietario che abita la sua casa (utente).

Sul piede di guerra anche l'Uppi, l'unione dei piccoli proprietari: «La pressione fiscale sulla casa - afferma il presidente Giacomo Carini - la più alta d'Europa, è trascinata da tempo per cui ci si aspettava che, quantomeno, non lievitasse ulteriormente. Il governo, invece, tradendo le aspettative di una enorme massa di risparmiatori, ha introdotto altri oneri a carico della proprietà immobiliare aggravando la situazione del mercato delle compravendite e degli affitti proprio in un momento in cui si stava tentando una diminuzione del caro-casa».

E poi c'è l'Ici. L'imposta sulla casa è comunale, è vero, ma ai Comuni il governo ha drasticamente ridotto i trasferimenti statali e stava nei fatti che l'Ici sarebbe lievitata (insieme ad almeno altre sei imposte locali). A ben vedere, però, non si tratta solo di una conseguenza indiretta della scelta del governo di puntare tutto sulla riduzione dell'Irpef. Per effetto dell'ultima Finanziaria l'aumento del valore degli immobili registrato sul mercato si tradurrà tra qualche mese

in un adeguamento dei valori base sui quali si applicano le imposte. Nei giorni scorsi la norma ha avuto il via libera dalla conferenza Stato-Città: interessa non meno di 3mila comuni e dovrebbe garantire all'erario circa 1.028 milioni di euro in tre anni per effetto del «riclassamento» che scatta quando lo scarto tra il valore catastale dell'immobile e il suo valore di mercato è superiore di almeno il 35% alla media cittadina. Se la «forbice» tra un valore e l'altro viene superata, ci sarà la rivalutazione che porterà aumenti a catena su tutte le imposte connesse, l'Ici innanzitutto e l'Irpef sulla seconda casa. In alcuni casi sarà un salasso, perché alcuni immobili potrebbero (anche per effetto di migliorie apportate) passare da una categoria all'altra, da «popolare» a «civile» ad esempio, anche se, va detto, che se questo accade c'è qualcosa che non va a monte: il valore catastale è cioè molto, molto, sottostimato. L'area di applicazione del provve-



QUANTO PAGEREMO DI PIÙ		
Tipo di Imposta	Importo precedente	Importo dal 1/2/05
Imp. di registro a quota fissa	129,11	168,00
Imp. ipotecaria e catastale	129,11	168,00
Imp. minima di reg. per le locazioni	51,64	67,00
Tasse ipotecarie nota di trascrizione, iscrizione, o annotazione	25,82	35,00
Formalità con efficacia di voltura	25,82	35,00
Ispezione Serv. pubb. immobiliare	2,58	6,00
Ricerca nei registri cartacei	1,03	2,00
Certificati ipotecari	15,49	20,00
Note di ufficio	7,74	10,00
Rilascio di elenco	5,16	7,00
Certificati di successione	77,46	85,00
Totale	470,96	603,00

Fonte: Sunia

Foto di Dario Orlandi

indagine nomisma

Gli alloggi di lusso non conoscono crisi

MILANO Continua a tirare il mercato degli immobili di pregio. Un trend positivo che ormai dura da dieci anni e che viene confermato dall'ultima ricerca dell'Osservatorio sul mercato delle abitazioni di Nomisma, che sarà resa pubblica a fine febbraio.

Nella ricerca viene evidenziata una crescita marcata della domanda alla quale però non sempre corrisponde una offerta adeguata, cosa che fa salire ulteriormente i prezzi già alti. C'è dunque un grande dinamismo nella fascia alta degli immobili (con metrature superiori ai 150 metri quadri) e

nelle residenze di alto profilo spesso comprese di «optional» importanti come le sale dedicate agli hobby.

Milano e Roma sono in prima fila in Italia per la richiesta di immobili di lusso. La capitale lombarda schiera molti immobili storici, con garage e terrazza, a prezzi che vanno dai 9.500 agli 11 mila euro al metro quadro (via della Spiga ad esempio) ma ci sono state punte molto più alte fino ad un estremo di un alloggio venduto a 21 mila euro al metro quadro. La richiesta di immobili storici è favorita da un patrimonio immobiliare che in città è datato: solo l'8-10% degli immobili milanesi è stato realizzato dopo gli anni 80.

Quotazioni in ascesa anche a Roma dove il valore medio di un appartamento di lusso supera i 7.500 euro al metro quadro, ad esempio in via Veneto. Il centro è sempre richiesto e Piazza di Spagna è ancora al top delle quotazioni, partendo da un minimo di 12 mila euro al metro quadro, ma vanno bene anche gli immobili situati nelle zone risanate come il Pigneto o l'area dell'Auditorium.

A Bologna un immobile di lusso vale da 3.900 euro in su al metro quadro, a Santo Stefano. Molta ricercata anche la zona collinare, ma meno che in passato: qui i prezzi sono da un minimo di 2.800-3 mila euro, nella collina più periferica, fino ad oltre 4mila euro (giardini Margherita). Oggi comunque i bolognesi facoltosi riscoprono sempre di più il centro. Venezia offre appartamenti prestigiosi in palazzi storici del centro ma anche ville lussuose immerse nel verde. Villa Fiorita, 400 metri di struttura in mezzo a mille metri quadrati di parco costa 2,9 milioni di euro. Più cara Venezia Cannareggio. Qui un palazzo del 600 di 340 metri quadri, con annesso anche un negozio, costa nientemeno di 1,75 milioni di euro. Chi cerca casa di un certo pregio a Firenze punta al centro e zone limitrofe con esiti spesso positivi. Le cifre si aggirano su minimi di 4mila, 4.500 euro al metro quadro. La domanda è elevata anche nell'hinterland che in questo caso è di alta qualità, dato che la maggior parte delle abitazioni di pregio sono ubicate sulle colline.

Il Sunia ha calcolato che quest'anno i nuovi balzelli costeranno tra gli 80 e i 100 euro



Terni, gli operai respingono la cassa integrazione

Il provvedimento è considerato illegittimo. Da oggi cancelli chiusi per gli addetti al reparto magnetico delle Acciaierie

Giampiero Rossi

MILANO Una domenica di attesa, quella di ieri, a Terni. Oggi infatti diventa operativo il provvedimento (unilaterale secondo i sindacati) della ThyssenKrupp per mettere in cassa integrazione a zero ore e in ferie forzate, per due anni, i 360 dipendenti del reparto di produzione dell'acciaio magnetico. Da oggi nessuno di loro potrà entrare nello stabilimento. Per la quarantina di lavoratori che hanno già ricevuto sabato mattina il telegramma che formalizza il provvedimento e per i 340 in ferie forzate l'azienda ha infatti immediatamente disattivato il cartellino magnetico con il quale accedono allo stabilimento. «Una procedura normale - spiegano i sindacati - ma in questo caso la motivazione non è da noi accettata». Proprio per questo le organizzazioni sindacali e i loro avvocati stanno già predisponendo il ricorso contro il provvedimento della

ThyssenKrupp. La cassa integrazione è infatti considerata illegittima, così come il ricorso alle ferie forzate. E nel frattempo nello stabilimento di viale Brin prosegue il blocco che impedisce l'entrata e l'uscita delle merci. Ancora attivi anche i presidi ai cancelli delle portinerie da parte dei lavoratori dei vari turni che fanno, a rotazione, un'ora di sciopero ciascuno. Da questa mattina avranno il supporto dei lavoratori del magnetico che loro malgrado non potranno accedere in quello che sino a ieri era il loro reparto di lavoro.

Intanto la vicenda, per niente ritenuta chiusa da sindacati, lavoratori e istituzioni politiche, viene cavalcata dal ministro del Welfare Roberto Maroni per l'ennesimo attacco alla Fiom. «Abbiamo speso notti intere a Palazzo Chigi con la direzione Thyssen e con i sindacati, utilizzando un traduttore simultaneo perché i tedeschi avevano inviato un amministratore che sapeva solo il tedesco, e anche per questo è stato un confronto complicato - dice

Riaprono (per poco) i cancelli della Fiat di Terni

MILANO Dopo due settimane di cassa integrazione, oggi gli operai dello stabilimento Fiat di Terni Imerse ritorneranno in attività. Alle 6 in punto suonerà nuovamente la sirena per il primo turno. Ma per i 1.400 operai dell'impianto si profila un nuovo stop: dopo soltanto 15 giorni di lavoro, infatti, la catena di montaggio che assembla le Punto Restyling, si fermerà ancora, dal 21 febbraio al 6 marzo, per un ulteriore periodo di cassa integrazione.

Il ministro del Welfare, Roberto Maroni, ha intanto annunciato ieri che nella giornata di domani incontrerà a Roma l'amministratore delegato della Fiat Sergio Marchionne. «Il governo - ha aggiunto Maroni - segue con attenzione la vicenda, evitando però di intervenire con questioni che riguardano il capitale azionario Fiat. Il governo su questo non ha alcun titolo di intervenire». Il ministro ha aggiunto che «per quel che ci riguarda non c'è possibilità alcuna di intervento pubblico nel capitale Fiat, sarebbe tornare indietro di oltre 50 anni».

Maroni - Thyssen ha avanzato proposte che sono state contrastate nettamente da una parte del sindacato, la Fiom in particolare». Ecco, dunque, il colpevole secondo il ministro: «Il tentativo del governo di trovare una soluzione - aggiunge - è stato contrastato anche da questa rigidità, da una parte e dall'altra. Noi non possiamo emanare un decreto che costringe una società europea ad aprire o mantenere i propri stabilimenti in Italia. Stiamo facendo pressioni sul governo tedesco nel rispetto dei ruoli. Perché - conclude - costringere un'azienda a fare quello che non è in grado di fare significa alla lunga mettere a repentaglio la vita stessa dell'azienda. Un accordo si può ancora trovare, secondo noi. Occorre però che anche quel sindacato che ha tenuto le posizioni più radicali tenga conto che se chiede cento e non arretra il risultato che otterrà è zero».

Pronta e secca la replica del sindacato: «Quelle del ministro Maroni sono chiacchiere inutili, che dimostrano l'assoluta inesistenza di un ruolo del

governo - risponde infatti Giorgio Cremaschi, segretario nazionale della Fiom-Cgil - se il ruolo del governo deve essere solo quello di convincere i sindacati ad accettare la chiusura dei reparti mi pare inutile. Ci sono già i tedeschi che sono bravi a farlo». Il sindacato chiede quindi all'esecutivo «di svolgere un vero ruolo nel quale giudichi negativamente il comportamento dell'azienda e non quello del sindacato che difende invece un interesse nazionale. In realtà questo non riesce a farlo - aggiunge Cremaschi - perché il governo ha scelto di non avere alcun ruolo». Riguardo alla possibilità di un accordo con la ThyssenKrupp, il dirigente della Fiom ricorda che «è stata l'azienda a rompere la trattativa. Noi siamo sempre disponibili al negoziato. Ma non a un accordo sulle basi della Tk, che prevedono incertezze per il futuro e immediata chiusura del magnetico. Siamo invece aperti a un compromesso vero tra le nostre posizioni e quelle dell'azienda. Un accordo si ma un diktat no».

Cresce la pressione fiscale sull'abitazione per la quale il governo ha escluso qualsiasi forma di aiuto



27 gennaio 1945

Il mattino del mondo

In edicola con l'Unità il volume «Voci della Memoria» a euro 5,90 in più