



**FRANCESCA
CILUFFO**
NOTAIO
E PARLAMENTARE PD

LA PROPOSTA

PRIMA CASA PRIMA RIFORMA

Secundo alcune stime sono 24 milioni e 200 mila gli italiani possessori di prima casa interessati dall'Imu, l'imposta municipale unica già prevista dal decreto sul federalismo in sostituzione dell'Ici, che il cosiddetto "decreto salva-Italia" emanato dal governo Monti ha fatto entrare in vigore il primo gennaio 2012.

L'imposta prevede un'aliquota relativa alla prima casa dello 0,4% della rendita catastale, salvo ulteriori variazioni imposte dai Comuni, che possono aumentare le aliquote fino allo 0,2%. Ma per rendere più efficace la manovra, che doveva lanciare precisi segnali ai mercati finanziari, il governo - cui pure vanno riconosciuti sforzi per coniugare l'equità al rigore - ha previsto una rivalutazione delle rendite catastali pari al 60%: una "rivalutazione indiscriminata" che ha pregiudicato fortemente l'equità complessiva del provvedimento, poiché ignora un parametro fondamentale come il pregio dell'immobile, che, invece, influisce pesantemente sul valore di mercato dello stesso.

Il rapporto tra valore catastale e valore di mercato di un appartamento in un edificio antico - magari recentemente ristrutturato - nel centro storico di una città, già prima del decreto era completamente diverso da quello di un appartamento sito nelle case popolari in periferia, ancorché di nuova costruzione. Praticare questa "rivalutazione indiscriminata" delle rendite catastali ha, quindi, significato solo estendere questo *gap*, penalizzando così i ceti più modesti che vivono nelle periferie urbane rispetto ai ceti benestanti che vivono nelle zone centrali.

Un esempio concreto: confrontando un appartamento in un immobile di pregio del centro storico di un capoluogo del nord Italia con un appartamento di nuova costruzione nelle case popolari della semi-periferia della stessa città, emerge che - già prima del ddl - il valore catastale del primo immobile fosse meno del 20% del valore di mercato, mentre l'altro si aggirasse sul 60%. Con l'aumento "indiscriminato" del 60% delle rendite catastali previsto dal decreto, però, il valore dell'immobile di pregio supera di poco il 30%, mentre quello delle case popolari arriva a quasi il 100% del valore di mercato.

Negli ultimi giorni del 2011, il governo Monti ha annunciato che sta lavorando ad una riforma complessiva del catasto, che dovrebbe modificare radicalmente i parametri degli estimi: in attesa dell'entrata in vigore di questo provvedimento, però, si potrebbe presentare in Parlamento una proposta di riforma della tassazione sulla prima casa, per andare in soccorso alle fasce di popolazione meno abbienti e più esposte alla crisi.

Nel periodo transitorio di revisione degli estimi, quindi, si dovrebbe introdurre una tassazione sulla prima casa - indipendentemente dal "classamento catastale" e limitata a un massimo di dieci vani - costituita da un'imposta con un'aliquota del 2%, sia per l'Iva che per l'imposta di registro, con l'aggiunta di una "tassa catastale" del 2%, da destinare ai Comuni (che gestiranno

tali servizi).

L'applicazione di questa imposta (2% + 2%) verrebbe estesa anche all'acquisto dei locali pertinenziali (box, cantine...) indipendentemente dal numero degli stessi - evitando, così, le incongruenze della normativa vigente, per cui l'acquisto di un box di 100 mq può essere agevolato, mentre quello di due autorimesse di 30 mq ciascuna lo è solo per una di esse - e all'acquisto di un terreno a destinazione agricola (sino a 2000 mq) di pertinenza del fabbricato abitativo, attualmente gravato da un'imposta di registro del 15%.

Perché queste agevolazioni garantiscano appieno l'equità, però, è necessario introdurre - e, dalle prime dichiarazioni, sembra che anche il governo nella riforma del catasto sia intenzionato ad andare in questa direzione - il principio della determinazione del valore di un immobile in base ai metri quadri e non più in base ai vani. Io propongo di ipotizzare una dimensione del "vano catastale" di circa 20 mq, ovviando così a molte attuali disomogeneità: oggi, infatti, in alcuni casi 10 mq sono considerati un vano, in altri lo sono saloni di 60 mq!

Questa ipotesi, infine, permetterebbe di considerare applicabile l'agevolazione sulla prima casa agli immobili fino a 200 mq di dimensioni, includendo così nei vantaggi una più ampia fascia di popolazione e, in particolare, le famiglie più numerose. ♦

Fronte del video

Maria Novella Oppo

Tra kapò e capataz

Il deputato socialista europeo Martin Shulz è stato ospite di *Ballarò*. Nei suoi confronti Berlusconi fece una delle peggiori figuracce della sua (e purtroppo nostra) storia politica, chiamandolo «kapò». Una scena che difficilmente dimenticheremo, anche perché dello spettacolo fece parte involontariamente Gianfranco Fini, che sembrava volersi nascondere per la vergogna. Da Floris, però, Shulz ha raccolto un sacco di applausi e non per aver detto che è più contento se al governo dell'Italia c'è il suo amico Monti piuttosto che il vecchio Silvio. Shulz è stato

applaudito perché ha criticato la signora Merkel e ha sostenuto contro la crisi le stesse proposte dell'Italia. Insomma, il pubblico ha capito che, se in Germania (e in Europa) governassero i socialisti, sarebbe meglio anche per noi. Intanto, Shulz fa carriera a Bruxelles, mentre Berlusconi declina dappertutto. Nonostante le patetiche (e sempre più flebili) difese dei suoi capataz italiani, che, dopo aver contribuito (nel loro piccolo) a rovinare il Paese, ancora recitano in tv il ruolo dei maggiordomi con una sola battuta: «Il pranzo era servito». ♦

PERCHÉ (FORSE) STIAMO DIVENTANDO UN PAESE EUROPEO

**PAN
DI STELLE**

**Margherita
Hack**
ASTROFISICA



Che finalmente l'Italia stia diventando un Paese europeo? Può darsi che mi sbagliai, ma ci sono alcuni segnali incoraggianti in tal senso.

Intanto, il Parlamento che autorizza l'arresto di uno dei suoi membri, nel caso specifico il coordinato-

re del Pdl della Campania, Nicola Cosentino. Poi il sottosegretario Carlo Malinconico, che ha goduto di vacanze pagate da chissà chi in cambio di chissà quali favori, che ha dato/subito le dimissioni.

Anche la caccia alle evasioni fiscali sembra sia cominciata: il blitz di Cortina è la prova. È vero che c'è chi ha subito dichiarato che così facendo si perdono turisti. Mi domando: dovremmo quindi favorire l'evasione per catturare i turisti?

Un altro cambiamento cui stiamo assistendo è quello relativo alle libe-

ralizzazioni. Si parla dell'autorizzazione all'apertura di oltre 7000 nuove farmacie. Questo vuol dire la creazione di almeno 30.000 nuovi posti di lavoro per i giovani e una maggiore concorrenza. Ora toccherà ai tassisti che però sono già sul piede di guerra. Del resto, ci aveva già provato Bersani, vedremo se il governo Monti ce la farà.

Infine voglio segnalare un fatto che ho letto su Facebook. C'è un signore torinese, certo Renato Pallavini, una volta docente presso il liceo Cavour di Torino dove ha inse-

gnato fino all'anno accademico 2010-2011. Ora il professor Pallavini è in malattia retribuita fino al 31 marzo 2012, mentre secondo me dovrebbe essere in galera. Il professore in questione, infatti, è un negazionista che su Facebook minaccia di fare una strage nella sinagoga di Torino, che vorrebbe giocare al tiro a segno con gli stranieri che spacciano sotto la sua abitazione e che loda il duce e Hitler per aver perseguitato gli ebrei. Se questi sono i docenti che formano i nostri giovani, c'è da aver paura. ♦