

Per una riforma del sistema tributario e fiscale funzionale alla riqualificazione delle città.

Proposte risultanti dalla discussione svoltasi nel CDN del 21.09.2007 sulla base del documento presentato da Federico Oliva e Stefano Stanghellini

La questione della riqualificazione urbana deve essere riconosciuta come una priorità nazionale ed essere affrontata insieme alla questione infrastrutturale. Pertanto il sistema tributario e fiscale del paese deve essere reso maggiormente funzionale alla realizzazione di politiche urbane di tipo integrato e garantire certezza, equità, efficacia e trasparenza, nella fissazione e nel prelievo degli oneri fiscali gravanti sia sul patrimonio immobiliare, sia sulle iniziative di trasformazione del territorio; ciò con la finalità di incentivare investimenti diffusi nei settori delle infrastrutture, dei servizi e dell'edilizia abitativa.

A tal fine l'INU ritiene che occorra:

1. portare a compimento la riforma del sistema catastale attraverso una stretta collaborazione tra Stato e Comuni; al riguardo l'INU esprime una piena condivisione dell'iniziativa assunta dal Governo d'intesa con l'ANCI, ed auspica che la cooperazione tra l'Agenzia del Territorio ed i Comuni che è stata impostata porti all'aggiornamento e all'ammodernamento del Catasto dei terreni e dei fabbricati quale base conoscitiva essenziale per la gestione di un sistema fiscale e tributario equo ed efficace;
2. ristabilire, procedendo lungo la linea così tracciata, un effettivo e generalizzato collegamento delle basi imponibili agli effetti delle imposte con i valori di mercato degli immobili, rendendo più equo il prelievo in occasione delle transazioni immobiliari, e soprattutto consentendo ai Comuni di rendere l'ICI – a parità di gettito – funzionale alle politiche urbane e, soprattutto, alle politiche abitative. In particolare i Comuni devono poter modulare l'ICI con riduzioni volte ad incentivare le risposte alla domanda abitativa in affitto, soprattutto nelle aree riconosciute ad alta tensione abitativa;
3. nell'applicazione dell'ICI alle aree fabbricabili, considerare solo quelle rese tali da pianificazioni conformative del diritto di costruire; a tal fine i Comuni potranno deliberare la "mappa dei valori immobiliari", con riferimento ad Osservatori ufficiali dei mercati immobiliari o sulla base di specifici studi;
4. riformare il sistema degli oneri urbanizzativi, adeguandolo alle tipologie di opere primarie e secondarie oggi necessarie ed ai loro costi effettivi, e generalizzando il principio che, nei piani attuativi, gli oneri da corrispondere al Comune coprano per intero il costo delle opere connesso al carico urbanistico, con meccanismi di calcolo semplici, che consentano di verificare tale corrispondenza;
5. trasformare il "contributo sul costo di costruzione" in un "contributo per la riqualificazione della città", destinandone l'importo alla copertura dei costi relativi alle maggiori dotazioni territoriali richieste rispetto alle ordinarie opere urbanizzative; il "contributo per la riqualificazione della città" sarà calcolato in percentuale sui costi reali di costruzione o sul plusvalore indotto dal progetto di trasformazione urbanistica;
6. prevedere la riduzione del "contributo per la riqualificazione della città" per promuovere politiche di rilevanza sociale (es. abitative) o ambientale (es. energetica);
7. attivare l'impiego di risorse private nella realizzazione delle dotazioni territoriali, fra cui anche l'edilizia residenziale sociale, ad esempio prevedendo la concessione delle aree pubbliche anche fino a cinquanta anni attraverso apposite procedure di gara;
8. realizzare aree a standard private con risorse private, assicurandone l'uso collettivo tramite apposite convenzioni;

9. per gli insediamenti che producono esternalità sovracomunali, definiti tali da leggi o dai piani territoriali, parte significativa del contributo di cui al precedente punto 5 deve convergere in fondi finanziari intercomunali o provinciali finalizzati alla realizzazione di opere infrastrutturali e ambientali di valenza sovracomunale;
10. individuare indirizzi e criteri, omogenei su base almeno regionale, per l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici, laddove le relative aree da cedere eccedano le esigenze urbanistiche e sociali locali ovvero la produzione delle attrezzature sociali non sia funzionalmente o economicamente sostenibile;
11. ripristinare la defiscalizzazione dei trasferimenti di beni immobili (imposta di registro dell'1%, imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) ricadenti negli ambiti dei piani urbanistici attuativi, per un periodo pari a cinque anni dall'approvazione del piano conformativo del diritto di costruire, con conseguente agevolazione delle transazioni funzionali all'attuazione dei progetti urbanistici ed assoggettamento alle imposte in misura ordinaria dei beni immobili frutto della trasformazione urbana;
12. equiparare, sotto il profilo fiscale, i trasferimenti dei diritti edificatori generati da meccanismi perequativi e compensativi, al trasferimento di aree fabbricabili, e quindi rendere loro applicabili eventuali agevolazioni riconosciute dal diritto tributario ai trasferimenti di aree fabbricabili;
13. prevedere che i Comuni possano individuare ambiti degradati da assoggettare a riqualificazione urbana e quindi invitare le proprietà ad attivarsi; in caso di inerzia, ai Comuni dovrebbe essere consentito di sostituirsi alle proprietà offrendo l'opportunità di intervenire a soggetti privati selezionati mediante procedure di evidenza pubblica, oppure di disincentivare l'inerte comportamento con l'applicazione della medesima aliquota ICI (attualmente 0,9%) applicabile agli alloggi mantenuti sfitti.

Venezia, novembre 2007