

Protocollo n. 79/MM/rc  
 Cagliari, 24 maggio 2006

## NOTA STAMPA

La Segreteria regionale della CISL sarda, nel corso di una riunione tenutasi il 22 maggio, ha ribadito le proprie valutazioni sul Piano Paesaggistico Regionale, in considerazione anche dei tempi di approvazione ormai vicinissimi, e ha approvato il seguente documento.

### DOCUMENTO DELLA SEGRETERIA USR-CISL SARDEGNA

La CISL ritiene che sia necessario modificare il Piano Paesaggistico in termini rilevanti, poiché diverse parti propongono aspetti preoccupanti sul versante della programmazione e pianificazione territoriale e delle funzioni e competenze degli Enti locali.

Nello specifico, infatti, si evidenzia:

- un forte dirigismo della Regione sulle scelte dello sviluppo e di governo del territorio, ma anche sul versante esecutivo ed attuativo;
- un rafforzamento della Giunta Regionale e soprattutto della Presidenza quale soggetto fondamentale nella programmazione dello sviluppo;
- un ruolo secondario, in alcuni casi marginale, del Comune nella pianificazione territoriale; gli Enti locali hanno un ruolo di recettori del processo di pianificazione;
- la totale predominanza dell'adeguamento, della dimensione estetica e del fattore temporale nella disciplina urbanistica comunale;
- l'assenza del principio di sostenibilità sociale accanto a quello altrettanto fondamentale di sostenibilità ambientale;
- un regime vincolistico che prescinde dalle reali condizioni di vita e di ambiente, anche storico culturale, che suggerirebbe invece scelte più appropriate e specifiche e da collocare in un lasso temporale adeguato.

La Segreteria regionale della CISL sarda ha altresì rilevato nel Piano alcuni contenuti che costituiscono una sorta di «combinato» disposto con altri punti del maxi-collegato alla manovra finanziaria e di bilancio della Regione.

Questo «combinato» potrebbe implicare (e si tratta appunto di accertare la fondatezza della strategia) un disegno rivolto a creare le condizioni per stimolare i grandi capitali (società quotate in borsa), indirizzandoli su progetti di rilevante interesse pubblico che siano oggetto di accordo pubblico-privato.

In questo combinato potrebbero esserci le precondizioni per accrescere il valore delle aree non ancora edificate, grazie al Piano Paesaggistico, ed al contempo rendere parzialmente neutra rispetto alle società quotate in borsa la tassa sulle plusvalenze.

Infatti:

1. il Piano Paesaggistico limita fortemente l'edilizia residenziale per seconde case;
2. questa limitazione determina un incremento del valore degli immobili esistenti e delle aree dove si può costruire;
3. allo stesso tempo (articolo 14 nuova legge urbanistica) Comuni, Province e Regione possono concludere accordi con i privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di rilevante interesse pubblico per la comunità locale;

4. l'articolo 2 del maxi-collegato, che introduce i nuovi meccanismi di tassazione, dispone che l'imposta regionale sulle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati adibiti a seconde case si applica «alle quote o azioni non negoziate sui mercati regolamentati di società titolari della proprietà o di un altro diritto reale sui fabbricati»;
5. va notato che, viceversa, l'imposta sulle seconde case ad uso turistico non prevede questa limitazione.

Non va peraltro dimenticato che le tasse colpiscono solo gli immobili destinati a seconde case. Non, quindi, gli immobili destinati ad attività ricettiva che sono del tutto esenti.

In sintesi, in linea teorica potrebbero verificarsi i due seguenti casi:

1. caso di una società immobiliare non quotata: viene tassato il possesso di immobile destinato a seconda casa, la plusvalenza derivante dalla sua vendita ovvero la plusvalenza derivante dalla vendita di quote o azioni della società per la parte riferibile agli immobili;
2. caso di una società immobiliare quotata: viene tassato il possesso di immobile destinato a seconda casa, la plusvalenza derivante dalla sua vendita, ma non la plusvalenza derivante dalla vendita di quote o azioni della società per la parte riferita agli immobili.

Ciò fa sì che esista un vantaggio fiscale per chi possiede azioni di società immobiliari o fondi immobiliari quotati che posseggano immobili in Sardegna (sugli immobili, infatti, non vi è passaggio di proprietà, ma solo sulle azioni), il che produce uno strano effetto:

1. per effetto del piano paesaggistico il valore del portafoglio di una società quotata in borsa cresce;
2. aumenta dunque il valore delle azioni o delle quote, il che rende favorevole investire nella società;
3. la società ha convenienza ad investire comunque in Sardegna nonostante le tasse (sempre che gli consentano di costruire seconde case).

Tutto ciò richiamato, la CISL sarda ritiene importante su questo tema e per quel che concerne le strategie di attrazione e sostegno delle imprese e promozione del lavoro, un confronto chiaro e trasparente che coinvolga sindacati, associazioni datoriali e professionali, finalizzato a creare le precondizioni di una vera condivisa e praticabile programmazione dello sviluppo in Sardegna.

La Segreteria Regionale della CISL Sarda