

# Sommario Rassegna Stampa

| Pagina                                                 | Rubrica                       | Data       | Titolo                                                                                              | Pag. |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Testata: IL SOLE 24 ORE</b>                         |                               |            |                                                                                                     |      |
| 10                                                     | Attualità: legge di stabilità | 20/11/2015 | SCONTO "DIFFICILE" SUI COMODATI (G.Trovati)                                                         | 2    |
| 10                                                     | Attualità: legge di stabilità | 20/11/2015 | AFFITTO, SI TORNA AL RISCHIO MINI-CANONE (S.Fossati)                                                | 4    |
| 44                                                     | Attualità: legge di stabilità | 20/11/2015 | Int. a G.Spaziani testa: "POSITIVO LO SCONTO DEL 25% SU IMU-TASI PER LE CASE AFFITTATE" (S.Fossati) | 5    |
| 46                                                     | Urbanistica e ambiente        | 20/11/2015 | REGIONI E CITTA', FONDI SBLOCCATI (G.Trovati)                                                       | 6    |
| 1                                                      | Economia e fisco              | 20/11/2015 | FISCO SEMPRE PESANTE SULLE IMPRESE (G.Parente)                                                      | 7    |
| <b>Testata: ITALIA OGGI</b>                            |                               |            |                                                                                                     |      |
| 50                                                     | Appalti e lavori pubblici     | 20/11/2015 | APPALTI, L'OBIETTIVO E' ZERO VARIANTI (A.Mascolini)                                                 | 9    |
| 37                                                     | Appalti e lavori pubblici     | 20/11/2015 | UN APPALTO DI 12 MESI PUO' DURARE 13 VOLTE IL PREVISTO (L.Oliveri)                                  | 11   |
| 50                                                     | Appalti e lavori pubblici     | 20/11/2015 | CONTRO LA CORRUZIONE VERRANNO UNIFICATE LE BANCHE DATI                                              | 12   |
| 2                                                      | Appalti e lavori pubblici     | 20/11/2015 | STA FINENDO LA TRUFFA DEL MASSIMO RIBASSO NEGLI APPALTI PUBBLICI (S.Luciano)                        | 13   |
| <b>Testata: CORRIERE DELLA SERA</b>                    |                               |            |                                                                                                     |      |
| 41                                                     | Attualità: legge di stabilità | 20/11/2015 | TASI E CANONE, C'E' IL VOTO DI FIDUCIA (M.Sensini)                                                  | 14   |
| <b>Testata: IL GIORNALE</b>                            |                               |            |                                                                                                     |      |
| 31                                                     | Edilizia e immobiliare        | 20/11/2015 | TASSI BASSI E CONCORRENZA FORTE IL MERCATO DEI MUTUI RIFIORISCE (R.Ballarín)                        | 16   |
| 19                                                     | Lavori all'estero             | 20/11/2015 | SIBERIA, L'ULTIMO APPRODO PER I NOSTRI IMPRENDITORI (A.Greco)                                       | 18   |
| <b>Testata: L'UNITA'</b>                               |                               |            |                                                                                                     |      |
| 15                                                     | Attualità: legge di stabilità | 20/11/2015 | STABILITA', UN PASSO IN AVANTI PER LA CASA (F.Mirabelli)                                            | 19   |
| 1                                                      | Urbanistica e ambiente        | 20/11/2015 | Int. a L.Freyrie: "PERIFERIE DA REINVENTARE, MA C'E' IL FRENO DELLA BUROCRAZIA" (S.Miliani)         | 20   |
| <b>Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO MAGAZINE</b> |                               |            |                                                                                                     |      |
| 20                                                     | Appalti e lavori pubblici     | 20/11/2015 | IL PONTE SULLO STRETTO? SOGNO DELL'"UOMO FORTE" (A.Panebianco)                                      | 21   |

**Il problema**

L'esenzione per l'immobile a figli o genitori è vincolata a requisiti quasi irraggiungibili

**L'allineamento**

Per case al coniuge, militari e alloggi sociali esteso alla Tasi lo stop già previsto per l'Imu

# Sconto «difficile» sui comodatari

La casa deve essere stata usata dal proprietario nel 2015 come abitazione principale

**Gianni Trovati**

MILANO

Nel passaggio al Senato il capitolo casa della manovra ha imbarcato l'estensione alla Tasi dello stop già scritto per l'Imu su case assegnate al coniuge, alloggi sociali, abitazioni delle coop a proprietà indivisa e case dei dipendenti delle forze armate, lo sconto sull'Imu degli affitti a canone concordato e un tentativo non troppo fortunato di esenzione dei comodatari concessi a figli e genitori.

Proprio quest'ultimo punto è il più problematico, perché per far scattare l'esenzione la nuova norma chiede tre condizioni: il contratto deve essere registrato, e fin qui nessun problema, ma la casa deve essere stata usata nel 2015 dal comodante (cioè da chi la concede) come abitazione principale, e lo stesso comodante non deve possedere altre abitazioni in Italia. Per com'è scritta, quindi, l'esenzione si applicherebbe solo alle case di chi esce dalla propria abitazione per darla a figli o genitori, e va ad abitare in affitto o comunque in un immobile non di sua proprietà: uno scenario, nei fatti, che sembra adattarsi quasi solo agli anziani lungodegenti.

I vincoli, rispetto a prime ipotesi molto più generose, sono stati introdotti per evitare un utilizzo strumentale del comodato, nel tentativo di far risultare come abitazioni concesse gratis ai familiari quelle che sono in realtà seconde case, al mare o in montagna. Per evitare queste pratiche ci sarebbero i controlli dei Comuni, ma l'esperienza insegna che queste verifiche non bastano certo a cancellare le pratiche elusive, rilan-

ciate anche dalla possibilità di assimilare all'abitazione principale la casa acquistata per ragioni di lavoro da uno dei coniugi in una città diversa da quella di residenza.

Rest il fatto, però, che il tentativo di contrastare le elusioni sembra essere andato un po' oltre, fino a rendere praticamente impossibile applicare l'esenzione. Non solo: la manovra cancella la vecchia regola, che oggi permette di assimilare all'abitazione principale le case in comodato a figli o genitori purché l'Isee del nucleo familiare del comodatario non superi i 15 mila euro (oppure per la quota di imposta calcolata sulla rendita fino a 500 euro: la scelta sul parametro è del Comune). Chi finora ha ottenuto lo sconto, quindi, nella maggior parte dei casi rischia di pagare dal 2016 Imu e Tasi in formula piena, come su tutte le seconde case.

Per correggere l'infortunio non sembra sufficiente sostituire «comodante» con «comodatario» (cioè chi riceve l'immobile), applicando a quest'ultimo i criteri ora chiesti al proprietario dell'immobile. In questo modo, infatti, si concederebbe l'esenzione solo ai comodatari già attivi nel 2015, impedendo lo stesso trattamento a situazioni analoghe avviate dopo.

Sempre in fatto di tasse sulla casa, la Camera dovrà occuparsi anche della sanatoria fuori tempo delle deliberazioni approvate in ritardo, che ritornerebbero in vigore solo dal 1° gennaio prossimo mentre i pagamenti vanno effettuati entro il 16 dicembre. Sul punto, il Governo ha manifestato più volte la volontà di cancellare la sanatoria.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le misure



Per i comodati gratuiti concessi a figli e genitori, è prevista l'esenzione da Imu e Tasi a patto che il contratto sia registrato, il comodante abbia utilizzato l'immobile come abitazione principale nel 2015 e non abbia altri immobili a uso abitativo di proprietà nel territorio italiano



Per le case affittate a canone concordato, cioè gli affitti calmierati possibili nelle città «ad alta tensione abitativa», è previsto uno sconto del 25% sulla somma di Imu e Tasi. In pratica, occorre calcolare l'imposta secondo le aliquote ordinarie previste per questo tipo di immobile, e ridurre il risultato di un quarto



Sulle delibere fiscali approvate dai Comuni nel 2015 dopo il termine del 30 luglio, la manovra prevede una sanatoria ex post che coprirebbe le decisioni adottate fino al 30 settembre. La sanatoria, però, entrerebbe in vigore il 1° gennaio 2016, quindi dopo il saldo Imu-Tasi che scade il 16 dicembre 2015



Chi non registra il contratto di locazione viene «punito» con l'applicazione del canone concordato (spesso inferiore a quello a mercato libero). Se è stato pattuito «a parte» un canone superiore a quello scritto nel contratto, la somma in più va restituita se richiesta dall'inquilino entro sei mesi dalla riconsegna della casa



**Locazioni.** L'emendamento passato in Commissione punisce chi non registra il contratto «concordato»

# Affitto, si torna al rischio mini-canone

**Saverio Fossati**

Parte un po' di sbieco il fendente contro gli affitti in nero inserito all'articolo 4 della legge di Stabilità. Va detto che non è facile (come dice Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, nell'intervista a pagina 44) perseguire a tutti i costi l'intreccio delle norme civilistiche con quelle fiscali. In sostanza (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) l'emendamento di Franco Mirabelli (Pd) dovrebbe consentire agli inquilini di non cadere preda delle richieste di supplementi occulti al canone

d'affitto ma anche obbligare il proprietario a registrare il contratto entro 30 giorni (obbligo che il Dpr 131/86, che non viene modificato, attribuisce invece «in solido» anche all'inquilino).

Nel testo è però nascosta un'insidia per il proprietario: viene detto che, in assenza di registrazione di un contratto concordato, il giudice «accerta» l'esistenza del contratto e determina il canone «in misura non superiore al minimo» del canone concordato. Quindi a valori spesso molto bassi.

Va detto che, dopo le bocciature

re della Consulta alla stretta del 2014 (il proprietario che non registrava il contratto veniva punito con un abbassamento del canone ancora più drastico), con il Dlgs 158/2015 il Governo aveva confermato il raddoppio delle sanzioni in caso di omessa o infedele indicazione del canone soggetto a cedolare; ma la riduzione delle sanzioni-base prevista dalla riforma, proprio negli stessi casi, aveva di fatto vanificato la misura.

Lenorme obbligatorie sulla registrazione, del resto, ci sono già: la novità dell'emendamento consiste

anche nella sanzione della nullità per i patti fuori contratto che prevedono aumenti del canone. Un'arma che serve soprattutto all'inquilino: sinora, infatti, parecchie sentenze della Cassazione avevano «salvato» i patti e quindi non erano previsti rimborsi di quanto pagato in più. Ora diventano possibili, però la richiesta va fatta entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile. Si tratta quindi di una «nullità» limitata quanto alla restituzione, perché il termine di decadenza ordinario è ben più lungo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**INTERVISTA** | Giorgio Spaziani Testa

# «Positivo lo sconto del 25% su Imu-Tasi per le case affittate»

**Saverio Fossati**

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, aveva lanciato l'idea di un'aliquota Imu-Tasi sotto controllo: per le case affittate con contratti di locazione «concordati» non avrebbe dovuto superare il 4 per mille. L'emendamento, partito in questa forma, è stato poi cambiato e ora, se passerà al vaglio delle Camere, farà scattare una riduzione del 25% sulle aliquote Imu e Tasi decise dal Comune.

**Presidente Spaziani Testa, come ha accolto Confedilizia questo mezzo ripensamento?**

È comunque una cosa importante, perché, aggiungendosi a tutto il resto, cioè cancellazione di Imu e Tasi sulla prima casa e conferma della versione rafforzata delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni, avere anche un segnale di attenzione per l'affitto è da considerare importante. Certo poteva essere nelle forme con le quali era stato chie-

sto da quasi tutto il Parlamento: tutti avevano firmato l'emendamento fatto proprio dalle relatrici, quindi la volontà politica c'era e c'è.

**Allora perché, a suo parere, il testo è cambiato?**

Si tratta, credo, di un equivoco. L'entità della riduzione è stata legata solo a osservazioni tecniche sulle quali siamo disponibili a un confronto perché le riteniamo discutibili. Con la versione iniziale dell'emendamento il costo del mancato gettito sarebbe stato di soli 70 milioni e il Governo ne ha calcolati di più per errore.

**Cioè?**

Raffrontando l'aliquota media applicata dai Comuni su questi contratti (che è diversa dall'aliquota media per gli immobili diversi, più alta). Questa è 8,6 per mille e il calcolo del Governo è stato fatto togliendo 4,6 per mille e considerando i contratti interessati. Che però, e qui è l'errore,

sono solo quelli concordati, che sono meno di quelli considerati all'interno dello specifico campo della dichiarazione dei redditi, perché lì ci sono anche quelli per studenti e transitori. Quindi, per l'Economia sono 360.000, mentre in realtà, togliendo quelli per studenti (cui non spetterebbe il bonus) e tutti i casi di proprietà, quelli reali sono stimati in 200.000 casi. Arrivando a questo sia arriva alla stima di mancato gettito di 70 milioni. La riduzione del 25%, che va letta combinata con il divieto di modificare al rialzo qualsiasi aliquota di imposte locali, va comunque apprezzata per l'impegno, soprattutto dei senatori Giorgio Santini e Federica Chiavaroli. Se poi alla Camera si vorrà lavorare per migliorare, meglio ancora: il deputato Antonio Misiani è molto impegnato, con il vice ministro Enrico Morando, sul fronte dell'affitto. E si potrà anche intervenire per sostenere le locazioni

non abitative, che ora stanno soffrendo moltissimo. L'attuale formulazione è comunque positiva anche perché si allarga a contratti per studenti e transitori.

**È passato anche un emendamento di contrasto agli affitti in nero: servirà allo scopo?**

Non è ben scritto, lascia molti dubbi e andrà corretto alla Camera. Si scontra con norme esistenti da decenni, che non andrebbero modificate. Lì si parla di obbligo a carico del locatore mentre il Dpr 131/86 lo pone a carico di ambedue. Si inserisce in meccanismi complessi che hanno un vizio di fondo: combattere l'evasione fiscale non con sanzioni fiscali ma intrecciando norme civilistiche e fiscali, il che comporta problemi da decenni. Le sanzioni fiscali, se ben applicate, sono più che sufficienti a costituire un fortissimo deterrente contro l'evasione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**A pagina 10**

Gli altri approfondimenti dedicati alle novità in materia di casa

**«Qualcosa si muove per le locazioni ma si può anche bloccare l'aliquota al 4 per mille»**



Confedilizia. Giorgio Spaziani



**Agevolazioni.** Via libera al Dm dell'Economia - Ai governatori il 26% delle richieste, ai sindaci il 70%

# Regioni e Città, fondi sbloccati

**Liberati 462 milioni di cofinanziamenti locali ai programmi comunitari**

**Gianni Trovati**  
MILANO

Un po' più di bonus alle Città metropolitane e un po' meno alle Regioni. Dopo questo correttivo è arrivato il via libera della Conferenza unificata al decreto dell'Economia che distribuisce spazi finanziari per 462 milioni per aiutare i **cofinanziamenti locali ai programmi comunitari**, relativi sia al 2007-2013 (Fon-

## INTERVENTO SOFT

Gli spazi finanziari servono a coprire le spese prive di entrata nell'anno. Dalle amministrazioni domande per più di 3 miliardi

do sociale europeo e Fondo per lo sviluppo regionale) sia al 2014-2020 (che comprendono anche il Fondo per gli affari marittimi e la pesca - Feamp - e quello per lo sviluppo rurale - Feasr). I fondi sono quelli resi disponibili da un bando per le frequenze digitali, che è stato avviato dalla legge di stabilità dello scorso

anno e che ha prodotto meno dei 700 milioni previsti a suo tempo come limite massimo delle risorse da girare a Regioni e Città metropolitane.

Anche se fosse stata più ricca, comunque, quella gara non sarebbe bastata a soddisfare le richieste locali che hanno inondato il ministero dell'Economia e che hanno superato i 3 miliardi di euro, a riprova delle difficoltà ancora incontrate dall'attuazione dei programmi comunitari per la quota di cofinanziamento da parte degli enti territoriali. Proprio la distanza fra le richieste e i fondi a disposizione ha imposto un lungo confronto con le amministrazioni territoriali, sulla base del fatto che le risorse utilizzabili, per la loro consistenza limitata, avrebbero potuto riguardare solo «circostanze marginali di sfasamento», cioè in pratica obblighi di spesa non coperti da entrate in arrivo nello stesso esercizio.

Anche dopo questa precisazione, raccolta in vario modo dalle Regioni, le richieste hanno sfiorato gli 1,8 miliardi. Di conseguenza il Gover-



## QUOTIDIANO ENTI LOCALI

### Contratti integrativi, le nuove istruzioni per definire i fondi

- Un articolo di **Amedeo Di Filippo** sulle indicazioni di Corte dei conti sui fondi decentrati
- Un articolo di **Francesco Clemente** sulla decorrenza dei vincoli agli incentivi per i progettisti
- Un articolo di **Anna Guiducci e Patrizia Ruffini** sulle istruzioni della Sezione Autonomie della Corte dei conti sulle entrate «vincolate» e «destinate»

[www.quotidianoentilocali.ilssole24ore.com](http://www.quotidianoentilocali.ilssole24ore.com)

no ha scelto la strada della ripartizione proporzionale. Va notato, però, che le Città metropolitane, anche per il loro ruolo meno di primo piano nella gestione dei programmi europei, sono state molto più parche rispetto alle Regioni e per questo motivo si è deciso di «privilegiarle» in termini proporzionali, perché questo permette di soddisfare quasi tutte le esigenze delle Città senza danneggiare più di tanto le Regioni.

Il risultato è che alle Città metropolitane vanno 38,1 milioni (tutti in termini di pagamenti), che rappresentano il 70% di quanto richiesto e si concentrano soprattutto a Firenze, dove finiscono 22,5 milioni.

Le Regioni si devono invece accontentare del 26,07% di quanto richiesto (in termini di pagamenti; il dato sale al 30,4% se si guarda agli impegni) e ottengono 424,3 milioni: la quota più ricca va alla Puglia (68,4 milioni), seguita da Campania (59,2) e Lombardia (45,4).

[gianni.trovati@ilssole24ore.com](mailto:gianni.trovati@ilssole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rapporto Banca mondiale-Pwc sul total tax rate: è al 137° posto nella graduatoria internazionale

# Tasse sulle imprese, Italia maglia nera

Nel 2014 prelievo al 64,8% sui profitti - Ogni anno 269 ore per adempimenti

■ Cala il carico fiscale complessivo per le imprese nel 2014, anche se l'Italia rimane la peggiore nella Ue ed è al 137° posto nel mondo: secondo Banca Mondiale e Pwc, il total tax rate (tasse e contributi) pesa per il 64,8% contro la media europea del 40,6%. Dal Mef fanno notare che il prelievo totale si è ridotto di 12 punti dal 2004. Per il resto in Italia servono ancora 269 ore all'anno per gli adempimenti fiscali contro le 173 di media in Europa. **Giovanni Parente** ▶ pagina 12

## Al 137° posto al mondo

Nel nostro Paese una media di 14 pagamenti a cui bisogna dedicare 269 ore all'anno

## La fotografia sul 2014

Nell'ultima rilevazione resta elevato l'impatto di imposte su lavoro e contributi

# Fisco sempre pesante sulle imprese

Italia al top nella Ue: prelievo al 64,8% sui profitti - Il Mef: riduzione di 12 punti dal 2004

**Giovanni Parente**  
ROMA

■ La strada per recuperare competitività fiscale è ancora lunga anche se alcune riforme sono state già attuate e altre che dovranno entrare in vigore potranno dare il loro contributo. Per ora però i numeri dicono che il total tax rate in Italia resta il più alto in Europa (se si considerano Unione europea e gli Stati dell'area di libero scambio): il carico fiscale complessivo (imposte sui redditi, imposte sul lavoro e contributi obbligatori, imposte sui consumi) per le imprese misurato sull'anno d'imposta 2014 è risultato pari al 64,8% dei profitti commerciali. Il dato (comunque in leggero miglioramento rispetto al 65,4% dell'anno precedente) fa registrare una distanza notevole tanto dalla media comunitaria e dei Paesi Efta (40,6%) quanto dalla media mondiale (40,8%). È quanto emerge dal rapporto «Paying taxes 2016» di Banca Mondiale e Pwc diffuso ieri a Varsavia e presentato in Italia al ministero dell'Economia. Il rapporto monitora anche il numero di ore necessario a un'impresa ti-

po per completare tutti gli adempimenti fiscali (in Italia ne servono 269 a fronte di una media mondiale di 261 e una media europea di 173) e il numero di pagamenti effettuati nel corso dei dodici mesi (in Italia sono 14 a fronte dei 25,6 a livello globale e degli 11,5 europei). Considerando tutti e tre gli indicatori il nostro Paese si piazza al 137° posto in graduatoria su 189 Paesi presi in osservazione.

Una serie di precisazioni sono necessarie. «L'Italia ha registrato in 10 anni dal 2004 al 2014 un costante miglioramento degli indicatori con il carico fiscale complessivo per le imprese che è passato dal 76% al 64,8%, quindi si è ridotto di circa 12 punti percentuali» ha fatto notare Fabrizio Lapecorella, direttore del dipartimento Finanze del Mef, durante la presentazione. Lo sguardo, però, va rivolto anche al futuro perché l'ultima rilevazione, come anticipato, si riferisce all'anno d'imposta 2014 e quindi non può tenere ancora conto degli sforzi di riforma messi in campo negli ultimi due anni dal governo Renzi: a incidere in particolare, ha spiegato Lapecorella, le misure in

arrivo con la legge di Stabilità 2016, dal taglio dell'Ires ai maxiammortamenti, ma anche quelle introdotte con la scorsa manovra, come l'eliminazione della componente Irap dal costo del lavoro, il credito d'imposta e il patent box. Un apporto notevole in termini di riduzione del total tax rate potrebbe arrivare anche dalla decontribuzione per i neoassunti. Però bisogna anche considerare che la rilevazione di Banca mondiale-Pwc è eseguita su un caso tipo (in modo da poter procedere a una comparazione tra i diversi Paesi): una Srl con 60 addetti che produce beni e non scambia con l'estero, per ricordare le caratteristiche principali. Quindi non tutte le modifiche potrebbero essere «intercettate» negli anni a venire. Tuttavia, come rimarca Fabrizio Acerbis, managing partner di Pwc tax & legal services (Tls), «la pressione fiscale e il costo di compliance non esauriscono i temi intorno alla fiscalità: la stabilità delle norme, la certezza interpretativa, i tempi del contenzioso, influiscono direttamente sulla competitività dei singoli Paesi. Un sistema fiscale fatto di norme stabili e chiaramente interpretabili ha effetti

immediati sulla capacità competitiva, anche se non catturati nelle rilevazioni Doing Business».

Infine è utile «spacchettare» il dato sul total tax rate italiano perché sul 64,8% la componente maggiore è quella relativa alle tasse sul lavoro e i contributi: un segmento che vale da solo il 43,4 per cento. Anche se alla voce «contributi» viene considerato anche l'istituto del Tfr (una peculiarità del nostro Paese) che vale «7 punti», come ha puntualizzato lo stesso Acerbis.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il confronto

Il total tax rate, il numero di pagamenti e le ore necessarie in relazione all'anno d'imposta 2014

|                 | CARICO FISCALE SUI PROFITTI |                                   |                   | Total tax rate | GLI ADEMPIMENTI    |                                       | Posizione nella classifica mondiale |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
|                 | Tasse sui profitti (%)      | Tasse sul lavoro e contributi (%) | Altre imposte (%) |                | Pagamenti per anno | Ore annue per gli adempimenti fiscali |                                     |
| Italia          | 19,5                        | 43,4                              | 1,9               | 64,8           | 14                 | 269                                   | 137                                 |
| Francia         | 0,5                         | 53,5                              | 8,7               | 62,7           | 8                  | 137                                   | 87                                  |
| Spagna          | 13,3                        | 35,9                              | 0,8               | 50             | 9                  | 158                                   | 60                                  |
| Germania        | 23,2                        | 21,2                              | 4,4               | 48,8           | 9                  | 218                                   | 72                                  |
| Cina            |                             |                                   |                   | 67,8           | 9                  | 261                                   | 132                                 |
| Shanghai        | 11,1                        | 47,4                              | 8,7               | 67,2           | 9                  | 261                                   | --                                  |
| Pechino         | 10,7                        | 49,6                              | 8,2               | 68,5           | 9                  | 261                                   | --                                  |
| Giappone        |                             |                                   |                   | 51,3           | 14                 | 330                                   | 121                                 |
| Tokyo           | 28,9                        | 18,2                              | 4,2               | 51,3           | 14                 | 330                                   | --                                  |
| Osaka           | 28,9                        | 18,3                              | 4,2               | 51,4           | 14                 | 330                                   | --                                  |
| Stati Uniti     |                             |                                   |                   | 43,9           | 10,6               | 175                                   | 53                                  |
| New York        | 27,4                        | 9,9                               | 8,6               | 45,9           | 11                 | 175                                   | --                                  |
| Los Angeles     | 29,3                        | 9,5                               | 2,1               | 40,9           | 10                 | 175                                   | --                                  |
| Regno Unito     | 19,2                        | 11,2                              | 1,6               | 32             | 8                  | 110                                   | 15                                  |
| Irlanda         | 12,4                        | 12,1                              | 1,4               | 25,9           | 9                  | 82                                    | 6                                   |
| Canada          | 3,9                         | 12,7                              | 4,5               | 21,1           | 8                  | 131                                   | 9                                   |
| Russia          |                             |                                   |                   | 47             | 7                  | 168                                   | 47                                  |
| Mosca           | 8,9                         | 35,6                              | 2,6               | 47,1           | 7                  | 168                                   | --                                  |
| San Pietroburgo | 9                           | 35,6                              | 2,2               | 46,8           | 7                  | 168                                   | --                                  |
| Brasile         |                             |                                   |                   | 69,2           | 9,6                | 2.600                                 | 178                                 |
| San Paolo       | 24,9                        | 40,3                              | 3,9               | 69,1           | 10                 | 2.600                                 | --                                  |
| Rio de Janeiro  | 24,8                        | 40,3                              | 4,3               | 69,4           | 9                  | 2.600                                 | --                                  |
| India           |                             |                                   |                   | 60,6           | 33                 | 243                                   | 157                                 |
| Mumbai          | 24,9                        | 20                                | 15,7              | 60,6           | 33                 | 243                                   | --                                  |
| Delhi           | 24,9                        | 20                                | 15,7              | 60,6           | 33                 | 243                                   | --                                  |
| Australia       | 26                          | 21,1                              | 0,5               | 47,6           | 11                 | 105                                   | 42                                  |

Fonte: Rapporto Paying Taxes 2016 - Banca mondiale e PwC



### Total tax rate

● Il rapporto «Paying Taxes» considera la tassazione su una Srl tipo in 189 economie. Il **total tax rate** calcola l'impatto del carico fiscale complessivo sul bilancio delle società. Comprende le imposte sui redditi delle società, i contributi previdenziali e le tasse sul lavoro versate dal datore, le imposte sugli

immobili e sulle transazioni, la tassa sui dividendi, sul capital gain, sulle transazioni finanziarie, sui rifiuti, sulla circolazione dei veicoli e altri contributi obbligatori.



Punta su progetto e qualificazione delle imprese la riforma dei contratti pubblici approvata alla camera

# Appalti, l'obiettivo è zero varianti

## Revisione del ruolo della p.a.: programmazione e controllo

Pagina a cura  
DI ANDREA MASCOLINI

**C**entralità del progetto e innovazione della fase progettuale per avere meno varianti e riserve; più programmazione e controllo da parte delle amministrazioni pubbliche; revisione del sistema di qualificazione delle imprese con l'introduzione di criteri reputazionali sull'affidabilità in fase di esecuzione dei contratti. Sono questi alcuni dei punti cardine intorno ai quali è stata immaginata la riforma del sistema degli appalti pubblici approvata dalla camera martedì sera, con il disegno di legge delega che dovrà recepire le direttive del 2014 (si veda *Italia Oggi* del 18 novembre).

In particolare, il disegno di legge, che peraltro contiene alcuni punti contraddittori da rivedere in sede di coordinamento tecnico, punta con forza, come peraltro fece la legge Merloni del 1994, sul rilancio della fase di progettazione e sul miglioramento del sistema di qualificazione delle imprese come elementi determinanti per rendere più efficiente ed efficace l'iter di realizzazione delle opere pubbliche.

**Nel primo caso la valorizzazione della fase progettuale** affronta anche questioni di particolare valenza innovativa come è il riferimento all'utilizzo della metodologia Bim (Building information modelling), già adottata a livello internazionale e nel settore privato. Ma, dal punto di vista della riscrittura delle regole affidata al governo, si richiama l'esigenza di promozione dell'uso dei concorsi di progettazione, oggi strumento molto residuale nelle procedure di affidamento di progettazione, per elevare il livello qualitativo del progetto. Sulla stessa linea,

ma riferito alle gare di servizi di ingegneria, si colloca l'indicazione di prevedere l'obbligo di affidamento attraverso il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa, con l'espresso divieto di utilizzo del prezzo più basso, in attuazione degli indirizzi contenuti nelle direttive europee.

**Strumentale alla centralità del progetto è anche l'introduzione del débat public**, i cui risultati dovranno essere accolti nel progetto definitivo: anche in questo caso l'obiettivo è quello di limitare al massimo la possibilità di varianti, o meglio di ricondurre in

quell'alveo fisiologico che oggi rappresenta l'eccezione dal momento che in più del 60% degli appalti si registrano varianti e aumenti di costo. Si arriva anche a prevedere la possibilità di rescissione del contratto oltre determinate soglie di importo.

**Il punto più rilevante riguarda la necessità di arrivare all'affidamento dei lavori con progetti definiti e dettagliati** che diano poco spazio a riserve e a varianti; e a tale proposito il testo approvato martedì prevede espressamente il divieto di affidare appalti sulla base del progetto preliminare.

**Sulla stessa direzione si muove la scelta di limitare l'appalto integrato** (appalto di progettazione esecutiva e costruzione) che non potrà più essere messo in gara sulla base del progetto preliminare e che dovrà essere limitato radicalmente «tenendo conto in particolare del contenuto innovativo o tecnologico delle opere oggetto dell'appalto o della concessione in rapporto al valore complessivo dei lavori e prevedendo di norma la messa a gara del progetto esecutivo».

**Sul fronte dell'organizzazione della macchina amministrativa** la scelta di

valorizzare la progettazione finisce per incidere non poco: da un lato si prevede la revisione delle funzioni del ruolo della pubblica amministrazione da indirizzare verso la programmazione e il controllo dell'appalto; dall'altro lato si rivede la disciplina dell'incentivo del 2% dell'importo dei lavori di competenza dei tecnici della p.a. che sarà indirizzato sulla programmazione e sul controllo e non sulla progettazione.

**Sulla qualificazione delle imprese** il legislatore delegato dovrà rivedere profondamente il sistema che, in un primo momento, si pensava potesse non fare più affidamento sulle Soa, invece confermate perno del sistema di attestazione delle imprese di costruzioni. Nel testo è prevista la stretta sulle norme che disciplinano la sospensione e la decadenza delle attestazioni (delicata la materia dei fallimenti e dei concordati), ma anche di quelli che sono gli elementi sulla base dei quali dovranno essere attestate le imprese. In questo contesto va letto il riferimento ai criteri reputazionali con i quali si dovrebbero misurare, oltre che su dati quantitativi, l'affidabilità e la serietà della impresa.

— © Riproduzione riservata —



## In pillole le principali novità del ddl appalti

- Riforma degli appalti in un unico decreto (aprile 2016) o con due decreti: per recepire le direttive Ue (aprile 2016) e per riformare il codice dei contratti (luglio 2016)
- Semplificazione delle procedure con banche dati uniche presso ANAC;
- Avcpass presso il ministero delle infrastrutture;
- Maggiore ricorso ai sistemi elettronici di affidamento;
- Più trasparenza nei «settori speciali»;
- Affidamento dei lavori sulla base del progetto esecutivo con limitate eccezioni per appalto integrato sul definitivo;
- Obbligo per i concessionari di affidare l'80% dei contratti a terzi, con utilizzazione di società in house per il restante 20%
- Vietato l'affidamento di lavori sul progetto preliminare;
- Uso esclusivo dell'offerta più vantaggiosa per appalti di servizi di ingegneria e architettura
- Sospensione delle norme sul performance bond;
- Revisione delle norme sulle garanzie;
- Introduzione del BIM nella fase di progettazione;
- Disciplina ad hoc per i beni culturali e i contratti segretati;
- Soccorso istruttorio senza sanzioni per le irregolarità formali;
- Istituzione di un albo dei commissari di gara presso l'Anac ;
- Eliminazione dell'incentivo del 2% per la progettazione «pubblica»;
- Rafforzamento delle funzioni programmatiche e di controllo della p.a.;
- Superamento della legge obiettivo;
- Divieto di affidamento al contraente generale della direzione lavori;
- Albo presso il MIT dei soggetti che possono ricoprire il ruolo di responsabile, direttore dei lavori e collaudatore negli appalti a contraente generale;
- Misure per limitare le varianti in corso d'opera;
- Razionalizzazione del partenariato pubblico privato (PPP);

L'Anac: troppi e troppo lunghi i rinvii. Lesivi dei principi di concorrenza

## Un appalto di 12 mesi può durare 13 volte il previsto

DI LUIGI OLIVERI

**T**roppe e troppo lunghe le proroghe dei contratti di appalto della pubblica amministrazione. Il presidente dell'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) è intervenuto con un comunicato del 18 novembre a stigmatizzare un comportamento molto diffuso, lesivo dei principi di concorrenza e buon andamento.

Il comunicato è frutto di un'indagine dell'Anac riguardo le motivazioni che hanno spinto un campione di 39 stazioni appaltanti facenti parte di vari servizi sanitari regionali, riguardante in particolare i contratti dei servizi di lavano, pulizie e ristorazione.

Sotto la lente dell'Anac sono finiti 78 contratti oggetto di ripetute proroghe pari a complessivi 5694 mesi, e

cioè il 203% delle durate originarie limitate a 2.804 mesi, nonché il 149% delle durate originarie incrementate dalle opzioni previste nei contratti (3.827 mesi).

In sostanza, l'indagine ha rilevato il dato medio di 73 mesi di proroghe «tecniche», pari a poco più di 6, con picchi di proroghe pari a al 300% della durata iniziale e di un contratto inizialmente di 12 mesi, prolungato a 158, oltre 13 volte la durata originaria.

L'Anac ha analizzato anche le cause principali del ricorso alle proroghe, riscontrando che circa nel 70% dei casi è la difficoltà nel predisporre gli atti di gara (in particolare capitolati e progetti) a indurre le stazioni appaltanti a rinviare sine die le nuove gare, prolungando la durata dei contratti già in corso. Non mancano casi di proroghe «tecniche» dovute a

modifiche normative nazionali o, soprattutto, regionali. Molto più contenuto (l'1% del totale) è il caso di proroghe dovute a contenziosi.

Un utilizzo così esteso dell'istituto della proroga, spiega l'Anac, costituisce un vulnus evidente al sistema degli appalti. Infatti, spiega l'autorità, la proroga non può che avere carattere temporaneo e non eccedere di certo, nella sua durata, quella iniziale, trattandosi di un strumento che dovrebbe finalizzarsi esclusivamente «ad assicurare il passaggio da un regime contrattuale a un altro». La regola normale impone che le amministrazioni pongano in essere una nuova gara per l'affidamento delle prestazioni, quando un contratto sia scaduto. Le proroghe sono un sistema per eludere l'ordinario modo di procedere, violando i

principi di apertura del mercato e della concorrenza.

L'indagine dimostra anche lo scarso e inefficiente utilizzo del sistema della programmazione, come strumento per assicurare tempestivamente l'avvicendamento degli operatori economici affidatari dei vari appalti. Il che porta al paradosso della concessione di proroghe «tecniche» al contratto già in essere, in vista di nuove procedure di gara che in realtà non vedono mai la luce, anche per difficoltà operative nella redazione di progetti e capitolati e, ancora, la diffusissima tendenza degli enti oggetto dell'indagine a sconvolgere molto di frequente gli assetti organizzativi. Così, le procedure passano con eccessiva rapidità di mano in mano, senza memoria storica, perdendo efficienza nella gestione.

—© Riproduzione riservata—



L'ANAC VIGILERÀ SUI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE. PIÙ ASTE TELEMATICHE. SOSPESO IL PERFORMANCE BOND

## Contro la corruzione verranno unificate le banche dati

**S**emplificazione delle procedure, maggiore ricorso ai sistemi elettronici di affidamento, unificazione delle banche dati, più trasparenza nei «settori speciali», sospensione delle norme sul performance bond, disciplina ad hoc per i beni culturali e i contratti segreti, soccorso istruttorio senza sanzioni per le irregolarità formali. Sono questi alcuni dei punti significativi del disegno di legge delega sugli appalti pubblici approvato martedì dalla camera.

**Per l'accesso alle procedure di gara si punta molto** sul maggiore impiego delle aste telematiche e su norme che tutelino la partecipazione delle pmi anche premiando chi associa tali imprese in raggruppamento.

**Viene prevista una più che logica unificazione delle banche dati** concernenti elementi per la verifica dei requisiti di partecipazione alle procedure di gara che saranno convogliate

presso l'Anac (autorità anticorruzione), anche se il sistema di verifica dei requisiti dell'Avcpass, che dovrà essere semplificato e aggiornato, passerà al ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Importante è l'indicazione sul soccorso istruttorio che dovrà essere sempre possibile sulle irregolarità formali, ma senza sanzioni.

**Viene poi di fatto sospesa l'applicazione delle norme sul performance bond** a partire dall'approvazione della legge delega e, per i contratti in corso, non si procederà

allo svincolo automatico delle cauzioni. Una particolare attenzione, sotto il profilo della trasparenza e della piena apertura e «contendibilità» dei mercati, viene mostrata alla disciplina dei cosiddetti «settori speciali» (acqua, energia e trasporti) per i quali occorrerà indicare puntualmente le disposizioni applicabili.

**La delega prevede che venga introdotta una specifica disciplina per i contratti segreti** o che esigono particolari misure di sicurezza, sottoponendo tali affidamenti al controllo della Corte dei conti e individuando le circostanze che ne giustificano il ricorso e, ove possibile, le modalità realizzative. Per questi contratti dovrà essere assicurata nelle procedure di af-

fidamento la partecipazione di un numero minimo di operatori economici, nonché prevedere l'adeguata motivazione dell'affidamento.

**Previsto anche il riordino delle norme sugli appalti relativi a beni culturali**, nel senso di garantire trasparenza e pubblicità. Una chiara indicazione viene fornita anche per le modalità di individuazione delle offerte anomale con particolare riguardo agli appalti sottosoglia (inferiori a 5 milioni), fascia di affidamenti per i quali la delega prevede forme di garanzia di trasparenza e concorrenza con l'obbligo di invito di almeno cinque operatori economici e applicazione del principio di rotazione.

© Riproduzione riservata



## IL PUNTO

# Sta finendo la truffa del massimo ribasso negli appalti pubblici

DI SERGIO LUCIANO

«**C**hi più spende, meno spende», dice il vecchio adagio. Comprendibilmente non lo si è mai voluto applicare alle gare d'appalto pubbliche, dove stato, enti locali e pubbliche amministrazioni tentano di spendere il meno possibile per acquistare beni e servizi attraverso, appunto, le procedure competitive. Ma per riuscirci, cos'hanno fatto finora, in concreto? Hanno adottato diffusamente, nelle gare, il criterio aberrante del «massimo ribasso» dei prezzi di gara. Un modo per dire: noi appaltanti non vogliamo scegliere, non utilizziamo alcuna discrezionalità, facciamo i notai, ci limitiamo a constatare chi chiede meno e a lui diamo l'appalto.

L'imminente riforma del Codice degli appalti pare intenda sanare questo criterio. Forse, dalla primavera del 2016, verrà cancellato dall'ordinamento. Sarebbe ora. E pare che il merito di questa svolta sia da ascrivere soprattutto a **Raffaele Cantone**, il

magistrato voluto da **Matteo Renzi** al vertice dell'Autorità anticorruzione (Anac). Il quale ha messo il dito sulla piaga: se per offrire il prezzo più basso, i fornitori concorrenti a una gara millantano un'efficienza che non hanno, che

*Troppi gli effetti perversi di una buona intenzione*

cosa accade? Accade che, se vincono l'appalto, per riuscire a espletarlo guadagnandoci, o riducono la qualità dei servizi o dei prodotti offerti al di sotto di quanto prescritto dal capitolato contando di farla franca e abbattendo i costi; o, nel caso dell'edilizia, una volta avviati i cantieri li fermano chiedendo integrazioni di prezzo, con l'implicita minaccia di lasciarli, se non accontentati, incompiuti per anni e di non consegnare l'opera.

**Insomma, una clausola introdotta perché fungesse da salvaguardia dell'interesse pubblico si è spesso tradotta**

in un varco per le peggiori truffe. E c'è di più: sul concetto stesso di massimo ribasso si è incardinata una fitta e maleodorante giurisprudenza sulle cosiddette «offerte anomale», denunciate dai concorrenti sconfitti da questo tipo di offerte. Gente che, vedendosi battuta da prezzi chiaramente impraticabili perché non remunerativi, ha cercato di smascherare in giudizio le asseribili cattive intenzioni dei vincitori. Anche per questo, secondo le statistiche dell'Autorità di controllo sui contratti con la pubblica amministrazione, soppressa da Renzi, il contenzioso sugli appalti pubblici negli ultimi anni ha raggiunto l'80% del totale!

**Insomma: non è per decreto che si può ottenere l'onestà di chi gestisce potere in nome del popolo. C'è un solo modo per ottenerla, si chiama controllo sociale, democrazia e ricambio e lo si esercita attraverso le elezioni. Facile a dirsi, meno a farsi. Ma è l'unica strada: altro che «massimi ribassi».**

© Riproduzione riservata



# Tasi e canone, c'è il voto di fiducia

Dal bonus mobili all'Imu, il maxi-emendamento con le modifiche alla legge di Stabilità Renzi: la caccia all'evasione con le banche dati, trovato un nullatenente con 833 auto

**ROMA** Come previsto saranno il maxi-emendamento del governo e il voto di fiducia a chiudere oggi l'esame della Legge di Stabilità in Senato. Ieri l'Aula ha concluso la discussione generale ed il governo, per accorciare i tempi del dibattito sui singoli passaggi della manovra, benché non vi fosse ostruzionismo, ha presentato un emendamento che raccoglie in un solo articolo tutto il testo della Stabilità uscito dalla Commissione Bilancio di Palazzo Madama ed ha chiesto di legarvi il voto di fiducia.

Rispetto al testo varato dal governo le modifiche del Senato sono molto marginali, anche se molto numerose e di carattere prevalentemente micro-settoriale, con una pioggia di interventi disparati di finanziamento. Gli aggiustamenti più importanti decisi dal Senato, in attesa di quelli previsti alla Camera sul Sud, le pensioni e le imprese, riguardano fondamentalmente la casa. L'abolizione dell'Imu e della Tasi sull'abitazione principale è stata

estesa alle case date in comodato ai figli, ai genitori o ai parenti disabili, ma anche ai militari e alle forze dell'ordine che per ragioni di servizio non vivono nella casa di proprietà.

Per chi affitta a canone concordato è previsto uno sconto del 25% su Imu e Tasi, mentre arriva un giro di vite sulle locazioni in nero. I contratti dovranno essere registrati entro 30 giorni e sono nulli gli accordi che prevedono un canone superiore a quello registrato. Confermato l'aumento a 5 mila euro del tetto all'uso del cantante, governo e maggioranza hanno rettificato il tiro sui "money transfer", riportando a mille euro il tetto, mentre il premier, Matteo Renzi, ha confermato ieri l'impegno nella lotta contro l'evasione. «È morta, se scommettiamo sull'innovazione telematica» ha detto Renzi, raccontando il caso di un sessantenne romano senza redditi che da un incrocio delle banche dati risulta proprietario di 833 autovetture, «che stiamo andando a trovare in

queste ore».

Tra le altre novità della manovra la possibilità di pagare il canone Rai in dieci rate (ma nessuno spiega come, visto che le bollette elettriche che lo assorbitanno sono bimestrali) e l'estensione della platea degli esenti. Il limite di reddito lordo per gli anziani oltre 75 anni passa da 6.700 a 8 mila euro annui. Per i neo papà scatta invece l'obbligo di un congedo parentale di due giorni, mentre è stato rinnovato il voucher per le baby sitter. Il Fondo ordinario delle Università sale di 25 milioni nel 2016 e di 30 nel 2017, e si prevedono deroghe per l'assunzione di ricercatori, anche negli enti di ricerca. Il Senato ha stanziato più fondi per le scuole paritarie, 497 milioni nel 2016 contro i 500 dell'anno in corso, ma anche 10 milioni per l'acquisto di libri di testo e materiale didattico anche digitale, e 5 milioni per le scuole musicali non statali.

I tagli ai Caf e ai patronati vengono sensibilmente ridotti (da 100 a 40 milioni per i primi

e da 48 a 28 milioni per i secondi), mentre sono stati stanziati 160 milioni per il terremoto dell'Emilia, 30 per la Lombardia, 3 per la proroga dei contratti della ricostruzione de L'Aquila. Rinunciato al tentativo di ridurre l'Iva sul pellet per riscaldamento dal 22 al 10%, perché troppo costoso, il Senato alla fine ha deciso l'aumento dell'aliquota per le cooperative sociali, che sale dal 4 al 5%.

La lunga notte della Stabilità in Commissione Bilancio, ha partorito anche decine e decine di piccolissimi interventi. Ci sono soldi per il Gp di Monza, per le olimpiadi dei disabili, per il recupero delle vecchie reti ferroviarie da trasformare in piste ciclabili, per l'Ente dei sordi e la Biblioteca dei ciechi, ma anche per la lotta alla Sla e per i Parchi Nazionali, per gli Italiani nel mondo, e per la classica proroga dei collaboratori scolastici ex Lsu di Palermo, per la scuola europea di Parma, il fondo nazionale dei genomi, ma anche per il settore bieticolo-saccarifero.

**Mario Sensini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 2,2

per cento il rapporto deficit Pil (Prodotto interno lordo) della legge di Stabilità per il 2015

## 5,8

miliardi i tagli alla spesa previsti dalle misure varate nella manovra, dai ministeri agli acquisti

### L'iter

● È attesa per oggi la fiducia in Senato sulla legge di Stabilità. Dopo il via libera di Palazzo Madama la manovra economica arriverà alla Camera. Deve essere approvata entro il 31 dicembre

● Tra le novità, oltre alle minori tasse sulla casa, molte «micro misure»: raddoppia il bonus mobili da 8 mila a 16 mila; il canone Rai sarà pagato in dieci rate mensili da 10 euro pagate con la fattura bimestrale della bolletta

### Il canone Rai

Tra le novità della manovra la possibilità di pagarlo in dieci rate in bolletta elettrica



## La legge di Stabilità



**26,5**  
miliardi

Importo totale, potrebbe salire a **29,5 miliardi** se la Ue permetterà di alzare il deficit dal 2,2 al 2,4%



**2,9**  
miliardi

fondi stanziati nel triennio per il contrasto della povertà, di cui **600 milioni nel 2016**



**3.000** euro  
tetto massimo dei pagamenti in contante



**3.200** euro  
il contributo dello Stato per i contratti a tempo indet.; scenderà a 1.600 euro nel 2017. Nel 2015 era di 8.060 €



**100** euro  
il canone Rai che si pagherà a rate nella bolletta elettrica



**140%**  
super ammortamento previsto per chi investe in macchinari, impianti e altri beni strumenti della propria azienda

d'Arco

CERCO CASA

# Tassi bassi e concorrenza forte Il mercato dei mutui rifiorisce

Anedda (MutuiOnline): «Drasticamente ridotti gli spread. È il momento di accedere a un prestito o decidere di cambiare banca grazie alla surroga»

**Rita Ballarin**

■ I mutui hanno ripreso a correre grazie a uno scenario particolarmente attraente e caratterizzato da tassi bassi e da una concorrenza agguerrita tra le banche sui singoli prodotti. E, tra i primi beneficiari di questo trend, c'è *MutuiOnline*, leader nell'intermediazione online nei finanziamenti per la casa con una copertura di oltre 60 marchi bancari, compresi tutti i principali gruppi italiani ed esteri operanti sul territorio.

«Il nostro andamento segue necessariamente quello del mercato immobiliare che, dopo anni di crisi, sta finalmente risorgendo», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, per poi aggiungere: «Non solo. Il mercato dei mutui sta rifiorendo (stando ai dati di Abi, le erogazioni sarebbero quasi raddoppiate nei primi nove mesi del

2015 ndr) grazie a tre fattori chiave: la caduta verticale dei prezzi degli immobili registrata negli ultimi otto anni, il basso costo del denaro e la concorrenza tra gli istituti finanziari che ha drasticamente ridotto gli *spread* (ovvero il costo aggiuntivo applicato al tasso di base dalle singole banche, ndr)». Insomma, il momento per accendere un finanziamento per comprare casa o per cambiare mutuo, attraverso la surroga, potrebbe essere quello ideale. Per ora la ripresa del mercato dei mutui è stata in buona parte riconducibile all'incremento delle surroghe (il 30% circa dell'erogato, secondo i dati Abi) che hanno consentito, attraverso il trasferimento dei finanziamenti da un istituto di credito all'altro, la ricontrattazione dei tassi. Negli ultimi tempi tuttavia si sta assistendo anche alla progressiva accelerazione dei mutui di acquisto.

«Con tassi variabili all'1,2%

e tassi fissi al 2,2%, i minimi assoluti sono ormai molto vicini. Certo, in alcuni casi, si può forse assistere a una ulteriore limatura di dieci/venti centesimi di punto. Ma è probabile che questo sia uno dei momenti migliori degli ultimi anni per fare buoni affari», sostiene il manager. E, in effetti, fino a pochi anni fa i tassi si muovevano stabilmente al di sopra dei quattro punti percentuali, senza considerare poi che i prezzi degli immobili erano ben superiori rispetto a quelli attuali.

In uno scenario di riferimento come questo, non stupisce quindi la forte accelerazione registrata, nei primi nove mesi del 2015, dal gruppo leader nell'intermediazione dei finanziamenti per la casa online.

*MutuiOnline* infatti ha chiuso il periodo con un giro d'affari di 84,3 milioni di euro, in crescita del 76,6% rispetto al fatturato dello scorso eserci-

zio, un risultato operativo di 23,9 milioni (+137,6%) e un utile netto di 17,1 milioni (+184,1%). Quanto al prossimo futuro, la società, in una nota, ha spiegato di attendersi per l'ultimo trimestre del 2015 la «continuazione della ripresa del mercato dei mutui, pur con un affievolimento dei tassi di crescita alla luce di una progressiva diminuzione della domanda di mutui di surroga, il cui picco, in termini di richieste, è avvenuto nel secondo trimestre del 2015». Successivamente, secondo quanto sottolineato dalla società, il fisiologico calo delle surroghe potrà essere almeno in parte compensato da un aumento della domanda dei mutui di acquisto. Un trend, quest'ultimo che, come sottolinea *MutuiOnline*, potrebbe essere altresì sostenuto dalla riduzione della pressione fiscale sulla prima casa come previsto dalla Legge di Stabilità in via di approvazione.

## DIFFERENZE

Fino a pochi anni fa  
i saggi si muovevano  
sopra il 4 per cento

## PRESTITO DI 20 ANNI

Migliori offerte di mutuo su [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it) - MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Rilevazioni del 10.11.15

### VARIABILE

| BANCA           | TASSO                      | RATA  | ISC (Taeg) |
|-----------------|----------------------------|-------|------------|
| Bancadynamica   | 1,23% (Euribor 3M + 1,30%) | € 470 | 1,29%      |
| Unicredit       | 1,20% (Euribor 3M + 1,27%) | € 469 | 1,37%      |
| Hello Bank!     | 1,27% (Euribor 1M + 1,40%) | € 472 | 1,38%      |
| Intesa Sanpaolo | 1,18% (Euribor 1M + 1,30%) | € 468 | 1,39%      |
| Iwbank          | 1,40% (Euribor 3M + 1,40%) | € 478 | 1,45%      |

### FISSO

| BANCA           | TASSO  | RATA  | ISC (Taeg) |
|-----------------|--------|-------|------------|
| Intesa Sanpaolo | 2,20%* | € 515 | 2,44%      |
| Hello Bank!     | 2,45%* | € 527 | 2,57%      |
| Banca Sella     | 2,40%* | € 525 | 2,65%      |
| Bnl             | 2,45%* | € 527 | 2,66%      |
| Unicredit       | 2,50%* | € 530 | 2,71%      |

\*(tasso fissato dalla banca)

L'EGO



Sopra, Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. A destra, la ricerca della migliore occasione abitativa



# Siberia, l'ultimo approdo per i nostri imprenditori

*Il «pioniere» Preatoni punta su alberghi e resort made in Italy  
Ma a frenare gli investitori sono ancora le sanzioni dell'Ue*

## la missione

di **Annamaria Greco**  
Inviato a Novosibirsk

**È** nel grande freddo della Siberia la nuova frontiera per gli investitori italiani più audaci. Quelli che da anni lavorano alla ricostruzione dell'economia di mercato in Russia e si propongono per occupare lo spazio aperto di una classe imprenditoriale insufficiente per le necessità. Ma le sanzioni decise dall'Ue per la crisi ucraina hanno ostacolato i rapporti e portato alla svalutazione del rublo, complicando il percorso. Ora che l'abbattimento dell'aereo russo sul Sinai rivendicato dall'Isis ha colpito direttamente la Russia e Vladimir Putin ha assunto un nuovo ruolo antiterrorismo, sembra concreta la possibilità di superarle e si aprono nuovi scenari.

«C'è stato un forte calo negli

affari - spiega Vladimir Gorodetsky, governatore della capitale della Siberia, Novosibirsk - con gli imprenditori stranieri dopo le sanzioni Ue e le nostre misure in risposta. Ma questa regione ha enormi potenzialità, prevediamo una crescita del 6-7 per cento del prodotto interno per il prossimo anno e abbiamo avuto 41 milioni di dollari di investimenti commerciali dai partner stranieri tradizionali, Italia compresa. Per noi è importante la collaborazione con gli altri Paesi: se cadranno le sanzioni i contatti avranno grande impulso. Credo che la minaccia del terrorismo mondiale ci aiuterà a riavvicinarci, solo tutti insieme possiamo contrastarla».

Il governatore partecipa all'inaugurazione di un hotel di lusso - 11 piani e 218 camere - al centro di Novosibirsk, realizzato dall'italiano Ernesto Preatoni, pioniere in queste terre gelate come nel caldo Mar Rosso dove ha «scoperto» Sharm el Sheik. Da 15 anni punta sulla Russia e sulla Siberia. I suoi investimenti da qui al 2020 prevedono 250 milioni di euro per 6 progetti, tra alberghi e centri residenziali, per un valore di mezzo miliardo

di euro. «La Siberia - dice Preatoni - è una delle regioni russe col più forte sviluppo ed è una grande opportunità. La capitale è un nodo vitale per i trasporti, si trova sulla Transiberiana e ha due aeroporti. È uno dei più importanti centri industriali della Russia: migliaia di manager vengono qui per lavoro, ma le strutture ricettive sono ridotte. Così ho deciso di investire 45 milioni di euro per costruire questo albergo. Purtroppo con le sanzioni le banche occidentali non possono finanziare quelle russe. Se fossero superate i tassi scenderebbero e noi investitori potremmo contare sui finanziamenti bancari».

La città è la terza del Paese, dopo Mosca e San Pietroburgo, con oltre 2 milioni di abitanti, ospita il più grande centro Expo della Siberia e una trentina di hotel, di cui solo 3-4 di standard internazionale. Nelle prossime settimane è attesa una delegazione di imprenditori lombardi, in arrivo dopo l'incontro di giugno di Gorodetsky con il governatore Roberto Maroni per firmare un accordo di collaborazione. «A Milano - racconta Gorode-

tsky - ho visto grande interesse. Una settimana fa, in un incontro a Mosca al ministero degli Esteri con 113 rappresentanti di missioni straniere, abbiamo presentato il piano delle prospettive di sviluppo della regione. Solo nel 2014 sono stati realizzati 2,4 milioni di metri quadri di appartamenti e le previsioni di crescita non sono certo all'apice».

In Russia il Made in Italy è sempre apprezzato, come le nostre capacità imprenditoriali. Il Domina hotel di Novosibirsk è stato realizzato in 4 anni. L'impresa è russa, il progetto è nato nello studio sul lago di Como dell'ingegnere Giuseppe Rustignoli e dell'architetto Emiliano Sciacca, al lavoro su altri 4 hotel di Preatoni in Russia dopo aver seguito la realizzazione di quello a San Pietroburgo, 3 anni fa. Stile italiano: tinte forti e design modernissimo. Con lo stesso team Preatoni tirerà su un avveniristico grattacielo a Ekaterinburg, capitale degli Urali: 19.200 metri quadri per cento appartamenti di lusso da realizzare entro il 2019. E poi c'è Kaliningrad, l'enclave sul Mar Baltico, dove entro il 2017 sarà finito un hotel da 168 camere.

# Stabilità, un passo in avanti per la casa

**Franco Mirabelli**

SENATORE PD



**G**li emendamenti approvati in Senato rendono ancora più significativi gli interventi sulla casa già contenuti nella legge di stabilità.

Dopo molti anni di assenza di politiche pubbliche oltre la stretta emergenza, questo governo ha fatto scelte coerenti per rispondere a una domanda abitativa che fatica a trovare risposte sul mercato. Si è favorita e incentivata l'offerta di case in affitto a canoni accessibili, si è lavorato per rilanciare un settore decisivo come quello dell'edilizia e per intervenire sul degrado di tanti quartieri popolari, finanziando finalmente la manutenzione degli appartamenti vuoti per metterli a disposizione dei cittadini che ne hanno bisogno. Queste sono le linee contenute nel Piano Casa approvato lo scorso anno e, coerentemente, attuate anche dalla legge di stabilità per il 2016.

L'affitto a canone concordato è stato promosso prevedendo in tutti i comuni ad alta pressione abitativa e colpiti da calamità naturali la cedolare secca al 10% fino al 31 dicembre 2017. Con la Stabilità 2016, i proprietari che fanno questa scelta potranno godere dell'ulteriore incentivo per cui la somma tra Imu e Tasi non può superare il 4%, con il 25% di agevolazione. Tutto questo si aggiunge all'abolizione della Tasi sulla prima casa, con una riduzione significativa della pressione fiscale che può aiutare l'edilizia a ripartire. Un provvedimento giusto, considerato che Imu e Tasi permangono sugli alloggi di lusso. In un Paese in cui oltre l'80% delle famiglie ha una casa di proprietà, cancellare le tasse sull'abitazione principale significa alleggerire la pressione su tanti cittadini che pagano ancora il mutuo e garantire alle famiglie più disponibilità e serenità.

Al Senato abbiamo inoltre chiarito che a queste esenzioni accedono anche gli inquilini degli alloggi sociali, i proprietari che concedono l'abitazione in comodato d'uso a un familiare di primo grado o a un parente disabile e gli alloggi destinati a residenza per gli studenti universitari. In questo modo abbiamo confermato il valore sociale degli interventi, che non saranno finanziati con altre tasse comunali ma coperti dal governo con 3,5 miliardi di euro. Per l'emersione dal nero degli affitti, un emendamento alla Stabilità stabilisce sanzioni per i proprietari che fanno risultare nei contratti canoni inferiori a quelli pretesi e percepiti.

Un altro grande tema affrontato anche dalla Stabilità è la ristrutturazione del patrimonio residenziale pubblico, un intervento

contro il degrado delle periferie. Accanto ai 25 milioni appena deliberati dal Cdm per le case popolari, ci sono i 170 milioni da destinare alla ristrutturazione degli alloggi pubblici lasciati vuoti e bisognosi di piccole manutenzioni per essere assegnati. A ciò va aggiunta la scelta di estendere finalmente l'ecobonus anche agli ex Iacp, per consentire interventi finalizzati all'efficienza energetica, con una detrazione fiscale del 65%.

Insomma, sulla casa la legge di stabilità di quest'anno segna un altro passo avanti importante. L'intento è di attivare un circolo virtuoso per mettere a disposizione abitazioni a chi ne ha bisogno, attraverso la mobilitazione insieme di risorse pubbliche, del privato sociale, della cooperazione, ma anche creando convenienze per i privati che contribuiscono ad offrire opportunità accessibili. Il punto di partenza è la consapevolezza che il settore delle politiche abitative va affrontato con un approccio complessivo, perché può migliorare la qualità alla vita nelle città, rendere più efficiente e rinnovare il patrimonio edilizio, rimettere in moto l'economia nel settore dell'edilizia e anche della green economy.



# Investire in sicurezza riqualificando le periferie

Il governo: fuori dal Patto di stabilità Ue anche questi investimenti. **P. 8**

**L'ARCHITETTO**

## «Periferie da reinventare, ma c'è il freno della burocrazia»

**Per Leopoldo Freyre servono interventi complessivi, non bastano singoli progetti**

**Stefano Miliani**

«Quanto accade nelle periferie è l'effetto, ben noto grazie agli studi sociologici, chiamato delle "finestre rotte": descrive come luoghi malconci o tenuti male creano disagio sociale e psicologico che inducono alla delinquenza e alla ribellione. Dove si vive male non accade certo sempre ma è più facile comportarsi male». Leopoldo Freyre, milanese, è il presidente del consiglio nazionale degli architetti italiani e conosce la materia.

**Il degrado può arrivare a favorire il terrorismo?**

Senza caricare i discorsi di retorica o pensare che sia facile risolvere i problemi, le affermazioni del premier sulle periferie sono fondate. Il disagio psicologico e sociale può tendere a creare condizioni in cui si genera un terrorista. Il quale certo non è terrorista perché cresciuto in brutta periferia ma è un terreno fertile per fare proseliti o per trovare omertà.

**Questo è un punto partenza: poicosa fare?**

Il governo ha iniziato a cominciare a intervenire con stanziamenti sulle periferie. Non è abbastanza ma si è iniziato. Quello che chiediamo come architetti è un disegno complessivo generale più che interventi singoli.

**E da dove partire, a suo parere?**

Partirei dallo spazio pubblico. Il guaio delle periferie europee, non parlo solo dell'Italia, è che sono dormitori, sono state costruite nei decenni con provvedimenti vari. I governi hanno voluto edifici grandi che dovevano dare casa a tante persone, ma non è mai arrivato il progetto per uno vero spazio pubblico che è il punto di relazione delle persone: così sono luoghi senza identità, non collegati per gli spostamenti; magari non c'è la scuola, non ci sono negozi. Il tema della rigenerazione di queste aree parte da lì. Oltre, naturalmente, a dover rimettere mano a edifici che sono vecchi e malconci, il punto chiave è costruire uno spazio pubblico che permetta relazioni civili tra

le persone. Dove c'è la piazza per ritrovarsi, il portico, il bar, la chiesa, accade; lì questi spazi non ci sono e mancano le alternative.

**Un'idea innovativa per ripartire, per riqualificare urbanisticamente le zone? Non basta certo il bell'edificio nuovo...**

Senza andare nei paesi nordici citeri Marsiglia. È una città molto simile a quelle italiane e lì Stato, Regione e Comune hanno rigenerato pezzi interi della città lavorando sugli spazi pubblici, anche demolendo dove necessario. Hanno utilizzato spazi abbandonati creando start up

**Il degrado non genera certo terroristi, ma dove si vive male è più facile comportarsi male**

di giovani, associazioni dove si fa ricerca, si studia, ci si diverte anche. E quei luoghi da abbandonati sono diventati luoghi per vivere. Si può creare una mobilità sostenibile, intervenire anche banda larga, creare edifici a consumo zero. Perché dobbiamo rendere le persone orgogliose di vivere in questi luoghi allo stesso modo in cui il cittadino

italiano è orgoglioso del suo centro storico. Invece dalle periferie non vedi l'ora di andartene e questo può anche favorire una solidarietà che diventa criminale. Inoltre se sei fiero del luogo in cui abiti poi curi anche lo spazio pubblico.

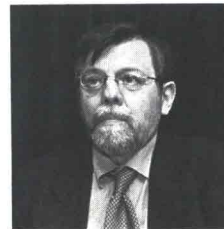
**Renzo Piano quando fu nominato senatore a vita parlò proprio dell'urgenza di intervenire su questo fronte.**

Sì. Renzi si impegnò, il ministro Delrio pure ed è intervenuto concretamente ma il problema è che la declinazione degli uffici ministeriali è stata abbastanza leggera. Hanno indetto un bando per i Comuni sulla base di astruse equazioni e non per progetti veri perché i ministeri non si prendono responsabilità. Come si può scegliere in modo matematico un buon progetto? C'è ancora distanza tra le intenzioni politiche e l'applicazione pratica. Basti citare quanto è emerso a Milano. Nel quartiere storico popolare del Gianbellino, cantato a suo tempo da Giorgio Gaber, 350 alloggi restano vuoti perché per regolamento non possono essere più piccoli di 28 metri quadri. Ma sono mini alloggi degli anni Trenta di 22-24 metri quadri! Il risultato misura la distanza tra intenzioni politiche e il mondo assurdo della burocrazia italiana.

**A Milano 350 mini alloggi restano vuoti a causa di regole assurde**



Angelo Panebianco / Tono su tono



## Il Ponte sullo Stretto? Sogno dell' "uomo forte"

Ecco perché, da Mussolini a Berlusconi, da Craxi a Renzi, molti leader hanno fatto una bella promessa che non potevano mantenere

**S**i ricomincia a parlare del ponte sullo Stretto di Messina. È una regolarità che non conosce eccezioni: tutte le volte che, al centro della politica italiana, si insedia un uomo forte, il ponte sullo Stretto torna di attualità. Accadde con Mussolini, con Craxi, con Berlusconi. E oggi con Renzi. Il ponte non si può fare, non si farà mai: non tanto per il can can che fanno i soliti ecologisti convinti che si vivesse meglio nell' età della pietra, quanto per il fatto che sono le popolazioni locali (la maggior parte dei locali) a non volerlo. Diversi anni fa, quando, ai tempi di Berlusconi, si ricominciò a lavorare intorno alla ipotesi del ponte, scrissi un articolo sul *Corriere* in cui approvavo l'impresa: nella morta gora della politica meridionale, sempre immobile, il ponte avrebbe potuto (non subito, ma nel lungo periodo) innescare cambiamenti virtuosi, provocare effetti modernizzanti. Come accade sempre quando un territorio sperimenta un abbattimento dei tempi e dei costi di trasporto di persone e merci. Ma, naturalmente, l'impresa andò a picco. Appena Berlusconi perse le elezioni, il nuovo governo si affrettò, in omaggio alle ragioni dell'ecologia nonché dell' antifascismo (il progetto era targato Berlusconi,

il demonio) a bloccare l'iniziativa. Con un sospiro di sollievo di quelli che in Sicilia temono qualsiasi novità possa mettere a rischio equilibri sociali consolidati, uguali a se stessi da decenni, quale che sia il colore politico di chi governa la regione. Ma, al di là della disputa "ponte sì, ponte no", la questione interessante è un'altra. Come mai l'uomo forte di turno non riesce a resistere alla tentazione di rilanciare questa "missione impossibile"? Come mai sente la necessità di impegnarsi (nel caso di Renzi, almeno per ora, solo verbalmente) in una impresa che è destinata al fallimento, procurando per giunta guai a chi se la vuole intestare? Come mai, dimenticando le lezioni del passato, ogni nuovo uomo forte sogna di diventare colui "che fece il ponte sullo Stretto"? In un certo senso si può capire: è un' impresa talmente ardua, talmente difficile, che un uomo di governo che riuscisse a realizzarla entrerebbe nella storia solo per questo. Il ponte sullo Stretto, per certi versi almeno, equivale alle piramidi dell'antico Egitto (ma la differenza è che i faraoni, pur fra tante difficoltà, riuscivano comunque a costruirle). Nonostante l'inerzia del tutto, nonostante il fatto che persino i favorevoli al ponte, come chi scrive, siano convinti che non potrà mai nascere,



### Vietato

Il ponte non si può fare perché sono le popolazioni locali a non volerlo.

nonostante i guai che la questione ponte rischia di tirare addosso al governante che la (ri)propone, è ugualmente un bene che il tema torni ad agitare le acque politiche. Oltre che un sogno (di un' Italia meridionale diversa, non più immobile) il ponte è anche un segno o un simbolo: il simbolo di una possibile alleanza fra le forze dinamiche del Paese.