

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
50	Edilizia e immobiliare	26/11/2015	<i>CEDOLARE 2015 SENZA L'ACCONTO (S.Giovagnoli/E.RE)</i>	2
52	Urbanistica e ambiente	26/11/2015	<i>CITTA' E PROVINCE, DISMISSIONI FRENATE DALLE VALUTAZIONI (G.tr.)</i>	5
20	Appalti e lavori pubblici	26/11/2015	<i>ANAS, I FONDI BALZANO A 11,5 MILIARDI (A.Arona)</i>	6
22	Lavoro e welfare	26/11/2015	<i>CEMENTO, 90 EURO IN PIU' IN 3 ANNI (C.Casadei)</i>	8
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
35	Edilizia e immobiliare	26/11/2015	<i>CASA, LA RIPRESA DEL MERCATO E IL FRENO DELLE SOFFERENZE</i>	9
1	Lavoro e welfare	26/11/2015	<i>SALARI E ORARI: ADDIO SINDACATO L'OPERAIO ADESSO VUOLE FARE DA SE' (D.Di vico)</i>	10
Testata: LA STAMPA				
16	Edilizia e immobiliare	26/11/2015	<i>RIPARTE IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2015 AFFARI IN CRESCITA DEL 6% (P.Baroni)</i>	11
10	Urbanistica e ambiente	26/11/2015	<i>I CANTIERI DA SOLI NON BASTANO SENZA CITTADINI COINVOLTI SI FALLISCE (G.Salvaggiulo)</i>	12
Testata: L'UNITA'				
15	Urbanistica e ambiente	26/11/2015	<i>ECOBONUS RINNOVATI PER LA RIGENERAZIONE URBANA (S.Viviani)</i>	14
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
27	Edilizia e immobiliare	26/11/2015	<i>ACQUISTI CON MUTUO DAL 45 AL 55% (E.sg.)</i>	15
Testata: LA PROPRIETA' EDILIZIA				
8/9	Cronache Ance	01/11/2015	<i>CASA, CITTA', TERRITORIO: TRE DOMANDE A CLAUDIO DE ALBERTIS</i>	16
Testata: MF - MILANO FINANZA				
7	Edilizia e immobiliare	26/11/2015	<i>MUTUI, E' BOOM PER IL TASSO FISSO (C.Signorile)</i>	18
Testata: YAHOO! FINANZA (WEB)				
	Cronache Ance	25/11/2015	<i>APPALTI, DE ALBERTIS (ANCE): BENE DDL, ORA VELOCIZZARE PROCEDURE</i>	19

Adempimenti. Stop ai pagamenti se il debito è sotto i 52 euro - Per il secondo versamento niente rate

Cedolare 2015 senza l'acconto

Nel caso di contratti d'affitto stipulati quest'anno si paga nel 2016

FOCUS

**Siro Giovagnoli
Emanuele Re**

La tassa piatta chiamata **locatori** al versamento del secondo **acconto**. Chi ha optato per la **cedolare secca** sugli **affitti** ed è tenuto al versamento dell'acconto per il 2015, entro il 30 novembre deve effettuare il versamento del 60% dell'acconto complessivo o, in alcuni casi, dell'intero acconto in un'unica soluzione. I locatori che prevedono una minore imposta da dichiarare nella successiva dichiarazione possono valutare l'adozione del metodo di calcolo previsionale in luogo di quello basato sui dati storici. È il caso, ad esempio, dei contratti che si sono risolti nel corso del 2014 o del 2015, consensualmente o a seguito di sfratto per morosità del conduttore.

In questi casi, infatti, la cedolare calcolata sui canoni maturati nel 2015 è inferiore a quella liquidata per l'anno 2014. A differenza dello scorso anno, il previsionale non produce effetti positivi sui contratti a canone concordato, per i quali si pagava l'aliquota ridotta

del 10% già per i canoni maturati nel 2014. Come noto, l'articolo 9 del decreto legge 47/2014 ha ridotto l'aliquota dell'imposizione sostitutiva su questa tipologia di contratti, portandola dal 15% al 10% con effetto dal periodo d'imposta 2014 (per il quadriennio 2014-2017). Lo stesso decreto ha esteso l'applicazione dell'aliquota del 10% anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Resta invariata al 21%, invece, la cedolare secca applicabile ai contratti di locazione a canone libero.

Chi è tenuto al versamento dell'acconto. I locatori che hanno aderito al regime della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'acconto per il 2015 se l'importo indicato nel campo "Totale imposta cedolare secca", di cui al rigo RB11, colonna 3 del modello Unico 2015 - PF è pari o superiore a 52 euro, se è inferiore non è dovuto acconto. L'acconto è dovuto nella misura del 95% dello stesso importo. Dall'applicazione di questa regola ne deriva che

sono esclusi dal versamento dell'acconto i contratti stipulati nel 2015 i quali, non avendo il dato storico rappresentato dall'imposta liquidata per il 2014, non versano acconti per il 2015. In questo caso, l'intera cedolare secca calcolata sui canoni maturati nel 2015 dovrà essere versata nel 2016 unitamente agli acconti dovuti per quest'ultima annualità. In alternativa al calcolo su base storica è ammesso il metodo previsionale. Per cui, se il contribuente prevede una minore imposta da dichiarare nella successiva dichiarazione, può determinare gli acconti da versare sulla base di tale minore imposta. Ad esempio, in caso di risoluzione consensuale di un contratto all'inizio del 2015, il locatore può effettuare i calcoli dell'acconto complessivo 2015 tenendo già conto della minore imposta dovuta per quest'ultima annualità. In particolare, se è stato versato il primo acconto, l'importo della seconda rata si ottiene determinando l'imposta annua dovuta per il 2015, calcolando il 95% della cedolare così determinata e sottraendo quanto già versato.

Il versamento. Il metodo di calcolo prescelto, storico o pre-

visionale, non incide sulla modalità di versamento del secondo acconto della tassa piatta. Il pagamento va fatto in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2015, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro. Al contrario, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro il versamento deve avvenire in due rate, di cui la prima con le scadenze del saldo 2014 pari al 40% dell'acconto totale e la seconda, per il versamento del restante 60%, entro il 30 novembre. A differenza del versamento del saldo 2014 e del primo acconto 2015, la seconda rata di acconto non può essere rateizzata.

Il codice tributo da riportare nel modello F24 per il versamento del secondo acconto o per il versamento dell'acconto in un'unica soluzione è il 1841, da indicare nella "Sezione erario".

I contribuenti che hanno presentato il modello 730/2015, non versano il secondo acconto con il modello F24 ma subiscono nel mese di novembre la trattenuta delle somme dovute a titolo di seconda o unica rata di acconto della cedolare secca, calcolate in base alle informazioni contenute nel modello.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il caso. Se il contribuente ha avuto un comportamento coerente con il regime agevolato ma ha omissso il modello Rli

L'opzione tardiva rimette in gioco

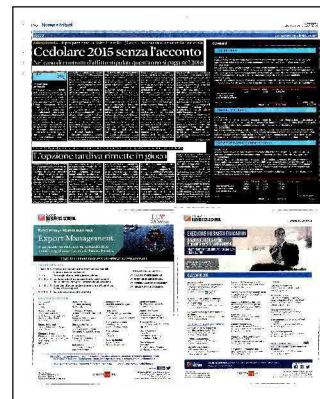
■ Optare per il regime sostitutivo della **cedolare secca** è possibile sia dalla decorrenza del **contratto di locazione** sia nel corso di una delle annualità successive entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro dovuta annualmente (mediante il modello Rli entro 30 giorni dalla scadenza annualità). In via generale, optare tardivamente per la tassa piatta implica che l'opzione produca effetti esclusivamente dall'annualità contrattuale successiva. Tuttavia, il locatore distratto ha la possibilità di optare per il regime della cedolare secca anche fuori dai termini ordinari. Il cosiddetto beneficio della remissione in bonis è applicabile, infatti, in tutte le ipotesi in cui i contribuenti abbiano manifestato un

comportamento coerente con il regime opzionale, assolvendo tutte le formalità e gli obblighi previsti, omettendo solo la presentazione nei termini del modello Rli. L'istituto della remissione in bonis consente, pertanto, al contribuente che possiede i requisiti sostanziali prescritti, di ovviare al ritardo nell'assolvimento degli obblighi di comunicazione o di natura formale non ancora accertati dall'Amministrazione finanziaria, provvedendo agli stessi entro il termine ordinario di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile e versando una sanzione pari a 258 euro. La "sanatoria" non è ammessa, quindi, nei casi che possono essere ricondotti a un mero ripensamento basato su motivazioni opportunistiche. Non

può essere ammesso a fruire della "sanatoria" chi, ad esempio, ha versato l'imposta di registro (anche se in un'unica soluzione) prima di esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca, in quanto indice di un comportamento non coerente con la volontà di opzione che, come noto, non presuppone il versamento del tributo. Si ricorda, inoltre, che la scelta della tassa piatta spetta al locatore con l'assolvimento di un duplice obbligo di comunicazione, in primis nei confronti del conduttore o di ciascuno di essi in caso di più conduttori. La mancata comunicazione al conduttore, ammessa solo in alcuni casi, non è sanabile e comporta l'inefficacia dell'opzione. Il perfezionamento dell'opzione nei confronti dell'Era-

rio, invece, avviene in sede di registrazione del contratto di locazione mediante il modello Rli ovvero, se il contratto non prevede l'obbligo di registrazione in termine fisso, in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto. In merito alla scadenza di lunedì, chi ha l'obiettivo di usufruire della remissione in bonis per l'annualità in corso, ha la possibilità di effettuare il calcolo degli acconti da versare utilizzando il metodo previsionale, sterilizzando in questo modo gli acconti dovuti ai fini Irpef sui canoni di locazione emergenti dall'applicazione del metodo storico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli esempi

CANONE LIBERO

01 | IL CASO

Carlo Verdi ha dato in affitto una casa di proprietà con contratto a canone libero stipulato nel 2013 con opzione per la cedolare secca. Il canone ammonta a euro 900 mensili (euro 10.800 euro annui)

02 | I CALCOLI

Nello scorso mese di giugno il contribuente ha versato il saldo della cedolare per il 2014 e il primo acconto della cedolare per il 2015 pari a euro 861,84. Quest'ultimo importo è stato determinato nella misura del 40% dell'acconto complessivamente dovuto per il 2015 di euro 2.154,60 (pari al 95% della cedolare dovuta per il 2014 di euro 2.268 indicata nel rigo Rb11, colonna 3 del modello Unico 2015 - Pf).

Entro il 30 novembre 2015 dovrà versare il secondo acconto della cedolare secca per l'importo di euro 1.292,76 (2.154,60 x 60%). Si riporta di seguito la compilazione della sezione Erario del modello F24

SEZIONE 18410		codice tributo	colazione/regione/ prov./ mese rit	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA		1841		2015	1.292,76	
RITENUTE ALLA FONTE						
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI						
codice ufficio		codice atto				
				TOTALE A	1.292,76B	1.292,76
						SALDO (A-B)

CANONE CONCORDATO

01 | IL CASO

Luca Bianchi ha concesso in locazione un appartamento sito nel comune di Roma, stipulando un contratto a canone concordato. Il canone mensile è pari ad euro 500 (euro 6mila annuali). In Unico 2015 ha dichiarato un reddito da pensione ed un canone di locazione di un magazzino non in cedolare

02 | I CALCOLI

Entro la prossima scadenza del 30 novembre 2015, il contribuente sarà tenuto al versamento del secondo acconto Irpef. Nulla dovrà, invece, a titolo di secondo acconto della cedolare secca. Infatti, l'intera cedolare secca calcolata nella misura del 10% dei canoni maturati nel 2015 dovrà esser versata nel 2016 a titolo di saldo, unitamente agli acconti dovuti per quest'ultima annualità

OMESSO VERSAMENTO PRIMO ACCONTO

01 | IL CASO

Andrea Rossi in sede di calcolo del secondo acconto della cedolare secca per il 2015 si è accorto di aver ommesso il versamento del primo acconto di euro 350, dovuto entro la scadenza del 16 giugno 2015

02 | I CALCOLI

Decide di regolarizzare la sua posizione utilizzando il ravvedimento operoso. Per sanare l'omesso versamento deve pagare: il primo acconto di euro 350, la sanzione nella misura del 3,75% e gli interessi dello 0,5% annuo, a partire dalla data entro la quale andava versato il secondo acconto fino al giorno di pagamento compreso. Naturalmente, alla data di versamento non dovranno essere stati notificati al contribuente atti di liquidazione o di accertamento.

Si riporta di seguito la compilazione della sezione Erario del modello F24, ipotizzando che il versamento venga effettuato il 10 dicembre 2015

codice tributo		rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
1840		01 01	2015	478,80	,
IMPOSTE DIRETTE - IVA		12	2015	1,16	,
RITENUTE ALLA FONTE		12	2015	17,96	,
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI				,	,
				,	,
				,	,
					+/-
					SALDO (A-B)
codice ufficio	codice atto	TOTALE A		497,92 B	497,92

Immobili. Stime distanti fra enti e Invimit

Città e Province, dismissioni frenate dalle valutazioni

■ A Firenze la Questura di via Zara vale meno di 21,2 milioni secondo **Invimit**, che dovrebbe acquistarla, e 28,6 milioni secondo la Città metropolitana, che dovrebbe venderla. A poco più di un chilometro da lì c'è la caserma dei vigili del fuoco, che non arriva a 6 milioni secondo la proposta **Invimit** e ne raggiunge i 7,8 secondo le stime "minime" della Città. Ancora più ampie le distanze a Torino, dove per la Prefettura si passa dai 6,2 milioni proposti dal potenziale acquirente ai 17,8 calcolati dalla Città metropolitana, mentre per la caserma Borgia sono 4,4 milioni a separare i numeri di **Invimit** (11,2 milioni) da quelli dell'ente locale (15,6 milioni).

Il pacchetto dismissioni degli immobili che Città metropolitane e Province concedono in affitto allo Stato è una delle leve messe in campo per salvare i bilanci degli enti di area vasta, schiacciati dai tagli miliardari messi in campo dalla manovra dell'anno scorso e solo in parte attenuati, per il 2016, dalla nuova legge di stabilità in discussione al Senato. Il primo movimento di questo meccanismo è in apparenza semplice: lo Stato, tramite **Invimit**, acquista gli immobili, offre risorse fresche agli enti locali e smette di pagare il canone. Una volta costruito il portafoglio nelle varie città si passerà alle mosse ulteriori, che prevedono la valorizzazione degli immobili e la razionalizzazione nella geografia degli uffici pubblici.

Il braccio di ferro sulle valutazioni, però, complica parecchio il decollo del progetto, al punto che per esempio a Chieti la Provincia prima ha deciso di vendere gli immobili occupati

da Prefettura, Questura e Tribunale, e poi ha fatto marcia indietro sollevando un ginepraio di polemiche e più di un'incognita procedurale.

Attenzione, però, perché a frenare le valutazioni non è una strategia di **Invimit**, magari alimentata dalla debolezza dei bilanci, e quindi della posizione negoziale, che caratterizza gli enti "venditori". Il problema nasce altrove, e parte in particolare dai canoni di locazione pagati in questi anni dallo Stato, mai rivisti alla luce degli aggiornamenti Istat e anzi ridotti in questi anni

IL PROBLEMA

I calcoli si basano sull'entità degli affitti che non sono stati aggiornati e sono stati tagliati nel tempo dalle *spending review*

dalle varie *spending review*.

Il canone esprime la redditività dell'immobile, quindi è la base di calcolo per la sua valutazione (stimando una redditività del 5% l'offerta si attesta a 20 volte il canone annuale).

Se la base si abbassa, ovviamente scende anche il risultato. Per questa ragione il problema è stato sollevato ai tavoli tecnici dagli amministratori locali e dalla stessa agenzia del Demanio, ma finora la Ragioneria non ha dato il via libera agli aggiornamenti. L'aumento di questi canoni, in realtà, non farebbe crescere la spesa pubblica consolidata, anche perché il dare avere è tutto interno alla Pa, ma l'ostacolo rimane sul campo.

G.Tr.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Infrastrutture. Il Governo ha incrementato lo stanziamento a copertura del piano pluriennale 2015-2019

Anas, i fondi balzano a 11,5 miliardi

Tempi più rapidi per i cantieri con la priorità alla manutenzione

Alessandro Arona

Grazie agli stanziamenti nella legge di Stabilità 2016 (6,8 miliardi di euro in più, dal 2016 al 2020) il finanziamento complessivo al Programma pluriennale Anas 2015-2019 sale da 4,7 a 11,5 miliardi, su un valore complessivo di 20,2 miliardi di euro. E grazie al fatto che la priorità, a differenza del passato, sarà la manutenzione straordinaria (41% degli investimenti) piuttosto che le grandi opere, i tempi di avvio dei lavori saranno rapidi, e potranno produrre effetti sull'edilizia e sul Pil già nel 2016.

Il Piano Anas 2015-2019 è stato presentato ieri a Roma dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e dal presidente dell'Anas Gianni Vittorio Armani, seppure si trovi ancora in una fase intermedia di approvazione: dopo il parere positivo del Cipe il 6 agosto scorso, infatti, si attende ancora la pubblicazione della delibera in Gazzetta, e a questo seguirà poi il decreto Infrastrutture-Economia per l'approvazione vera e propria e infine una nuova registrazione della Corte dei Conti; la consueta lunga trafila che durerà ancora almeno 6-8 mesi.

Tuttavia «per la prima volta - ha sottolineato il Ministro Delrio - l'Anas può fare una programmazione pluriennale, sulla base di risorse certe stanziate per i prossimi cinque anni, piuttosto che decidere anno per anno. Siamo molto soddisfatti delle risorse aggiuntive inserite nella legge di Stabilità».

Rispetto ai 4,7 miliardi già disponibili per finanziare il piano Anas da 20 miliardi, il ddl di Stabilità (approvato al Senato) stanza in tutto 6,8 miliardi di euro aggiuntivi, dal 2016 al 2020, facendo così salire le risorse complessive a disposizione a 11,5 miliardi. Altre risorse potrebbero aggiungersi dai bilanci regionali e dai programmi Por 2014-2020.

In particolare, in Stabilità ci sono 1,2 miliardi in più nel 2016, 1,3

per ciascuno degli anni 2017 e 2018, e infine tre miliardi nel 2019-2020. Le risorse come cassa (spesa effettiva) sono quelle indicate qui sopra, ma sono interamente impegnabili fin dal 2016, dunque nel caso di opere a spesa pluriennale possono essere avviati subito i bandi di gara.

Un pezzo della strategia di Delrio e Armani per dare autonomia e certezza di risorse all'Anas - il progetto per lo "storno" di una quota delle accise sui carburanti a favore della società strade - si è tuttavia perso per strada: annunciato a settembre, non è entrato nella legge di Stabilità per le resistenze del Ministero dell'Econo-

mia. «Tuttavia la discussione continua - spiega il Ministro Delrio rispondendo a una domanda del Sole 24 Ore - perché siamo convinti che sia la prospettiva a cui tendere. Ne stiamo discutendo con Padoan. L'importante però, nella legge di Stabilità, era garantire le risorse per poter fare la programmazione pluriennale: le risorse ci sono, e ora l'Anas ha questa prospettiva».

Il Piano pluriennale Anas 2015-2019 prevede oltre 20,2 miliardi di euro di investimenti su più di 3.600 km di strade, di cui 8,8 miliardi per il completamento di **itinerari**, 8,2 miliardi per la manutenzione straordinaria e solo 3,2 miliardi per nuove opere.

Dei 20,2 miliardi di euro, inoltre, il 63,4% degli investimenti, pari a 12,8 miliardi, sono destinati al Mezzogiorno e alle Isole, mentre il 36,6%, pari a 7,4 miliardi di euro, andrà a finanziare interventi nel Centro Nord. Al Sud si concentra infatti la maggior parte della rete stradale nazionale gestita dall'Anas (in tutto 25 mila km), anche se il Ministro Delrio, in accordo con le Regioni interessate, sta per ritrasferire all'Anas circa 5.500 km di strade regionali, in particolare in Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Lazio.

«Puntare sulla manutenzione è una scelta giusta e ragionevole - ha detto ieri il presidente della Conferenza delle Regioni Sergio Chiamparino - e apprezziamo anche l'accordo Anas-Ispira per il monitoraggio delle strade a rischio dissesto idrogeologico. Molto bene anche la certezza di programmazione (mi piacerebbe averla anche nella sanità...)».

L'Anas ha anche avviato un tavolo con l'Anci sul tema della pulizia delle strade statali. Sembra una banalità, ma su questa cosa si litigava da anni. L'accordo dovrebbe essere: l'Anas raccoglie i rifiuti e i Comuni li smaltiscono.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA STRATEGIA

Delrio: per la prima volta risorse certe a sostegno della programmazione; dialogo con Padoan per dare autonomia finanziaria



Manutenzione

● È la priorità del Piano Anas 2015-2019, e consiste in interventi sulle strade esistenti anche rilevanti, come il rifacimento di viadotti e ponti, l'adeguamento tecnologico delle gallerie, il potenziamento tecnologico, ad esempio inserendo sensori per rilevare lo stato della rete o del traffico o pannelli per informare gli utenti. Poi il rifacimento delle pavimentazioni o delle misure di sicurezza. Il «completamento degli **itinerari**» sono invece lotti di opere già avviate.



Gli obiettivi Anas

PIANO PLURIENNALE 2015-2019: GLI **ITINERARI** PRINCIPALI

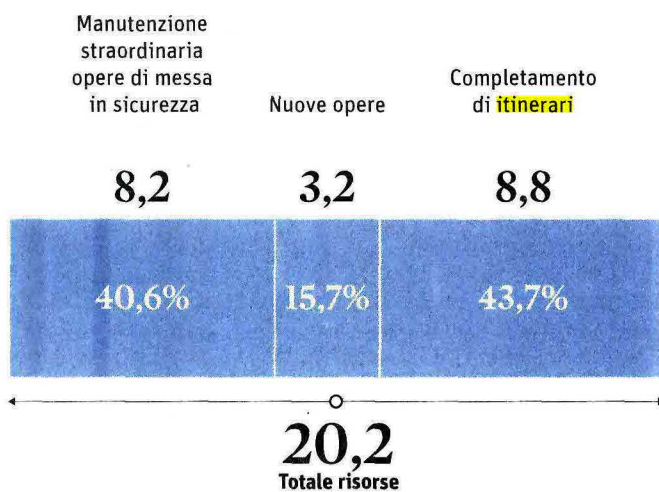
Interventi di riqualificazione o di manutenzione straordinaria.

In milioni di euro

Nuova A3 Salerno Reggio-Calabria	1.765	Gra di Roma	349
E45/E55 Orte-Mestre	1.671	SS 182 delle Serre Calabre	349
SS 106 Jonica	1.501	SS 131 Carlo Felice	282
A 19 Palermo-Catania	872	SS 554 Cagliariitana	275
SS 372 Telesina	658	E 78 Grosseto-Siena	237
SS16 Adriatica	593	SS 1 Aurelia	198
Accessibilità Malpensa	383	ss 67 Tosco-Romagnola	136
SS 9 Via Emilia	374		

LE RISORSE DEL PROGRAMMA

In miliardi di euro



Fonte: Piano Anas 2015-2019

Rinnovi. Federmaco e i sindacati hanno siglato, in anticipo, l'intesa che riguarda oltre 10mila addetti

Cemento, 90 euro in più in 3 anni

Migliorate la sanità integrativa e la previdenza complementare

Cristina Casadei

I diecimila lavoratori del comparto del cemento hanno un nuovo contratto che entrerà in vigore il 1° gennaio 2016, fino al 31 dicembre 2018. Federmaco, la Federazione Italiana dei Materiali di Base per le Costruzioni che fa capo a Confindustria, ha infatti siglato con Feneal Uil, Filca Cisl e Fillea Cgil l'accordo per il rinnovo del contratto nazionale cemento calce e gesso. È il primo contratto nel settore delle costruzioni ed è stato chiuso con un mese di anticipo rispetto alla sua naturale scadenza, che porta la data 31 dicembre 2015. Per i segretari nazionali che lo hanno siglato, Fabrizio Pascucci (Feneal), Riccardo Gentile (Filca) e Marinella Meschieri (Fillea), è «un buon risultato che rafforza il sistema dei diritti d'informazione, la gestione degli appalti, il demansionamento e il welfare integrativo, nonché il potere di acquisto dei lavoratori con un aumento salariale pari a 90 euro al livello medio».

Partendo dalla parte economica, la tabella concordata da aziende e sindacati prevede che al terzo livello dell'area specialistica (considerato il livello medio) vadano 90 euro: gli aumenti sono stati posticipati e verranno corrisposti a partire dal primo dicembre 2016 quando i lavoratori troveranno in busta paga la prima tranche di 40 euro. Poi il primo dicembre del 2017 arriverà la seconda tranche di 30 euro e infine il primo ottobre del 2018 l'ultima di 20 euro. Le parti hanno inoltre concordato un elemento di garanzia retributiva per le aziende prive di contrattazione di secondo livello pari a 150 euro lordi annui.

Sono stati adeguati gli istituti della sanità integrativa, che sarà estesa a tutti i lavoratori (l'importo versato sarà di 13 euro mensili a totale carico delle aziende), della previdenza complementare (la parte a carico del datore di lavoro è stata aumentata dello 0,20%), oltre all'incremento dell'indennità

per lavoro notturno (+2%). Nel testo dell'intesa si legge che ai lavoratori che lavorano sui turni periodici sarà riconosciuta una maggiorazione del 40% per le ore lavorate di notte, del 41% per le ore lavorate di notte a decorrere dal 1° gennaio 2016, del 42% per le ore lavorate di notte a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Nel corso del negoziato, osservano i segretari nazionali, «attenzione particolare è stata data ai temi della legalità, alla sicurezza e alla formazione per i RLSSA, al diritto allo studio anche per partecipazione a corsi universitari, ai congedi non retribuiti per i casi di disturbi comportamentali patologici». Inoltre è stato istituito un gruppo di lavoro in materia di mobbing e/o molestie sessuali, formato da 3 sindacalisti e 3 rappresentanti di Federmaco che dovranno proporre un codice di condotta in materia. Infine sono stati sottoscritti avvisi comuni sui temi delle cave e dei combustibili alternativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il rapporto

Casa, la ripresa del mercato e il freno delle sofferenze

Scenario

● Secondo l'Osservatorio sul Mercato immobiliare di Nomisma si rafforzano i segnali di miglioramento, che si erano delineati a partire dalla seconda parte del 2014

● Influisce il quadro macroeconomico più favorevole: il cambiamento degli indicatori di sentiment e di quelli reali ha avuto subito un riflesso

Il convegno milanese organizzato da Nomisma e Intesa Sanpaolo per illustrare l'andamento del mercato immobiliare ha detto due cose importanti, la prima tutto sommato più scontata e la seconda meno. Il mercato è pronto a risalire dopo sette anni di crisi e nel 2015 i mutui erogati ammontano a 38,2 miliardi (+58%) e sono supportati da un sistema bancario tornato più disponibile a esaminare le richieste dei clienti e considerato ormai da Nomisma «il principale driver delle ottimistiche speranze di rilancio». Di conseguenza nel 2016 dovrebbe tornare in territorio positivo l'indice dei prezzi (+0,1% nel residenziale) e dovrebbero salire le transazioni dell'8,1%. E questa tendenza dovrebbe riguardare non solo il mercato delle abitazioni ma anche il comparto di uffici e negozi. Gli italiani, dunque, tornano a guardare con fiducia all'investimento mattone ma solo il 45% degli interessati può farlo senza ricorrere al mutuo. Fin qui le notizie positive, la novità emersa riguarda invece l'incognita dei crediti deteriorati in portafoglio alle stesse banche e che sono più di matrice industriale (capannoni) che residenziale. Nomisma valuta che gli istituti di credito abbiano in pancia 305 miliardi di euro di garanzie immobiliari su esposizioni deteriorate. «C'è il rischio quindi che iniziative di dismissione massiva di asset immobiliari a garanzia di crediti pesantemente svalutati accentuino ancora una volta la pressione ribassista dei prezzi — ha spiegato Luca Dondi — Per questo sarebbe opportuno non trascurare le potenziali ricadute di soluzioni sistemiche di cui si sta parlando oggi tardivamente». (d.d.v.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TENDENZE

Salari e orari: addio sindacato L'operaio adesso vuole fare da sé

di Dario Di Vico

Il sociologo ed ex operaio Aris Accornero conio diversi anni fa un'espressione fulminante per riassumere l'itinerario politico-culturale delle tute blu del Novecento italiano: «Sono state macchine per la lotta di classe». Detta da uno che di operai e sindacati se ne intende la definizione valeva e vale

moltissimo e non a caso mi è tornata immediatamente in mente leggendo i risultati dell'indagine resa nota ieri dalla Federmeccanica e affidata alla supervisione scientifica di Daniele Marini. Il campione è relativamente ristretto (1.123 intervistati) ma la tendenza che emerge è netta.

continua a pagina 31
a pagina 33 L. Salvia

OGGI IL NUOVO OPERAIO SI IDENTIFICA CON L'AZIENDA

SEGUE DALLA PRIMA

Il lavoro sta divorziando dall'ideologia che lo ha tenuto prigioniero lungo tutto il secolo scorso e per buona parte della prima decade del nuovo. Gli operai smettono di essere strumento di lotta politica e diventano persone, si liberano dal copione che l'ideologia aveva scritto per loro obbligandoli a sentirsi comunque e solo merce e a nutrire ostilità pregiudiziale nei confronti del padrone. L'indagine della Federmeccanica ci dice invece che l'operaio ha preso a identificarsi con il proprio lavoro e anche con l'azienda di cui fa parte. Laddove anche l'imprenditore riesce a creare un clima comunitario e a innovare sul piano dei rapporti quotidiani il risultato è che il successo dell'impresa diventa

un obiettivo comune. Il resto, ovvero la regolazione del conflitto di interessi che divide il proprietario dal dipendente, è affidata al negoziato contrattuale che più si svolge a ridosso dei problemi concreti e del confronto con il mercato più è veritiero, più si libera anch'essa dalle angustie dell'ideologia. Nelle piccole imprese molte delle tendenze individuate da Marini sono realtà da sempre e non è un caso che i proprietari definiscano le persone che hanno a busta paga come dei «collaboratori» e non come dei dipendenti. Da segnalare infine come sul piano valoriale cadano storici steccati tra il lavoro manuale e il ceto medio produttivo e il riconoscimento del merito come strumento di giustizia sociale lo testimonia.

Dario Di Vico

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riparte il mercato immobiliare

Nel 2015 affari in crescita del 6%

Un milione e mezzo di famiglie pronte a comprare casa

il caso

PAOLO BARONI
ROMA

È bastato che le famiglie sentissero aria di ripresa perché, mese dopo mese, tornassero a investire con sempre maggiore convinzione sul mattone. Nel 2014 le «manifestazioni di interesse» erano state 1.695.000 mentre quest'anno si arriverà a 3.159.000: circa un milione e centomila di famiglie si stanno «già muovendo» per comprare casa, mentre altri 2 milioni abbondanti dicono di volersi «attivare nei prossimi mesi». E questo fa dire a Nomisma, che ieri a Milano ha presentato il suo terzo Osservatorio immobiliare, che finalmente «l'Italia si è lasciata alle spalle la pesante crisi» dei mesi passati. Secondo le stime, infatti, quest'anno il numero di compravendite salirà del 6% a quota 442.546, dell'8,1% il prossimo anno (478.590), del 6,1% nel 2017 (a 507.919) e ancora del 3% nel 2018. I prezzi continueranno a calare, ma con minore intensità del passato.

Il boom dei mutui

Determinante il ruolo delle banche, visto che ben il 75% delle famiglie può comprare casa solo accendendo un mutuo. Mentre la quota delle transazioni senza far ricorso al canale del credito è scesa al di sotto del 45%. La risposta delle banche c'è stata ed è stata «eclatante» segnala Nomisma, anche se «di gran lunga inferiore rispetto ai dati diffusi anche da autorevoli istituzioni nel corso dell'anno»: le erogazioni, a fine anno, arriveranno a quota 38,2 miliardi (+58%), con surroghe e sostituzioni che però passano dal 7,5% del 2014 al 26%.

Per i prossimi mesi, comun-

que, Nomisma prevede una risalita «lenta» e «non priva di insidie», visto che «incombono ancora i retaggi del passato e il loro smaltimento potrebbe generare contraccolpi negativi». «Il quadro attuale offre istituti bancari più solidi che da tempo hanno avviato un piano di accantonamenti e nuovi capitali per l'irrobustimento patrimoniale, mentre altri - in numero non esiguo - presentano un'esposizione che necessita piani di intervento straordinari di durata pluriennale». Per Nomisma, in particolare, va sconsigliato il rischio che «iniziative di dismissione massiva di asset immobiliari a garanzia di crediti pesantemente svalutati accentuino ancora una volta la pressione ribassista dei prezzi» generando uno choc soprattutto per gli immobili di impresa.

Analizzando un campione di 13 città, la crescita del mercato risulta uniforme e diffuso sia per le residenze che per gli immobili ad uso produttivo.

Chi soffre ancora

Andando oltre i dati medi però si scopre che Roma e Genova presentano un calo del mercato residenziale rispettivamente del 2 e del 5%, mentre flettono i mercati non residenziali di Cagliari, Padova, Torino e soprattutto di Bologna, dove il calo degli scambi dovrebbe superare il 20%. In generale, in ambito residenziale l'offerta continua a crescere nei semicentri e nelle periferie mentre si conferma stabile nelle zone di pregio e nei centri. La performance più negativa però è quella dei negozi, con un'offerta in costante crescita e una domanda ancora una volta in calo.



In aumento

Nomisma: gli acquisti di abitazioni sono ripartiti. I prezzi però continuano a scendere.



LE PERIFERIE

I cantieri da soli non bastano Senza cittadini coinvolti si fallisce

Gli urbanisti: «Pochi 500 milioni, ma segnale giusto». Si moltiplicano le social street

GIUSEPPE SALVAGGIULO
TORINO

Dietro l'annuncio di Renzi di destinare 500 milioni di euro aggiuntivi per le periferie ci sono posizionamento politico (anche internazionale, altro che proclami bellicisti) e strategia comunicativa (vedi citazione del «rammendo» di Renzo Piano, ormai di moda). Nessun piano segreto e specifico. Del resto basta fare due conti. I soldi vanno alle città metropolitane (tredici già istituite, la Sardegna potrebbe aggiungere Cagliari), da spendere entro il 2016 per progetti da presentare entro la fine di quest'anno. Meno di 40 milioni per città e 13 mesi per spenderli: tempi e soldi sconsigliano interventi giganteschi. Bisogna recuperare progetti già pronti. «Non c'è cifra che basterebbe a risanare le periferie italiane - dice l'urbanista Francesco Indovina - 500 milioni sono una goccia nel mare, ma anche pochi soldi servono se spesi bene».

Recentemente Indovina ha pubblicato sulla rivista Archivio di studi urbani e regionali (FrancoAngeli) un saggio intitolato «Il ritorno delle periferie» in cui offre un utile approccio al problema. Innanzitutto bisogna uscire dallo stereotipo «centro bello-periferie brutte». Misurare il degrado urbano ampliando il raggio del compasso sulla mappa può valere per le banlieue parigine, non per le principali città italiane «che invece si presentano sempre più a pelle di leopardo, con diversi centri e diverse periferie mischiate». Renzo Piano docet: il Giambellino, che il suo staff sta «rammendando», nasce come periferia negli Anni 30, ma ormai è semicentrale. E Stefano Boeri, architetto e docente al Politecnico cui fanno torto le eccessive celebrazioni

per il «bosco verticale», ha detto di sentirsi più a disagio in piazza Cordusio che in tante periferie.

Nuova e ibrida geografia urbana, dunque, in un contesto di disuguaglianze crescenti, servizi pubblici ridotti, risorse finanziarie scarse. Il rischio che corre il governo è ridurre tutto a un'operazione di riqualificazione edilizia. Accresciuti valori immobiliari di palazzi abbelliti producono come prima conseguenza l'espulsione di una fetta della popolazione, che non può permettersi di «pagare» e si sposta altrove. «Per una periferia risanata se ne crea un'altra degradata», dice Indovina citando Harlem a New York, dove la quota di popolazione nera è calata.

La Regione Lazio ha stanziato 20 milioni per risanare il serpentone di cemento (1 chilometro, 5 mila abitanti, il 30% abusivi) del Corviale. L'Istituto nazionale di urbanistica propone di «creare una vera e propria industria della rigenerazione urbana», attingendo alle risorse private con incentivi fiscali tipo ecobonus, replicati su larga scala ed estesi alla dimensione culturale e sociale.

Ma serve quella che l'urbanista napoletano Aldo Loris Rossi chiama «visione olistica» applicata alle città. Approccio soft, processi partecipati, più servizi e socialità che cantieri. Meglio un piccolo locale riutilizzato da un'associazione di quartiere che un grande centro giovanile gestito da funzionari comunali. Non è sempre necessario guardare lontano, dai quartieri sostenibili di Friburgo ai «bandi del barrio» di Barcellona. Tralasciando le più illuminate iniziative bolognesi degli Anni 70, basta studiare la recente riappropriazione di piazzetta Capuana a Quarto Oggiaro (Milano), la ventenna-

le esperienza di Borgo Campi-doglio a Torino, le oltre 400 «social street» nate dal 2011.

Gruppi nati su facebook che coniugano attività ludica e sociale, dalle feste di quartiere ai muri tinteggiati, dalla raccolta di cibo in scadenza all'assistenza agli anziani. La social street Baia del Re di Milano si segnala per l'integrazione degli immigrati. «Senza connessione tra le persone, ogni progetto di rigenerazione urbana fallisce», spiega Cristina Pasqualini, sociologa della Cattolica e autrice della prima ricerca sul tema.

E mentre si spendono soldi per periferie degradate, sarebbe il caso di non costruirne di nuove. Nel 1968, fu una grande conquista urbanistica l'obbligo di destinare ai servizi di quartiere almeno 18 metri quadri per abitante. Erano altri tempi e l'urbanistica non era morente come oggi. La Lombardia fu la prima, nel 1975, a portare lo standard a 26,5 metri quadri, seguita negli anni successivi dalle altre Regioni. Nel 2005 la Lombardia formigoniana torna indietro agli standard del 1968. Secondo i conti di Sergio Brenna, docente al Politecnico, a Porta Nuova sono diventati 16 metri quadri, monetizzando (a prezzo irrisorio) la differenza al Comune. E si rischia di peggiorare ancora nei nuovi quartieri pianificati in limine mortis dalla giunta Pisapia, in geometrica continuità con quella Moratti.

Lunga e accidentata la via italiana del rammendo, sia a destra che a sinistra.

I numeri

11

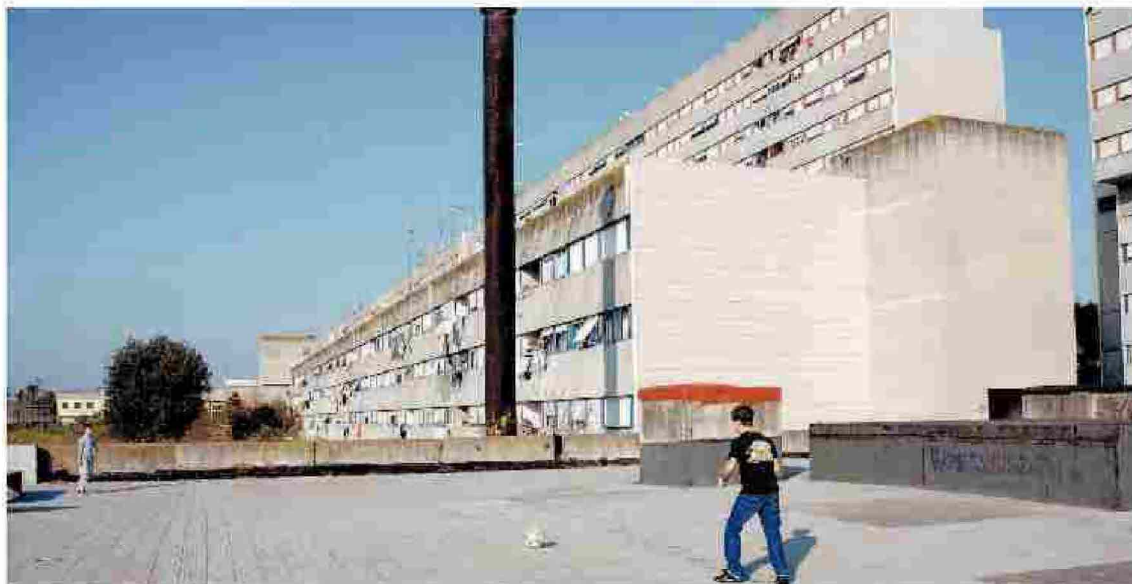
milioni

Gli abitanti delle 13 città metropolitane già istituite e coinvolte nel piano sulle periferie. Si potrebbe aggiungere Cagliari in Sardegna

65

per cento

Lo sconto fiscale dell'ecobonus per il risparmio energetico. L'Istituto nazionale di urbanistica chiede che sia esteso a interventi più ampi nelle periferie



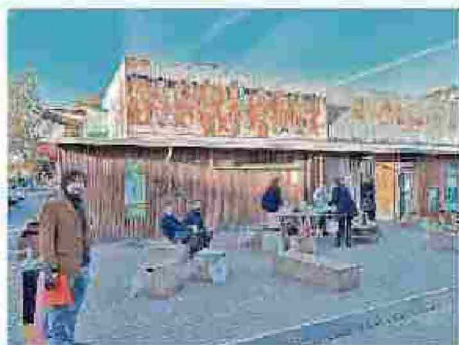
Corviale

A Roma: un chilometro di cemento, 5 mila abitanti. Costruito nel 1982, ora si vara un progetto di recupero. Viene indicato come esempio di degrado delle periferie

MIMMO FRASSINETI/AGF

Giambellino

Periferia milanese, lo staff di Renzo Piano ha avviato un'operazione di «rammendo» incentrata sul mercato rionale



Campidoglio

Borgo torinese dove da oltre vent'anni un'associazione di quartiere ha riqualificato gli edifici anche con opere di street art, fornendo servizi e progetti sul risparmio energetico



Via Fondazza

La zona di Bologna dove è nata una delle prime social street italiane: comunità di quartiere nate su facebook. Ora ce ne sono 400 in tutta Italia



Ecobonus rinnovati per la rigenerazione urbana

Silvia Viviani

PRESIDENTE ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA



È una buona notizia lo stanziamento annunciato dal presidente del Consiglio per interventi di riqualificazione delle periferie. La rigenerazione delle nostre città è una sfida da cui passa una gran parte della qualità del nostro sviluppo. Tuttavia è utopistico pensare che il rinnovo dei centri urbani passi per un impegno finanziario esclusivo da parte dello Stato. È fondamentale una "chiamata" virtuosa delle risorse private.

L'esperienza dei cosiddetti ecobonus ha dimostrato che questa è possibile.

Alla fine dell'anno in corso le detrazioni fiscali per la riqualificazione degli immobili privati avranno mosso investimenti di oltre 23 miliardi di euro, equivalenti a oltre 350mila posti di lavoro tra occupazione diretta e indotta. Un sostegno fondamentale all'economia, un aiuto concreto alla riconversione dell'industria edile (il recupero dell'esistente, dice il Cresme, il 72 per cento del totale del settore), un contributo all'incremento delle prestazioni energetiche dei nostri edifici e un aumento di incassi fiscali per lo Stato.

Gli ecobonus possono essere il punto di partenza di un nuovo meccanismo che renda possibili e vantaggiose le operazioni di rigenerazione urbana. Interventi a scala più ampia: passare dalla ristrutturazione delle singole unità immobiliari alla rinascita di pezzi di città, quartieri, periferie.

La proposta dell'Istituto Nazionale di Urbanistica parte dal decreto ministeriale 1444 del 1968, quello che stabilisce gli standard da applicare per la realizzazione di pezzi di città. Al momento di costruire nuove parti di città, si stabilisce, ogni

nuovo abitante ha diritto a 18 metri quadri complessivi di parcheggi, verde pubblico, scuole e attrezzature collettive in generale. Si tratta di una grande conquista per l'urbanistica ma anche di una misura messa a punto quando lo sviluppo era considerato equivalente all'espansione edilizia e non, come oggi, orientato al recupero dell'esistente. Occorrono nuovi standard,

che non cancellino quelli che conosciamo ma che ne costituiscano in qualche modo un

perfezionamento alla luce dei nuovi bisogni della società e dei cittadini.

La rigenerazione urbana andrebbe intesa in senso ampio e i nuovi standard dovrebbero tenerne conto stabilendo nuovi parametri: obiettivi come la qualità dei suoli, la resilienza naturale e sociale, la resistenza agli eventi meteorologici estremi, il grado di innovazione tecnologica, dovrebbero essere espliciti e misurabili. Esperienze sono in corso. Si tratta di sostenerne l'efficacia e l'applicazione concreta.

Ottenuta la possibilità di misurazione, si possono stabilire dei livelli minimi da conseguire, che i singoli Comuni possono adottare come riferimenti al momento di dare il via agli interventi.

Sono i Comuni, quindi, in futuro attraverso piani urbanistici rinnovati e innovativi, ora con procedure che individuano e delimitano le aree degradate da riqualificare (anche attraverso le proposte di cittadini o gruppi di imprese disposte a intervenire) a dare il via alle operazioni di riqualificazione.

Su queste aree delimitate andrebbero applicati nuovi incentivi fiscali, una evoluzione degli ecobonus, da integrare quindi con le risorse dei cittadini e con fondi europei (già oggi la programmazione europea si muove su direttrici come le smart city e il risparmio energetico), che otterrebbero il risultato di andare a beneficio di porzioni unitarie di città e che sarebbero più in grado di attrarre le risorse private e delle imprese. Incentivi da modulare per interventi sulla base dei parametri dei nuovi standard, per una rigenerazione urbana complessa ma anche completa.

C'è una proposta dell'Inu per la definizione di nuovi standard

CREDITO

Acquisti con mutuo dal 45 al 55%

► Sale dal 45% al 55% la quota di acquisti perfezionata attraverso un mutuo. Un dato, quello fornito da Nomisma, che da solo fa capire quanto la ripresa dell'immobiliare dipenda dal finanziamento bancario. Come in passato la stretta del credito ha condizionato la forte crisi delle compravendite, così nei prossimi anni solo una conferma della maggiore disponibilità delle banche a concedere un mutuo può accompagnare l'aumento delle compravendite residenziali.

La domanda potenziale infatti non manca: «Nonostante le incertezze a medio termine, il balzo in avanti degli indicatori di sentiment prima e di quelli reali poi – si legge nel report – si è subito riflesso nelle propensioni di investimento nel settore immobiliare». Il «fabbisogno compresso negli scorsi anni» si è «trasformato in potenziali intenzioni di acquisto», evidenziando «la profondità del legame tra famiglie italiane e proprietà». Si tratta tuttavia di una domanda caratterizzata da una debolezza patrimoniale di fondo, che nel 75% dei casi ha bisogno del sostegno del credito per essere concretizzata. Anche grazie a fattori esogeni come il Quantitative Easing della Bce che ha fornito la liquidità necessaria alle banche e causato un forte ribasso degli spread, la risposta del sistema bancario nel 2015 non è mancata: al netto delle surroghe, che pesano secondo Nomisma per poco più di un quarto del totale, le erogazioni a fine 2015 saranno cresciute di oltre il 26% annuo, a quota 28,3 miliardi. Le modalità di erogazione non sono però «paragonabili a quelle che avevano alimentato e, per certi versi, “drogato” la fase espansiva dello scorso ciclo immobiliare». Rimane quindi da verificare quanta domanda potenziale potrà tradursi in acquisti.

Permangono poi anche altri rischi di sistema: «Il fardello di crediti deteriorati ereditato da una stagione di eccessi, in cui il merito creditizio del richiedente poteva essere trascurato in virtù di una supposta capacità di copertura delle garanzie immobiliari rivelatasi a posteriori macroscopicamente sovradimensionata, non si può escludere rallenti un percorso che altrimenti parrebbe positivamente avviato». Non solo, il pericolo è anche che, «accantonato l'approccio dilatorio che aveva caratterizzato in genere il mondo bancario nella gestione dei crediti non performing», si vada incontro a «iniziative di dismissione

massiva di asset immobiliari a garanzia di crediti pesantemente svalutati» che potrebbero «accentuare ancora una volta la pressione ribassista sui prezzi». – **E. Sg.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

► WWW.CASA24PLUS.IT/MUTUI

Consulta la Mappa dei mutui e ascolta l'intervista di Radio24 a Luca Dondi



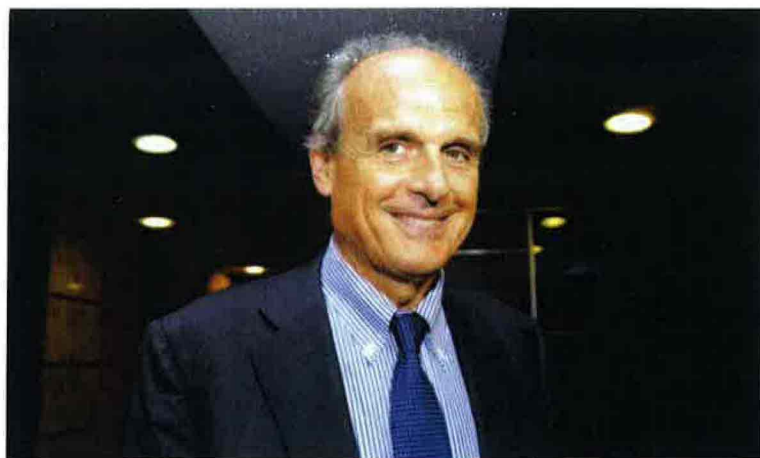
INTERVISTA AL PRESIDENTE DELL'ANCE


FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Casa, città, territorio: tre domande a **Claudio De Albertis**

Investire sulla casa oggi: un lusso per pochi o un'opportunità per tutti? Quali sono gli strumenti che il Governo dovrebbe utilizzare per favorire un'inversione di tendenza anche attraverso una nuova fiscalità?

La casa è un bene centrale per gli italiani. La principale fonte di ricchezza per le famiglie è rappresentata proprio dal patrimonio immobiliare, che anche durante la crisi ha svolto un ruolo importante per la tenuta sociale ed economica del Paese. Certo però, in questi ultimi anni, le difficoltà di accesso al mutuo e la crescita vertiginosa delle tasse hanno fermato il mercato e lo hanno reso inaccessibile soprattutto alle giovani coppie. Bisogna, quindi, ripristinare un virtuoso punto d'incontro tra la domanda, sempre più esigente e selettiva e l'offerta che deve saper interpretare al meglio desideri e necessità degli utenti.



Claudio De Albertis, nuovo presidente dell'ANCE

In questo contesto, il Governo si sta muovendo nella giusta direzione con la scelta di eliminare la Tasi sulla prima abitazione, dando così un segnale di fiducia ai cittadini, migliorando la loro propensio-

ne al consumo. Ma si può anche fare di più. Insieme a Confindustria abbiamo presentato al Governo un pacchetto di proposte fiscali per favorire l'acquisto di case ad alta efficienza energetica.

In primo luogo, è necessario rendere più conveniente l'acquisto di abitazioni in classe A e B attraverso un credito d'imposta pari al 50% dell'Iva pagata. L'obiettivo di tale misura è di equiparare fiscalmente l'acquisto delle abitazioni nuove e più efficienti energeticamente, soggetto all'Iva al 4% sul prezzo di vendita, con quello delle case usate per il quale si versa un'imposta di registro del 2%. Uno squilibrio che va assolutamente colmato.

Un'altra strada efficace per rimettere in moto il mercato, sostenendo le giovani coppie e le fasce più deboli della popolazione, è quella di far funzionare, finalmente, lo strumento del rent to buy. In primo luogo, sarebbe necessario che il prelievo fiscale avvenisse nel momento in cui ci sia il reale trasferimento della proprietà e non prima, ossia alla stipula del contratto di locazione. Inoltre, molto importante è consentire al costruttore di

Italiani in difficoltà con mutui e affitti

Le famiglie sono sempre più difficoltà con il pagamento delle utenze domestiche, i mutui e gli affitti. Si tratta di ben 3 milioni di italiani, vale a dire l'11,7% della popolazione totale. La stima è dell'Istat, secondo cui tanti sono i nuclei familiari che nel 2014 si sono ritrovati in arretrato con i pagamenti. I dati emergono dalla documentazione consegnata dall'Istituto di statistica in Parlamento in occasione delle audizioni sulla legge di Stabilità, di cui la casa rappresenta uno dei punti chiave.

In particolare il 10,2% delle famiglie si è trovato in ritardo con i pagamenti delle bollette. Tra chi vive in affitto, il 16,9% si è trovato in arretrato con il pagamento, mentre il 6,3% dei nuclei familiari gravati da un mutuo si è trovato in arretrato con la rata.

Per l'istituto di statistica l'esposizione delle famiglie al ritardo nei pagamenti delle spese per la casa si associa nettamente a loro onerosità e, in particolare, alla loro incidenza sul reddito disponibile. Infatti, le categorie di famiglie maggiormente interessate dal problema sono quelle del quinto quintile, ovvero della fascia di reddito più povero (il 29,2% in arretrato con le spese per la casa, pari a 1 milione e 505mila famiglie) e, più in generale, quelle in affitto (27,6%, 1 milione e 320mila) o quelle gravate da un mutuo per la casa (14,8%, 561mila).

trasferire, tramite accollo, il pagamento del mutuo direttamente al conduttore dell'immobile.

“La città non si espande ma si rinnova”: uno slogan piuttosto incisivo ma economicamente impegnativo e poco sostenibile. Il settore delle costruzioni saprà affrontare questa sfida del futuro?

Qualità e sostenibilità devono essere i punti cardine della nostra attività: dalla fase progettuale, alla scelta dei materiali, fino alla realizzazione e gestione dei nostri interventi. Rinnovare, rigenerare le città in cui viviamo, significa prima di tutto rendere sicuro ed efficiente un immenso patrimonio edilizio, che, in larga parte, è stato realizzato prima degli anni '70, ed è perciò obsoleto ed energivoro. Anche in questo caso, possiamo utilizzare la leva fiscale con lo scopo di incentivare la rottamazione dei vecchi fabbricati e la loro sostituzione con edifici di nuova generazione. A tal fine sarebbe necessario introdurre un'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, che sostituisce quella proporzionale, attualmente pagata dalle imprese acquirenti. Tale vantaggio fiscale sarà riconosciuto a patto che le aziende si impegnino alla riqualificazione energetica dell'edificio e alla sua reimmersione nel mercato entro cinque anni.

Questa proposta, insieme a quelle sulla casa accennate in precedenza, costituiscono un pacchetto unico e inscindibile per assicurare gli obiettivi di ripresa del settore e di sostenibilità ambientale.

“Non ci può essere crescita senza edilizia”: quest'affermazione non va in controtendenza con l'esigenza di assicurare una protezione e una gestione sostenibile del suolo?

Coniugare crescita economica e sostenibilità edilizia è possibile e, direi, necessario. La competitività e lo sviluppo dei territori dipenderà sempre di più, infatti, da efficaci politiche di rigenerazione che puntino a rivitalizzare e rendere moderno tutto il contesto urbano: infrastrutture, servizi e immobili.

Si tratta di un processo non più rinviabile, che va avviato attraverso strumenti normativi adeguati. Partiamo tutti dalla consapevolezza, noi imprenditori per primi, che si debba lavorare sul costruito e che il territorio debba essere tutelato e preservato. Non è con slogan come “consumo di suolo zero” o “basta cemento” che otteniamo i risultati sperati. Quello che serve è un cambio della politica industriale del settore. Dal modello espansivo che per anni ha guidato lo sviluppo del nostro Paese, è necessario passare a un sistema che metta al centro la riqualificazione e la riconversione dell'esistente.

Un cambiamento che è già in atto nel mercato, con utenti più selettivi ed esigenti, e nel tessuto imprenditoriale, con tecnologie e processi produttivi sempre più innovativi, ma che stenta a decollare dal punto di vista delle regole. Ci vuole una revisione degli strumenti urbanistici per semplificare le procedure e garantire certezza dei tempi insieme agli strumenti fiscali, di cui abbiamo parlato, che possono dare avvio a un grande piano di rigenerazione urbana.

A cura di Ludovica Amisano

BARRESE (INTESA SANPAOLO): LA TENDENZA È CHIARA, SOLO IL 20% PUNTA SUL VARIABILE

Mutui, è boom per il tasso fisso

L'Euribor non resterà sotto zero per sempre e per questo i clienti preferiscono prodotti dal prezzo certo, dice il responsabile sales&marketing della banca. E i giovani hanno accesso ai finanziamenti

DI CARLA SIGNORILE

Agli italiani piace fisso. Sul mercato dei mutui la tendenza è chiarissima: «Negli ultimi nove mesi su 100 mutui erogati da Banca Intesa Sanpaolo, 80 sono a tasso fisso e 20 a tasso variabile», ha spiegato alla trasmissione *I vostri soldi* di Class Cnbc, Stefano Barrese, responsabile area sales&marketing di Intesa Sanpaolo. «In precedenza la suddivisione era 70% a tasso variabile e 30% a tasso fisso». Che cosa ha fatto cambiare idea agli italiani? Diversi fattori, a cominciare dal fatto che i tassi Euribor sotto zero non dureranno in eterno. «Prima o poi il riassorbimento avverrà, quindi a fronte di condizioni trasparenti e chiare sui mutui a tasso fisso, non avrei dubbi su cosa

scegliere. Poi chi vuole puntare sul tasso variabile lo può fare, noi siamo gli unici, tra le banche principali, che non mettono il floor all'andamento dell'Euribor proprio per consentire al cliente di approfittare in pieno dalla discesa dei tassi», ha specificato Barrese.

E poi i giovani tornano a ottenere i mutui. Nei nove mesi 2015 Intesa Sanpaolo ha erogato oltre 6 miliardi e mezzo di euro di mutui, raddoppiando il montante erogazione e la quota di mercato. Di questa cifra, il 30% è stato sottoscritto dai giovani, senza distinzione tra chi si presenta con il nuovo contratto di lavoro a tutele crescenti e chi ha il vecchio contratto. «Arriviamo a coprire anche il 100% del valore della casa sotto forma di mutuo», ha aggiunto Barrese. «Le condizioni migliori sono legate

al loan to value (la percentuale di copertura del valore della casa, ndr) al 50%, ma le nostre offerte sono le più convenienti sia sul tasso variabile sia sul tasso fisso su tutti i profili di loan to value». Il consiglio che viene diffuso alla clientela è, pertanto, puntare sul tasso fisso in quanto si riesce a fissare il costo per i prossimi 20-30 anni. «Bisogna fare attenzione alle offerte a tasso fisso che celano, in realtà, un tasso variabile o tasso misto. Per questo puntiamo molto sulla chiarezza nei nostri annunci», ha rilevato il responsabile sales&marketing di Intesa Sanpaolo. Nel corso degli ultimi anni le compravendite si sono dimezzate visto che, complice un contesto di tassi alti, il mercato si era letteralmente

prosciugato. Il ritorno della fiducia da parte dei privati in un contesto di tassi estremamente favorevole, infatti, porta l'investimento immobiliare al centro delle scelte degli italiani, anche in seguito all'eliminazione della Tasi da parte del governo Renzi. «Effettivamente libera la casa da un onere che era diventato certo nel corso degli anni e progressivamente sempre maggiore», ha sottolineato Barrese. Diverso il discorso sui prezzi. «Sui nuovi immobili il valore ha tenuto», ha concluso Barrese, «sull'usato c'è stata una riduzione media del 15%. Tuttavia la location fa premio e nelle zone centrali e semi centrali anche il non nuovo ha retto. Comunque si registra una leggera ripresa dei prezzi». (riproduzione riservata)



Stefano Barrese



Usando Yahoo accetti che Yahoo e i suoi partners utilizzino cookies per fini di personalizzazione e altre finalità

Nuovo utente? Registrati | Entra | Aiuto

Download the new Yahoo Mail app

Mail | Yahoo



Cerca

Cerca sul web

HOME QUOTAZIONI MIO PORTAFOGLIO NOTIZIE VIDEO FINANZA PERSONALE CAMBIAVALUTE FORUM

TUTTI I TEMI ULTIME NOTIZIE SOLO SU YAHOO FINANZA INFOGRAFICHE LOBBY D'ITALIA CLASSIFICHE E FOTO VIDEONews

Inserisci simbolo

Cerca quotazioni

mer 25 nov 2015 16:40 - I mercati italiani chiudono tra 50 min



Appalti, De Albertis (Ance): bene ddl, ora velocizzare procedure

asknews

Da Red/Roc | Asknews - 17 minuti fa



Roma, 25 nov. (asknews) - Il recepimento delle nuove direttive Ue in materia di appalti e concessioni "in parte può apportare dei miglioramenti, ma si può fare ancora di più". Così **Claudio De Albertis**, presidente dell'**Ance**, l'associazione nazionale dei costruttori edili, intervistato dal portale economico Ilgihirlandaio.com.

Il testo approvato in prima lettura dalla Camera "contiene molti elementi positivi che come **Ance** segnalavamo da tempo, a cominciare da un pacchetto di norme sulla trasparenza e sui meccanismi di gara. Andrebbero - sottolinea il presidente - introdotte misure che, in via ordinaria, consentano realmente di velocizzare le procedure di gara, che permettano alle stazioni appaltanti di agire con velocità ed efficienza nell'affidamento dei lavori, senza alcuna deroga in materia di controlli e nel pieno rispetto, però, dei principi di trasparenza, concorrenza e legalità".

Al tempo stesso "penso sia necessaria una rivoluzione culturale su opere pubbliche, spazi pubblici, risparmio energetico e rigenerazione urbana: solo così - aggiunge l'imprenditore milanese - creiamo le condizioni per ripartire davvero".

A questo proposito, De Albertis si è soffermato sulla necessità di misure per sostituire il vecchio patrimonio edilizio con edifici meno costosi sul piano energetico. "Le imprese sono consapevoli che si debba intervenire sul costruito, per cui ci vogliono strumenti operativi che consentano di realizzare interventi di vera rigenerazione urbana - ha spiegato - Qualcosa sta cambiando, ma si deve andare fino in fondo, non solo in termini di strumentazione urbanistica, ma anche predisponendo adeguate leve fiscali che promuovano la sostituzione edilizia e di conseguenza l'efficientamento energetico".

Positivo il commento sulla Legge di stabilità: "E' un cambio di rotta - afferma De Albertis - L'adeguamento infrastrutturale torna a essere un'opzione possibile per il nostro Paese, dopo anni di tagli sistematici. L'analisi dell'attuale manovra - spiega - porta a stimare un aumento degli stanziamenti per nuove infrastrutture nel 2016 di circa l'1% in termini reali rispetto al 2015".

Infine De Albertis ha tracciato un quadro della propria associazione e del mestiere del costruttore che non esita a definire "il più difficile al mondo" auspicando una riforma del settore con più selezione per innovare mercato e imprese. "La crisi di questi anni ha cambiato il volto di questo mestiere ma ha reso tutti più consapevoli che bisogna mutare registro. Qualcosa si sta muovendo, ma ci vuole più coraggio - conclude De Albertis - Oggi c'è più fiducia e le imprese sono chiamate a fare la loro parte".

LE ULTIME FOTOGALLERY

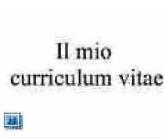
1 - 4 di 100



I regali più strani (e costosi) delle star di



The Flintstones: Bedrock city in vendita



Lavoro, ecco quali font utilizzare per il



Una moneta per celebrare Expo 2015

Al momento non sono disponibili commenti



VIDEO PIÙ RECENTI

1 - 4 di 60



Con Job Facts l'evoluzione delle



Prezzi bassi, Opec spaccato a metà sul



Thomas Cook in utile nonostante sterlina



Insolvenza, la spagnola Abengoa

[Tutti i video »](#)

COSA STA SUCCEDENDO IN BORSA

NOME	PREZZO	VAR. %	ORA
Flse Mib	22.370,92	+1,93%	16:38 CET
Eurostoxx 50	3.463,84	+1,59%	16:23 CET
Flse 100	6.332,28	+0,88%	16:24 CET
Dax	11.167,37	+2,13%	16:24 CET
Dow Jones	17.847,23	+0,20%	16:40 CET
Nikkei 225	19.847,58	-0,39%	07:00 CET

[Guarda tutte le quotazioni](#)

SCARICA L'APP DI YAHOO FINANZA

Vi
ai
nc
za
gli

ULTIME NOTIZIE DAI MERCATI

- Flussi contrastanti dopo un ulteriore calo dei prezzi | Trend Online - 10 minuti fa
- Abenomics KO: il QE non è servito | Trend Online - 18 minuti fa
- I 20 castelli pi belli in Italia | Skyscanner Pubblicità