

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Attualità: legge di stabilità	03/12/2015	IL DECRETO BANCHE ENTRA NELLA MANOVRA (M.Mobili)	2
51	Edilizia e immobiliare	03/12/2015	PARTE L'OPERAZIONE VENDITA-IMMOBILI (V.D'angerio)	4
49	Attualità	03/12/2015	COMUNI, DAL 2016 PAGAMENTI A RISCHIO (G.Trovati)	5
1	Economia e fisco	03/12/2015	SUD FERMO, CONSUMI INTERNI E DOMANDA ESTERA DEBOLI: COSI' LA CRESCITA RESTA AL PALO (R.Iotti)	6
Testata: ITALIA OGGI				
27	Edilizia e immobiliare	03/12/2015	IL CARICO FISCALE PESA SUL FLOP DEL RENT TO BUY	8
28	Appalti e lavori pubblici	03/12/2015	DDL APPALTI, CLAUSOLE SOCIALI CONTRO IL DIRITTO COMUNITARIO (A.Mascolini)	9
Testata: IL MESSAGGERO				
11	Lavoro e welfare	03/12/2015	INPS, AL VIA LA NUOVA CIG: TETTO NON OLTRE I 24 MESI (R.ec.)	10
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
23	Edilizia e immobiliare	03/12/2015	ECCO COME SI DIVIDONO LE SPESE NEL "RENT TO BUY" (D.Aquaro)	11
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Cronache Ance	03/12/2015	PERMESSI EDILIZI, BABELE DI NORME LOCALI IN ATTESA DELLA RIFORMA DEL TITOLO V: LA MAPPA REGIONALE	13
Testata: PANORAMA				
108/09	Edilizia e immobiliare	10/12/2015	Int. a E.Fontana: MUTUI CASA, UNA RIPRESA DA CAVALCARE CON PRUDENZA	17

Il Governo studia misure per tutelare i risparmi fino a 30mila euro - Padoan: norme in linea con la Ue

Salva-banche, correzioni in manovra

Renzi: l'Italia si muove, Pil meglio delle previsioni iniziali, debito giù

■ Tutelare i clienti delle quattro banche in crisi salvate con il Dln.180. Il Governo studia modifiche per proteggere gli investimenti fino a 30mila euro. Padoan: norme in linea con la Ue. Renzi: Pil meglio delle previsioni iniziali, debito giù. **Servizi e analisi > pagine 4-7**

LE ALTRE MODIFICHE

Il sottosegretario Zanetti rilancia l'ipotesi di un credito di imposta del 26% per compensare le minusvalenze da risoluzione bancaria

Il decreto banche entra nella manovra

Il governo studia ritocchi per tutelare investimenti fino a 30mila euro - Ieri vertice Lorenzin-governatori

Marco Mobili
ROMA

■ Tutelare i clienti delle quattro banche in crisi e salvate con il Dln.180. Decreto che ieri, nella versione licenziata il 22 novembre scorso da Palazzo Chigi, è stato ufficialmente depositato dal Governo in Commissione Bilancio come emendamento alla Stabilità. È stato il viceministro dell'Economia, Enrico Morando ad annunciare ieri alla Camera che il Governo sta studiando possibili misure per aiutare i clienti dei quattro istituti di credito, interessati dal dl salva banche, che hanno perso i loro risparmi. L'Esecutivo, ha spiegato Morando, «ha avviato un'approfondita verifica circa la possibilità che siano messe in atto misure in grado di ridurre gli effetti negativi del processo di risoluzione sulla componente socialmente più debole degli investitori coinvolti, che possa aver agito senza la necessaria consapevolezza del livello di rischio del prodotto acquistato». A essere coinvolti sono oltre 130mila persone e tra le ipotesi intorno a cui si starebbe lavorando c'è quella di fissare un tetto seppure basso (inferiore ai 30mila euro) sotto il quale questi piccoli investitori sarebbero

garantiti in qualche modo. Sul tavolo il sottosegretario all'Economia, Enrico Zanetti, ha messo anche l'ipotesi, formulata da Scelta Civica, di un credito d'imposta del 26% da scomputare sull'Irpef per compensare almeno in parte le minusvalenze maturate nel contesto della risoluzione bancaria. Per gli incapienti si potrebbe ipotizzare un rimborso.

Ma il tema è «delicatissimo» ha sottolineato il relatore alla stabilità Paolo Tancredi (Ap): «Bisogna stare attenti a evitare» che le misure per aiutare i correntisti che hanno perso i risparmi possano creare «precedenti che generino diritti soggettivi che possono essere rivendicati a 360 gradi anche fuori dal mondo bancario». Per la presentazione delle modifiche all'emendamento salva banche il presidente della Bilancio, Francesco Boccia (Pd) ha fissato il termine per venerdì prossimo. Ma per Forza Italia il Governo vuole solo evitare il confronto parlamentare sul Dl, come ha spiegato il capogruppo al Senato, Paolo Romani.

Per gli altri emendamenti del Governo tra cui gli incentivi al Sud, il patent box (si veda pagina 3), i paradisi fiscali, i giochi e la sterilizzazione dell'aumento Ires per le ban-

che, sanità, regioni ed enti locali si dovrà comunque attendere la prossima settimana. Secondo Tancredi tra le misure che potrebbero essere riviste, nel passaggio a Montecitorio, c'è la detassazione dei salari di produttività, che potrebbe beneficiare di un incremento del plafond. Più risorse potreb-

bero arrivare anche per il fondo di garanzia per le Pmi, che «Ap propone di aumentare fino a un miliardo con 300 milioni in più».

La Commissione ieri ha riammesso all'esame 70 emendamenti dichiarati inizialmente inammissibili. Tra questi quello di Giulio Sottanelli (Sc) che recepisce il ddl già approvato in Finanze sull'albo unico dei promotori finanziari. In particolare l'emendamento Sottanelli prevede l'istituzione di un Fondo presso la Consob per la tutela stragiudiziale dei risparmiatori e degli investitori. Un'iniziativa che, se approvata, consentirà ai consumatori di adire l'Organismo di risoluzione stragiudiziale delle controversie che la stessa Consob sta costituendo, in maniera del tutto gratuita, senza dover corrispondere la quota concernente le spese amministrative per l'avvio

della procedura, pari circa a 80 euro. Lo stesso fondo è destinato anche a dotare la Consob delle provviste finanziarie per attivare altre misure in favore dei risparmiatori anche con riguardo all'educazione finanziaria. In linea forse con quelle tutele che il viceministro Morando ha detto già essere allo studio del Governo. Con un emendamento invece al Ddl Bilancio viene assicurato il tempestivo pagamento delle somme dovute alle forze armate utilizzate nelle operazioni «Strade sicure» e «Terra dei fuochi».

Intanto ieri a Palazzo Chigi c'è stato un nuovo vertice tra alcuni governatori, guidati da Sergio Chiamparino, col ministro della Salute Beatrice Lorenzin e il sottosegretario Claudio De Vincenti. È stata posta la questione di un aumento pre-definito e garantito dei fondi per la salute per il 2016-17. Mentre una riflessione a breve è stata confermata sull'inserimento nella stabilità delle norme sulla responsabilità professionale di medici e operatori sanitari, estrapolandola almeno in parte dal testo messo a punto alla Camera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Promotori finanziari

Ripescato l'albo unico dei promotori finanziari
 Fondo Consob per il sostegno ai risparmiatori

Sicurezza del territorio

Ritocco al Ddl Bilancio per assicurare il pagamento
 tempestivo delle somme dovute alle Forze Armate

Le novità



Decreto entra in Stabilità

Il decreto per tutelare le quattro banche in crisi, ieri, nella versione licenziata il 22 novembre scorso da Palazzo Chigi, è stato ufficialmente depositato dal Governo in Commissione Bilancio come emendamento alla Stabilità. Sempre ieri il viceministro dell'Economia, Enrico Morando, ha annunciato alla Camera che il Governo sta studiano possibili misure per aiutare i clienti dei quattro istituti di credito, interessati dal dl salva banche, che hanno perso i loro risparmi



Inpgi. Il Cda chiede a Investire Sgr di elaborare un piano di dismissioni

Parte l'operazione vendita-immobili

Vitaliano D'Angerio

Il consiglio d'amministrazione **Inpgi** ieri ha messo in moto l'operazione "vendita del mattone". Il Cda della **cassa previdenziale dei giornalisti** chiederà a Investire Sgr, società che gestisce il fondo immobiliare Giovanni Amendola, di elaborare un piano di dismissioni degli immobili (vendite singole non in blocco) da sottoporre ai futuri amministratori dell'istituto. L'attuale Cda infatti è in scadenza.

Gli immobili sono una parte preponderante del patrimonio Inpgi. A sottolinearlo è anche **Covip**, l'autorità della previdenza, nella relazione sugli investimenti 2014 dell'ente dei giornalisti. Il peso dell'asset immobiliare dell'**Inpgi** «continua a rappresentare un elemento particolarmente critico dal momen-

to che condiziona in maniera significativa il grado di liquidità delle risorse a disposizione della gestione in questione, profilo piuttosto delicato per un regime previdenziale tenuto a erogare prestazioni pensionistiche». È il passaggio più importante della relazione dell'**authority**, un documento che è il risultato del monitoraggio effettuato ogni anno su tutte le casse previdenziali dei professionisti. Il report evidenzia che gli investimenti immobiliari diretti e indiretti dell'**Inpgi**,

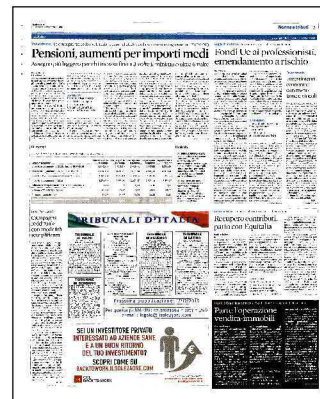
IL QUADRO

Per la relazione **Covip** 2014 troppe risorse investite in fabbricati
Camporese in Parlamento: difficoltà ma l'ente è solido

sono pari «al 51,8% delle attività totali a valori di mercati». Il solo controvalore degli immobili fisici, senza contare i fondi, ammontava a 740 milioni a fine 2014. **Covip** inoltre segnala che **Mangusta Risk**, controllore della gestione finanziaria **Inpgi**, aveva anche rilevato l'effetto del peso di mutui e prestiti agli iscritti «sul grado di liquidità del patrimonio e sull'effettiva capacità di realizzare il rendimento obiettivo». Ultimo elemento da evidenziare della relazione è che l'ente «ha fatto presente come siano in corso di finalizzazione (con il supporto dei consulenti **Kpmg** e **Deloitte**) i documenti relativi alla formalizzazione dei processi aziendali».

Nel pomeriggio di ieri il presidente **Inpgi**, **Andrea Camporese**, è stato ascoltato dalla commissione parlamentare di vigilanza sugli enti pensione (che il 10 dicembre sentirà i rappresentanti dell'Ordine) e ha dichiarato che l'ente «è in una fase di difficoltà ma non lo posso definire un ente non solido».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riforma contabile. L'allarme della Ragioneria

Comuni, dal 2016 pagamenti a rischio

Gianni Trovati

MILANO

I Comuni che non si affrettano ad adeguare i propri **schemi di bilancio** entro la fine dell'anno rischiano di determinare un nuovo blocco dei pagamenti dal 1° gennaio prossimo. L'allarme è stato lanciato ieri dalla Ragioneria generale dello Stato, che in audizione alla bicamerale sul federalismo fiscale ha fatto il punto sulla riforma della contabilità.

Le nuove regole per i bilanci di Regioni ed enti locali sono entrate in vigore dal 2015 ma il percorso dell'«armonizzazione», cioè di quel complesso di interventi nati per rendere più trasparente e «veritie-

LA DENUNCIA ANCI

In ritardo l'erogazione del Fondo Tasi da 530 milioni e i decreti che riconoscono agli enti locali una serie di compensazioni

ra» la contabilità locale, prevede nel 2016 una serie di tappe fondamentali. Prima fra queste, l'adozione generalizzata dei nuovi schemi articolati per missioni e programmi, pensati per consentire di leggere attraverso i bilanci locali i risultati effettivi dell'azione amministrativa. Si tratta di questioni tecniche ma dagli effetti molto pratici: se gli enti non adottano i nuovi schemi, i tesorerieri non potranno dare il via libera ai pagamenti.

In soccorso non arriva nemmeno la proroga già decisa per i preventivi locali al 3 marzo prossimo, dal momento che questo rinvio non può impattare sul calendario dell'armonizzazione. L'esercizio provvisorio, cioè il periodo dell'esercizio finanziario che precede l'approvazione del preventivo, si basa sugli stanziamenti previsti per il 2016 nel bilancio pluriennale 2015-2017, riclassificati secondo il nuovo schema. Il problema, in questo caso, esclude solo le Città metropolitane e le Province, che con il decreto enti locali approvato prima dell'estate (Dl 78/2015, articolo 1-ter) hanno ottenuto la pos-

sibilità di approvare un bilancio solo annuale, e di conseguenza la possibilità di gestire l'eventuale esercizio provvisorio nel 2016 in base alle vecchie regole. La replica del bilancio annuale, peraltro, è per le Province fra le ipotesi di emendamento che sembrano avere una buona probabilità di ingresso nella manovra.

Ma un allarme sulla gestione, questa volta in particolare della cassa, è arrivato ieri dagli amministratori locali per i ritardi nella regolazione di una serie di pagamenti da parte dello Stato. L'assenza più pesante, ricorda l'Anci, riguarda i 530 milioni del Fondo Tasi riconosciuto dallo stesso decreto 78/2015: gli importi sono stati individuati nel Dm dell'Economia del 22 ottobre, ma ancora devono arrivare sui conti dei 2 mila Comuni interessati. I ritardi, poi, riguardano una serie di voci che sono «minori» nel loro importo complessivo, ma che possono fare la differenza nei singoli Comuni, soprattutto se medio-piccoli. Proprio a 2.540 piccoli enti è destinato il fondo da 29 milioni pensato per attenuare i tagli «in eccesso» prodotti dal debutto del criterio legato a capacità fiscale e fabbisogni standard nella distribuzione del fondo di solidarietà comunale. Frutto di un lungo braccio di ferro fra Governo e Comuni sulla sua distribuzione, il fondo ha trovato pace nella Conferenza Stato-Città del 1° ottobre (decisione non è ancora tradotta in decreto). L'attesa riguarda poi i 15,5 milioni di euro di rimborso per lo sconto Imu previsto dal Dl 4/2015 per gli agricoltori professionali (l'accordo in Conferenza risale al 1° novembre) e una serie di compensazioni per gli effetti sull'addizionale prodotti dai cali di imponibile Irpef, come quelli causati dalla cedeolare secca. Si tratta di partite che vanno chiuse in fretta, sottolineano i sindaci, prima della chiusura delle contabilità 2015.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO ENTI LOCALI

Gli approfondimenti per i Comuni
www.quotidianoentilocali.ilssole24ore.com



*Sud: export e consumi deboli
e la crescita resta al palo*

di **Roberto Iotti** ▶ pagina 5

Sud fermo, consumi interni e domanda estera deboli: così la crescita resta al palo

Vera ripartenza solo nei distretti manifatturieri del Nord

di **Roberto Iotti**

■ Al di là delle variazioni decimali del Prodotto interno lordo italiano, quella da rilevare è appunto la parola "decimale". Forse perché sugli ultimi dati congiunturali di ottobre e novembre ci si era un po' illusi che la faticosa quota "uno" potesse esserci, a un soffio. Invece non riusciamo ad andare oltre lo 0,8% del terzo trimestre, dando conferma che, pur essendo in presenza della ripresa, questa ha ancora gambe gracili. Difficile che sul Pil italiano abbia impattato già il peso degli attentati di Parigi del 13 novembre, raffreddando la spesa delle famiglie. E desta sorpresa il pochissimo effetto dei sei mesi di Expo Milano.

La verità ha molte sfaccettature. A fronte di una ripresa sostanziale dei cicli industriali nei distretti manifatturieri delle regioni del Nord, fa da contrappeso la mancata crescita del Centro e Sud Italia. I dati delle locali Camere di commercio su produzione industriale, andamento occupazionale ed export indicano ancora una ampia dicotomia geografica e produttiva. La stessa produzione industriale è poi ancora troppo legata all'estemporaneità delle economie dei Paesi importatori di made in Italy. È bastato un rallenta-

mento della domanda estera per avere ripercussioni pesanti sulle esportazioni, come rilevano le note congiunturali del Centro studi Confindustria.

È evidente che al raffreddamento dei mercati internazionali fa da contrappunto la debolezza dei consumi interni: l'Istat, nei conti trimestrali del Paese, dice che i consumi finali nazionali del terzo trimestre sono cresciuti dello 0,4%. La

NOMISMA

«L'azione di governo va nella giusta direzione ma la velocità delle riforme non riesce a convincere imprese e famiglie che il vento sta cambiando»

tendenza è incoraggiante, ma il numero lo è meno. Confcommercio ieri segnalava che nella dinamica del reddito disponibile delle famiglie, nel 2015 sono stati recuperati 134 euro che vanno a incrementare il potere di acquisto. Resta tuttavia un fatto che il dato dell'inflazione di novembre (-0,4% su ottobre e +0,1% su un anno) mette in luce che l'Italia dei consumi non ha il turbo. A giudicare dei dati. Anfia, la spesa più importante delle famiglie italiane negli ultimi mesi è l'acquisto di un'au-

to. Soprattutto per sostituire quella vecchia con modelli più ecologici, dicono al centro Studi Promotor. Altre spese importanti all'orizzonte non se ne vedono.

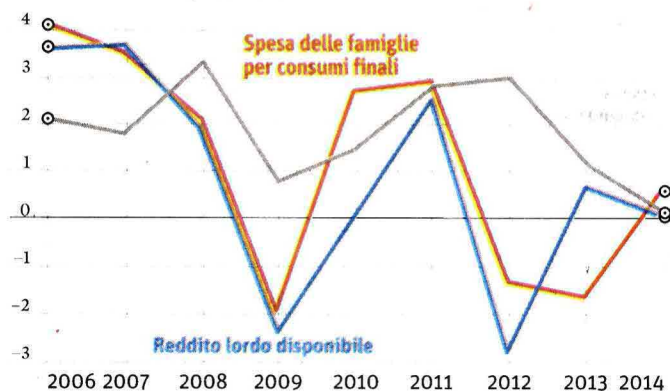
In un contesto così ricco di incertezze (ora c'è lo spauracchio del terrorismo) è evidente che la componente industriale faccia fatica: la capacità di utilizzo degli impianti oscilla tra il 70 e il 75%, mentre gli investimenti fissi lordi sono in flessione dello 0,4%. Secondo Andrea Goldstein, capo economista di Nomisma, il quadro è complesso ma non cupo: «Valuto tre elementi: l'azione di Governo va nella giusta direzione, ma la velocità delle riforme non riesce a convincere imprese e famiglie che il vento sta cambiando; il jobs act e gli 80 euro in busta paga non sortiscono ancora gli effetti desiderati; il quantitative easing della Bce funziona ma l'onda su credito e consumi tarda ad arrivare. Per avere una vera spinta propulsiva bisogna cambiare i fondamentali dell'economia, ma non lo si può fare in due giorni. È importante che l'economia del Paese si sia messa in movimento, ma c'è ancora molta incertezza. L'obiettivo però di una crescita allo 0,9% non è ancora del tutto sfumato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto la lente

REDDITO E SPESA PER CONSUMI

Variazioni annue in percentuale



Fonte: Istat

LE CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE

Persone in famiglie non in grado di soddisfare le seguenti necessità. In %
Una settimana di ferie all'anno

2013	51,0
2014	49,5

Spesa imprevista di 800 euro

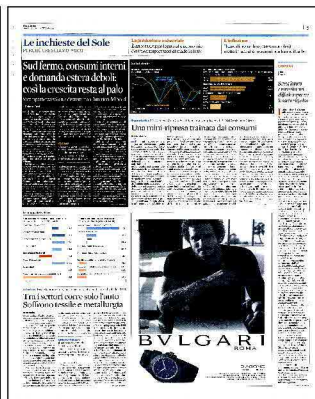
2013	40,2
2014	38,8

Riscaldare adeguatamente l'abitazione

2013	18,8
2014	18,0

Grave deprivazione materiale

2013	12,3
2014	11,6



Il carico fiscale pesa sul flop del rent to buy

Comprare casa (ai tempi della crisi economica), vendendo prima i panni dell'affittuario, e «prenotando» l'immobile. È quanto consente la formula del «Rent to buy», entrata nel nostro ordinamento grazie al decreto Sbocca Italia (legge 164/2014), ancora poco conosciuta e praticata, nel nostro paese, sebbene possa costituire uno strumento valido per accaparrarsi un bene, anche in costruzione, quando non si dispone dell'adeguata liquidità per corrispondere un anticipo, e non si riesce ad ottenere credito bancario. A divulgare l'istituto ci ha pensato il Consiglio nazionale del Notariato, dando alle stampe, con la collaborazione di 12 associazioni dei consumatori, un apposito vademecum, nel quale sono illustrati, con linguaggio comprensibile a chiunque, pregi e difetti della modalità di acquisto; la guida, presentata ieri a Roma (e scaricabile dal sito www.notariato.it), si sofferma sugli incidenti di percorso che posson capitare a chi intende diventare proprietario di un immobile e a chi lo cede, giacché illustra a chi spettano i diritti e gli oneri condominiali, come si gestiscono le spese di ordinaria manutenzione e le riparazioni straordinarie, ma dà anche spiegazioni su cosa avviene se il conduttore decide di non comprare più, e in caso di fallimento del venditore, o del futuro acquirente.

Grazie all'intervento del notaio, pertanto, sarà possibile trascrivere il contratto nei registri immobiliari per massimo un decennio, e la procedura sarà determinante, perché, come hanno evidenziato il consigliere nazionale Albino Farina ed il notaio che ha scritto la guida Giovanni Rizzi, ciò varrà come «vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile». Sul mancato successo, finora, del «Rent to buy», hanno precisato gli esponenti dei consumatori, sta pesando il carico fiscale: la legge 164/2014 non ne definiva i contorni, una successiva circolare dell'Agenzia delle Entrate (n. 4 del 19 febbraio 2015, ndr) ha stabilito, fra l'altro, che «le imposte dirette e locali, Imu e maggior quota Tasi, rimangono a carico del concedente», e che «non si potrà fruire delle agevolazioni per la prima casa, nel caso di acquisto di una nuova abitazione». Lo strumento, secondo il Notariato, va, comunque, fatto conoscere con i suoi «pro» e «contro».

Simona D'Alessio



Ddl appalti, clausole sociali contro il diritto comunitario

Possibile violazione della concorrenza e del diritto comunitario per la norma sulle clausole sociali del disegno di legge delega sugli appalti pubblici. E' quanto paventato dalla commissione lavoro del senato che, nell'esame del disegno di legge delega sugli appalti pubblici (cui sono stati presentati diversi emendamenti in commissione lavori pubblici, ma non da parte dei relatori), ha chiesto all'Autorità nazionale anticorruzione e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato un parere sulla norma prevista all'articolo 1, comma 1, lettera ddd) del disegno di legge. La disposizione prevede, come criterio direttivo, di procedere alla valorizzazione delle esigenze sociali e di sostenibilità ambientale, mediante introduzione di criteri e modalità premiali di valutazione delle offerte nei confronti delle imprese che, in caso di aggiudicazione, si impegnino, per l'esecuzione dell'appalto, a utilizzare anche in parte manodopera o personale a livello locale ovvero in via prioritaria gli addetti già impiegati nello stesso appalto. L'obiettivo della norma è la stabilizzazione occupazionale, ma su questo obiettivo il presidente della Commissione lavoro (l'ex ministro Maurizio Sacconi) ha eccepito alcuni profili di incompatibilità con le regole europee. L'eccezione che è stata fatta dalla Commissione è che il vincolo per l'assunzione di tutti i dipendenti del contratto di appalto in essere derivi dalla legge e non dal contratto collettivo nazionale. Ma anche i servizi tecnici del Senato hanno eccepito dubbi di compatibilità Ue. Le direttive da un lato fanno riferimento a «criteri quali gli aspetti qualitativi, ambientali e/o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto pubblico» (articolo 67, paragrafo 2, della direttiva n. 24/2014); dall'altro («considerando» n. 97 della direttiva 24) si specifica che la condizione di un collegamento con l'oggetto dell'appalto esclude criteri e condizioni riguardanti la politica aziendale generale, che non può essere considerata un fattore che caratterizza il processo specifico di produzione o fornitura dei lavori, delle forniture o dei servizi oggetto dell'acquisto. Le amministrazioni aggiudicatrici non dovrebbero pertanto avere la facoltà di imporre agli offerenti di attuare una determinata politica aziendale di responsabilità sociale o ambientale. E il criterio di delega potrebbe proprio su questo punto non reggere a censure di incompatibilità con il diritto europeo.

Andrea Mascolini



Inps, al via la nuova cig: tetto non oltre i 24 mesi

LAVORO

ROMA Arriva la circolare Inps che «attua le disposizioni per il riordino» degli ammortizzatori sociali, secondo le previsioni del Jobs act entrate in vigore a fine settembre. Tra le «novità salienti» le regole sul tetto alla Cig ordinaria: la durata massima «non può superare i 24 mesi nel quinquennio mobile considerati anche eventuali periodi di integrazione salariale straordinaria». Nel caso del settore edile il limite della Cig è di 30 mesi. Se si considerano invece i contratti di solidarietà il tetto massimo è invece fissato a 36 mesi.

A rilevare le combinazioni possibili è la stessa circolare Inps. Ecco quindi che a 12 mesi di cig ordinaria si possono aggiungersi altri

12 di straordinaria. Oppure, a un anno di cassa, sia ordinaria che straordinaria, possono affiancarsi due di solidarietà. È anche ammissibile la formula 36 mesi interi di solidarietà. E ancora: a 6 mesi di cig ordinaria possono seguire 12 di solidarietà a cui aggiungere un anno di straordinaria o un anno e mezzo di solidarietà. Inoltre l'Inps sottolinea che a partire dal gennaio 2016 l'autorizzazione dei trattamenti ordinari verrà disposta direttamente dalla sede Inps territorialmente competente.

Tra le novità anche l'inclusione nella platea dei beneficiari della Cig ordinaria anche degli apprendisti «con contratto di apprendistato professionalizzante». Purché abbiano un'anzianità di 90 giorni di lavoro. E sono inclusi nei 90 giorni anche quelli di ferie, festività, infortunio e maternità obbligatoria. La nuova disciplina si applica alle domande presentate dal 24 settembre 2015 «anche se hanno ad oggetto eventi di sospensione o riduzione del lavoro antecedenti o iniziati prima dell'entrata in vigore del decreto».

R. Ec.

**NEL SETTORE EDILE
LIMITE A 30 MESI
MA SE SI CONSIDERANO
I CONTRATTI
DI SOLIDARIETÀ
L'ESTENSIONE È A 3 ANNI**



COMPRAVENDITE ALTERNATIVE

Ecco come si dividono le spese nel «rent to buy»

Durante il contratto gli oneri straordinari spettano a chi mette in vendita l'immobile

di **Dario Aquaro**

◆ Prendere in "affitto" un immobile, con la possibilità di diventarne proprietari entro una certa data, imputando a prezzo di acquisto una parte del canone indicata nel contratto. Se questa è in sintesi la definizione del cosiddetto *rent to buy*, il decreto Sblocca Italia (Dl 133/14, art. 23, che ha introdotto la formula nel nostro ordinamento) disegna in realtà uno schema nuovo, che non è la semplice somma di locazione e compravendita. Con un assetto autonomo rispetto al contratto di affitto "ordinario", e legato ad esempio dalle norme vincolistiche imposte su durata minima, rinnovo automatico, disdetta, eccetera. Uno schema nel quale i rapporti tra concedente e conduttore sono regolati con il richiamo alla disciplina dell'usufrutto. Quali sono allora gli obblighi e i diritti delle parti? Il tema è tra quelli affrontati all'interno della Guida pratica per il cittadino presentata ieri a Roma dal Consiglio nazionale del Notariato insieme alle principali associazioni dei consumatori (vedi scheda).

Il contratto di *rent to buy* (rtb) contiene una precisa descrizione dell'immobile. Se questo è arredato, il conduttore deve fare l'inventario: ma non si tratta di un compito inderogabile, così come si può anche evitare di fornire un'idonea garanzia. Che di solito, è la stessa prevista per la locazione, cioè un deposito cauzionale non superiore a tre mensilità: questa cauzione si calcola sulla sola parte di canone relativa all'uso dell'immobile, e alla fine va re-

stituita con gli interessi legali, o eventualmente imputata al prezzo di cessione. Delle due fasi in cui si articola il rtb - concessione del "godimento" della casa e trasferimento della proprietà - la seconda è infatti solo eventuale; e l'inquilino, al termine del periodo stabilito ("garantito" dalla trascrizione, vedi schede in alto), è libero di scegliere se acquistare o meno. Nel frattempo a carico del conduttore sono le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, comprese le parti comuni in condominio. Nell'ordinaria manutenzione sono incluse le riparazioni di elementi accessori degli immobili, che si deteriorano per il loro normale uso, e quindi le spese relative per esempio a interruttori, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, eccetera.

Di regola, invece, le riparazioni straordinarie dell'immobile e delle eventuali parti condominiali sono a cura del proprietario. Tranne quelle «rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione» da parte del conduttore (art. 1004 c.c.). Per riparazioni straordinarie si intendono quelle per assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, per la sostituzione delle travi, il rinnovamento anche solo di una parte dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta; e anche tutti gli interventi su parti strutturali degli edifici, e per la sostituzione degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, e così via). Sulle somme spese, tuttavia, il conduttore deve corrispondere al proprietario gli interessi, come previsto dall'articolo 1005 c.c., per tutta la durata del rapporto (in mancanza di diverso accordo, il saggio di interesse è fissato dalla legge e attualmente pari allo 0,5%). Ma se il proprietario si rifiuta di eseguirle o le ritarda senza giusto motivo? Dopo averlo comunicato, il conduttore può farle eseguire di tasca sua, con diritto a vedersene rimborsate alla fine del rapporto. Le parti rispondono in solido degli oneri condominiali: se una delle due non paga la propria quota, insomma,

l'amministratore può rivolgersi all'altra e pretendere il pagamento complessivo. Le legge non disciplina invece la ripartizione del compenso dovuto all'amministratore stesso; ma il servizio può farsi rientrare tra le spese ordinarie e quindi a carico del conduttore.

Il proprietario deve assicurare (e non pregiudicare) al conduttore il godimento dell'immobile. E procedere alla vendita nel caso questi intenda acquistare entro i termini convenuti. Se non lo fa, l'inquilino può portare a termine l'affare chiedendo una sentenza sostitutiva del rogito. O domandare la risoluzione del contratto e ricevere la parte dei canoni pagati quale corrispettivo del prezzo di vendita, più gli interessi legali (oltre a una penale aggiuntiva, se prevista). Da parte sua, il conduttore ha il principale obbligo di pagare il canone stabilito. Se ci ripensa, o interrompe il versamento per un numero minimo di rate pattuito (non inferiore a un ventesimo del loro ammontare complessivo), il proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile e - se non previsto diversamente - acquisisce per intero i canoni versati, a titolo di indennità. Mentre può chiedere l'adempimento in forma specifica (art. 2931 c.c., cioè un'esecuzione forzata) nel caso l'inosservanza dell'inquilino riguardi un "obbligo di fare", come quello di curare la manutenzione ordinaria.

Quando l'affare non si conclude, l'immobile va infine restituito nello stato in cui lo si è trovato. Se alla riconsegna si riscontrano dei guasti, può esser trattenuto l'eventuale deposito cauzionale, con diritto del proprietario a pretendere il maggior danno. La descrizione puntuale di cauzioni, diritti di recesso, penali, e altre clausole "cautelative", che la legge lascia liberi di inserire, si intreccia con il problema di definire la parte di canone "imputabile a corrispettivo". È quello, sottolineano i notai, l'aspetto più delicato da affrontare in fase di trattativa contrattuale, visti i contrapposti interessi in gioco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vantaggi e svantaggi dell'affitto con riscatto

1

Il «contratto tipo» nel decreto Sblocca Italia

È un nuovo tipo di contratto, introdotto nel nostro ordinamento dal decreto Sblocca Italia (DI 133/14, convertito in legge 164/14). In base al quale il proprietario-venditore consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, dietro pagamento di un canone che comprende due distinte quote: una a copertura dell'utilizzo e l'altra da imputare a prezzo finale di vendita (pre-fissato). Dopo un lasso di tempo indicato nel contratto, il conduttore può decidere se acquistare l'immobile, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati e saldando l'eventuale differenza

2

Meno vincoli rispetto alla locazione ordinaria

Il venditore mantiene la proprietà dell'immobile fin quando non viene pagato l'intero prezzo pattuito. Nel frattempo, non tiene inutilizzato l'alloggio e può addebitare i costi di gestione ordinaria al conduttore. Non è però soggetto all'applicazione della disciplina vincolistica della locazione (dettata dalle leggi 392/78 e 431/98) e quindi alle regole relative a durata minima del contratto, automatico rinnovo, eccetera. A fronte del rinvio dell'effettiva vendita, riceve poi un beneficio economico: il diritto di incassare il canone nella sua duplice componente

3

Chi compra è garantito dalla trascrizione

Il futuro acquirente può godere subito dell'immobile e cominciare a pagarlo ratealmente. Ma la legge prevede che egli abbia solo la facoltà e non l'obbligo di comprare entro il termine pattuito. La trascrizione del contratto, la cui efficacia "prenotativa" si prolunga per l'intera durata dell'accordo (senza eccedere i dieci anni), gli offre inoltre una protezione contro la vendita a terzi e altri "inconvenienti" (ipoteche, pignoramenti). E durante il periodo di utilizzo dell'immobile, i costi a suo carico sono limitati alla sola manutenzione ordinaria; mentre il carico fiscale, per imposte dirette e locali, rimane a carico del venditore

4

Il proprietario non ha certezze sulla cessione

I costi per le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. E se intende acquistare una nuova abitazione durante il rapporto di rent to buy, non può fruire dei benefici prima casa. Il venditore non può inoltre imporre al conduttore l'obbligo di comprare: può al massimo trattenere i canoni pagati a titolo di corrispettivo, se non viene completato l'acquisto. In caso di mancata restituzione dell'immobile, una volta cessati gli effetti del contratto (per scadenza del termine, per risoluzione, recesso, eccetera), dovrà invece ricorrere all'autorità giudiziaria, attivando un procedimento "ordinario" di rilascio.

5

Si paga anche per la svalutazione del bene

Durante il periodo di godimento, il futuro acquirente viene escluso dalle tutele connesse alla disciplina vincolistica propria della locazione. Se decide di non dar seguito all'acquisto, perde inoltre la componente da imputare al prezzo finale così come pattuita nel contratto. Si tratta di una somma che può risultare alla fine consistente, nel caso la rinuncia all'esercizio del diritto di acquisto avvenga dopo un lungo periodo di utilizzo dell'immobile. E nel caso il canone comprenda anche una quota di ammortizzamento (a compensare il minor valore di mercato dell'immobile).



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

03 Dic 2015

Permessi edilizi, babele di norme locali in attesa della riforma del Titolo V: la mappa regionale

Alessandro Arona

Babele di norme regionali nella definizione dei titoli abilitativi in edilizia privata, e soprattutto nella classificazione delle diverse tipologie di interventi, cioè di quale titolo serve (Cila, Dia, Scia, etc...) per realizzare le diverse tipologie di lavori (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione "leggera", ect....).

La fotografia della situazione, con le principali differenze tra le diverse leggi regionali, possiamo trovarla nel dossier «Titoli abilitativi edilizi: quadro normativo regionale» preparato dalla Direzione Mercato privato dell'Ance, e scaricabile per gli abbonati di «Edilizia e Territorio».

Una babele che il governo vuole eliminare, grazie al passaggio di urbanistica e edilizia privata («governo del territorio») dalle materie a legislazione concorrente tra Stato e Regione a quelle a competenza esclusiva statale, passaggio avvenuto nel Ddl di riforma costituzionale approvato in doppia lettura da Camera e Senato (l'ultima al Senato il 13 ottobre) e che deve ora passare per una nuova doppia lettura dopo tre mesi. Poi ci sarà il referendum confermativo e in ogni caso è prevedibile una lunga fase transitoria, perché il nuovo articolo 117 della Costituzione, comma 2 lettera u), stabilisce la competenza esclusiva statale su «disposizioni generali e comuni sul governo del territorio», una formula ancora abbastanza ambigua su cosa spetta alla legislazione statale («disposizioni generali e comuni») e a quella regionale (disposizioni specifiche e diverse).

Fatto sta, dunque, che questa Babele tra norme regionali è destinata a durare ancora un po'.

IL QUADRO GENERALE

Il regime dei titoli abilitativi necessari per eseguire interventi sugli immobili è contenuto a livello nazionale nel Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che raccoglie anche le norme in tema di Sportello Unico dell'edilizia, titoli abilitativi edilizi, agibilità degli edifici, sanzioni amministrative e penali e la normativa tecnica per le costruzioni (sismica, barriere architettoniche, cemento armato, ecc.).

Tale regime ha subito nel corso degli anni notevoli modifiche ed attualmente può essere così sintetizzato:

- attività edilizia libera → art. 6, comma 1
- comunicazione di inizio lavori (CIL) → art. 6, comma 2
- comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) → art. 6, commi 2 e 4
- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) → art. 22 commi 1-2bis + art. 19 L 241/1990 + art. 5 DL 70/2011
- denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire → art. 22, commi 3-5
- permesso di costruire → art. 10

Poiché l'edilizia rientra nel governo del territorio, materia di legislazione concorrente Stato-Regioni, queste ultime, possono disciplinare autonomamente l'attività edilizia ed i titoli abilitativi, nel rispetto dei principi fondamentali e delle indicazioni del Testo Unico.

La maggior parte delle Regioni a statuto ordinario hanno una propria normativa basata in linea generale sulle indicazioni del Testo Unico, fatte salve talune modifiche e specificazioni nell'ambito dei poteri loro demandati dal legislatore nazionale.

Le regioni a statuto speciale, invece, considerata la maggiore autonomia legislativa, conservano in alcuni casi la concessione edilizia ed presentano sistemi normativi particolari. La Sicilia, ad esempio, non ha mai recepito il TUE ma solo alcune norme ed istituti particolari.

ABRUZZO

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

BASILICATA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

PROVINCIA DI BOLZANO

LP 13/1997 come modificata da ultimo dalla LP 10/2014.

La peculiarità è che gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività o ad autorizzazione sono stabiliti nel regolamento edilizio comunale (art. 132).

CALABRIA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

CAMPANIA

LR 19/2001

Rispetto alla legislazione nazionale ha un più vasto campo di applicazione la Dia alternativa al permesso, ad esempio per la ristrutturazione edilizia.

EMILIA ROMAGNA

LR 15/2013

La Cil è sempre asseverata (Cila), anche per gli interventi minori.

Gli interventi di ristrutturazione "pesante" sono sottoposti a Scia, anziché a permesso di costruire.

Al posto della Dia alternativa al permesso c'è la Scia alternativa.

FRIULI VENEZIA GIULIA

LR 19/2009

Ambito di applicazione della Dia alternativa al permesso più ampio rispetto alla legge statale, ad esempio per le ristrutturazioni edilizie "pesanti".

LAZIO

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

LIGURIA

LR 16/2008

Vive ancora la Dia obbligatoria, superata invece dalla Scia nel Testo unico nazionale, ma solo per interventi "pesanti" di ristrutturazione o di restauro.

LOMBARDIA

LR 12/2005

La Dia può essere sempre alternativa, a scelta dell'interessato, al permesso edilizio.

MARCHE

LR 17/2015

La legge è molto innovativa rispetto al testo unico, e per questo è stata impugnata dal governo. Amplia l'ambito di applicazione dell'attività edilizia libera e della Scia. Quest'ultima comprende tutte le categorie di ristrutturazione edilizia e la Scia alternativa al permesso di costruire ha lo stesso ambito di applicazione della Dia alternativa al permesso di costruire prevista a livello statale dall'art. 22, comma 3 Dpr 380/2001.

MOLISE

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

PIEMONTE

LR 56/1977 e 20/2009

La Dia alternativa al permesso si applica tra l'altro agli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 e quelli disciplinati dalla LR 21/1998 (recupero sottotetti) e dalla LR 9/2003 (recupero rustici).

PUGLIA

Nessuna legge regionale, si applica il Testo unico nazionale.

SARDEGNA

LR 23/1985

Poche sfumature di differenza rispetto al Testo unico nazionale.

SICILIA

LR 71/1978

Molte differenze, tra cui l'attività edilizia libera che comprende fra l'altro la manutenzione ordinaria, la recinzione di fondi rustici e la costruzione di serre.

E il perimetro dell'autorizzazione, che comprende tra l'altro:

- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo;
- demolizioni.

TOSCANA

LR 65/2014

La Toscana ha introdotto un elenco di opere prive di rilevanza edilizia (art. 137) fra cui vi sono:

- elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali
- installazioni temporanee o stagionali
- installazioni impiantistiche di modeste dimensioni
- elementi segnaletici e pubblicitari, ecc.

PROVINCIA DI TRENTO

LP 15/2015

La comunicazione di inizio attività al Comune non è mai asseverata e per gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio è richiesta solo

l'indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori (art. 78, comma 3).
Ampia casistica di Scia alternativa al permesso.

UMBRIA

LR 1/2015

Poche sfumature di differenza rispetto a normativa statale.

VALLE D'AOSTA

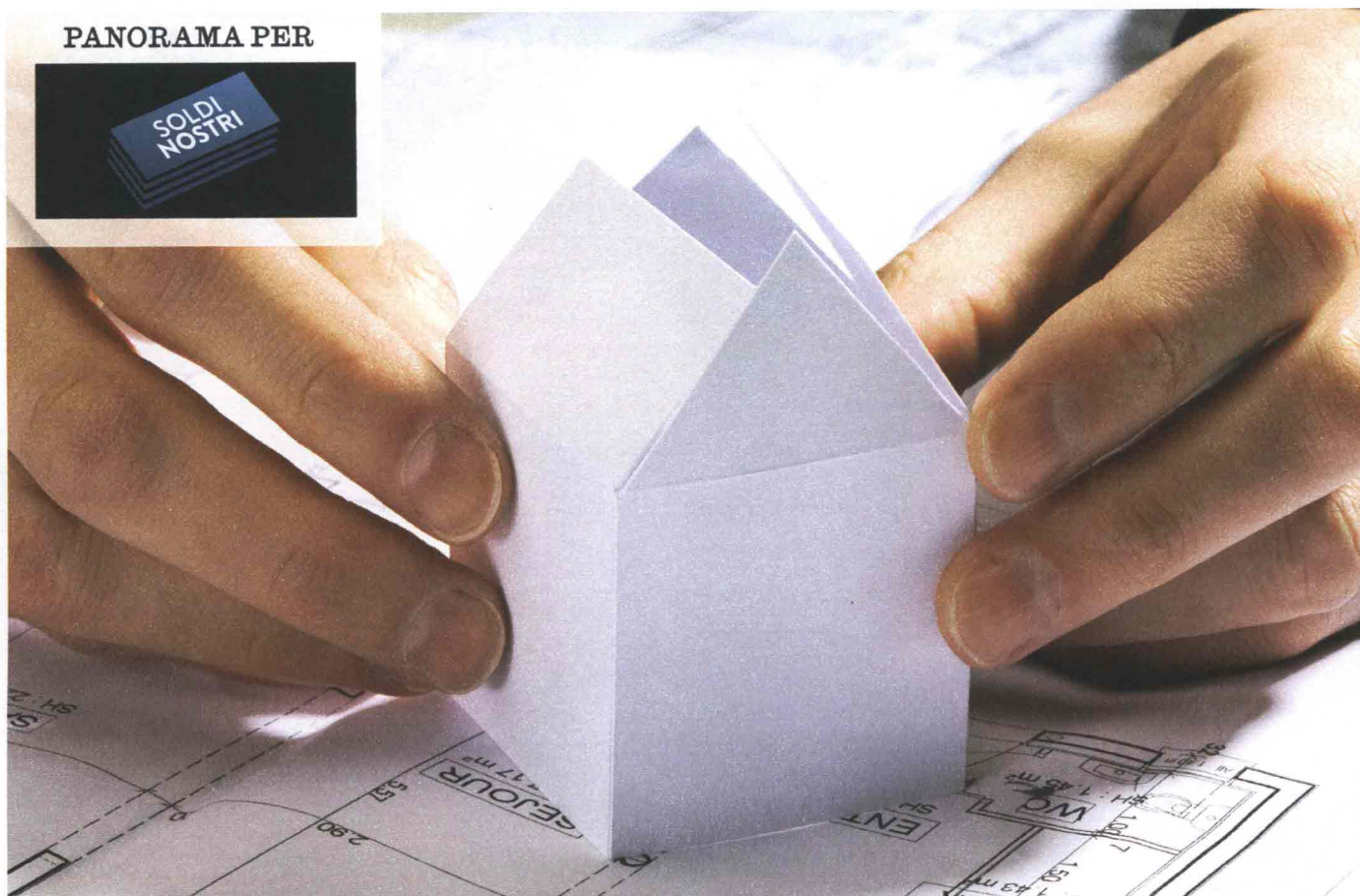
LR 11/1998

La Cil si applica esclusivamente alle varianti in corso d'opera "minori".



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

PANORAMA PER

**SOLDI
NOSTRI**

MUTUI CASA, UNA RIPRESA DA CAVALCARE CON PRUDENZA

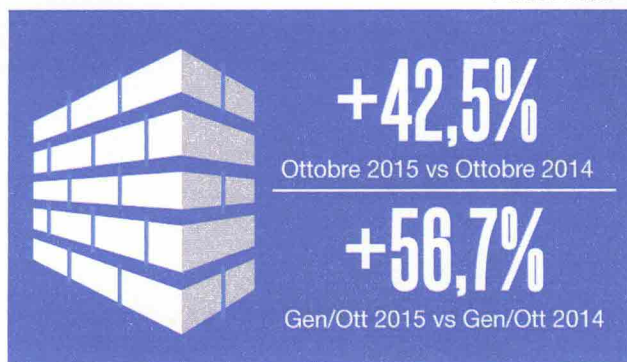
**GLI ITALIANI CHIEDONO
IN MEDIA OTTO PREVENTIVI
MA NELL'80% DEI CASI POI
SI AFFIDANO ALLA BANCA DI
SEMPRE. ISTRUZIONI PER
L'USO DI UN FENOMENO
IN RECUPERO**

Ma gli italiani, in materia di mutui casa, si sono fatti furbi o si arrendono alle prassi del mercato? La domanda è d'obbligo, di fronte a un dato: in media, noi consumatori, per fare un mutuo chiediamo otto preventivi diversi, che sarebbe un buon segno di lucidità e prudenza; ma poi nell'80% dei casi finiamo col fare il mutuo presso la nostra banca di sempre. Probabilmente la stranezza si spiega col fatto che, al netto dei condimenti di marketing, il mutuo-casa è oggi un prodotto prevalentemente indifferenziato: la stessa roba, con nomi diversi, ovunque.

Ma poiché il mercato, finalmente, dopo anni di stasi, sta ripartendo, è di nuovo il momento di "farsi furbi". Nel 2015 è cresciuto in media dell'8% l'importo erogato per ogni mutuo. Secondo l'Osservatorio sui mutui dei portali Mutui.it e Facile.it nello scorso semestre il finanziamento medio concesso è stato pari a circa 123.000 euro, con un sostanziale livellamento tra la cifra che si richiede e quella che poi si riesce effettivamente ad ottenere dalle banche, pari al 56,4% del costo dell'immobile. I tassi fissi sono tornati a essere più

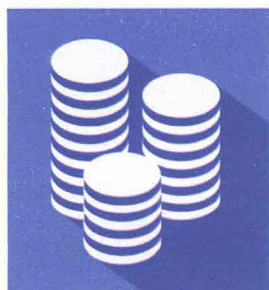
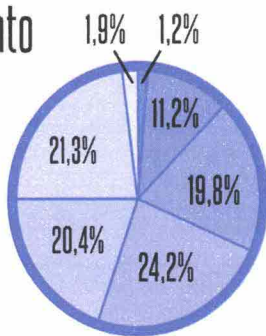
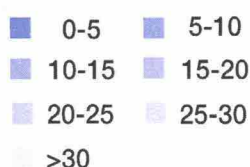
Richiesta di mutui

Fonte: CRIF



Durata del finanziamento

Gennaio/Ottobre 2015

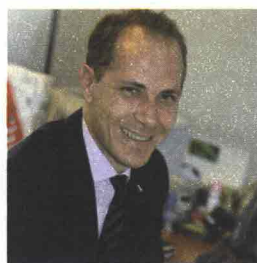


122.293 €

Importo medio
richiesto

Gennaio/Ottobre 2015

richiesti (64,3%) di quelli variabili. L'età media del mutuatario è di 40 anni e la durata è di 21 anni. Il 59% dei mutui sono surroghe, il 29% richieste per la prima casa. E, nell'insieme, il numero delle erogazioni è cresciuto dell'11% in sei mesi. Per le banche, in realtà, il mutuo immobiliare è oggi un buon business: il rischio è coperto dalle ipoteche meglio di molti altri tipi di credito. E il margine d'interesse è più sostanzioso: per cui le offerte si moltiplicano. Il guaio è che le banche tendono a non coprire più grandi fette del costo d'acquisto dell'immobile: la media è sotto il 60%, quindi per comprare bisogna disporre di una buona base finanziaria, meno accessibile proprio per i più giovani. I quali però - la generazione Y - sono anche la clientela più sensibile: non facendo più affidamento sul "posto fisso" come un tempo, si preoccupano però più di prima di casa e previdenza.



Un prodotto da fare su misura

Intervista con Edoardo Fontana Rava, direttore sviluppo e gestione prodotti Banca Mediolanum

"Il mutuo casa dev'essere disegnato su misura del cliente. È quello che facciamo da sempre noi di Banca Mediolanum". Edoardo Fontana Rava, direttore sviluppo e gestione prodotti di Banca Mediolanum, può dirsi soddisfatto. Dal 2010 ad oggi, l'erogato è cresciuto da quasi 400 a 900 milioni di euro annui. Portando Banca Mediolanum a una quota di mercato tripla rispetto alla media, nel rapporto con la base clienti.

Come avete fatto a conseguire questi risultati?

"A rischio di sembrare ripetitivo rispetto alla filosofia di fondo del gruppo, la vera risposta è quella: anche sul fronte mutui noi mettiamo il cliente al centro. Certo, guardiamo al nostro conto economico ma solo se il rapporto di mutuo conviene anche al cliente".

Cioè, in concreto?

"Per noi il business dei mutui è consulenziale. Offriamo il mutuo quando il cliente ne ha bisogno e non quando fa comodo alla banca. Il cliente non sceglie il prodotto, ha un'esigenza, una casa da acquistare. Tocca a noi offrirgli, o adattargli, il prodotto che risponde meglio alle sue esigenze".

Più tassi fissi o più tassi variabili?

"Quasi solo tasso variabile, ma anche con rata fissa: cioè se i tassi si alzano, la rata periodica resta uguale ma ne aumenta il numero. Del resto, molti tassi cosiddetti fissi offerti oggi sul mercato nascondono in realtà meccanismi indiretti di indicizzazione. Oggi il tasso di riferimento Euribor è a zero, ma in 20 anni i tassi potrebbero molto salire e quindi la nostra attenzione è garantire che se lo strumento rincara il cliente riesca comunque a fronteggiarne il costo, e lo può fare con la rata fissa. E poi c'è la rivoluzione del Mutuo Freedom..."

Cioè?

"Un mutuo che prevede uno spread, cioè il nostro margine di guadagno, decrescente al salire dell'Euribor, svolgendo una funzione di ammortizzatore del costo del denaro, a tutto vantaggio del cliente. Possiamo permettercelo perché abbiamo parametri finanziari di grande solidità".

E che percentuale mutuate sul costo-casa?

"Dipende da tante variabili. Se si tratta di prima o seconda casa; se c'è un'attesa ragionevole di futuri introiti straordinari, come un'eredità... Si può arrivare anche all'80% del costo..."

E avete anche sostenuto i clienti mutuatari delle zone colpite da calamità...

"Sì, e varie altre cose: nel 2008 abbiamo ridotto unilateralmente i tassi quando l'Euribor era a 4,5, assumendoci 80 milioni di costi in termini di minori ricavi. Nello stesso periodo abbiamo regalato ai nostri clienti una sorta di polizza che ne copriva i rimborsi in caso di invalidità permanente. Poi offriamo la possibilità di sospendere due volte all'anno il pagamento di due rate, senza obbligo di giustificazione, e senza che la rata successiva raddoppi, ma solo rinviandola nel tempo a fine mutuo. Oltre a questo, per rendere concreta la nostra vicinanza a clienti e Family banker che hanno subito danni a seguito di calamità naturali come alluvioni e terremoti, abbiamo stanziato ed erogato liberalità proporzionate ai danni subiti oltre alla possibilità per esempio di sospendere le rate di mutui e prestiti per 12 mesi."