

Rassegna Stampa

dei

14 dicembre 2015

La Rassegna Stampa è consultabile
nel sito: www.ancesicilia.it

“Salva-Sicilia” dimezzato Regione, l’incubo dei tagli

- A Roma emendamento da 900 milioni: per coprire il buco ne servono altri 500
- Faraone: “Il governo metterà il resto”. Ardizzone lo attacca: “Basta maestrini”

L'EMENDAMENTO “salva Sicilia” c’è, ma è solo di 900 milioni di euro su 1,4 miliardi chiesti dalla Sicilia. Il sottosegretario Faraone assicura: «Gli altri 500 milioni di euro arriveranno con un provvedimento di Palazzo Chigi e garantiremo anche i precari». Ma intanto la tensione sale alle stelle, con i 22 mila ex lsu da ieri in piazza.

FRASCHILLA ALLE PAGINE II E III

“Salva-Sicilia” a sorpresa manca mezzo miliardo L’incubo di tagli a raffica Faraone promette: “Il resto arriverà da Palazzo Chigi” Ardizzone lo attacca: “Basta maestrini”. Bufera all’Ars

ANTONIO FRASCHILLA

L’emendamento “salva-Sicilia” c’è, ma è solo di 900 milioni di euro su 1,4 miliardi di euro chiesti dalla Sicilia. Il sottosegretario Davide Faraone assicura: «Gli altri 500 milioni arriveranno con un provvedimento di Palazzo Chigi senza passare dalla legge di Stabilità, manterremo gli impegni su bilancio e sui precari». Ma intanto la tensione sale alle stelle, con i 22 mila precari degli enti locali che ieri hanno riempito le piazze siciliane e manifestato in corteo a Palermo chiedendo non solo la proroga ma anche la stabilizzazione. E il presidente dell’Assemblea regionale che attacca Faraone: «È vittima del suo cognome — dice Giovanni Ardizzone — se qualcuno vuole fare il maestrino in po-

litica pontificando da Roma, da un posto di governo o dal Parlamento nazionale, può scordarsi di dirci cosa fare, qui fessi non ce ne sono. È un fatto gravissimo che il bilancio della Regione non sia ancora arrivato all’Ars, io mi sono stancato di fare richiami,

il governo deve venire in aula. Ho letto che ci sarebbe un emendamento per la Sicilia di 900 milioni di euro ma di cosa stiamo parlando? Sono soldi nostri, nessuno ci fa delle cortesie». Ieri, comunque, finalmente è stato presentato in commissione Bilancio alla Camera dal governo Renzi l'emendamento "salva-Sicilia". Previsti trasferimenti per un totale di 900 milioni di euro aprendo a riforme dello Statuto che possano rendere stabili queste entrate nei prossimi anni. Ma rispetto al miliardo e 400 milioni chiesti dalla Sicilia mancherebbero così all'appello circa 500 milioni di euro. Conti alla mano, significherebbe un disastro, perché per coprire il buco sul bilancio 2016, stimato in quasi due miliardi di euro, la Regione, al netto dell'aiuto da Roma, prevedeva già di tagliare spese per 400 milioni di euro. Il che significherebbe, stando all'emendamento presentato alla Camera, che per il pareggio di bilancio i tagli salirebbero a quota 900 milioni.

«Un disastro, dovremo varare tagli lineari su tutti i capitoli di bilancio», dice il deputato di Ncd Vincenzo Vinciullo, presidente della commissione Bilancio. Oppure, significa che mancherebbero i fondi per i forestali e i precari. Ma il sottosegretario Faraone assicura: «Si tratta di polemiche prete-

stuose, il piano di Renzi prevede che oltre all'emendamento venga approvato a Palazzo Chigi un decreto da 500 milioni di euro per la Sicilia. Soldi che verrebbero trasferiti senza alcuna norma nella legge di Stabilità».

L'emendamento è stato già presentato e prevede aiuti a tutte le Regioni per un totale di 1,9 miliardi di euro. La Sicilia, quindi, fa la parte del leone, ed è certo che si scatenano le proteste della Lega, visto che al Veneto andranno "solo" 150 milioni e al Piemonte 154 milioni. Ma da Palazzo Chigi fanno sapere che «l'emendamento è blindato e sulla legge di Stabilità si metterà la fiducia».

I 500 milioni restanti arriverebbero in realtà dal fondo per le Regioni indebitate, già previsto nella Finanziaria: con un decreto, Palazzo Chigi distribuirà le somme alle Regioni e attraverso questo escamotage alla Sicilia arriverebbero le altre somme necessarie a coprire il buco sui conti 2016.

Rimane però l'incertezza sull'altro fronte aperto, quello dei 22 mila precari degli enti locali siciliani che al momento non hanno alcuna certezza non solo sulla stabilizzazione, ma anche sulla semplice proroga dei contratti in scadenza il 31 dicembre. «Qual-

cuno soffia sul fuoco — dice Faraone — ma al momento abbiamo due ipotesi di emendamenti da presentare nella legge di Stabilità: la prima prevede una proroga di un anno per poi affrontare la stabilizzazione, la seconda apre anche all'assunzione a tempo indeterminato. Stiamo verificando tecnicamente quale strada sia la più percorribile subito. Per il resto, c'è poco da rispondere a certi iettatori siculi». L'ipotesi di un'agenzia mista tra Stato e Regione che assumi tutti i precari sembra comunque accantonata.

Cgil, Cisl e Uil non si fidano delle rassicurazioni arrivate dal governo nazionale attraverso Faraone, e ieri sono scesi in piazza con un corteo che si è snodato per le vie del centro di Palermo: «Abbiamo scritto un emendamento assieme al governo Crocetta — dice Paolo Montera, della Funzione pubblica Cisl — poche righe che garantirebbero proroghe e stabilizzazioni. L'abbiamo inviato ai deputati nazionali e al governo Renzi, speriamo venga accolto». In migliaia rimangono appesi a un filo.

Per chiudere il bilancio dovrebbe calare la scure su 900 milioni di spese. Dubbi sui precari: proroga o apertura alle stabilizzazioni

I CONTI DELLA SICILIA. Sorpresa nel ddl stabilità

Doccia fredda sul bilancio regionale da Roma solo 900 mln

Ora si va verso l'esercizio provvisorio. Ancora nulla di fatto per la proroga dei precari degli enti locali

Una doccia fredda per la Giunta Crocetta. L'emendamento al ddl stabilità nazionale stanziava per la Regione siciliana 900 mln, anziché 1,4 miliardi, cifra necessaria per appianare il disavanzo previsto nel 2016. All'Ars ora è in arrivo un'altra mini manovra di assestamento di bilancio. Nessuna novità anche per l'attesa proroga dei precari degli enti locali. Si aspettava un emendamento alla Camera che finora non c'è stato.

G. CIANCIMINO, L. MICELI PAGINA 5

Il giallo dei fondi da Roma in atto sono solo 900 mln

Faraone: «Saranno 1,4 mld ogni anno grazie alle riforme concordate»

LILLO MICELI

PALERMO. Una doccia fredda, l'emendamento al disegno di legge di stabilità nazionale che stanziava per la Regione siciliana 900 milioni di euro, anziché 1,4 miliardi tanto quanto è il disavanzo stimato per il 2016. E fino a tarda sera, non c'era in commissione Bilancio della Camera neanche l'ombra dell'emendamento, predisposto dalla giunta regionale, che dovrebbe consentire una proroga triennale dei contratti dei precari degli enti locali, delle Asp, delle Camere di commercio e così via, che sono complessivamente 22 mila. L'imponente manifestazione di protesta, capeggiata oltre che dai sindacati, dal presidente dell'Anci Sicilia, Leoluca Orlando, che ieri ha bloccato il traffico automobilistico a Palermo, sembra che non abbia sortito alcun effetto sul governo nazionale.

Fonti del Partito democratico hanno

assicurato che, a Roma, il presidente della Regione, Rosario Crocetta, il sottosegretario all'Istruzione, Davide Faraone, l'assessore all'Economia, Alessandro Baccei, e l'on. Angelo Capodicasa sono impegnati in un'estenuante trattativa per risolvere entrambi i problemi. Perché con "soli" 900 milioni di euro non si risolvono i problemi del bilancio e se i precari non ottengono la proroga, molti di essi rimarranno, dal 31 dicembre, senza contratto.

La protesta dei precari si potrebbe spostare a Roma. Sindacati e Anci Sicilia hanno deciso di chiedere un incontro immediato con il governo nazionale e la commissione Bilancio, «perché per come è stato scritto, l'emendamento della giunta regionale non ci convince. Persino la proroga non è possibile per tutti. I vincoli normativi e finanziari che hanno già bloccato in passato le proroghe per gli enti in dissesto e predissesto, infatti, restano e rendono il percorso

individuato inutile per molti».

Per Stefania Prestigiacomo (Forza Italia), «il governo Renzi beffa ancora una volta la Sicilia. Nell'emendamento dei relatori, presentato alla legge di stabilità, l'esecutivo tradisce la Regione in due punti chiave che invece aveva promesso di mantenere. Intanto, non rispetta gli accordi presi, anche con il governatore Crocetta, in merito al contenzioso Stato-Regione. La Sicilia doveva avere 1,4 miliardi di euro - soldi dovuti e non

regali all'amministrazione - e invece la maggioranza ha deciso di stanziare solo 900 milioni di euro. Il risultato di questa strampalata situazione sarà il rischio default, o quanto meno il rischio oggettivo e concreto del bilancio provvisorio. Altro punto inevaso dal governo - ha concluso - riguarda la situazione dei precari del settore sanitario e della Regione. La proroga dei contratti è stata semplicemente congelata dall'esecutivo, con un assordante silenzio che spedisce nella disperazione più assoluta circa 15 mila famiglie siciliane che a Palermo hanno chiesto al governo chiarezza ed una presa di responsabilità per risolvere una volta per tutte questa inaccettabile situazione. Su entrambi i fronti, governo assente e incapace. Invece di trincerarsi dietro agli omissis affronti con determinazione e con decisione i problemi e li risolva, se ne è capace».

Stefania Prestigiacomo, come anticipato dal capogruppo all'Ars di Forza Italia, Marco Falcone, ieri ha presentato un subemendamento che prevede di destinare alla Regione siciliana 1,4 miliardi di euro. Una mossa che ha colto di sorpresa la maggioranza.

«Ci aspettavamo che in questi giorni

in commissione Bilancio alla Camera - ha detto Falcone - il governo nazionale favorisse un emendamento capace di riconoscere in maniera strutturale il mal-tolto alla nostra Isola, cioè non meno di 1 miliardo e 400 milioni di euro annui. Nella notte invece è stata presentata una proposta emendativa che prevede solamente un contributo "una tantum" di 900 milioni di euro, un'elemosina vergognosa che respingiamo con determinazione».

Anche il presidente dell'Ars, Giovanni Ardizzone, ha definito «gravissimo il fatto che ancora il bilancio della Regione non sia arrivato all'Ars, io mi sono stancato di fare richiami, il governo deve venire in Aula. Ho letto che ci sareb-

be un emendamento per la Sicilia di 900 milioni di euro e non un miliardo e 400 milioni, ma di cosa stiamo parlando? Sono soldi nostri, nessuno ci fa delle cortesie, così lo Stato è vampiro, e se qualcuno vuole fare il maestrino in politica, pontificando dall'alto di un posto in Parlamento nazionale, se lo può togliere dalla testa, qui non ci sono fessi».

Però, il problema resta: non sono noccioline i 500 milioni di euro di "buco" che resterebbe nel bilancio. Anche per-

ché non è semplice improvvisare tagli della spesa. E poi? Il ricorso all'esercizio provvisorio ormai sembra ineludibile, ma con quali speranze di ottenere i 500 milioni che ora vengono negati? A cosa sono serviti decine di tavoli tecnici e incontri politici?

In serata, una dichiarazione del sottosegretario all'Istruzione, Faraone, ha fatto balenare qualche speranza: «Confermo quanto detto negli ultimi mesi: verrà mantenuto da parte del governo nazionale, in raccordo col governo regionale, l'impegno di trasferimento di 1,4 miliardi di euro per la Sicilia, che consentiranno di risanare il bilancio della Regione e, soprattutto, di avviare riforme strutturali per l'Isola. Nonostante l'opera costante di iettatori nostalgici della Sicilia che chiedeva assistenzialismo, le riforme concordate tra governo regionale e nazionale andranno avanti e lo stanziamento verrà confermato con provvedimenti del governo nazionale. Si è avviato l'iter affinché queste entrate diventino strutturali per la Sicilia e non più "una tantum" o seguendo logiche emergenziali». Saranno i fatti a confermare o smentire.

In commissione alla Camera non c'è traccia neanche della proroga dei precari degli enti locali

Dal governo altra manovrina si va all'esercizio provvisorio

GIOVANNI CIANCIMINO

PALERMO. È in arrivo un'altra mini manovra di assestamento di bilancio per fronteggiare gli impegni di fine anno, mentre ci si avvia all'esercizio provvisorio essendo ormai tramontato il sogno che la legge di stabilità 2016 possa essere varata in breve.

Infatti, in commissione Bilancio è pervenuta la bozza delle variazioni di bilancio 2015. Prevede che la Regione paghi una trimestralità di Iva a Trenitalia per 2 milioni e 700 mila euro; un paracadute per Riscossione Sicilia per ridimensionare il capitale della società in crisi per altri 2 mln mezzo di euro; un aggiustamento tecnico di 104 milioni che serve a rimettere a posto i saldi.

Significativo che alla discussione della bozza di variazioni, avvenuta in presenza dell'assessore Baccei e del ragioniere generale Sammartano, fossero assenti tutti i deputati maggioranza. È diserzione politica o cos'altro?

il presidente dell'Ars, Giovanni

Ardizzone, denuncia per l'ennesima volta la gravità che «ancora non sia stato presentato il bilancio in Aula. Leggo proprio stamattina (ieri per chi legge, ndr) di un emendamento alla finanziaria nazionale che assegna alla Sicilia solo 900 milioni invece di 1 miliardo e 400 milioni. Ma di che cosa stiamo parlando? Sono soldi nostri, nessuno può sottrarceli. Ho parlato di Stato vampiro e continuo a parlare di Stato vampiro. Il governo deve venire in Aula, se qualcuno vuole fare il maestro in politica dicendo quello che dobbiamo fare in Sicilia, pontificando dall'alto di un posto di governo o dal parlamento nazionale, può toglierselo dalla testa, perché qui fessi non ce ne sono».

Secondo il vicepresidente della commissione Bilancio dell'Ars, Riccardo Savona, con riferimento ai saldi per il prossimo bilancio che sono strettamente legati alle sorti dell'emendamento in discussione alla Camera che vedrebbe decurtati 500 milioni dagli originari 1.400, per un totale di 900 milioni, «se passa questo emendamento del go-

verno centrale che ha così modificato l'importo a svantaggio del nostro bilancio regionale, la Sicilia non ce la farebbe, non ci sarebbero i soldi per i trasferimenti ai Comuni. Noi incassiamo solo 10 miliardi l'anno, 6 mld e mezzo li diamo alla sanità, paghiamo i mutui, e lo Stato si trattiene un miliardo e 300 milioni. La Sicilia è bloccata».

E incalza il presidente della commissione Bilancio, Vincenzo Vinciullo: «Se non arriveranno da Roma i 500 milioni che il governo ha sottratto con l'emendamento che decurta quasi un terzo da 1 miliardo e 400 milioni, saremo costretti ad applicare un taglio lineare del 5% su tutte le voci del prossimo bilancio. Ormai è inevitabile andare a votare l'esercizio provvisorio del bilancio. È l'unica soluzione tecnica per poter chiudere il bilancio prima possibile in attesa che da gennaio si possa intervenire con una soluzione mirata». E nella qualità di presidente della commissione Bilancio propone che la decurtazione dei 500 mln sia colmata con la riduzione dal 49 al 42 per cento della com-

partecipazione della Regione alla spesa sanitaria: «Il decreto Bindi allora ci aveva penalizzati con l'innalzamento dell'aliquota, oggi abbiamo ampiamente dimostrato che il bilancio della sanità è in pari, la Sicilia non deve essere più punita, si riporti la quota di compartecipazione a quella delle altre Regioni».

Quele sarà la conclusione? Oggi nessuno lo sa. Sta di fatto che il ricorso all'esercizio provvisorio e ad un ulteriore assestamento di bilancio segnano la drammaticità del momento senza precedenti. E il governo? Forse preferisce un più rilassante bagno nello stupendo mare di Sicilia ad onta del freddo.

**Assente la maggioranza.
Vinciullo: «Ridurre la
partecipazione alla sanità»**

Horizon 2020
Quattro tipi di bandi
Servizio a pagina 8

Destinatari sono Pmi, Enti pubblici, associazioni, università e centri di ricerca

Programma "Horizon 2020" previsti quattro tipi di bandi

L'obiettivo è aumentare entro il 2030 l'efficienza energetica del 27%

CATANIA - Riqualificazione energetica degli edifici esistenti, costruzione di edifici a energia quasi zero, adozione di sistemi efficienti di gestione dell'energia e qualificazione di personale tecnico nel comparto dell'efficienza energetica. Queste le linee d'indirizzo del programma di finanziamento "Horizon 2020" per il biennio 2016-17 che la Commissione Europea ha pubblicato in preparazione dei bandi specifici che sono indirizzati principalmente alle piccole e medie imprese, enti pubblici, associazioni, università e centri ricerca per progetti di efficientamento energetico relativi a edifici pubblici e privati, residenziali e non residenziali.

L'arduo obiettivo della Commissione europea, che consiste in un aumento, al 2030, dell'efficienza energetica del 27% rispetto a quello programmato in precedenza, si articola in quattro tipologie di bandi mirati a quattro settori specifici.

Il primo settore riguarda il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti favorendo quegli interventi che promuovano

processi innovativi economicamente convenienti, includendo anche soluzioni specifiche per gli edifici storici.

Il secondo settore, invece, concerne gli edifici a energia quasi zero, ossia quegli edifici ad altissima prestazione energetica con un fabbisogno energetico da fonte fossile molto basso o quasi nullo che dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili di energia. Il bando finanzierebbe, a scopo dimostrativo, in una prima fase gli edifici pilota, per poi continuare con i nuovi edifici che, in ossequio alla direttiva 2010/31/UE sull'efficienza energetica, dovranno possedere elevati standard di risparmio energetico.

Un altro settore che sarà finanziato con i fondi "Horizon 2020" è quello dei sistemi e apparecchiature per la gestione e ottimizzazione dell'energia spesa per il riscaldamento. Una gestione che si focalizzerà sul risparmio energetico delle fonti fossili, sul contributo delle fonti rinnovabili di energia per la produzione di acqua calda sanitaria e sulla ventilazione

meccanica degli ambienti.

Infine, l'ultima tipologia di bando concernerà il settore della formazione con particolare attenzione ai sistemi volontari di certificazione e accreditamento mirati ad aumentare la qualità professionale di architetti, ingegneri, amministratori di condominio, ecc.

Ricordiamo, infine, che la somma stanziata per l'efficienza energetica per il biennio 2016-17 ammonta a circa 200 milioni di euro.

Bartolomeo Buscema
Twitter: @bartbuscema

**La cifra stanziata
per il biennio
2016-2017 ammonta
a 200 mln di €**

Una piattaforma intelligente per la gestione dei fondi UE

Nel periodo 2014-2020, l'Italia beneficerà di un totale di risorse comunitarie pari circa a 30 miliardi di euro, di cui 7 miliardi di euro per le regioni più sviluppate, 1 miliardi di euro per le regioni in transizione, e 22 miliardi di euro per le regioni da far convergere (prezzi correnti).

A queste risorse si aggiungeranno anche quelle del Fondo Sviluppo e Coesione, il cui rifinanziamento è previsto nel disegno di legge di Stabilità per il 2014 per un importo complessivo nel settennio di programmazione di circa 40 miliardi di euro. In chiave antirecessiva e per sostenere la domanda e l'occupazione, la nuova programmazione dei Fondi Ue pone come obiettivi strategici di tipo strutturale. Tra gli obiettivi dei regolamenti 2014-2020 troviamo il sostegno alla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio in tutti i settori; la promozione dell'adattamento al cambiamento climatico e della prevenzione e gestione dei rischi; la tutela dell'ambiente e la promozione dell'uso efficiente delle risorse; lo sviluppo dei sistemi di trasporto sostenibili e l'eliminazione delle strozzature nelle principali infrastrutture di rete; la promozione dell'occupazione sostenibile e di qualità e il sostegno alla mobilità dei lavoratori.

Oltre agli strumenti di cui sopra la Commissione Europea ha promosso la "Smart Specialization Platform" sull'energia, una piattaforma che mira ad aiutare le Regioni e gli Stati membri a usare con maggiore efficacia i 30 miliardi di euro in fondi di coesione che verranno erogati complessivamente nel periodo 2014-2020, per accelerare il passaggio a un'economia low-carbon. Il Joint Research Centre (Jrc) della Commissione ha ideato la nuova piattaforma, che metterà assieme il know-how in materia di energia sostenibile a beneficio delle regioni. Le Regioni sono pertanto chiamate a definire un documento che delinei, a partire degli asset di cui dispongono, la propria Smart Specialisation Strategy, al fine di valorizzare i vantaggi competitivi e il potenziale di innovazione, riunendo le risorse e i soggetti coinvolti attorno a una visione del futuro basata sull'eccellenza, in un'ottica di sistema. Essa è definita come una traiettoria di sviluppo del territorio, focalizzata su un numero limitato di priorità in termini di settori produttivi e/o di ambiti tecnologici su cui concentrare i propri investimenti. La strategia deve essere dunque orientata a costruire un vantaggio competitivo durevole, basato sulla capacità di diversificazione e sulla specializzazione tecnologica, al fine di consentire l'adattamento dei sistemi produttivi territoriali al rapido e costante mutamento delle condizioni del sistema economico e del mercato. L'obiettivo generale della Smart Specialisation Strategy risiede in sintesi nella valorizzazione delle eccellenze locali, che si traduce, a livello operativo, nel potenziamento dei settori e/o delle nicchie di mercato dove i territori dispongono di chiari vantaggi competitivi o di determinate potenzialità di sviluppo imprenditoriale. ■

Il presidente dell'Anac Raffaele Cantone sulle misure del ddl delega

Addio alle clausole sociali

È libera l'azienda subentrante negli appalti

DI DANIELE CIRIOLI

Stop alle clausole sociali nei cambi di appalto. L'azienda subentrante non sarà costretta, come oggi, ad assumere il personale in forza nell'azienda cedente. Il riassorbimento, infatti, sarà armonizzabile con l'organizzazione dell'impresa subentrante. Ciò vuol dire che, qualora il cambio d'appalto avvenga tra un'azienda poco e una più informatizzata, il riassorbimento del personale sarà condizionato e limitato alle reali necessità di manodopera della nuova azienda. A stabilirlo è il ddl delega sugli appalti pubblici, che giovedì ha ricevuto l'ok della commissione lavoro sulla base anche del parere positivo di Raffaele Cantone, presidente dell'Anac, espresso nella nota prot. n. 16723 del 10 dicembre.

Le clausole sociali. Le clausole sociali sono speciali patti, generalmente di natura contrattuale, che impongono a carico dei soggetti appaltatori o concessionari di pubblici servizi, nella fase di esecuzione dell'appalto, vincoli che condizionano oppure limitano la libertà d'iniziativa economica, al fine di tutelare interessi collettivi dal punto di vista sociale. La fonte normativa è l'art. 69 del dlgs n. 163/2006 che riconosce la piena legittimità alla previsione di patti

del genere da parte delle stazioni appaltanti, se attinenti «a esigenze sociali o ambientali». Nella traduzione pratica, questi patti costituiscono «clausole sociali» (di cui sono pieni di disciplinari di gara): veri e propri obblighi per l'impresa aggiudicataria che subentra nell'esecuzione di un appalto di garantire i livelli occupazionali, procedendo ad assumere il personale già in forza nell'impresa cessante.

Limiti alla libertà d'impresa. Le clausole sociali, evidentemente, limitano la concorrenza e libertà d'impresa riconosciuta e garantita dall'art. 41 della Costituzione, perché restringe all'impresa l'ambito operativo entro cui può organizzare il proprio lavoro (nello specifico quello acquisito con un appalto). Lavoro che non è solo rappresentato da impianti e attrezzature, ma anche dalla manodopera, per cui invece è stabilito l'obbligo del riassorbimento del personale già in servizio.

Stop alle clausole sociali. Il ddl delega sugli appalti pubblici prevede di limitare le clausole sociali o, quanto meno, una lettura diversa. Circa la legittimità delle nuove norme, che sostanzialmente mirano a rendere «legislativa» (e non più contrattuale) la previsione di clausole sociali (nei call center, per fare un esempio, sarà un decreto a

disciplinarle), la commissione lavoro alla camera aveva chiesto due pareri all'autorità nazionale anticorruzione e all'autorità garante della concorrenza e del mercato (si veda *ItaliaOggi* del 3 dicembre). Con la citata nota prot. n. 16723/2015, Cantone scrive alla commissione lavoro evidenziando «che, secondo il consolidato orientamento dell'Autorità, il riassorbimento dei lavoratori deve essere armonizzabile con l'organizzazione dell'impresa subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto e che pertanto può essere consentito soltanto previa valutazione di compatibilità con l'organizzazione di impresa. La clausola sociale, infatti», aggiunge infine nella nota, «non può alterare o forzare la valutazione dell'aggiudicatario in ordine al dimensionamento dell'impresa e, in tal senso, non può imporre un obbligo d'integrale riassorbimento dei lavoratori del pregresso appalto, senza adeguata considerazione delle mutate condizioni del nuovo appalto, del contesto sociale e di mercato o del contesto imprenditoriale in cui dette maestranze si inseriscono».

VIA LIBERA DAL MINISTERO. Stanziati 40 milioni di euro per effettuare i monitoraggi

Controlli sulla sicurezza degli edifici: in Sicilia 510 i plessi passati ai raggi X

PALERMO

●●● Prevenire è meglio che curare, soprattutto se in gioco c'è la vita e la sicurezza dei bambini che frequentano le scuole. Il ministro dell'Istruzione, Stefania Giannini, ha dato il via libera ai controlli dei solai e dei controsoffitti di oltre 7 mila scuole italiane e ai relativi interventi di sistemazione, ma purtroppo altrettante richieste non saranno soddisfatte. In Sicilia, che sconta una situazione di arretratezza nel piano di ristrutturazioni e adeguamenti delle strutture scolastiche, saranno 510 i plessi in tutte le province a poter usufruire di questi controlli fondamentali per indagare sulle condizioni statiche degli edifici. L'Isola si colloca al sesto posto per numero di progetti approvati, dopo Lombardia (1127), Toscana (754), Piemonte (636), Veneto (617), Campania (580). «Con la Buona Scuola abbiamo stanziato 40 milioni di euro per effettuare i monitoraggi che servo-

no per garantire maggiore sicurezza ai nostri ragazzi. Si tratta di un'altra delle azioni strategiche del nostro piano per l'edilizia scolastica" ricorda la Giannini.

Sono state 13.584 le candidature pervenute da parte degli enti locali, 7.304 le ispezioni che verranno effettuate per una spesa complessiva di oltre 36 milioni di euro. Le risorse rimanenti saranno successivamente ridistribuite, con un nuovo decreto. Gli enti che hanno ottenuto il finanziamento hanno tempo per affidare gli incarichi per le indagini diagnostiche fino al 31 gennaio 2016, termine che il decreto ha prorogato rispetto a quello inizialmente previsto per il prossimo 31 dicembre.

Nella provincia di Palermo sono stati approvati 108 progetti, fra cui 15 nel capoluogo, dalle centralissime media Garibaldi ed elementare La Masa alla periferica Oberdan di via Spica. Ma 159

richieste sono rimaste fuori dal finanziamento. Sono 73 i progetti approvati nella provincia di Trapani, fra cui 14 nel capoluogo e moltissimi a Marsala e Mazara del Vallo. Nel Catanese finanziati 96 progetti, mentre nel Messinese 58, soprattutto nei paesi. Nell'Agrigentino 50 interventi, 25 nel Nisseno, 17 nell'Ennese, 33 nel Ragusano e 47 nel Siracusano. (*ALTU*)

Tasi, no aumenti nei Comuni ritardatari

Il governo nella legge di stabilità annulla la sanatoria per le delibere successive al 30 luglio

ROSARIA AMATO

ROMA. Scongiurate la mini-Imu e la mini-Tasi da pagare a gennaio: un emendamento del governo alla legge di Stabilità approvato dalla commissione Bilancio della Camera abroga la sanatoria delle delibere 2015 "relative a regolamenti, aliquote e tariffe di tributi" adottate dai Comuni dopo il 30 luglio. Secondo uno studio del Servizio Politiche Territoriali della Uil sono interessati alla sanatoria 844 Comuni: nella maggioranza dei casi le delibere prevedono aumenti delle aliquote della Tasi (che dall'anno prossimo non si pagherà più per la prima casa), dell'Imu e della Tari. Una prima versione della legge di Stabilità "sanava" i provvedimenti adottati entro il 30 settembre, purché fossero stati inviati al ministero dell'Economia entro il 21 ottobre e pubblicati sul sito entro il 28,

ma ne escludeva il pagamento con il saldo di dicembre; da qui l'ipotesi di un nuovo pagamento a gennaio. Per i Comuni ritardatari a questo punto rimangono valide le delibere dell'anno precedente.

L'esame in commissione Bilancio prosegue alla Camera anche stamani, e con molta probabilità anche lunedì, per consentire l'approdo in Aula fissato per martedì 15. Tra gli ultimi emendamenti approvati il "pacchetto giochi": divieto di spot pubblicitari nelle reti televisive e radiofoniche generaliste dalle 7 alle 22, aumento del 2,5% del prelievo erariale sulle slot che erogano vincite in denaro, prelievo che dunque sale al 17,5. Parallelamente diminuisce dal 74% al 70% la quota delle giocate che saranno restituite in denaro ai giocatori in caso di vincite. Inoltre dal 2016 le autorizzazioni per installare nuove slot saranno concesse solo in sostituzione di quelle in scadenza, bloccando così installazioni aggiuntive. Generale soddisfazione per il via

libera alla normativa, in particolare il ministro della Salute Beatrice Lorenzin plaude alle disposizioni contro la ludopatia. Tuttavia il presidente della commissione Bilancio Francesco Boccia fa notare come sarebbe maggiormente opportuno avere «una visione d'insieme. Se i giochi non piacciono, non si fanno, se fanno business allora si normano senza ipocrisie». Soprattutto, però, fa notare Boccia, non ha senso il divieto di spot televisivi in tv e ignorare «Internet come fosse la solita prateria, senza limiti e regole chiare. Non solo sulla Rete non si pagano tasse, ma si può incassare la pubblicità mentre agli altri è vietata».

Polemiche anche per un emendamento dei relatori che stanziava 600 milioni in più di quanto previsto inizialmente per la riduzione del debito delle Regioni a statuto ordinario, facendo salire il Fondo a 1,9 miliardi, e attribuisce alla Regione Sicilia 900 milioni per coprire il disavanzo (che però è di 1,4 miliardi). Il presidente Rosa-

rio Crocetta assicura che «c'è ancora tempo per cercare di risolvere la questione» e che ne parlerà con il premier Renzi a Firenze.

Le modifiche alla normativa non sono ancora concluse: il ministro dei Trasporti Graziano Delrio annuncia «un grande piano nazionale per la infrastrutturazione delle piste ciclabili» e un fondo «per rinnovare tutto il parco delle motrici dei treni italiani. Servono 1.600 treni per diventare un Paese normale», osserva. Sul fronte spettacolo, dopo le norme a sostegno degli enti lirici arrivano nuove agevolazioni fiscali a favore della produzione cinematografica.

Passa il giro di vite su tassazione e spot dei giochi. Delrio: un piano per le piste ciclabili

EDITORIALE

L'ITALIA IN LETARGO
E L'ISOLA PARALIZZATA
SULL'ORLO DEL BURRONE

DOMENICO TEMPIO

L'avremmo chiamata una "filiera" se fosse stata una seria catena di produzione. Come accade in vari settori. Ma se questa filiera è costituita, in ordine decrescente, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, in verità, per quanto riguarda la Sicilia, sembra una improvvisata "catena di Sant'Antonio". Nella quale già manca qualche anello, vedi le Province.

Ma partiamo dal capofila, dallo Stato. Per noi un patrigno più che un "padre della Patria". Non da adesso, ovviamente. Se c'è un segnale di disunità più che di unità, basta guardare le due opere infrastrutturali più importanti, quelle che dovrebbero collegare tutto il Paese: la cosiddetta autostrada del Sole e la ferrovia. Siamo stati sin dall'inizio tagliati fuori. A noi non è rimasto che mendicare ora una strada, ora un aeroporto, ora un ponte, ora un lavoro.

Per tapparci la bocca si è inventato di tutto, l'ultimo un presuntuoso "salva Sicilia". Che proprio l'altro ieri ha partorito un topolino: invece del miliardo e quattrocento milioni previsti, poco più della metà, solo novecento milioni. Prendere o lasciare, come si fa per chi sta fallendo. Alle quattro banche "amiche" si è pensato di dare, e diciamo giustamente, un aiuto per evitare che altri clienti truffati dai loro risparmi, si suicidino, alla Sicilia invece sono stati riservati gli spiccioli. E nella nostra Terra per disperazione non mancano i suicidi. Non siamo dei manettari, però dato che è questo il sistema in uso da alcuni magistrati, sarebbe bene che qualche truffatore finisse dietro le sbarre. E non come è stato per

la Montepaschi di Siena rimasto un giallo conosciuto solo dagli "intimi".

Detto dello Stato, il resto della filiera, cioè Regione, Province, Comuni, è roba di casa nostra. La Regione, come è noto, è un romanzo criminale a puntate. Crocetta va, sì, a Palazzo Chigi, ma oltre a una benevola pacca sulle spalle non riceve nulla o poco. Quell'improbabile "salva Sicilia" ci ricorda le promesse fatte nei tempi andati e mai mantenute. Il governatore oggi è aggredito da precari, forestali, da chi rischia di perdere il posto e da chi il posto neanche lo ha. Teniamo presente che in fatto di occupazione in Sicilia, nonostante un timido segno più nel Paese, siamo sempre sotto lo zero.

In queste condizioni a Crocetta viene difficile sistemare l'altro anello della filiera, cioè le Province. Tra l'altro esse sono state, sì, eliminate, ma hanno ancora rappresentanti nei consigli di enti come teatri, aeroporti, porti e altro ancora. I delegati però sanno di non rappresentare nessuno. Ed ecco che le attività zoppicano.

Parliamo, ad esempio, della cultura. Come si sa è all'ultimo posto dei Crocetta-pensieri e i danni si vedono. Teatri ridotti a elemosinare e a non pagare dipendenti e compagnie. Per fortuna c'è una forza viva fatta di operatori del settore che non demorde. La cultura in generale, poi, ha un vulnus enorme: la fuga dei giovani dalle nostre università. Preferiscono quelle del centro-nord. Il rapporto della Fondazione Res spiega perché ciò accade. Alle responsabilità nazionali, si uniscono quelle che sono dovute, come afferma il presidente Carlo Trigilia, alla scarsa qualità dei servizi, alla mediocre didattica, all'insufficiente ricerca. Un capitale umano svenduto per insipienza.

Il capitolo aeroporti, dove le Province hanno un loro ruolo, è in soffre-

renza. Necessitano di interventi strutturali, vedi ad esempio quello di Fontanarossa la cui seconda pista è rimasta nel limbo, pur essendo tutto pronto, progetto e finanziamento. Il fermo è legato al riassetto urbanistico e non si sa quando si sbloccherà.

Ci sono pure altre sofferenze dovute ai nuovi riassetto. Del triste carnet fanno parte gli ospedali. Continuano a essere sotto organico. L'assessore regionale ha invitato i dipendenti a limitare le ferie natalizie. Ma qui c'è di mezzo la salute dei siciliani. Che quando possono vanno al Nord, anche se da noi le professionalità sono di grande valore.

Gli ultimi di questa disastrosa filiera sono i Comuni, i quali tirano avanti alla meno peggio. Hanno le casse vuote e sono quelli che hanno un rapporto più diretto con i cittadini. Pagano di faccia l'ingovernabilità delle città, indipendentemente dalle capacità dei sindaci. In tali condizioni pensare alle città metropolitane e ai liberi consorzi, ci sembra un'utopia. Su quali basi possono nascere se c'è una Regione in fallimento?

L'altra volta il Censis ci ha detto che l'Italia è in letargo, per cui viene naturale domandarsi: e la Sicilia, com'è? In coma o, per essere ottimisti, paralizzata. La vediamo seduta su una sedia a rotelle in cima a un burrone. Aspettando che qualcuno la spinga dalla parte giusta. Che, ovviamente, non è il burrone.

FISCO E COSTITUZIONE

Tassazione sugli immobili: cinque motivi per rivederla

di **Enrico De Mita**

La proposta del governo di togliere l'imposta sulla prima casa a tutti, indipendentemente dalle dimensioni e dal valore, è una proposta discutibile, ma non mi sembra che sia incostituzionale. Sicché l'appello alla Costituzione fatto dai critici della proposta mi sembra esagerato. Politicamente il richiamo alla Costituzione è un'arma delicata che va saputa maneggiare. L'imposta sulla casa è una imposta reale e quindi, secondo una tradizione giuridica consolidata, sconta l'imposta proporzionale. Soltanto nel dopo guerra (1947) ci fu imposta straordinaria progressiva sul patrimonio. Ma era una imposta limitata nel tempo e colpiva l'intero patrimonio. Dalle imposte fondiari, all'Ior e alle imposte reali, le case sono tassate con aliquote proporzionali.

La tassazione sugli immobili non conosce una base teorica chiara. Eppure si tratta di beni facilmente individuabili caratterizzati da una loro precisa destinazione (l'agricoltura e quel bisogno fondamentale dell'uomo e della famiglia che è la casa) e dall'essere per la collocazione nel territorio oggetto naturale di tassazione locale. Il che esigerebbe che l'ente locale dovrebbe concorrere con maggiori poteri alla disciplina di essa (prima casa compresa). Dulcis in fundo il sistema catastale la cui riforma prevista dalla legge delega è stata rinviata sine die. La scelta del governo si limita a cancellare l'imposta sulla prima casa al di fuori di

ogni criterio solo allo scopo di ottenere maggiori consensi elettorali.

Una proposta diseducativa, più strumento di propaganda che scelta di razionalità impositiva, senza riferimento ai criteri di tale imposizione e al rapporto con le altre imposte che colpiscono gli immobili. La rispondenza di un determinato sistema ai principi costituzionali non è un fatto che possa essere giudicato in base ad

COSTITUZIONALITÀ CERTA

La cancellazione dell'Imu, pur essendo discutibile non è incostituzionale. Da individuare meglio la base teorica del tributo

una agevolazione. Questa neutralizza la tassazione nella sua entità, diventa quindi discutibile che introducendo una agevolazione si introduca contemporaneamente una imposizione progressiva sul patrimonio, come si è proposto da alcuni. La progressività secondo la Corte Costituzionale si riferisce all'intero sistema tributario e non alle singole imposte. «Il principio di progressività incide sul complesso del sistema fiscale e non su ciascuno dei tributi; in modo che non vieta una singola imposizione ispirata a principi diversi da quello della progressività» (30/1964). E il giudizio sul sistema è un giudizio politico che sfugge ad ogni precisazione. Solo per le imposte personali sul reddito la

progressività è la regola consolidata, come avviene del resto negli altri paesi. Il resto appartiene alla discrezionalità del governante.

Una imposta progressiva sul patrimonio richiederebbe comunque una revisione della tassazione sui redditi. In un libro bianco sulla tassazione degli immobili vi sono delle indicazioni che potrebbero fornire la base di proposte che dovrebbero essere condivise da tutti: 1) migliorare la distribuzione del carico fiscale dal punto di vista dell'equità, cioè del trattamento fiscale di contribuenti che si trovino in condizioni simili; 2) favorire la mobilità della proprietà immobiliare per una sua più razionale utilizzazione; 3) agevolare l'acquisizione della proprietà della casa, concedendo una sostanziale detassazione della prima casa di proprietà utilizzata come residenza abituale; 4) contenere l'artificiosa dinamica dei prezzi delle abitazioni prodotta dall'effetto di ritenzione (o di immobilizzazione) e rilanciare l'attività edilizia; 5) offrire un ruolo più attivo degli enti locali restituendo loro forme di autonomia tributaria. Sono cose proprie di un governo che si proponga un programma e non si limita ad interventi sporadici. L'esenzione da sola non vuol dire niente se non accompagnata da altre misure. Su questo terreno l'opposizione dovrebbe inserire le proprie critiche e le proprie proposte. Altrimenti la prima casa diventa solo un pretesto per una lotta politica impropria, sia da parte del governo che delle opposizioni.



Sicilia: Palermo in ripresa Crollo a Caltanissetta

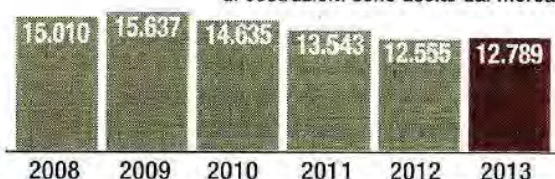
In Sicilia cresce il mercato immobiliare nelle grandi aree metropolitane, frena nei piccoli centri. E' la fotografia scattata dall'Agenzia delle Entrate che mette a confronto i dati del primo semestre 2015 con quelli dello stesso periodo del 2014. Variazioni particolarmente positive a Siracusa (51,9% e 21,8%), Palermo (13,8% e 6,6%), Messina (4,3% e 1,7%) e Catania (2,2% e 1,4%). Si continuano invece a registrare compravendite negative ad Agrigento (-20,2% e 2,4%), Caltanissetta (-24% in città e -10,3% in provincia) e a Trapani (-9,9%). Per quanto riguarda il prezzo medio degli immobili si registrano ancora delle riduzioni sia nei capoluoghi che nelle province: quotazioni in calo soprattutto a Catania (-2,9%) e Agrigento (-1,8%), l'aumento più significativo a Palermo (+0,9%). In totale, le compravendite nei primi sei mesi dell'anno sono state 14.526 (+3%). Palermo ha ospitato «Gli stati generali dell'edilizia». Numeri sconcertanti quelli emersi nel settore delle costruzioni in Sicilia, prima regione per opere pubbliche non completate (215). Dal 2008 si sono persi oltre 90mila posti di lavoro, 13mila imprese hanno cessato o sospeso l'attività, crollano le ore denunciate in cassa edile e la massa salariale. A far preoccupare sindacati e l'Ance, guidata dal presidente facente funzioni Santo Cutrone (foto), il tasso di occupazione delle persone tra i 20 i 64 anni: 42,4% nel 2014, il più basso di tutte le regioni europee. Boom del lavoro nero: il tasso di irregolarità è schizzato al 30%. Quanto alle morti bianche, la Sicilia è la prima regione del Sud: 33 decessi sui 361 rilevati in tutto il Paese nel primo semestre 2015.

FABIO SCAVUZZO

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imprese settore costruzioni - Sicilia

Tra il 2008 e il 2013 2.500 imprese di costruzioni sono uscite dal mercato



90.000 posti di lavoro in meno. Il numero dei lavoratori edili attivi in Sicilia si è praticamente dimezzato passando da 10.877 a 5.173, così come le ore lavorative, ridotte anch'esse del 22% come il monte salariale, che da 8.542.503 nel 2008 sono scese a 2.503.792 nel 2013

IMPRESE & LEGALITÀ

Codice antimafia più attento alle imprese

di **Lionello Mancini**

L'11 novembre, la Camera ha approvato in prima lettura il Ddl 2134/S, contenente modifiche al codice antimafia e la delega al Governo per la gestione delle aziende confiscate.

Il passo avanti compiuto dalla legge è di per sé una buona notizia per il mondo delle imprese, perché il testo tenta di sciogliere nodi cruciali come il contraddittorio nell'iter processuale del sequestro, la possibilità di svincolarsi dalle interdittive prefettizie con nuovi strumenti come il controllo giudiziale, la gestione dei beni sequestrati e il funzionamento della relativa Agenzia. In più, secondo gli osservatori più qualificati, i contenuti della normativa costituiscono una buona base per giungere, con poche correzioni apportabili dal Senato, a un testo definitivo in grado di superare i difetti emersi in questi anni, anche da vicende come lo scandalo della sezione Misure di prevenzione del Tribunale di Palermo.

Il disegno di legge appena licenziato a Montecitorio è stato analizzato sulla rivista online "Diritto penale contemporaneo", dal giurista palermitano Costantino Visconti, tra i massimi esperti della materia. Si nota, osserva Visconti una «maggior cura dei diritti della difesa» nelle procedure di sequestro, compresa la partecipazione degli avvocati alla camera di consiglio che delibera sulle proposte dell'amministrazione giudiziaria riguardo alla sopravvivenza dell'impresa. Anche se alcune asimmetrie resistono, come quella della possibilità di impugnazione delle decisioni del tribunale, prevista per l'accusa in caso di revoca del sequestro, ma non per la difesa in caso di conferma.

Bene anche le regole più stringenti sulla nomina de-

gli amministratori giudiziari da parte dei giudici, tra le quali il limite dei tre incarichi nella stessa sede giudiziaria, l'obbligo di segnalare quelli ricevuti da altre sedi e una serie di incompatibilità (professionali, amicali, di parentela eccetera) cui deve attenersi il magistrato, previsioni tese a evitare nuovi casi di distorsioni come quelle palermitane.

Tuttavia, osserva il professor Visconti, «il limite dei tre incarichi comporta il rischio di impedire la crescita del "saper fare" specialistico e altamente professionalizzato delle amministrazioni giudiziarie e, insieme, di disperdere il know how fin qui accumulato».

A migliorare la gestione delle aziende sequestrate e confiscate vengono introdotte modifiche per la tutela dei creditori, passaggio cruciale per la continuazione – ove l'ipotesi si dimostri realistica – delle attività e per la salvaguardia «del tessuto civile in cui risulta insediata l'azienda sequestrata». Per ottenere questo risultato, la norma accorda all'amministrazione giudiziaria nuovi poteri (sempre delegati dal giudice) per subentrare nei contratti in corso, per stilare l'elenco dei creditori essenziali e verificare la fondatezza delle richieste creditorie.

Ma, tra le urgenze del giudice, c'è la possibilità di bonifica delle realtà produttive o di servizi sequestrate, per evitarne la semplice liquidazione. E a questo dovrebbe servire il nuovo "controllo giudiziario delle aziende", istituto applicabile quando il tribunale accerta che l'agevolazione degli interessi mafiosi da parte di un'impresa è occasionale e che la stessa corre il rischio di condizionamenti criminali. In questi casi, il tribunale può contenere l'invasività dell'intervento imponendo all'azienda di informarlo puntualmente su ogni attività oppure nominando un tutor che attui una "vigilanza prescrittiva" per un massimo di tre anni, in modo che l'attività possa essere "ripulita".

A differenza, poi, di ogni altro istituto vigente, il controllo giudiziario può anche essere richiesto dall'azienda destinataria di interdittiva prefettizia (e già impugnata davanti al Tar): con l'ok del giudice, il controllo sospende gli effetti del provvedimento prefettizio, offrendo una chance in più per rimettersi in carreggiata o per rimediare a un errore, attivando le energie interne all'impresa stessa.

Anche su queste innovazioni esistono criticità, ma nulla che Palazzo Madama non possa migliorare con opportuni correttivi.

ext.lmancini@ilsole24ore.com

Surroghe Interessi all'1% per il variabile e intorno al 2% per i fissi che possono così diventare una polizza a basso costo contro i futuri rincari

Immobili Mai così conveniente la spending review del mutuo

Su 100 mila euro a 20 anni se ne risparmiano 150 al mese o cinque anni di pagamenti

DI GINO PAGLIUCA

Il 2015 sta registrando numeri molto positivi per il mercato dei mutui. Secondo l'Abi, nei primi nove mesi dell'anno le erogazioni sono aumentate del 92% rispetto allo stesso periodo del 2014. Un contributo decisivo è arrivato dalla surrogà di vecchi contratti.

La rottamazione

La platea di debitori interessati a rottamare un finanziamento ipotecario si è molto ampliata, grazie al calo negli ultimi mesi dei tassi richiesti per i mutui fissi: come vediamo dalle tabelle, per una surrogà con durata residua a 20 anni la migliore offerta è del 2,2%. E per durate inferiori basta meno del 2%. Significa che la surrogà è appetibile non soltanto per chi ha in corso un tasso fisso, ma anche per chi sta pagando un prestito indicizzato: mettendo in conto un modesto incremento della rata, è infatti possibile mettersi al riparo dalle oscillazioni del mercato dei capitali.

Il calcolo di convenienza della rottamazione è sempli-

ce, anche perché la banca surrogante non può applicare costi extra (istruttoria, perizia) e paga pure il notaio che redige l'atto necessario per perfezionare l'operazione; quindi il tasso nominale e quello effettivo dell'operazione coincidono. In pratica basta conoscere la quota capitale ancora da restituire e chiedere quanto si pagherebbe per ottenere la stessa cifra per una durata uguale a quella residua per sapere quanto si può risparmiare.

I vantaggi

Nella tabella presentiamo due esempi di calcolo, ipotizzando la sostituzione di due mutui in corso con capitale residuo da 100 mila euro; il primo a tasso fisso al 5% il secondo variabile con spread al 2%. La convenienza a sostituire il fisso sarebbe evidente anche a priori; i numeri mostrano che passando a un prestito anch'esso fisso in dieci anni si risparmiano oltre 18 mila euro, che diventano più di 42 mila sui 25 anni. Ancora maggiore il vantaggio teorico del passaggio al variabile, che in 25 anni potrebbe sfiorare addirittura i 60 mila euro.

Per chi invece ha in corso il mutuo variabile, la sostituzione con un altro indicizzato è sempre conveniente se il nuovo mutuo ha spread minore di quello che si sta pagando. Il passaggio a tasso fisso invece comporta un incremento teorico della spesa nell'ipotesi, improbabile, che il valore dell'Euribor rimanga costantemente sottozero come è oggi: nell'ipotesi che esaminiamo si spenderebbero al massimo 4.500 euro in più in 20 anni e quasi 9 mila in 25; spalmato in un arco di tempo così ampio l'esborso può essere considerato una polizza di assicurazione contro il rialzo dei tassi stipulata a un costo molto ragionevole.

Nelle tabelle consideriamo l'ipotesi di una surrogà per una durata pari a quella residua del mutuo in corso. Nulla vieta però che il nuovo finanziamento abbia durata diversa da quello vecchio, infatti l'unico vincolo di legge riguarda la somma mutuata, che non può superare il debito residuo del finanziamento da sostituire.

Pertanto si potrebbe anche pensare di surrogare il mutuo tenendo pressoché inalterato l'importo della rata e diminu-

endo drasticamente la durata. E' una scelta che può rivelarsi opportuna se l'entità dell'esborso mensile non dà problemi, ma ha senso solo se si parte da un mutuo a tasso fisso e lo si sostituisce con un altro finanziamento fisso.

Per fare un solo esempio: se si ha in corso un mutuo fisso al 5% da 100 mila euro residui si pagano ogni mese 660 euro, per 20 anni. Se si surrogà il mutuo per la stessa durata, si paga il 2,2% e la rata scende a 515 euro. Se invece si decide di ridurre la durata a 15 anni si pagherebbero 641 euro al mese e la spesa complessiva sarebbe di poco più di 115 mila euro, con il vantaggio che si finisce di pagare cinque anni prima e si risparmiano oltre ottomila euro.

Difficilmente nel 2016 le surroghe potranno registrare numeri comparabili a quelli di quest'anno, perché chi doveva cambiare mutuo o lo ha già fatto o lo sta facendo. Ma anche perché alcune offerte promozionali si chiudono il 31 dicembre e il costo dei mutui a tasso fisso, pur rimanendo molto conveniente in assoluto, potrebbe salire di qualche decimo di punto, soprattutto per le durate dai 20 anni in su.

Il vantaggio della surrogà, due esempi

Mutuo fisso
con capitale residuo da 100 mila euro a tasso fisso del 5% surrogato alle migliori condizioni del mercato

1	Durata residua (anni)	Rata del mutuo in corso	Spesa totale a fine mutuo	Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO FISSO	Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO VARIABILE*
	10	1.061	127.279	18.201	22.237
	15	791	142.343	26.925	34.042
	20	660	158.389	34.691	46.703
	25	585	175.377	42.297	59.274

Mutuo variabile
con capitale residuo da 100 mila euro a tasso variabile Euribor 1 mese +2% surrogato alle migliori condizioni del mercato

2	Durata residua (anni)	Rata del mutuo in corso	Spesa totale a fine mutuo	Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO FISSO	Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO VARIABILE*
	10	911	109.345	267	4.303
	15	634	114.181	-1.237	5.881
	20	496	119.152	-4.547	7.465
	25	414	124.256	-8.824	8.153

Fonte: elaborazione su dati mutuonline.it

*Ipotizzando Euribor costante nel tempo

Trend Dai terrazzi alle cantine, dai solai ai balconi: ecco quanto incidono nel calcolo. Finora si andava in ordine sparso. Qualcosa sta cambiando

Case Il Fisco prende le nuove misure

Nelle visure catastali compare anche la superficie in metri quadrati. Le compravendite diventeranno più trasparenti?

DI GINO PAGLIUCA

Quanti centimetri servono per arrivare a un metro? Se si parla di immobili in vendita, e di superfici effettive, a volte ne bastano meno di 90. È il risultato a cui si può arrivare confrontando le superfici dichiarate dagli annunci di vendita con quelle reali delle unità a cui si riferiscono.

Succede anche perché chi vende non rischia nulla se ha l'accortezza di specificare nel compromesso e nel rogito che la vendita avviene «a corpo» e non «a misura». Le misurazioni creative ora sono però più difficili, perché l'Agenzia delle Entrate rende disponibile nelle visure catastali anche il dato di superficie delle unità immobiliari. Una novità che per il momento non avrà rilevanza fiscale ma che appare destinata a provocare ripercussioni positive, in termini di trasparenza del mercato.

Il meccanismo

La visura catastale contiene due indicazioni di superficie: la prima è quella calcolata secondo i criteri previsti dall'allegato C del Dpr 138/98 e che servirà di base per la revisione degli estimi; riassumendo, i muri sono computati fino a uno spessore di 50 centimetri e ulteriormente ridotti del 50% quando sono in comune con un'altra unità; balconi e terrazzi comunicanti con l'immobile sono misurati al 30% per i primi 25 me-

tri quadrati e al 10% per l'eccedenza; se non sono comunicanti la superficie viene abbattuta del 50%; cantine e solai sono contati per il 50% se comunicanti, del 25% se indipendenti.

Attenzione però: nella prassi commerciale per balconi, terrazzi e accessori si seguono regole diverse da queste. A Milano ad esempio secondo gli usi e costumi provinciali i balconi sono valorizzati al 50% e al 66,66% se si tratta di logge. I terrazzi comunicanti valgono il 50% se di superficie inferiore a un terzo rispetto a quella dell'immobile, se lo spazio è più ampio si scende fino al 25%. I terrazzi non comunicanti valgono tra il 20 e il 40%. Infine si computano anche gli spazi comuni del condominio, in proporzione ai millesimi di proprietà. Anche tenendo conto di questi accorgimenti se si riscontra tra quanto dichiarato in fase di trattativa e quanto presente sulla visura una differenza significativa (oltre il 3-4%) è opportuno chiedere al venditore di specificarne le ragioni.

La seconda indicazione di superficie presente nella visura è quella ai fini Tari, ed è calcolata eliminando dal computo terrazze e balconi. Vale la pena fare la visura dell'immobile anche se non lo si vuole vendere perché in caso di diffonimità tra i dati in possesso dell'Agenzia e quelli reali si può chiedere la correzione.

Il proprietario dell'immobile non deve nemmeno spendere i soldi per rivolgersi a un professionista abilitato per ottenere i dati: basta un minimo di confi-

denza con Internet, iscriversi ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate cliccando prima sui «servizi ipotecari e catastali» e poi sulle «consultazioni personali» è possibile avere la visura catastale e ipotecaria delle unità possedute anche per quote, oltre a mappe e planimetrie.

Paradossi

Ai fini Imu e Tasi resta ancora in vigore, per tutti gli immobili di categoria A (case e uffici) il vecchio e farraginoso sistema dei vani catastali. Una metodologia iniqua e che oltretutto ha anche il difetto di non essere omogenea sul territorio nazionale: la superficie media di un vano cambia infatti a seconda del comune e della categoria catastale. Per fare un solo esempio il vano medio di una A/3 (la tipologia residenziale più diffusa) a Milano misura 17,52 metri, nella media italiana 3 metri in più. Il sistema aveva una sua ratio quando è nato: gli estimi infatti sono locativi, indicano cioè il valore teorico a cui un immobile si potrebbe affittare. Sugli immobili però ora si pagano due imposte di tipo patrimoniale, basate quindi sul valore teorico di vendita. E, dato che sul mercato il metodo per determinare il prezzo è quello della superficie espressa in metri quadrati, è giusto che il Fisco si adegui. Difficile però fare previsioni sui tempi: il decreto del 1998 che ha definito i criteri per la misurazione delle superfici è stato varato in vista di una riforma imminente del Catasto. Che non si è ancora vista

QUANTO VALGONO I VARI LOCALI

Il calcolo dei vani catastali

*fino alla superficie massima prevista per il Comune; l'eccedenza si calcola a parte. La somma dei vani si arrotonda a 0,5

Vani principali
(camere, saloni, soggiorni)

1 vano per ognuno*

Cucina

1 vano anche se la superficie è inferiore a quella minima prevista per gli altri vani

Bagni, ripostigli, corridoi

1/3 di vano

Cantine, solai

1/4 di vano

È QUESTIONE DI METRI QUADRATI

Il calcolo della superficie catastale in una unità immobiliare

Fonte: elaborazione dall'allegato C del dpr 138/98

PARTE DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE DA CONSIDERARE

Superfici interne coperte
alte oltre 150 cm

100%

Superfici interne coperte
alte meno di 150 cm

0%

Muri perimetrali interni

100% fino allo spessore di 50 cm

Muri condivisi

50% fino allo spessore di 50 cm

Superficie esterna scoperta

10% fino a superficie pari a quella dell'unità immobiliare; 2% per la parte eccedente

Balconi e terrazzi comunicanti con l'unità

30% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente

Balconi e terrazzi non comunicanti con l'unità

15% fino a 25 mq; 5% per la quota eccedente

Cantine e solai comunicanti con l'unità

50%

Cantine e solai non comunicanti con l'unità

25%

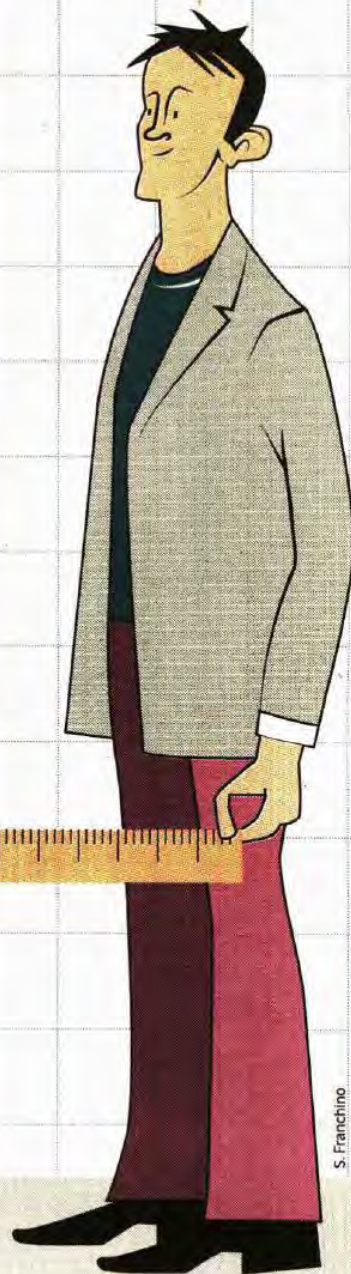
IL METRO

Quanto misura in media un vano catastale a Milano e in Italia. Valori in metri quadrati

* non presenti a Milano

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate

Categoria catastale	Milano	Italia	Categoria catastale	Milano	Italia
A/1	24,09	26,36	A/7	22,90	23,72
A/2	20,00	21,24	A/8	26,90	30,25
A/3	17,52	20,52	A/9	27,71	29,96
A/4	16,79	21,82	A/10	23,41	24,08
A/5	21,60	24,82	A/11*	-	21,23
A/6	21,65	26,46			



Ulteriori precisazioni sul dm infrastrutture: sì alla deduzione per le locazioni entro 6 mesi dall'acquisto dell'immobile

Bonus ok se l'affitto è tempestivo

Per ottenere la deduzione per i proprietari di immobili, previsto dal cosiddetto dm infrastrutture (decreto dell'8/9/2015, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 3/12/2015 n. 282), il contratto di locazione deve essere stipulato nei sei mesi successivi alla data di acquisto o alla data di rilascio del certificato di agibilità. Queste le precisazioni fornite da ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che ha fissato i confini dell'agevolazione di cui all'art. 21 del decreto legge 133/14, convertito nella legge 164/14. La norma ha previsto una deduzione, dal reddito complessivo, pari al 20% del prezzo di acqui-

sto (tetto massimo 300 mila euro) di immobili a destinazione abitativa da locare, invenduti alla data del 12/11/2014 o che risultavano, a tale data, già interamente o parzialmente costruiti o per i quali era già stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio o era stato dato l'avvio concreto agli adempimenti per l'edificazione delle aree possedute. La deduzione spetta anche per gli acquisti posti in essere nel periodo che intercorre tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017 e si aggiunge all'ulteriore deduzione degli interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto delle medesime unità immobiliari.

Poggiani a pag. 8

Ulteriori precisazioni sul dm infrastrutture per chi acquista immobili da affittare

Bonus per locazioni tempestive

Sì alla deduzione per contratti entro 6 mesi dall'acquisto

Pagina a cura

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per l'ottenimento della deduzione per i proprietari di unità abitative, il contratto di locazione deve essere stipulato nei sei mesi successivi alla data di acquisto o alla data di rilascio del certificato di agibilità. Queste le precisazioni fornite da Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che, con il decreto 8/09/2015, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 3/12/2015 n. 282, ha fissato i confini dell'agevolazione, di cui all'art. 21, del dl 133/2014, convertito nella legge 164/2014 (si veda *ItaliaOggi*, 5/12/2015). L'art.

21, del dl 133/2014, ha previsto una deduzione, dal reddito complessivo, pari al 20% del prezzo di acquisto (tetto massimo 300 mila euro) di immobili a destinazione abitativa da locare, invenduti alla data del 12/11/2014 o che risultavano, a tale data, già interamente o parzialmente costruiti o per i quali era già stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio o era stato dato l'avvio concreto agli adempimenti per l'edificazione delle aree possedute. La deduzione spetta anche per gli acquisti posti in essere nel periodo che intercorre tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017 e si aggiunge all'ulteriore deduzione (20%) degli interessi passivi su mu-

tui contratti per l'acquisto delle medesime unità immobiliari. Le unità abilitative devono essere dotate del certificato di agibilità, non devono essere considerati di lusso (escluse le categorie «A/1», «A/8» e «A/9») e devono conseguire prestazioni energetiche certificate nelle classi «A» o «B». La deduzione deve essere ripartita in otto rate annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'immobile viene locato a un canone non superiore a quello «convenzionato»; per i comuni dove non esiste un accordo specifico si deve far riferimento a quello utilizzato dall'ente territoriale demograficamente più omogeneo e più

vicino. Stabiliti con certezza i termini di decorrenza della locazione, necessari per ottenere la deduzione, e chiarito che, i sei mesi prescritti, devono far riferimento alla data dell'acquisto (rogito) o alla data del rilascio di agibilità ovvero alla data in cui si è formato il cosiddetto «silenzio-assenso» (art. 25, del dpr 380/2001). Per gli immobili acquistati in data antecedente alla pubblicazione del decreto, i sei mesi devono essere considerati dalla data di pubblicazione in *G.U.* dello stesso decreto (3/12/2015) e le eventuali interruzioni del periodo di locazione, non determinano la decadenza del bonus se la stessa interruzione non risulta imputabile al locatore.

Immobili concessi in locazione: la deduzione in pillole

Immobili	Il provvedimento richiama le unità immobiliari parzialmente e/o totalmente costruite, alla data del 12/11/2014, o per le quali era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, comunque denominato
Bonus	Alle persone fisiche, non esercenti attività di natura commerciale, che acquistano unità abitative di nuova costruzione, «invendute» od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, nel periodo tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017, spetta una deduzione dal reddito complessivo dichiarato nella misura del 20% sul prezzo di acquisto, ma nel limite di spesa di euro 300 mila, comprensivo dell'Iva
Interessi passivi	Ai soggetti in precedenza indicati, in aggiunta al bonus indicato, spetta un'ulteriore deduzione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto dell'unità nella misura del 20% da scomputare dal reddito complessivo
Usufrutto	Le deduzioni indicate in precedenza spettano ai proprietari delle unità immobiliari anche nell'ipotesi in cui la stessa unità sia concessa in usufrutto a soggetti giuridici pubblici e/o privati operanti da almeno dieci anni nel settore degli alloggi sociali (social housing). In tal caso, il corrispettivo per l'usufrutto non può risultare superiore ai limiti indicati nell'art. 4, del medesimo provvedimento
Utilizzo	Il bonus è ripartito in otto quote annuali di pari importo da utilizzare a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione
Costruzione su terreni fabbricabili	Per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, spetta la deduzione, dal reddito complessivo, delle spese sostenute, in dipendenza di contratti di appalto, per la costruzione di unità immobiliari abitative su aree fabbricabili, già possedute dal contribuente, da ultimare entro il 31/12/2017, nella misura del 20% su un tetto massimo di 300 mila euro, da ripartire in otto rate annuali a partire dal periodo d'imposta in cui avviene la stipula del contratto di locazione
Condizioni	L'unità immobiliare a destinazione abitativa deve: • essere destinata alla locazione per almeno 8 anni; • non essere classificata nelle categorie «A/1», «A/8» e «A/9»; • non essere inserita in area «E»; • possedere le certificazioni energetiche (classe «A» o «B»); • avere un canone di locazione non superiore a quello convenzionato (comma 1, art. 4, dm 8/9/2015); • essere utilizzata da soggetti non legati da rapporti di parentela con il locatore entro il 1° grado; • possedere la conformità delle opere
Locazione	Il periodo di sei mesi decorre dalla data di acquisto o dalla data di rilascio del certificato di agibilità o dalla data di formazione del «silenzio-assenso»
Non ripetibilità	Le deduzioni indicate sono riconosciute una sola volta per ogni singolo immobile

Detrazioni, in Stabilità proroga e aiuti a giovani coppie

Bonus mobili per le giovani coppie, nella misura del 50%, su un tetto di spesa di 8 mila euro ed estensione delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica agli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp). Queste le ulteriori novità, in aggiunta alla proroga degli incentivi destinati ai soggetti che eseguono ristrutturazioni, interventi di riqualificazione e acquisto mobili, fino a tutto il 2016. Infatti, con il disegno di legge Stabilità 2016 sono prorogate, fino al 31/12/2016, le detrazioni inerenti alle spese sostenute per gli interventi destinati al recupero del patrimonio edilizio, nella misura del 50%, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con par-

ticolare riferimento all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica per quegli edifici collocati nelle zone a più alto rischio sismico, nella misura del 65%, per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nella misura del 65% e per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (con determinate caratteristiche), destinati ad arredare gli immobili ristrutturati, nella misura del 50%. Il disegno di legge, inoltre, introduce una nuova detrazione per le giovani coppie che acquistano un'unità immobiliare da adibire ad «abitazione principale»; s'inquadrano come tali, quelle coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da

conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni. In tal caso, è possibile beneficiare di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate e sostenute per l'acquisto di mobili dell'unità abitativa, destinata ad abitazione principale, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1/1/2016 al 31/12/2016, da calcolarsi su un ammontare complessivo non superiore a 8 mila euro. La nuova detrazione, però, risulta non cumulabile con il cosiddetto «bonus mobili».

Immobili & Condominio - Il rent to buy fa da prenotazione: l'effetto è simile a quello di un contratto preliminare

Di Rago a pag. 19

Un vademecum del Notariato su regime fiscale e ripartizione spese del nuovo strumento

Il rent to buy fa da prenotazione

L'effetto è simile a quello di un contratto preliminare

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Rent to buy sotto i riflettori. Con una guida per il cittadino realizzata in collaborazione con le principali associazioni dei consumatori, il Consiglio nazionale del notariato ha illustrato lo stato dell'arte, dal punto di vista giuridico e fiscale, dello strumento introdotto dal c.d. decreto sblocca Italia (dl n. 133/2014, convertito nella legge n. 164/2014), ancora poco conosciuto e utilizzato nel settore immobiliare, ma che potrebbe consentire un più facile accesso alla casa anche a quanti non abbiano la liquidità necessaria.

Di che cosa si tratta? Il rent to buy è il contratto con cui il proprietario (concedente) consegna fin da subito l'immobile al conduttore e futuro acquirente, il quale inizialmente paga il canone di locazione. Tuttavia, dopo un periodo di tempo fissato dalle parti, il conduttore può decidere di acquistare il bene, detrando dal prezzo di vendita una parte delle somme già versate con il canone. La scelta di procedere o meno alla stipula dell'atto vendita è quindi interamente rimessa all'inquilino. In caso positivo, il proprietario dovrà quindi collaborare con quest'ultimo per la stipula del rogito notarile (in caso contrario il passaggio della proprietà potrebbe essere ottenuto con una specifica sentenza del tribunale, analogamente a quanto già previsto per l'inadempimento del contratto preliminare di compravendita) e avrà ovviamente diritto al saldo del prezzo. In caso contrario, invece, il contratto diventerà inefficace e l'immobile ritornerà nella piena disponibilità del proprietario, con diritto del conduttore alla

restituzione della parte delle somme già versate ed espressamente imputate ad anticipo del prezzo di vendita.

La trascrizione del contratto. La trascrizione del rent to buy è necessaria fin dalla sua sottoscrizione per rendere opponibile ai terzi la concessione del diritto di utilizzare l'immobile. Inoltre ha un effetto prenotativo simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare, in quanto fa retroagire alla data della stipula del contratto gli effetti della trascrizione dell'eventuale e successiva vendita, neutralizzando così eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla sua trascrizione. Quanto sopra, però, a condizione che l'atto di vendita sia a sua volta trascritto prima che scada il termine di durata del rent to buy e, comunque, entro dieci anni dalla trascrizione di quest'ultimo. La trascrizione del contratto, infine, garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del proprietario, consentendogli di vantare un privilegio speciale sull'immobile per i crediti vantati. Al rent to buy, fin dalla concessione dell'utilizzo del bene al conduttore, si applica la disposizione di cui all'art. 8 del dlgs n. 122/2005 sugli immobili da costruire. Conseguentemente, il notaio non potrà procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stessa, non si sia provveduto al frazionamento tra i comproprietari del finanziamento gravante sull'intero edificio.

Gli obblighi delle parti. Gli obblighi delle parti del contratto sono regolati in base alla disciplina propria dell'usufrutto. Il conduttore, nel prendere in consegna l'immobile, dovrà quindi

provvedere alla redazione di uno specifico inventario (soprattutto nei casi in cui lo stesso venga concesso arredato), salvo che il proprietario lo dispensi, e dovrà fornire una garanzia (per esempio una somma di denaro depositata presso quest'ultimo a titolo di cauzione, come avviene nelle locazioni). Sono quindi a carico del conduttore le spese relative alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre il proprietario dovrà occuparsi degli oneri di manutenzione straordinaria. Si ritiene che lo stesso criterio di riparto sia quindi applicabile per il pagamento delle spese condominiali, sulla base di quanto previsto dal nuovo art. 67 disp. att. c.c. (si veda *ItaliaOggi Sette* del 7 dicembre 2015), per le quali vi sarà piena solidarietà tra il conduttore e il proprietario, nonché per l'esercizio del diritto di voto in assemblea.

L'inadempimento del contratto di rent to buy.

Tra gli obblighi posti a carico del conduttore quello principale è sicuramente il pagamento del canone. In caso di inadempimento, il proprietario potrà, volta per volta, avviare una procedura di esecuzione forzata sui beni del conduttore per il recupero del dovuto oppure chiedere la risoluzione del medesimo. Quest'ultima soluzione potrà però essere utilizzata dal proprietario per reagire al mancato versamento del canone soltanto ove sia mancato il pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di rate, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. Considerato che il codice civile subordina la risoluzione del contratto alla gravità dell'inadempimento, secondo il Notariato non appare ammissibile una deroga

convenzionale a tale limite. I principali obblighi a carico del proprietario sono quelli di consegnare l'immobile al conduttore e di procedere alla vendita del medesimo. In questo caso il conduttore che intenda ottenere il trasferimento della proprietà del bene potrà anche ricorrere alla particolare forma di adempimento in forma specifica di cui all'art. 2932 c.c., chiedendo al tribunale la pronuncia di una sentenza che tenga luogo del rogito notarile e possa essere quindi trascritta nei registri immobiliari. Inoltre l'eventuale fallimento della società costruttrice proprietaria/concedente dell'immobile non determina di per sé, la cessazione del contratto, che prosegue in capo al curatore fallimentare, a meno che sussistano gli estremi per la revocatoria. Il rent to buy debitamente trascritto non è soggetto a revocatoria fallimentare ove sia stato concluso al giusto prezzo e riguardi un immobile a uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del conduttore o di suoi parenti e affini entro il terzo grado oppure un immobile a uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata, ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

Il regime fiscale del rent to buy. Nel silenzio della normativa sul trattamento fiscale del rent to buy e allo scopo di risolvere i contrasti interpretativi sorti all'indomani dell'entrata in vigore del dl n. 133/2014, è stata l'Agenzia delle entrate, con la circolare esplicativa n. 4/E del 19 febbraio 2015, a chiarirne presupposti impositivi e disciplina. Nel caso

del proprietario/concedente che agisca nell'esercizio di un'impresa (dunque in ambito Iva) per un immobile a uso abitativo, per quanto riguarda l'originario atto di concessione del godimento del bene occorrerà distinguere la parte delle somme di denaro versate a titolo di locazione da quelle pagate in conto prezzo. Mentre sulle prime

si applicherà la disciplina fiscale prevista per le locazioni (operazioni fuori campo Iva e con imposta di registro al 2%, salvo che l'impresa concedente abbia optato nel contratto per l'applicazione dell'Iva, con conseguente applicazione dell'aliquota al 10% e dell'imposta di registro nella misura fissa di € 200), le seconde saranno soggette al trattamento

proprio delle compravendite immobiliari, con conseguente applicazione dell'imposta di registro al 3%, in caso di esenzione dall'Iva, ovvero con pagamento dell'Iva al 4% (se prima casa) o al 22% e imposta di registro in misura fissa, se in ambito Iva. Quindi, una volta che si sia optato per l'acquisto dell'immobile, le somme versate a saldo del prezzo

saranno a loro volta trattate fiscalmente secondo le regole proprie delle cessioni dei fabbricati, con scomputo dall'imposta di registro dovuta per la cessione del bene di quanto già versato a tale titolo in relazione alla parte del canone di locazione imputata ad anticipo del prezzo di vendita in occasione della registrazione del contratto iniziale.

	Vantaggi	Svantaggi
Proprietario /Concedente	• mantiene la proprietà dell'immobile sino a che non venga pagato l'intero prezzo convenuto; • riceve un beneficio economico a fronte del rinvio nel tempo della vendita, costituito dal diritto all'incasso del canone; • non è soggetto all'applicazione della disciplina vincolistica della locazione	• non può imporre un obbligo di acquisto al conduttore; • deve ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di mancata restituzione, una volta cessati gli effetti del contratto; • dovrà essere attivato il pro • il carico fiscale rimane a suo carico; • non può fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione; • i costi da sostenere per le riparazioni straordinarie sono a suo carico
Acquirente /Conduttore	• può opporre ai terzi, per effetto della trascrizione del contratto, il diritto di utilizzare l'immobile e di acquistarlo; • ha diritto all'acquisto dell'immobile; • gli unici costi a suo carico, prima dell'acquisto, sono solo quelli di manutenzione ordinaria; • il carico fiscale rimane a carico del proprietario	• è escluso dalle tutele connesse alla disciplina vincolistica propria della locazione; • perde la componente da imputare al prezzo di acquisto nel caso in cui non eserciti il relativo diritto

Fonte: www.notariato.it

Masterplan, credito d'imposta e bonus: terapie da coordinare

di Carmine Fotina

La base è stata piantata, ma per completare la costruzione del piano per il Mezzogiorno occorreranno ancora diversi mesi.

Il piano passa in parte dal Ddl Stabilità e in parte dalle intese previste tra governo e Regioni, ma all'orizzonte già si intravede più di un'incongnita.

Nel cammino alla Camera della legge di Stabilità è appena arrivato il via libera a un pacchetto che associa il credito di imposta per gli investimenti a un allungamento della decontribuzione per i nuovi assunti. Contemporaneamente, Palazzo Chigi sta ultimando gli incontri con le amministrazioni meridionali che dovranno firmare 15 patti per lo sviluppo. Sono questi i due elementi che costituiscono l'architrave di un progetto di rilancio del Mezzogiorno che al momento, però, non sembra brillare per organicità.

Da un lato, va analizzato il carattere spot delle misure di incentivazione per investimenti e assunzioni, con coperture faticosamente agganciate ai fondi della programmazione europea. Dall'altro, i patti che si stanno confezionando con otto Regioni e sette Città metropolitane, almeno a leggere le premesse del Masterplan diffuso dal governo all'inizio di novembre, rischiano di produrre più una sommatoria di politiche locali che un disegno univoco di politica industriale per la macroarea Mezzogiorno.

Entrando nel dettaglio delle modifiche approvate alla legge di Stabilità, la proroga degli

sgravi per le assunzioni al 2017 viene vincolata a una ricognizione di risorse residue del Pac (il Piano azione coesione relativo alla programmazione europea 2007-2013). In sostanza, bisognerà attendere il 31 marzo 2016 per veder completato il monitoraggio delle risorse Pac non ancora oggetto di impegni vincolanti rispetto ai cronoprogrammi approvati. Solo allora si avrà un quadro chiaro della copertura e potrà essere emanato un Dpcm che disporrà gli sgravi anche per il 2017, con una durata temporale e un'intensità dell'esonero contributivo da definire in base alla dote. E a ogni modo, chiarisce l'emendamento approvato, per far decollare l'estensione al 2017 occorrerà l'autorizzazione della Commissione europea. Non appare un percorso lineare.

Più semplice, invece - almeno sulla carta -, potrebbe essere la sorte del credito di imposta per gli investimenti. In questo caso si è scelto uno schema a tre livelli, con un beneficio differenziato per grandi, medie e piccole imprese (rispettivamente 10, 15 e 20%) e dei limiti massimi per ciascun progetto agevolabile (15 milioni, 5 milioni e 1,5 milioni). La dote è fissata in 617 milioni per ciascuno degli anni dal 2016 al 2019 sebbene la copertura appaia già acquisita solo nell'ordine di 250 milioni annui, relativi alle agevolazioni per le piccole e medie imprese, a valere sulle risorse del Pon Imprese e competitività e dei programmi operativi Fesr 2014-2020.

Al di là degli aspetti meramente tecnici, si può osservare che entrambe le misure - decontribuzione e bonus investi-

menti - certificano in qualche modo la retromarcia del governo, che in diverse circostanze nei mesi scorsi aveva sottolineato di non ritenere necessarie misure specifiche per il Mezzogiorno. Lineare, al contrario, il cammino compiuto fin dall'inizio con il territorio, al quale il Masterplan del governo ha proposto lo strumento del "patto" per identificare progetti prioritari, scadenze precise e responsabili dell'attuazione. Con l'obiettivo fondamentale di massimizzare le risorse della programmazione 2014-2020.

Proprio nei giorni scorsi la presidenza del Consiglio ha annunciato di aver concluso gli incontri con le Regioni, per iniziare quelli con le Città metropolitane. Il fattore tempo è più che mai cruciale: solo nel 2016 gli accordi potranno diventare operativi, ma potrebbe a quel punto rendersi necessaria una corsa senza freni per iniziare a spendere risorse nell'anno per progetti già cantierabili. E non basta. Perché la sfida nella sfida sarà evidenziare l'esistenza di un filo comune tra i vari patti, da cui emerga davvero un'idea di politica industriale nuova per il Mezzogiorno e lucidamente coerente al di là delle differenti scelte assunte a livello di regione o grande città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gestionale

Durc online, nuove credenziali dell'Inail per accedere ai servizi riservati alle imprese

Al. Le.

L'obiettivo è quello di aumentare il livello di sicurezza delle operazioni di identificazione e di autenticazione informatica

Nuove credenziali per le aziende che usufruiscono dei servizi on line dell'Inail. Le novità riguardano anche il Durc. La circolare 81 dello scorso 30 novembre, infatti, ha introdotto delle modifiche alle procedure per il rilascio delle credenziali di accesso ad alcuni servizi e alle modalità di registrazione di alcune categorie di utenti, con l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza delle operazioni di identificazione e di autenticazione informatica.

Dal 10 dicembre, il sistema Inail include tre nuovi profili utenti funzionali all'erogazione di alcuni servizi specifici alle imprese: legale rappresentante azienda, amministratore delle utenze digitali e datore di lavoro. Questi utenti possono ora accedere ai servizi online esclusivamente tramite le credenziali di accesso dispositive rilasciate dall'Istituto, quelle rilasciate dall'Inps e riconosciute dal sistema dell'Inail, la carta nazionale dei servizi (Cns) e le credenziali del Sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (Spid), quando diventerà operativo.

Le nuove credenziali di accesso rilasciate dall'Istituto, in seguito a verifica dell'identità del soggetto richiedente, possono essere richieste attraverso il servizio online o presso qualsiasi sede locale dell'Inail, e sostituiscono quelle finora utilizzate dagli utenti profilati come "azienda" e dai soggetti registrati come "subdelegato azienda". Il nuovo sistema prevede, in particolare, che tutti i servizi ai quali finora si accedeva tramite codice ditta e password, come l'autoliquidazione, il Durc online e le denunce di variazione, siano ora accessibili tramite le nuove credenziali, basate sul codice fiscale del legale rappresentante o di un soggetto da lui delegato.

Le utenze "codice ditta" e "legale rappresentante azienda" coesisteranno fino al prossimo 30 aprile. Dal primo maggio 2016, invece, gli utenti che non hanno attivato le credenziali dispositive del "legale rappresentante azienda" potranno utilizzare ancora l'utenza "codice ditta" solo per accedere al servizio online "Variazione legale rappresentante".

Disattivazione vecchie utenze dal primo settembre 2016. Dal primo settembre 2016, inoltre, tutte le utenze generiche "codice ditta" saranno disattivate e per dotarsi di credenziali dispositive i legali rappresentanti dovranno richiedere la registrazione al ruolo di "Cittadino con credenziali dispositive".