

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
39	Edilizia e immobiliare	13/01/2016	LEASING ABITATIVO, COSI' IL CONTRATTO-TIPO E LO STOP AI CANONI (A.Busani)	2
1	Economia e fisco	13/01/2016	CAMERE DI COMMERCIO, RIORDINO IN 4 MESI (D.Colombo/M.Ludovico)	5
Testata: ITALIA OGGI				
28	Edilizia e immobiliare	13/01/2016	LA CASA DI LUSO E' UNICO ALLOGGIO (G.Palumbo)	7
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
35	Economia e fisco	13/01/2016	PICCOLE (E MICRO) IMPRESE CON I FONDI A TASSO ZERO (F.Di frischia)	8
Testata: LA STAMPA				
20	Economia e fisco	13/01/2016	"CDP STUDIA L'ALLEANZA CON UN FONDO PER IL RILANCIO DELLE AZIENDE IN CRISI" (F.Semprini)	9
Testata: ILGHIRLANDAIO.COM (WE B)				
	Appalti e lavori pubblici	13/01/2016	FONDI UE/INFRASTRUTTURE, LA SFIDA DELLITALIA PER SUPERARE IL GAP NORD-SUD	10
Testata: LIBERO QUOTIDIANO				
20	Appalti e lavori pubblici	13/01/2016	DELRIO RINNOVA LE AUTOSTRADE E FA VIAGGIARE GLI AMICI DEL PD (A.Barbieri)	12

Legge di Stabilità. Codificata la tipologia di locazione finanziaria

Leasing abitativo, così il contratto-tipo e lo stop ai canoni

L'edificio va adibito ad abitazione principale

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

■ Nel nostro ordinamento non c'è una normativa che offra la nozione e la disciplina del contratto di **locazione finanziaria** (o leasing). Si tratta, in generale, del contratto con cui un soggetto (concedente) dà in locazione a un altro soggetto (utilizzatore) un bene che ha acquistato (o fatto costruire) su indicazione dell'utilizzatore stesso. Quest'ultimo può riscattarlo e diventarne il proprietario versando un prezzo prestabilito.

Nozione di leasing abitativo

La legge di Stabilità per il 2016 (la n. 208 del 28 dicembre 2015, all'articolo 1, commi 76 e seguenti, in vigore dal 1° gennaio 2016) ha codificato una particolare tipologia di leasing (e cioè il **leasing abitativo**), dotandolo di alcuni vantaggi fiscali, per offrire al mercato dell'edilizia uno strumento in più per la commercializzazione delle abitazioni e ai potenziali acquirenti una soluzione ulteriore rispetto alla tradizionale forma di finanziamento utilizzata in questo ambito, vale a dire il mutuo ipotecario.

I MOTIVI DEL RINVIO

Il posticipo dei pagamenti spetta se c'è perdita di lavoro subordinato o di attività di collaborazione come l'agenzia o la rappresentanza

L'articolo 1, comma 76, della legge 208/2015, contiene la definizione del contratto di locazione finanziaria in questione. Innanzitutto si tratta di un contratto con il quale il soggetto concedente (e cioè, necessariamente, una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del Testo unico bancario) si obbliga, verso il proprio cliente (il futuro utilizzatore) ad acquistare o far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore (si può trattare indifferentemente di abitazioni nuove o usate e di abitazioni cedute da un'impresa costruttrice, da un'altra non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa).

Da qui l'impegno del soggetto concedente a mettere questo edificio a disposizione dell'utilizzatore che versa un canone correlato al prezzo di acquisto (o al costo di costruzione) e alla durata del periodo di godimento del bene in parola da parte dell'utilizzatore. Questo edificio deve essere destinato dall'utilizzatore ad «abitazione principale». Al termine del convenuto periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, questi

ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato con il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing.

Sospensione del pagamento

Il nuovo contratto di leasing abitativo, inoltre, è caratterizzato dal fatto che, in base all'articolo 1, comma 79, legge 208/2015 (similmente a quanto disposto in materia di sospensione del pagamento delle rate di mutuo, in base all'articolo 2, comma 476 e seguenti, legge 244/2007), l'utilizzatore ha il diritto (che appare essere inderogabile) di domandare la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in due casi: a) cessazione del suo rapporto di lavoro subordinato (fatta eccezione per le ipotesi di risoluzione consensuale, o per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa); b) cessazione dei suoi rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale e di altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalente-

mente personale, anche se non a carattere subordinato (fatta eccezione per le ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa).

Il diritto alla sospensione del pagamento dei canoni non compete all'utilizzatore in casi diversi da quelli precedentemente elencati, può essere esercitato per una sola volta nel corso del rapporto contrattuale e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi, ed è esercitabile senza che all'utilizzatore sia addebitabile alcuna commissione o spesa di istruttoria e senza che gli possano essere richieste garanzie aggiuntive.

In caso di sospensione del pagamento dei canoni, la durata del contratto di leasing è aumentata di un periodo pari a quello di durata della sospensione.

Al termine del periodo di sospensione, il pagamento dei canoni periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto di leasing, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

L'inadempimento. Basta una sola «mancanza»

Se il cliente non paga la società concedente ha adeguata tutela

■ L'eventualità che l'utilizzatore non paghi i canoni dovuti a termini del contratto di leasing è disciplinata dall'articolo 1, comma 78, legge 208/2015. La legge, peraltro, non dice nulla sull'**entità dell'inadempimento** occorrente per legittimare l'azione di risoluzione: ciò porta a ritenere plausibile la clausola contrattuale secondo cui la società concedente può pretendere la risoluzione anche con il mancato pagamento di **una solarata** di canone.

Quattro conseguenze

Se, dunque, il contratto si risolve per inadempimento dell'utilizzatore si presentano diverse conseguenze:

- ❶ la banca (o la società di leasing) concedente ha diritto alla restituzione del bene concesso in godimento all'utilizzatore;
- ❷ la legge non sancisce in capo alla società concedente alcun obbligo di vendita o di assegna-

zione in godimento ad altri del bene di cui si è reimpossessata (né, tanto meno, la legge impone il rispetto di alcuna tempistica per effettuare vendite o assegnazioni in godimento a terzi del bene oggetto di ripossessamento da parte della società concedente);

❸ nel caso in cui decida di procedere alla vendita (o all'assegnazione in godimento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata ad agire a «valori di mercato» (per il che si renderà opportuna la redazione di una perizia indipendente) nonché al rispetto di «criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore» (e quindi, ad esempio, a pubblicare idonei annunci pubblicitari oppure a bandire aste «private»); si tratta, in sostanza, di una previsione non dissimile da quella dettata per il caso del decesso del sog-

getto che ha contratto un prestito vitalizio ipotecario (di cui all'articolo 11-quaterdecies, comma 12-quater, Dl 203/2005, convertito in legge 248/2005);

❹ nel caso in cui effettui la vendita (o l'assegnazione in godimento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata a corrispondere il ricavato all'utilizzatore, detraendo però (sulla falsariga di quanto disposto per il leasing «ordinario» dall'articolo 72-quater, legge fallimentare): a) la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione; b) la somma dei canoni che devono ancora scadere, debitamente attualizzati (alla data in cui questo calcolo viene effettuato); c) il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. Se, per effetto di queste sottrazioni, si ottenga un risultato negativo, è l'utilizzatore a dover corrispon-

dere alla società concedente una somma di importo pari a detta differenza negativa. In base all'articolo 1, comma 81, legge 280/2015, per ottenere il rilascio dell'immobile la società concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto.

La legge 208/2015 introduce pertanto, per la società concedente, un trattamento più favorevole di quello ritenuto applicabile al contratto di leasing «ordinario», vale a dire la disciplina recata dall'articolo 1526 del Codice civile in materia di contratto di vendita con riserva di proprietà (la quale, per analogia, si applica al contratto di leasing: Cassazione, 8 gennaio 2010, n. 73), secondo cui, in caso di risoluzione del contratto, l'acquirente (utilizzatore) ha il diritto di vedersi restituite tutte le rate versate, residuando al venditore (soggetto concedente) il diritto di ottenere un equo compenso per il concesso utilizzo del bene e per il suo logoramento.

I punti salienti

I RISCHI CHE GRAVANO SULL'UTILIZZATORE

In base all'articolo 1, comma 76, legge 280/2015, l'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo è comprato (o fatto costruire) «su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore» il quale «se ne assume tutti i rischi, anche di perimento»: si tende cioè a riprodurre la stessa situazione in cui l'utilizzatore si troverebbe se comprasse direttamente l'immobile. Pertanto, ad esempio, se l'edificio subisse un crollo, totale o parziale, l'utilizzatore si deve far carico di questa situazione (senza dunque poter farne carico alla società concedente), sostenere gli eventuali costi di ripristino e continuare a pagare i canoni dovuti secondo il contratto di locazione finanziaria

UTILIZZATORE SENZA DIRITTO DI RIPENSAMENTO

Il leasing abitativo consiste nell'acquisto di un bene da parte di una banca (o di una società di leasing) su indicazione dell'utilizzatore, al quale viene concesso il godimento del bene oggetto del contratto di leasing con il pagamento di un canone periodico. Al termine del convenuto periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, costui ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato con il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing. Dato che, per l'utilizzatore, si tratta di una facoltà e non di un obbligo di acquisto, non compete all'utilizzatore il diritto di «ripensamento» e cioè di recedere dal contratto entro quattordici giorni dalla sua stipula

SE IL FORNITORE È INADEMPIENTE

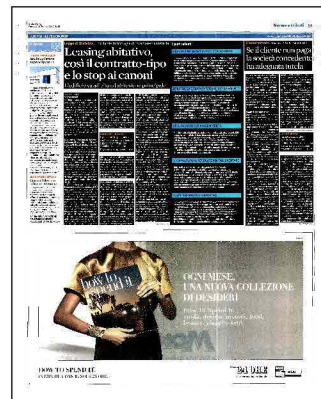
È dubbio se al contratto di leasing abitativo si renda applicabile l'articolo 125-quinquies, comma 3, del Tub, per il quale, il consumatore, dopo aver invano costituito in mora il fornitore (e cioè il venditore o il costruttore dell'abitazione) può chiedere alla banca (o alla società di leasing) concedente di procedere alla risoluzione del contratto con quel fornitore. Tale richiesta provoca il sorgere del diritto dell'utilizzatore a sospendere il pagamento dei canoni e del diritto dell'utilizzatore a risolvere (senza penalità e oneri) il contratto di leasing, il che obbliga la società concedente a rimborsare all'utilizzatore le rate già pagate

STOP ALL'AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE

In base all'articolo 1, comma 77, legge 208/2015, all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo si applica l'articolo 67, comma 3, lettera a), della legge fallimentare (Rg 267/1942), secondo il quale non sono soggetti all'azione revocatoria fallimentare «i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso». Non è chiaro se questa normativa concerna i pagamenti dell'utilizzatore alla società concedente o se la nuova norma sia in effetti mirata ai pagamenti fatti dalla società concedente al venditore (o al costruttore) dell'abitazione indicata dall'utilizzatore.

IL FALLIMENTO DEL FORNITORE

La nuova norma non parla del fallimento del venditore. Non dovrebbe però essere difficile giungere a ritenere applicabile, anche al caso del leasing abitativo (dato che si tratta di un contratto finalizzato a procurare all'utilizzatore il godimento di una casa che egli intende destinare ad "abitazione principale"), il disposto dell'articolo 67, comma 3, lettera c), della legge fallimentare, secondo il quale sono sottratte alla revocatoria fallimentare le vendite, concluse a giusto prezzo, aventi a oggetto immobili a uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado



RIFORMA MADIA

**Decreti Pa
verso il Cdm
Per le Camere
di commercio
riordino in 4 mesi**

Colombo e Ludovico • pagina 19

ENTRATE IN CALO

Previsto un taglio progressivo dei diritti per 400 milioni. Le nuove tariffe saranno ridefinite in base ai costi standard delle nuove Cdc

Pacchetto Madia. Ultimi ritocchi al testo atteso venerdì in Cdm che porterà gli enti da 105 a 60 - Saranno ridefiniti i diritti annuali pagati dalle imprese

Camere di commercio, riordino in 4 mesi

I forestali che passano nei Carabinieri restano in sede a stipendio invariato, per gli altri ipotesi mobilità

**Davide Colombo
Marco Ludovico**
ROMA

Il piano di riordino delle Camere di commercio previsto dalla delega Pa dovrebbe concludersi entro quattro mesi dalla pubblicazione del decreto attuativo. È questo l'unico punto fermo di quello che si sta rivelando come uno dei più tormentati tra i testi attesi in questo primo giro d'implementazione della riforma Madia. Il decreto, previsto dall'articolo 10 della delega, dovrebbe arrivare domani in versione definitiva al vaglio del pre-consiglio e venerdì in Consiglio dei ministri insieme con gli altri nove decreti e il regolamento di delegificazione annunciato per tagliare il timing delle autorizzazioni di grandi opere o grandi impianti produttivi.

Con il riordino, messo a punto con il concerto tra ministero per lo Sviluppo economico, Economia e ministero delle Semplificazioni e della Pa, verranno rideterminati anche i diritti annuali a carico delle imprese tenendo conto della riduzione che è stata decisa con il Dl 90/2014 e che prevede un taglio del 35% per il 2015, del 40% per il 2016 e del 50% dal 2017, con una riduzione a regime di 400 milioni circa delle entrate previste per gli enti post-riordino. Tariffe e diritti camerale dovrebbero essere ridefiniti sulla base di «costi standard» delle nuove Camere di commercio, fissati dal Mise, sentite la Società per gli studi di settore (Sose) e Unioncamere. Sulla nuova geografia delle rete came-

rategli obiettivi sono noti: si dovrà passare dalle attuali 105 a non più di 60 mediante accorpamento di due o più Camere di commercio. Ma è prevista anche la possibilità di singoli enti non accorpati sulla base di una soglia dimensionale minima di 75.000 imprese iscritte nel registro delle imprese. Fuori dall'intervento il sistema delle Camere di commercio all'estero, che sono associazioni private.

Tra le decisioni ancora tutte da svelare c'è la ridefinizione di compiti e funzioni delle nuove Camere di commercio, che non dovranno in nessun caso sovrapporsi ad altre funzioni pubbliche e che saranno vagliate dal ministero dello Sviluppo sulla base di definiti «standard nazionali di qualità dei servizi». Fissato il perimetro di funzioni e servizi, dovranno poi essere definiti i criteri di gestione della transizione al nuovo, compreso il trattamento del personale dipendente, circa 7 mila addetti cui si aggiungono i 3 mila delle aziende speciali controllate (le quali ultime verranno invece riordinate con l'applicazione del nuovo testo unico sulle società partecipate). Ieri le categorie del pubblico impiego di Cgil, Cisl e Uil hanno definito «inaccettabile» l'ipotesi, che è circolata, di un taglio agli organici delle Camere di Commercio del 15%: si ritroverebbero «a rischio in mille» e se dovesse essere confermato «ci opporremo con tutti i mezzi», hanno scritto in una nota.

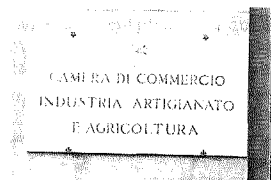
Sempre sul fronte dei tagli al personale derivanti dalla riforma, per oggi è annunciato un pre-

sidio sindacale davanti alla sede del ministero delle Politiche agricole: è organizzato da Fai, Flai e Uila con i delegati del Corpo forestale dello Stato per discutere delle prospettive occupazionali dei 1.500 operai forestali in vista dell'accorpamento previsto nei Carabinieri. Più in generale su questo fronte si prevede che i 7 mila appartenenti della Forestale potranno rimanere nelle loro sedi, a stipendio invariato, se accetteranno di entrare nell'Arma. Chi non vorrà indossare la divisa da carabiniere, invece, rischia di essere soggetto a mobilità. È l'ipotesi contenuta nello schema di decreto legislativo «disposizioni in materia di razionalizzazione delle funzioni di polizia». Il testo non è ancora chiuso ma potrebbe già andare al prossimo Consiglio dei ministri. Più avanti ci sarà l'altro atteso provvedimento sul riordino dei ruoli e delle carriere. Lo schema sulla razionalizzazione sancisce dunque il passaggio della Forestale nelle fila dei Carabinieri, con l'incognita di quanti potrebbero non accettare la novità. Per questo si lima il testo per ridurre al minimo il rischio - concreto - di una mole di ricorsi. Si eliminano, poi, una serie di duplicazioni e moltiplicazioni tra le forze dell'ordine: sono soppresse, per esempio, le squadre nautiche di Ps e Arma, la Guardia di Finanza diventa sul mare protagonista. I rispettivi ministeri, poi, con una serie di protocolli definiranno la «gestione associata dei servizi strumentali»: per la gestione unica, in sostanza, di poli-

goni, mense, pulizia, manutenzione, equipaggiamenti, veicoli (si veda Il Sole 24 Ore di ieri). Le forze di polizia a competenza generale sanciscono inoltre una ripartizione, già nei fatti, delle specialità: la Ps, da una parte, annovera Stradale, Ferroviaria, Postale e delle Comunicazioni e di Frontiera; l'Arma, dall'altra parte, costituisce una sorta di polo specializzato tra ambientale, forestale e agroalimentare. Il decreto prevede poi una «razionalizzazione della dislocazione delle forze di polizia» sul territorio, privilegiando l'impegno della Polizia di Stato nei comuni capoluogo e dei carabinieri nel resto del paese.

Tornando al riordino delle Camere di commercio, va detto che un piano di accorpamenti previsto dall'autoriforma del sistema è in corso e ha già portato ai primi risultati: dopo la fusione delle Camere di Venezia e Rovigo è arrivata quella di Campobasso e Isernia. Secondo il prospetto pubblicato sul sito di Unioncamere, che non comprende la regione Lombardia, l'obiettivo finale degli accorpamenti via autoriforma è lo stesso previsto dalla delega Pa: 60 enti. Si tratterà di capire se, dopo il varo del decreto legislativo, quel percorso proseguirà più speditamente o verrà aggiornato. Tra gli altri obiettivi della riforma camerale su cui non ci sono invece margini di mediazione resta la nuova governance: consigli e giunte dovranno avere meno componenti degli attuali (quanti non è noto) ed è poi previsto che gli incarichi diversi da quelli nei collegi dei revisori dei conti siano gratuiti.

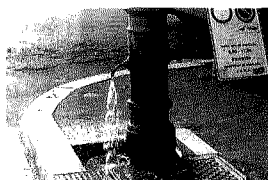
I provvedimenti in arrivo in Consiglio dei ministri



CAMERE COMMERCIO

Si passa da 105 a 60 enti

Entro 4 mesi dalla pubblicazione del decreto attuativo - se non ci saranno correzioni - il riordino delle Camere di commercio sarà compiuto. Si passa da 105 a 60 enti con una ridefinizione delle funzioni attribuite e dei diritti annuali dovuti dalle aziende iscritte. La riforma allinea la rete al taglio già disposto con il decreto 90 del 2014 e che, dal 2017, prevede il dimezzamento a 400 milioni del budget a regime



PARTECIPATE

Da 8 mila a circa mille società

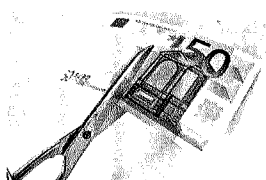
Il piano dovrebbe portare alla riduzione delle società a partecipazione pubblico-privato da 8 mila a circa mille: si punta a ridurre le finalità per cui possono essere costituite nuove società, che potranno essere solo Spa o Srl. Si introducono obblighi di riduzione del personale e norme sulla mobilità con una situazione a cavallo fra le crisi d'impresa e l'operazione che si sta provando con le Province



SERVIZI PUBBLICI LOCALI

Distretti più ampi

Un decreto delegato prevede di ridisegnare i servizi pubblici locali su distretti più ampi degli attuali. La delega prevede anche l'individuazione di funzioni essenziali con la soppressione dei regimi di esclusiva non conformi ai principi in materia di concorrenza. Con in più incentivi e premialità agli enti locali che scelgono di aggregare la gestione



TAGLIA ENTI

Sforbiciata sugli enti minori

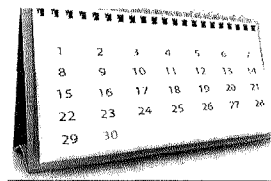
In consiglio dei ministri è in arrivo la prima sforbiciata sugli enti minori, con l'obiettivo di sfoltire il complesso di organismi doppiati o le micro realtà. La norma si inserisce all'interno del disegno più ampio volto a riformare tutta la macchina dello Stato. La riforma prevede infatti anche interventi sui ministeri fino agli enti di ricerca



CONFERENZA SERVIZI

Decisioni entro 60 giorni

La nuova conferenza dei servizi si svolgerà perlopiù senza riunioni fisiche ma solo con l'invio per posta elettronica dei documenti. E le decisioni finali scatteranno entro 60 giorni, posto che si considererà come acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse. Previsto un unico rappresentante per le amministrazioni statali, uno per ogni regione e uno per ogni comune



TAGLIA TEMPI

Termini accelerati su via libera

In consiglio dei ministri è in arrivo, oltre ai dieci decreti delegati, anche un regolamento che dà attuazione all'articolo 4 della legge delega e prevede poteri sostitutivi a Palazzo Chigi per fissare termini accelerati sulle autorizzazioni. L'obiettivo è ridurre i tempi che spesso hanno bloccato lo sviluppo di grandi infrastrutture fondamentali per la crescita del paese



GUARDIA FORESTALE

Absorbimento nei carabinieri

La bozza del decreto legislativo sancisce l'assorbimento dei Forestali nell'Arma dei Carabinieri, cui sono attribuite tutte le funzioni già svolte ad eccezione della lotta agli incendi boschivi che vengono trasferite ai Vigili del fuoco. Indosseranno la divisa dell'Arma, dunque, i settemila forestali, ad eccezione di quote limitate che transiteranno nei vigili del fuoco (120), Guardia di finanza (30) e Polizia di Stato (120)



AGENDA DIGITALE

Arriva il Pin unico

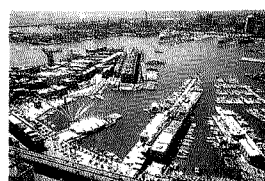
Attraverso la riforma del codice dell'amministrazione digitale si punta a rendere più accessibili i servizi online mediante la previsione di un codice Pin unico per dialogare con tutte le amministrazioni pubbliche. Questo è solo uno degli aspetti della riforma della Pa volti a rendere la Pa più trasparente: un altro decreto attuativo prevede la semplificazione delle norme anticorruzione



DIRIGENTI SANITARI

Nomine, meno discrezionalità

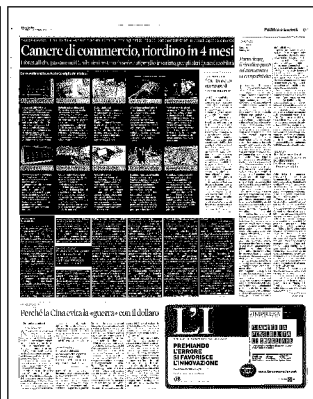
Per i dirigenti sanitari si limiterà la discrezionalità nelle nomine dei manager delle Asl. Le Regioni sceglieranno i direttori generali non solo basandosi sulla rosa di candidati ricavata dall'elenco nazionale attraverso la commissione ad hoc, ma la selezione avverrà tra coloro che hanno aderito al bando, previo avviso della Regione, esprimendo il loro interesse per la postazione in palio



AUTORITÀ PORTUALI

Gli enti scendono da 19 a 15

Tra i decreti attuativi della riforma della pubblica amministrazione, anche la riduzione da 19 a 15 delle autorità portuali. L'autorità portuale è un ente pubblico tra i cui scopi istituzionali c'è la gestione e l'organizzazione di beni e servizi nel rispettivo ambito portuale. Tale ente è stato istituito in Italia nel 1994 nell'ambito del riassetto della legislazione in materia portuale



La Cassazione sulla prima abitazione

La casa di lusso è unico alloggio

DI GIOVAMBATTISTA
PALUMBO

In tema di perdita delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, per stabilire se un'abitazione sia di lusso, in quanto complessivamente superiore a mq 240 e quindi esclusa dai benefici, deve intendersi per superficie utile quella idonea a costituire «unico alloggio padronale», mentre è irrilevante il requisito dell'abitabilità, né è possibile alcuna interpretazione che ne ampli la sfera operativa, atteso che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in materia fiscale non sono passibili di interpretazione analogica. Così ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza n. 20031 del 7 ottobre 2015, con cui i giudici di legittimità hanno anche evidenziato che, ai fini della determinazione della superficie utile, valgono anche i vani adibiti a sale hobby e ubicati nel piano interrato dell'abitazione, sebbene di altezza minima inferiore a quella prevista per le stanze destinate a uso abitativo dal regolamento comunale applicabile. Per stabilire dunque se

un'abitazione sia di lusso occorre fare riferimento esclusivamente ai criteri indicati dal dm lavori pubblici 2 agosto 1969. L'art. 6 del dm 2 agosto 1969 include infatti, tra le abitazioni di lusso, le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq, eccetto le superfici relative a balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchine, riconnettendo la caratteristica di immobile di lusso esclusivamente al dato quantitativo della superficie dell'immobile, con esclusione, solo, dei predetti ambienti. E del resto la circostanza che i vani interni siano computabili solo se abitabili non è un requisito espressamente richiamato dal dm 2 agosto 1969, mentre quello che rileva ai fini del computo della superficie utile è unicamente l'idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana. Ciò detto, il dm 2 agosto 1969 prescinde quindi dall'indagine sulla abitabilità (oggi «agibilità») al fine di computare la superficie dei vani interni. I criteri di cui al dm del 1969 si applicano, comunque, senza alcuna eccezione, o possibilità di interpretazione estensiva.

—© Riproduzione riservata—



Gli incentivi

di Francesco Di Frischia

Piccole (e micro) imprese con i fondi a tasso zero

Invitalia: under 35 e donne, finanziamenti fino a 1,5 milioni

ROMA Finanziamenti a tasso zero per aspiranti imprenditori di tutta Italia: da mezzogiorno di oggi gli interessati, giovani under 35 e donne di tutte le età che vogliono avviare una micro o piccola impresa, possono collegarsi al sito www.invitalia.it per chiedere un finanziamento fino a un massimo di 1 milione e mezzo di euro. Il progetto si chiama «Nuove imprese a tasso zero». Lo stanziamento iniziale è di circa 50 milioni: la domanda va presentata solo online, sulla piattaforma informatica di In-

vitalia. Chi vuole chiedere gli incentivi deve quindi registrarsi e poi entrare nell'area riservata per compilare sul web la domanda, caricare il *business plan* e la documentazione da allegare.

«Nuove imprese a tasso zero» non è un bando, precisano i promotori del progetto: quindi non ci sono scadenze, né graduatorie. Le domande vengono valutate in base all'ordine cronologico di arrivo, fino ad esaurimento fondi. Dopo la verifica formale, è previsto un esame di merito che comprende anche un collo-

quio con gli esperti di Invitalia.

L'esito della valutazione viene comunicato normalmente entro 60 giorni dalla presentazione della domanda. Le società che superano la selezione possono ricevere un finanziamento a tasso zero, che può coprire fino al 75% delle spese totali e che deve essere restituito massimo entro 8 anni. «Diamo prestiti senza interessi - spiega l'ad di Invitalia, Domenico Arcuri - ma solo ai *business plan* che ci convincono davvero. È quindi importante

inviarci un progetto imprenditoriale valido e credibile. Non è necessario avere una società già costituita, ma si può creare anche dopo l'approvazione del progetto».

I settori finanziabili sono: produzione di beni in industria, artigianato e trasformazione dei prodotti agricoli; fornitura di servizi a imprese e persone; commercio di beni e servizi e turismo. Possono essere ammessi anche progetti su filiera turistico-culturale e innovazione sociale. Esclusi dalle agevolazioni pesca, acquacoltura e produzione primaria di prodotti agricoli.

La vicenda

● Da mezzogiorno di oggi gli interessati, giovani under 35 che vogliono avviare un'impresa, possono chiedere finanziamenti a tasso zero

● Possono farlo tramite la piattaforma informatica Invitalia

● Lo stanziamento è di 50 milioni



Colloquio

FRANCESCO SEMPRINI
NEW YORK

“Cdp studia l'alleanza con un fondo per il rilancio delle aziende in crisi”

Costamagna: mai visto un interesse così forte per l'Italia

«**P**er la nostra nuova iniziativa del fondo “turn around” stiamo valutando l'ipotesi di una partnership con uno, ed uno solo, stress fund, con l'idea di trasferirgli della governance». A parlare è Claudio Costamagna, presidente di Cassa Depositi e Prestiti, intervenuto nell'iniziativa «Italy Now: Investment, Opportunity, Impact». Il simposio si è tenuto lunedì sera nella sede di Bloomberg a New York, alla presenza di Carlo Calenda, viceministro dello Sviluppo economico (promotore assieme all'agenzia Ice), e sono intervenuti Erik Nielsen, global chief economist di Unicredit, Andrea Illy, presidente e ad di Illy caffè, e David Joyce, presidente e ad di Ge Aviation. «Ogni giorno ricevo investitori interessati a progetti in infra-

strutture, immobiliare, società, debito, perché ci si rende conto che le cose stanno cambiando, il clima è diverso, ci sono caratteristiche dell'investimento che in altri parti d'Europa mancano», ci spiega Costamagna a margine del simposio. Per il numero uno di Cdp «manca però la carta, ci sono le cose da vendere, manca chi le impacchetta in modo da renderle vendibili ed è quello che vogliamo fare noi». Cdp (20% privato e 80% partecipata del Tesoro) non è un fondo sovrano, «quelli operano all'estero, non si vuole sostituire allo Stato, non siamo la nuova Iri, dobbiamo facilitare investimenti privati, creare opportunità per investire - prosegue - C'è un momento magico per l'Italia, mai visto un interesse così forte». Nella sua nuova veste Cdp opera attraverso quattro fondi ed è sul quar-

to, quello “turn around” - pensato per aziende in difficoltà finanziaria ma con piano industriale valido - che si sofferma Costamagna. «Dobbiamo decidere se tirar dentro dall'inizio uno e uno solo stress fund che entri come partner, dandogli anche un po' di governance senza la quale non entrerebbe di certo». Un fondo che intervenga però su specifici progetti e non su operazioni generali di riordino e rilancio. «Stiamo parlando con due o tre di questi fondi per vedere se riusciamo a trovare una combinazione che funzioni, anche per avere un po' di know-how». Il target in questo caso è di iniziare con una dotazione di 600-700 milioni compresi i soldi dei partner italiani. Sul fondo di «growth equity», il fondo strategico per entrare in società a gestione familiare, Cdp metterà 500 milio-

ni: «Abbiamo inoltre impegni giunti per altri 500 milioni, poi faremo “fundraising” per arrivare a due miliardi. Lì c'è molto interesse». L'obiettivo di Cdp è duplice, cambiare la cultura del «piccolo è bello», non più valida come anni fa, e portare sul mercato il più alto numero di società possibili. «Se si raddoppia a 600 aziende italiane quotate l'impatto sul Pil sarà dell'1%. Costamagna infine puntualizza su alcune società partecipate, come Sace per la quale «non è concepibile la privatizzazione per come è oggi, non perché non guadagna, ma perché ha altri bisogni». «Metroweb invece rimane strategica per dotare l'Italia di banda ultra larga». E sull'ipotesi Cdp come «salvabanche» Costamagna è perentorio: «Non è il nostro ruolo, il sistema bancario per noi è un partner».

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

80
per cento
La quota
del Tesoro
nel capitale
della Cdp
Il 20 per cento
è in mani
private

600
aziende
quotate
È l'obiettivo
di Cdp: avrebbe un impatto positivo sul Pil italiano dell'1%

Al vertice
Claudio Costamagna, presidente di Cassa Depositi e Prestiti, lunedì è intervenuto all'iniziativa «Italy Now: Investment, Opportunity, Impact»





Solo per te **10%** di sconto sul tuo prossimo acquisto
Concludi il tuo acquisto

MERCOLEDÌ 13 GENNAIO 2016
 AGGIORNATO ALLE 09:15

chi siamo | eventi | redazione

Direttore responsabile Claudio Sonzogno



IL GHIRLANDAIO
 Osservatorio economico dall'Italia e dal mondo



HOME | COPERTINE | TOP NEWS | NOTIZIE DAL MONDO | VIDEO | RASSEGNA STAMPA | EDUCATIONAL |
 Politica Economica | Indici & Statistiche | Mercati Finanziari | Energia & Ambiente | Infrastrutture & Immobiliare | Archivio |
 Rimani sempre aggiornato con le breaking news e la newsletter settimanale de il Ghirlandaio **ISCRIVITI** Cerca nel sito

COPERTINE



Vai a tutte le news di Copertine

Mi piace 1 G+ 0

CONDIVIDI

T+

Fondi Ue/Infrastrutture, la sfida dell'Italia per superare il gap Nord-Sud

di Giusy Iorlano



Per il 2014-2020 sul piatto oltre 3,5 miliardi di euro da distribuire in maniera organica

(Il Ghirlandaio) Roma, 13 gen. - Ci sono i fondi regionali, che assicureranno altri 2,4 miliardi ai trasporti in Italia nel periodo 2014-2020. C'è il piano Juncker, con il suo fondo strategico per gli investimenti, il Feis. E ci sono le risorse dedicate dal budget Ue alle reti Ten-t. È proprio dall'integrazione di tutte queste linee di finanziamento, che saranno disponibili nei prossimi anni, che si giocherà la partita dell'Italia sulle risorse dedicate alle infrastrutture e alle reti.

In totale, ci saranno sul piatto oltre 3,5 miliardi di euro, da distribuire in maniera organica. E questa è la

L'OSSERVATORE ECONOMICO

Vuoi ricevere il numero di dicembre?

SCARICA IL PDF!

NEWS DAL MONDO

Logement: L'Etat s'engage à la rénovation, du 29 janvier au 1er février à Paris

Bruxelles, 13 jan 2016 (AFP)

Trois logements utilisés par les auteurs des attentats de Paris identifiés en Belgique (Parquet)

Trois logements utilisés par les auteurs des attentats de Paris identifiés par les enquêteurs en Belgique (Parquet)

BAY CAMPARI

il nuovo e-commerce del gruppo Campari

ACQUISTA ONLINE
 Ricevi a casa tua prodotti, merchandising e articoli per party.

Scenari

prima sfida. Ma non è la sola: la seconda è legata al completamento del vecchio Pon 2007-2013, tra i tasselli della precedente programmazione che hanno sofferto di più. Il programma, in particolare, è stato ostacolato da una serie di problemi, come la scarsa capacità amministrativa o i tempi troppo lunghi per preparare e implementare i progetti.

In questi ultimi mesi, infatti, si è dovuto spingere per accelerare la spesa. In forte ritardo soprattutto quattro programmi: i programmi regionali Fesr Campania, Calabria e Sicilia e il programma nazionale Trasporti. Senza dimenticare, però, che a ciò si aggiunge un problema di fondo: l'Italia ha bisogno di semplificare fortemente i procedimenti amministrativi che portano a realizzare le grandi opere.

Come superare, allora, il gap infrastrutturale italiano?

In questa chiave, un ruolo importante verrà giocato sicuramente dai fondi europei di sviluppo regionale. Complessivamente gli investimenti del Fesr per le infrastrutture di trasporto in Italia raggiungeranno più di 2,4 miliardi nel 2014-2020, che salgono a oltre tre miliardi se calcoliamo anche il cofinanziamento nazionale.

Attenzione particolarmente alta è puntata su quello che è l'eterno problema del divario infrastrutturale tra il Mezzogiorno e il resto d'Italia.

Nel periodo 2014-2020 le risorse del programma nazionale e quelle dei suoi equivalenti regionali per il Sud, infatti, si equivalgono: oltre 1,8 miliardi il primo e quasi 1,7 miliardi i secondi, in Basilicata (67 milioni), Puglia (462 milioni), Calabria (223 milioni), Campania (223 milioni) e Sicilia (683 milioni). È stata, inoltre, fatta una scelta innovativa: le risorse sono state appostate su progetti in grado di garantire da subito buoni livelli di spesa, per evitare i problemi della programmazione 2007-2013. Quindi progetti 'maturi' e con un livello di qualità molto elevato. Rileggendo i numeri dei fondi nazionali e regionali secondo un criterio di tipologia delle infrastrutture, si scoprono altre cose molto interessanti. Il grosso delle risorse comunitarie dedicate al Mezzogiorno, tra Pon e Por, sarà impiegato per le ferrovie: 1,4 miliardi di euro, il 56% del totale (soprattutto sulle linee Napoli-Bari e Palermo-Messina-Catania).

Altro dato molto rilevante è che al secondo posto ci siano i porti: 480 milioni, pari al 20 per cento (con potenziamenti in particolare dei porti di Gioia Tauro, Taranto, sistema Napoli-Salerno e Augusta). Si articola così la cura dell'acqua fortemente voluta dal ministro Graziano Delrio. Ai trasporti intermodali, quelli che integrano diversi mezzi, andrà l'11%, equivalente a 281 milioni di euro. Ai sistemi di trasporto intelligente vanno 181 milioni, il 7% del totale. Ma il dato più clamoroso è probabilmente l'ultimo: per le strade ci sarà appena il 6% delle risorse, pari a 136 milioni di euro. Una grande novità rispetto al passato.

La combinazione di misure, però, non finisce qui. Sul tavolo di questa programmazione c'è, per la prima volta, anche il piano Juncker, che punta a raccogliere investimenti privati utilizzando la leva delle garanzie comunitarie. Senza dimenticare i progetti finanziati dal budget dedicato dall'Ue alle Reti Ten-t, che può avere un grande peso per l'Italia. Finora dei 333,4 milioni messi a disposizione dal Ten-T abbiamo saputo usufruire solo di 107,1 milioni, lasciando in sospeso progetti centrali (tunnel del Brennero, Torino-Lione, alta velocità Roma-Napoli, ammodernamento della stazione di Brescia, tanto per citarne qualcuno). In pratica, nel primo anno del nuovo ciclo di bilancio settennale, abbiamo usato meno di un terzo dei fondi a disposizione.

Un pacchetto di risorse parecchio consistente che, a oggi, sembra difficile riuscire a portare tutto a casa. E se ne rendono conto anche in quelle strutture del governo - il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Claudio De Vincenti, che ha preso la delega ai fondi strutturali, il ministro alle Infrastrutture, Graziano Delrio, il direttore dell'Agenzia alla coesione territoriale, Maria Ludovica Agrò - che in questi mesi più di tutti hanno spinto per provare a recuperare una situazione largamente compromessa fin dall'inizio del ciclo 2007-2013.

Come muoversi? Il Governo a questo proposito ha già rimosso qualche criticità di sistema. A partire dalla riforma del codice appalti e dal piano nazionale per i porti e la logistica.

Inoltre, fortunatamente, gioca ora a favore dell'Italia il fatto che per la spesa 2014-2020 ci sarà un anno di tempo in più, tre anni oltre la programmazione (n+3) anziché due come nel 2007-13, dunque il 31 dicembre 2023.

Ma la preoccupazione per l'Italia non è questa. L'obiettivo, la sfida, la necessità, è invece di partire subito a razzo, spendere subito tantissimo, nel 2016, cosa che l'Italia non è mai riuscita a fare nelle programmazioni precedenti. Non perché ce lo chiede l'Europa (per il primo anno i target saranno contenuti) ma perché spendere tanto nei programmi co-finanziati serve al governo italiano per fare scattare la "clausola investimenti" chiesta a Bruxelles come "sconto" sugli obiettivi di contenimento di lungo periodo del deficit pubblico.

Politica Economica ■

Indici & Statistiche ■

Mercati Finanziari ■

Energia & Ambiente ■

Infrastrutture & Immobiliare ■

Archivio

Eventi

RASSEGNA STAMPA

- Analisi Rassegna stampa del 12/01
- Analisi Rassegna stampa del 11/01
- Analisi Rassegna stampa del 08/01
- Analisi Rassegna stampa del 07/01
- Analisi Rassegna stampa del 05/01

La denuncia di Malan

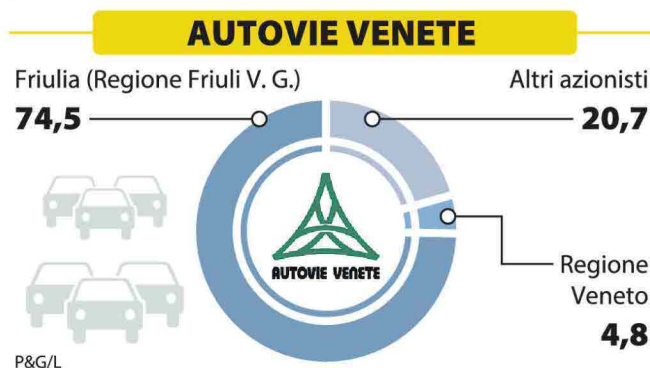
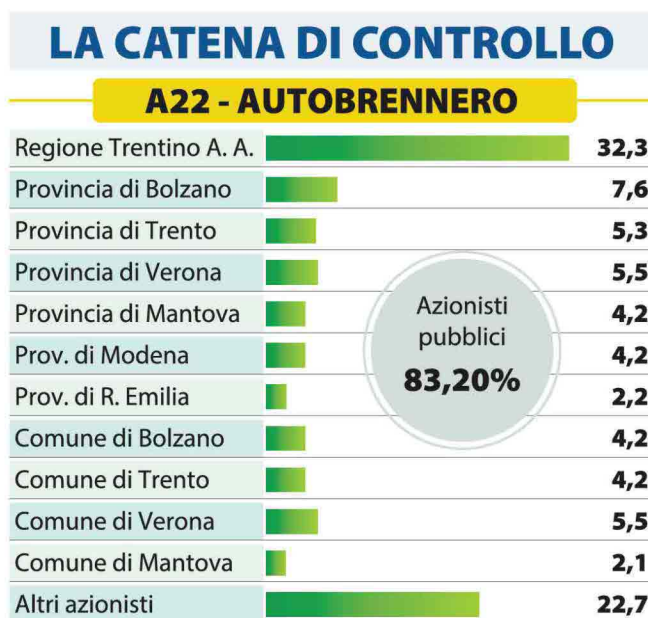
Delrio rinnova le autostrade e fa viaggiare gli amici del Pd

Dopo la proroga con rincari al gruppo Gavio, il ministro si appresta a confermare (senza gara) la concessione per Autobrennero e Autovie. In palio ricavi per 14 miliardi

ATTILIO BARBIERI

Per le autostrade italiane è tempo di rincari come pure di rinnovi delle concessioni. La bordata di aumenti è scattata dal primo gennaio, in testa la Milano-Torino del gruppo Gavio con un rincaro pari al 6,5%. Pedaggi a parte dietro le quinte si sta giocando però un risikio silenzioso per il controllo dei nastri d'asfalto che collegano la Penisola. Una partita destinata a influenzare gli assetti per parecchi decenni a venire. È il caso delle due concessioni che il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Graziano Delrio, si appresta a rinnovare ad altrettanti gestori. In palio ci sono la prima e la sesta autostrada italiana per traffico e redditività. Si tratta dell'Autobrennero, che l'anno scorso ha incassato 335 milioni di euro tra pedaggi e ricavi per le aree di servizio, dei quali 152 milioni sono stati il margine operativo lordo. E delle Autovie Venete, la Venezia-Trieste, con 180 milioni di ricavi e 86 di margine.

A sollevare il velo sulla questione è stato il senatore di Forza Italia Lucio Malan che ha scritto una lettera aperta al presidente del Consiglio Matteo Renzi. «Graziano Delrio, titolare delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha annunciato che giovedì 14», scrive Malan, «firmerà due atti del governo per dare in concessione per trent'anni la prima e la sesta autostrada del Paese a due società partecipate, senza aver risposto a



mie interrogazioni proprio sulle criticità di queste concessioni».

A giudizio di Malan si verificherebbe una profonda alterazione della concorrenza con qualcuno (i concessionari) che «vince senza gara», mentre «i potenziali concorrenti sono esclusi e a subire sono gli utenti delle autostrade, che si trovano pedaggi superiori di cinque o sei volte i

costi della manutenzione, la sola voce che si dovrebbe pagare quando l'infrastruttura è ormai completata da molti decenni».

La posta in gioco, vista la concessione trentennale, è molto alta, come spiega lo stesso Malan nella missiva inviata al capo del governo: «Se il ministro Delrio firmerà il rinnovo della concessione per trent'anni senza gara,

vuol dire che un totale di 14,6 miliardi di ricavi, di cui 8 miliardi di margine, andranno a due società, non perché meritevoli e concorrenziali, ma per il motivo che si tratta di due di quelle famigerate partecipate, sulle quali da tempo promette una stretta».

E in effetti la catena di controllo rimanda a una proprietà pubblica all'83,2% per l'Autobrennero e a quasi il 90% per le Autovie Venete. Nel primo caso a fare la parte del leone sono la Regione Trentino Alto Adige, col 32,3% del capitale, assieme alle province autonome di Trento (5,3%) e Bolzano (7,6%). Nel secondo la Friulia, finanziaria pubblica del Friuli Venezia Giulia, ha in pancia da sola il 74,5% del capitale della società che controlla a sua volta la Venezia-Trieste e la Palmanova-Udine.

Incidentalmente a beneficiare del rinnovo senza gara per le concessioni autostradali sono società controllate da enti locali a guida Pd. Il Friuli del governatore Debora Serracchiani e la provincia autonoma di Trento di Ugo Rossi. Senza dimenticare che la Milano-Torino, alla quale è stato accordato il maxi aumento del 6,5%, fa capo alla Satap, dei fratelli Gavio, Beniamino e Marcello, rampolli della dinastia delle autostrade, che hanno partecipato a una delle cene da 1.000 euro con le quali il premier Renzi ha finanziato il Pd. Chiaramente una coincidenza.