

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	RUSH FINALE PER LO SCONTO IMU-TASI SUI COMODATI (C.Dell'oste/V.Uva)	2
15	Urbanistica e ambiente	01/02/2016	RIVALUTARE OFFERTA E CONTESTO (L.Dondi dall'orologio)	4
8	Legalità e sicurezza	01/02/2016	ANTICORRUZIONE, MANCANO ALL'APPELLO PARTITI E TRIBUNALI (L.Mancini)	5
Testata: LA REPUBBLICA				
14	Economia e fisco	01/02/2016	SOFFERENZE, RIMBORSI E CREDITO COOPERATIVO ARRIVA IL DECRETO-BANCHE (S.Bennewitz)	6
Testata: IL MESSAGGERO				
2	Appalti e lavori pubblici	01/02/2016	L'ANAS PROVA A CAMBIARE PASSO SONO IN ARRIVO MILLE ASSUNZIONI (A.bas.)	7
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
1	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	LEASING O MUTUO CHI VINCE IL NUOVO DERBY SOTTO IL TETTO (G.Pagliuca)	8
29	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	DAI MOBILI ALL'IVA: GLI ALTRI SCONTI SUGLI IMMOBILI (G.pa.)	11
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Cronache Ance	01/02/2016	SCUOLE, PRONTO IL DM AMBIENTE CON 252 MILIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA	12
Testata: IL FATTO QUOTIDIANO				
18	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	LEASING ABITATIVO, L'ULTIMO REGALO DI RENZI ALLE BANCHE (B.Cataldi)	14
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
14	Economia e fisco	01/02/2016	LE IMPRESE CHIEDONO CREDITO (L.Dell'olio)	16
1	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	IL MATTONE TORNA A FAR GOLA (R.Miliacca)	18
11	Edilizia e immobiliare	01/02/2016	FISCO SUL MATTONE, SANZIONI SOFT (S.Trovato)	19
15	Urbanistica e ambiente	01/02/2016	CONTO TERMICO, ITER PIU' SNELLO (C.De stefanis)	21
Testata: MONITORIMMOBILIARE.IT (WEB)				
1	Cronache Ance	01/02/2016	RE ITALY 2016: INTERVISTA A CLAUDIO DE ALBERTIS	23

COMODATI E IMU

La casa in prestito ai figli rifà i conti con il fisco

di **Cristiano Dell'Oste**
e **Valeria Uva**

Una casa è una casa, non un garage. Muovendo da que-

sta incontestabile premessa, il ministero dell'Economia ha approvato a raddrizzare lo sconto - scritto maluccio, in verità - che la legge di Stabilità ha concesso per

ridurre Imu e Tasi sulle abitazioni date in comodato ai figli o ai parenti più prossimi. A Telefisco è stato precisato che lo sconto c'è anche se il «comodatario»

possiede un box o un terreno. Ma attenzione: è necessario registrare il contratto. Entro giovedì senza sanzioni.

Servizi ► pagina 6

L'agevolazione

La legge di Stabilità ha dimezzato il prelievo per le abitazioni concesse a figli e genitori

La convenienza

Procedura vantaggiosa nonostante le spese per regolarizzare gli accordi

Rush finale per lo sconto Imu-Tasi sui comodati

Fino a giovedì la registrazione vale da gennaio senza sanzioni

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

Ci sono ancora tre giorni di tempo per registrare senza sanzioni un contratto di comodato, cioè fino a giovedì 4 febbraio, e far scattare fin dal 1° gennaio 2016 l'agevolazione Imu e Tasi sulle case concesse in uso gratuito ai parenti. E se fino a ieri questa possibilità era riservata ai pochissimi fortunati che centravano i requisiti fissati dalla legge di Stabilità 2016, con gli ultimi chiarimenti del dipartimento delle Finanze il cerchio si allarga, almeno un po'.

In occasione di Telefisco 2016, le Finanze hanno chiarito che il possesso degli immobili diversi dalle case non blocca la riduzione del 50% dell'imponibile (e dunque dell'imposta, si veda a pagina 19). Ma procediamo per gradi, e vediamo prima in cosa consiste l'allargamento del perimetro e poi come ottenere l'agevolazione.

Salvi terreni e negozi

Può ottenere lo sconto Imu e Tasi anche chi possiede altri immobili non abitativi oltre la casa data in comodato e quella in cui abita. In

pratica, fermi restando gli altri requisiti fissati dalla legge (si veda la scheda) il possesso di una quota di un terreno o di un negozio - per esempio - non bloccano più l'agevolazione.

Sono salvi anche i proprietari di abitazioni con due o più pertinenze dello stesso tipo, per esempio due garage. Per le regole Imu-Tasi, infatti, uno solo è classificato come pertinenza, mentre il secondo è comunque un altro immobile. Non essendo però ad uso abitativo non va a intaccare il tetto dei due immobili, valido per lo sconto.

La registrazione

Il contratto di comodato, secondo il Codice civile, è valido anche se non è messo per iscritto. Ma la legge di Stabilità impone di registrarlo alle Entrate per avere lo sconto Imu e Tasi. Registrazione che deve avvenire entro 20 giorni dalla stipula, quindi normalmente entro il 20 gennaio.

Chi si fosse accorto in ritardo della nuova opportunità, però, può arrivare alla data del 4 febbraio senza perdere nulla né pagare sanzioni. I tributi locali si

versano per dodicesimi e un periodo di almeno 15 giorni vale come un mese. Perciò, per poter "contare" anche gennaio, il comodato deve riportare come giorno di stipula - al più tardi - il 15 gennaio, il che porta a una data limite per la registrazione di giovedì prossimo, per l'appunto.

Se sfiora questo termine, il proprietario avrà due strade: considerare il contratto solo dal momento della registrazione, pagando le imposte in misura piena sul periodo non coperto, oppure pagare le sanzioni per la registrazione tardiva e gli interessi sfruttando il ravvedimento operoso, che è stato reso più conveniente dalla legge di Stabilità 2016, e beneficiando della limitazione degli interessi legali (allo 0,2% dal 1° gennaio).

La convenienza

Per registrare il contratto, ai 200 euro di imposta di registro bisogna aggiungere l'imposta di bollo su ogni copia del contratto da registrare (16 euro ogni quattro pagine o 100 righe).

L'entità dello sconto dipende dalla rendita catastale e dall'aliquota comunale applicabile nel

2016 (il Comune non potrà aumentare quella deliberata nel 2015, ma potrebbe prevedere uno sconto).

Vediamo un esempio. La rendita media delle case date in uso gratuito ai parenti è di 468,44 euro (si veda il grafico). Immaginando per semplicità che il Comune abbia istituito solo un'aliquota Imu del 9,6 per mille, il prelievo ammonta a 756 euro all'anno. In questo caso, lo sconto del 50% vale 378 euro e supera di circa 150 euro le imposte di registrazione. Ogni mese di ritardo, invece, costa 31 euro di maggiore Imu, da controbilanciare con il costo del ravvedimento.

Nel conto finale entra in gioco anche l'eliminazione della Tasi a carico dell'utilizzatore, in questo caso il comodatario che usa la casa come abitazione principale: uno sconto che vale dal 10 al 30% della Tasi, in quei Comuni - uno su due - in cui erano stati chiamati alla cassa anche l'inquilino e l'occupante.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Norme e tributi a pagina 19

Le risposte delle Finanze a Telefisco sull'agevolazione per i comodati

Il quadro

COME OTTENERE LO SCONTO

L'agevolazione

La legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015) ha previsto il dimezzamento della base imponibile sia dell'Imu che dell'eventuale Tasi per le abitazioni date in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado

Il perimetro

Sono parenti in linea retta di primo grado solo i genitori e i figli. Dall'agevolazione sono quindi esclusi, ad esempio, fratelli, cugini e coniugi (che non sono neanche classificati come parenti)

Le condizioni del contratto

Lo sconto Imu-Tasi si applica solo ai comodati con contratto registrato. La registrazione deve essere svolta entro 20 giorni dalla stipula. C'è tempo fino al 30 giugno 2017, invece, per dimostrare i requisiti per l'agevolazione tramite la dichiarazione Imu-Tasi al Comune

I vincoli sull'immobile

Il dimezzamento delle tasse non scatta per le abitazioni di lusso. Si tratta degli immobili accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9

Le condizioni per il proprietario

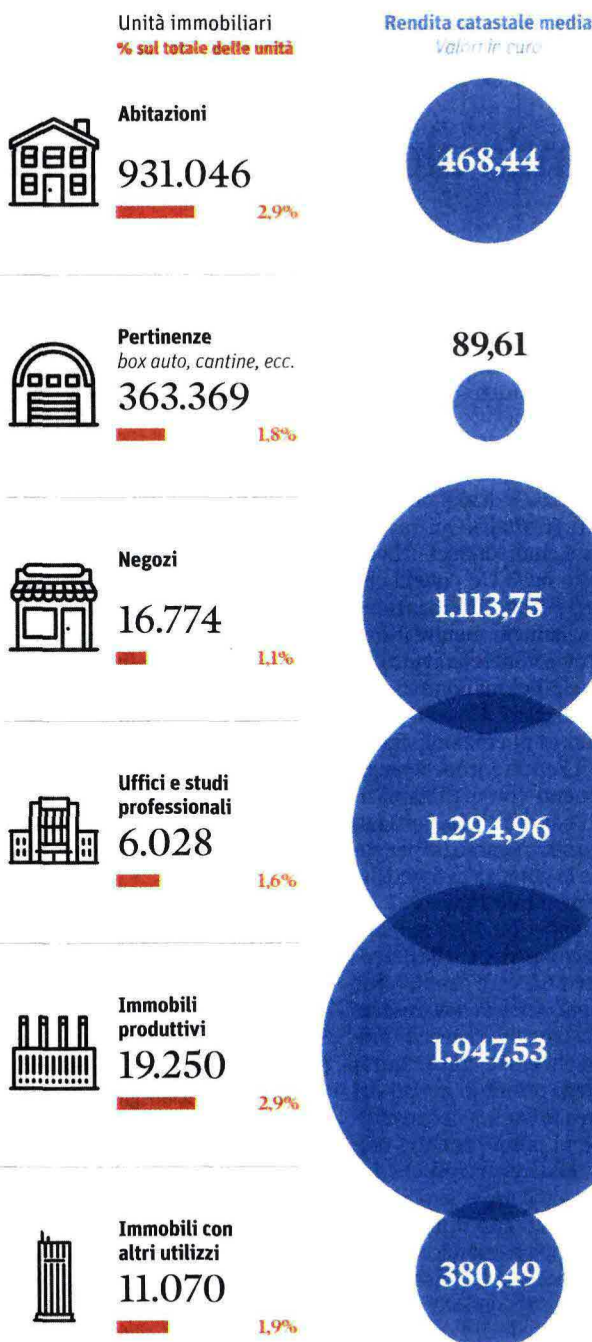
La norma della Stabilità precisa che il proprietario non deve possedere altro immobile in Italia, se non quello adibito a propria abitazione principale che deve essere ubicato nello stesso Comune dell'immobile dato in comodato. In occasione di Telefisco, il Mef ha precisato che con «immobile» si intende un immobile abitativo. Quindi non interferisce con l'agevolazione il possesso di terreni e fabbricati non abitativi

Le condizioni per il comodatario

Il soggetto che riceve l'immobile (comodatario) deve adibirlo ad abitazione principale e stabilirvi la residenza e il domicilio

I NUMERI

Gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti in Italia



Fonte: "Gli immobili in Italia 2015", agenzia delle Entrate, dipartimento delle Finanze



Contratto di comodato

• Secondo la definizione del Codice civile (articolo 1803) il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa, mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito. Il contratto può essere concluso in forma scritta o verbale. Il contratto può avere una durata limitata nel tempo, ma sono ammessi anche comodati con scadenza non precisata.

200 euro

Imposta di registro

È l'importo da pagare per registrare un comodato

INTERVENTO

Rivalutare offerta e contesto

di **Luca Dondi dall'Orologio**

La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare. L'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica, infatti, a tradursi in una dinamica inequivocabilmente espansiva. La gradualità delle dinamiche in atto non risulta coerente, né con il fabbisogno compresso né con le esigenze di valorizzazione e smobilizzo dei detentori di grandi portafogli immobiliari. Il riferimento a un'azione sulla leva fiduciaria, in assenza di un sensibile miglioramento di contesto, appare velleitario e incapace di produrre effetti sperati. In tale quadro, le necessità di mercato, ancor prima dell'esigenza di ripensare lo sviluppo immobiliare, suggeriscono di non ragionare più di singoli edifici, ma di inserire la valorizzazione dell'offerta nell'ambito di un ripensamento strategico e funzionale del contesto. Una diversa idea di sviluppo implica, da un lato, l'individuazione di alcune azioni che possono dare la prospettiva all'esigenza di "fare le città", dall'altro l'attivazione di competenze e professionalità non improvvisate.

Occorre innanzitutto partire da una visione di città fondata sulla conoscenza di dinamiche territoriali e funzionamenti reali che ne formino le mura, configurando nuove "città reali" e sollecitando nuovi livelli di governo, nell'intento di recuperare le funzioni vitali e identitarie dello spazio urbano, all'interno di una visione strategica del vivere collettivo. In tale quadro diventa imprescindibile progettare gli interventi in una logica di coerenza tra i risultati desiderati e le azioni da mettere in campo, attraverso una metodologia ormai consolidata a livello europeo. Si tratta di una sfida di modernizzazione che non richiama solo un tema di urbanistica e di finanza, seppure cruciale, ma abbraccia anche i servizi, con l'obiettivo di progettare per l'inclusione sociale e raf-

forzare la capacità di decidere insieme. È così nei Paesi europei che affrontano al meglio la questione dello sviluppo.

In uno scenario in cui l'Italia, pur superando la recessione, sarà caratterizzata da una persistente carenza di domanda aggregata, occorre declinare il rilancio sull'asse dei beni di interesse collettivo legati a quella unità organizzativa dello sviluppo chiamata Città, dove è possibile attrarre imprese e capitali privati, attraverso un sistema adeguato di norme e incentivi. Le regole di rientro dall'eccesso di debito pubblico, finanche con maggiore gradualità e flessibilità rispetto a quanto concordato con il fiscal compact, non consentono infatti di contare su un sostegno della spesa pubblica di tipo keynesiano nel finanziamento al rinnovamento urbano. Tale consapevolezza rappresenta, infatti, l'elemento fondante del neocostituito Osservatorio Risorsa Patrimonio, che si pone tra gli altri l'obiettivo di studiare forme di partenariato pubblico-privato su cui concentrare le poche risorse pubbliche a disposizione e, al contempo, attivare capitali privati finora dormienti per mancanza di un'adeguata cornice normativa e di un'indispensabile politica fiscale. L'attuale capacità di mettere in campo risorse proprie impone ai sindaci di percorrere strade di attivazione reciproca e di mobilitazione di risorse private, individuando nelle opportunità delineate dall'articolo 24 del Dl 133/14 (Sblocca Italia), il possibile volano di processi di sviluppo generativo in grado di sancire un nuovo corso del real estate domestico.

Direttore generale di Nomisma

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IMPRESE & LEGALITÀ

Anticorruzione, mancano all'appello partiti e tribunali

di **Lionello Mancini**

«**C**hi ben comincia è a metà dell'opera» dice il proverbio. E l'Italia ha cominciato a erigere difese anticorruzione? Le classifiche internazionali migliorano e l'ottimismo è d'obbligo. Ma, al di là delle percezioni, il «Rapporto sullo stato di attuazione e la qualità dei Piani triennali di prevenzione della corruzione nelle amministrazioni pubbliche» presentato dall'Authority a fine dicembre, racconta un Paese ancora incapace di intercettare il malaffare prima che le minacce diventino mazzette.

Ciò che ancora difetta, rileva l'Anac, non è tanto l'adesione formale degli uffici pubblici alla legge 190/12 ma, nella generalità dei casi, scarseggiano quella focalizzazione e quella specificità rispetto agli ambiti di applicazione, che depotenziano gli stessi Piani fino a farli risultare inadeguati. Anche perché il loro aggiornamento annuale non tiene ancora abbastanza conto delle esperienze vissute sul campo. Con alcune eccezioni, ovviamente. E alcune assenze preoccupanti tra i soggetti che dei Piani si sono dotati. L'analisi dell'Authority ha riguardato 1.911 tra amministrazioni centrali e locali (Regioni, Comuni e Province), enti del Servizio sanitario, Università, Camere di commercio. In 71 non hanno elaborato alcun Piano e il campione reale scende perciò a 1.840 amministrazioni.

Dalla quantità alla qualità. Solo il 63% del campione «ha adottato e pubblicato l'aggiornamento 2015-2017» e risulta statisticamente evidente che gli enti locali sono più in difficoltà, specie quelli più piccoli, più poveri, per lo più del Sud. Ed era prevedibile, ma è anche la prova che la gestione del rischio corruzione è più carente proprio laddove ce ne sarebbe più bisogno. Il timore è che - in assenza di uno scatto - passerà molto tempo prima che le amministrazioni più deboli si aggiustino con il copia-incolla di qualche documento solo «per mettersi a posto» con la legge.

Capire per contrastare è una regola basilare e perciò inquieto non poco leggere nel Rapporto che «l'analisi del contesto esterno, insufficiente o inadeguata nel 96,5% dei Piani, è addirittura assente nell'84,5% dei ca-

si», perché tale carenza riguarda gli enti territoriali del Paese a qualunque latitudine, con le ricorrenti, particolari insufficienze tra quelli più piccoli e meridionali. Inquieto anche perché indagini e sentenze hanno già dimostrato che per il malaffare è più agevole «scalare» le realtà amministrative minori, dove bastano pochi voti per prendere il timone di appalti e concessioni.

Tale carenza, purtroppo, fa il paio con la scarsa conoscenza dei processi interni agli uffici, indispensabile per concentrare l'attenzione sugli snodi più a rischio. Ma anche dove l'analisi dei rischi venga effettuata, la capacità di prevenzione resta inadeguata nei due terzi dei casi.

L'Anac non rinuncia a qualche spunto di ottimismo (i Piani migliorano ogni anno rispetto ai precedenti), ma la qualità resta «generalmente insoddisfacente» nonostante risulti chiaro che i Piani sono migliori quando siano preceduti da linee guida e poggino su una seria formazione. In altre parole, la prevenzione è più efficace se guidata da precisi indirizzi, che a cascata coinvolgano la struttura (come dimostra il sistema camerale, ispirato e guidato da Unioncamere).

Anche per questo sarebbe stato interessante (e rassicurante) trovare tra i 1.911 tra ministeri, Asl, Cdc, Comuni, anche qualche ufficio giudiziario: pur senza esserne obbligati, si presume che chi vi opera sia particolarmente sensibile a queste buone pratiche, proprio mentre cronache recenti raccontano di tribunali che avrebbero tratto notevole giovamento da una rete di prevenzione. Invece, niente.

Un'assenza che fa il paio con quella dei partiti politici, visti i loro frequenti incontri ravvicinati con le mazzette. Il problema non è secondario, perché l'ente che stila un Piano triennale, addirittura anticipando gli obblighi di legge, dimostra di aver colto l'idea che nessun ambito è immune e che la corruzione non risiede solo negli uffici degli altri.

Chissà che il Rapporto sui Piani 2016-2018 non riser- vi qualche piacevole sorpresa.

ext.lmancini@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La riforma

PER SAPERNE DI PIÙ
www.tesoro.it
www.abi.it

Sofferenze, rimborsi e credito cooperativo arriva il decreto-banche

Venerdì consiglio dei ministri decisivo per il sistema creditizio
Si avvicina a grandi passi la fusione Bpm-Banco Popolare

SARA BENNEWITZ

MILANO. Entra nel vivo il valzer delle fusioni e acquisizioni bancarie, perché se come pare Bpm e Banco Popolare si preparano a mettere insieme le forze, una volta che saranno aperte le danze anche le altre banche, che finora sono state spettatrici, dovranno affrettarsi a trovare un partner prima che spariscano tutti i pretendenti migliori. Ma il mercato attende anche di conoscere il dettaglio dei contenuti del cosiddetto decreto Banche, una riforma che nasce in salita, non solo perché sarà difficile trovare un accordo sui vari temi in agenda, ma perché continuare a procrastinare la normativa potrebbe esasperare ancora i mercati. Gli investitori internazionali, infatti, in questo momento sono molto diffidenti rispetto al comparto del credito tricolore e alle istituzioni che lo

governano. Tanto più che il decreto, la cui discussione era in agenda per la scorsa settimana è stato rinviato a venerdì 5 febbraio, dovrà fare chiarezza su ben quattro temi spinosi del comparto bancario, che peraltro presentano diverse complicazioni a cascata che a loro volta dovranno essere chiarite.

Il primo punto della riforma riguarda le sofferenze bancarie, e come dovranno essere gestite nell'ottica della creazione della cosiddetta "bad bank". Il secondo aspetto in realtà è un corollario del primo, dato che il decreto si pone anche l'obiettivo di riformare la normativa per ridurre i tempi legali per il recupero dei finanziamenti erogati ai creditori morosi, per i quali la giustizia ordinaria impiega in media 7 anni, un paradosso che rende impossibile tutelare il credito e che fa dell'Italia il fanalino di coda d'Europa quanto a certezza del diritto. Trovare un modo per

escutere velocemente i crediti incagliati, sarebbe anche la via per sostenere il valore intrinseco delle sofferenze, visto che permetterebbe alle banche e ai fondi specializzati di rientrare più in fretta dei prestiti finiti in mora.

Il terzo punto del decreto è la riforma della Bcc, da cui si prevede la creazione di una holding unica per il settore delle banche corporative - sulla falsariga di quanto fatto in Francia con il Credit Agricole - per compattare un sistema di micro istituti e dargli forza in una fase economica delicata. Il quarto e ultimo punto, dovrà invece definire i tempi e i modi dei rimborsi ai risparmiatori che hanno perso quanto investito nelle quattro banche (Carife, Carichieti, Banca Etruria e Banca Marche) salvate lo scorso novembre scorso.

Una volta licenziato il decreto, c'è da aspettarsi un'accelerata del processo decisionale, che

porterà a una nuova ondata di concentrazioni bancarie. Scritta la norma sulle sofferenze e su come recuperarle in tempi brevi, gli istituti sapranno su quali basi negoziare una fusione, e il mercato conoscerà le regole in base a cui gli investitori potranno decidere di tornare a investire, influenzando così anche le valutazioni e i concambi delle future integrazioni. La prima operazione è già stata annunciata - e salvo intoppi allo stato non prevedibili - si perfezionerà con le nozze tra Bpm e Banco Popolare. A seguire chi è rimasto senza partner, dovrà fare le sue mosse: Ubi in primis, dato che l'istituto fino all'ultimo ha esplorato la possibilità di un *menage a trois* con le due ex popolari del nord. Lo stesso vale per Bper, spesso al centro di voci su un'aggregazione, e infine anche Banca Carige - che da mesi è alla ricerca di un buon partito, dovrà affrettarsi a cercare un possibile pretendente altrimenti corre il rischio di rimanere zitella.

I PUNTI

LE SOFFERENZE

Il decreto atteso per venerdì 5 dovrà stabilire come le banche potranno isolare il problema degli incagli in un veicolo che in gergo viene definito "bad bank"

I PROCESSI

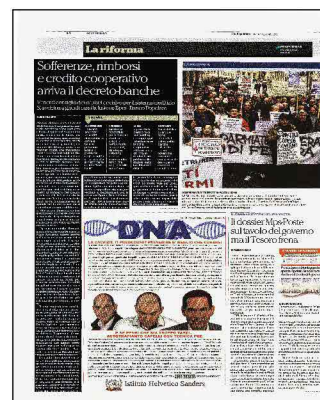
La riforma regolerà le procedure per escutere i crediti in sofferenza in tempi brevi, dando più valore agli stessi e accorciando i tempi che oggi in media sono 7 anni

LE BCC

E' prevista la creazione di una holding che raggruppi le tante e varie banche cooperative sotto un unico gruppo, in modo di dare più forza alle singole realtà locali in tempi difficili

I RISPARMI

Verrà stabilito quando e come i correntisti delle quattro banche salvate lo scorso novembre potranno essere risarcite dei risparmi che sono andati in fumo



L'Anas prova a cambiare passo sono in arrivo mille assunzioni

LA DECISIONE/I

ROMA Tutto ormai dovrebbe essere pronto. Il piano di assunzioni sarebbe stato esaminato dal consiglio di amministrazione di Anas il 27 gennaio scorso. Dunque, a questo punto, mancherebbe soltanto l'ufficializzazione che potrebbe arrivare nei prossimi giorni. Si tratta di un programma di rinnovamento del personale della società pubblica decisamente consistente, deciso dall'amministratore delegato della società, Vittorio Armani, di concerto con il governo.

Il piano prevede una selezione per mille persone da effettuare in tutta Italia. Sarà rinnovato quasi il 17% dell'intera forza lavoro che oggi è di circa seimila persone. Un modo anche per voltare pagina rispetto alla gestione passata, durante la quale erano emersi numerosi scandali, ultimo quello della cosiddetta «Dama nera», con al centro anche scambi di favori e assunzioni clientelari.

Il ricambio generazionale per la società pubblica, inoltre, sarebbe diventato un'esigenza difficilmente differibile. L'età media del personale Anas, dopo cinque anni di

blocco delle assunzioni (e che ha portato la società a dover esternalizzare diversi servizi), è ormai di 48 anni, che diventano 51 se si considerano soltanto i lavoratori della cosiddetta funzione di esercizio, quelli che si occupano della manutenzione della rete. Un dato che, in realtà, è assolutamente in linea con quello dell'intero comparto del Pubblico impiego diffuso solo pochi giorni fa dalla Ragioneria generale dello Stato.

GLI OBIETTIVI

Tra gli obiettivi del piano di assunzioni della società guidata da Armani, ci sarebbe anche la volontà, dunque, di effettuare un ricambio generazionale ed innalzare il livello di scolarizzazione degli addetti. Oggi, in Anas, solo il 23% ha una laurea, mentre il 41% ha un diploma superiore e ben il 36% ha frequentato soltanto le scuole dell'obbligo. Il processo di reclutamento, secondo quanto si apprende da fonti politiche che seguono la vicenda, interesserà professionalità prevalentemente di natura tecnica che dovranno lavorare nell'ambito della progettazione e realizzazione di opere stradali.

LE FIGURE

Cento di queste figure saranno ingegneri, mentre le altre 900 occuperanno ruoli operativi. Il piano avrà una durata triennale e sarà ufficializzato attraverso la pubblicazione sul portale «Click lavoro» del ministero del lavoro, sul sito internet istituzionale dell'Anas e attraverso la pubblicazione di inserti sui giornali nazionali. Il piano di ricambio generazionale prevede anche l'incentivo all'esodo per 50 dirigenti e per 300 funzionari e impiegati. Secondo le stime l'inserimento dei mille nuovi lavoratori, dovrebbe portare anche un impatto positivo sui conti stimato in 5-6 milioni di euro.

IL PROGETTO

Oltre alle assunzioni, nel progetto di Anas c'è anche la valorizzazione del personale interno, attraverso la formazione e la riqualificazione delle figure professionali. La decisione di ringiovanire il personale fa seguito all'adozione del piano industriale di Anas che prevede oltre 20,2 miliardi di investimenti in cinque anni, di cui 8,8 per il completamento di **itinerari**, 8,2 per la manutenzione straordinaria e 3,2 miliardi per le nuove opere.

A. Bas.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

100

E' il numero degli ingegneri che l'Anas si prepara ad assumere per rinnovare il proprio assetto societario

350

Il personale che sarà incentivato all'esodo. Di questi 50 saranno dirigenti mentre altri 300 funzionari e impiegati



Sala operativa dell'Anas



Comprare casa Leasing o mutuo?

La guida alla scelta più conveniente

DI GINO PAGLIUCA

Se avete meno di 35 anni è possibile che comprare una casa in leasing vi costi meno del mutuo. Anche considerando i tassi al minimo storico per i prestiti. Ecco i conti in tasca e un confronto tra le opportunità classiche e l'acquisto con il leasing che gode di nuovi, forti sconti fiscali. Per i più anziani, invece, torna riveduta e corretta la formula del prestito vitalizio. Come funziona e quando conviene.

ALLE PAGINE 28 E 29

Maxi detrazioni con la nuova formula d'acquisto. Tutto dipenderà dai tassi

Così il mattone diventa liquido

Quanto potranno ottenere gli anziani con il prestito ipotecario

% OTTENIBILE RISPETTO AL VALORE DELLA CASA

60 anni	20%
65 anni	25%
70 anni	30%
75 anni	35%
80 anni	40%
85 anni	45%
90 anni	50%



S. Franchino

LEASING ABITATIVO

PRO Vantaggio fiscale per i giovani, somma da anticipare ridotta rispetto a quella necessaria per ottenere un mutuo

CONTRO Tassi più alti del mutuo; non si è proprietari fino al riscatto e se non si pagano le rate si rischia di perdere la casa in breve tempo

PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

PRO Si ottiene un prestito garantito dalla casa senza nessuna necessità di rimborsarlo. Ci penseranno, se interessati, gli eredi

CONTRO Il rimborso del prestito dopo qualche anno diventa molto oneroso e si rischia che il debito salga fino quasi a coprire il valore della casa

Il calcolo del debito

Prestito vitalizio ipotecario su una casa del valore di **200 mila euro** a tasso fisso a una persona di 60 anni. Prestito nominale di **40 mila euro**, somma realmente ottenuta **38.000***

1°

IPOTESI

	TASSO	4,5%	5,5%	6,5%
Debito totale**		4,5%	5,5%	6,5%
Dopo tre anni		45.647	46.970	48.318
Dopo cinque anni		49.847	52.278	54.803
Dopo 10 anni		62.119	68.326	75.085
Dopo 15 anni		77.411	89.299	102.874

Prestito vitalizio ipotecario su una casa del valore di **200 mila euro** a tasso fisso a una persona di 65 anni. Prestito nominale di **50 mila euro**, somma realmente ottenuta **47.500***

2°

IPOTESI

	TASSO	4,5%	5,5%	6,5%
Debito totale**		4,5%	5,5%	6,5%
Dopo tre anni		57.058	58.712	60.397
Dopo cinque anni		62.309	65.348	68.504
Dopo 10 anni		77.648	85.407	93.857
Dopo 15 anni		96.764	111.624	128.592

Prestito vitalizio ipotecario su una casa del valore di **300 mila euro** a tasso fisso a una persona di 70 anni. Prestito nominale di **90 mila euro**, somma realmente ottenuta **87.000***

3°

IPOTESI

	TASSO	4,5%	5,5%	6,5%
Debito totale**		4,5%	5,5%	6,5%
Dopo tre anni		102.705	105.682	108.715
Dopo cinque anni		112.156	117.626	123.308
Dopo 10 anni		139.767	153.733	168.942
Dopo 15 anni		174.175	200.923	231.466

Prestito vitalizio ipotecario su una casa del valore di **400 mila euro** a tasso fisso a una persona di 75 anni. Prestito nominale di **140 mila euro**, somma realmente ottenuta **136.500**

4°

IPOTESI

	TASSO	4,5%	5,5%	6,5%
Debito totale**		4,5%	5,5%	6,5%
Dopo tre anni		159.763	164.394	169.113
Dopo cinque anni		174.465	182.974	191.812
Dopo 10 anni		217.416	239.140	262.799
Dopo 15 anni		270.940	312.547	360.058

* al netto dei costi di istruttoria e costituzione dell'ipoteca

** ipotizzando che il debitore non restituisca mai la quota interessi

La novità Gli incentivi fiscali per i giovani che vogliono comprare casa

Leasing o mutuo Chi vince il nuovo derby sotto il tetto

Fino a 34 mila euro in 20 anni di bonus se si sceglie la locazione finanziaria. I massimi vantaggi per chi ha meno di 35 anni

DI GINO PAGLIUCA

Il mercato ha fatto la sua parte perché sono scesi prezzi delle case e i tassi dei mutui. Adesso tocca al Fisco dare una svolta all'immobiliare. Il provvedimento che ha suscitato il maggior interesse della Legge di Stabilità è l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, ma sono state varate altre importanti novità per chi possiede una casa e soprattutto per chi la vuole comprare ed è giovane.

Per gli under 35 ora il bonus mobili è molto più favorevole rispetto a quello per i contribuenti più anziani, ma soprattutto è stato introdotto un nuovo strumento per acquisire la prima casa: il *leasing*. Il meccanismo è quello che si applica ad esempio alle auto (anticipo, canoni comprensivi di capitale e interessi, rata finale di riscatto) ma con due differenze sostanziali: le somme e le durate contrattuali sono molto maggiori e ci sono forti agevolazioni fiscali. I contribuenti con meno di 35 anni e reddito imponibile fino a 55 mila euro potranno detrarre dall'Irpef il 19% sui canoni calcolati su un tetto di 8 mila euro all'anno, inoltre sul maxi-canone di riscatto un altro 19% su un tetto di 20 mila euro.

Limiti

Fermo restando il limite di reddito, le detrazioni si dimezzano se il *leasing* è avviato da un contribuente con oltre 35 anni. Notevole il vantaggio fiscale rispetto al mutuo che permette di detrarre il 19% su un massimo di 4 mila euro all'anno, calcolati però non sull'intera rata ma sulla sola quota interessi. Significa che un *leasing* a 20 anni concesso a un giovane può portare a un

vantaggio fiscale di ben 34.200 euro, mentre per un mutuo è ben difficile arrivare a 10 mila. Sulla carta a parità di tasso non c'è partita.

Ma sarà proprio così? Dice Corrado Piazzalunga, presidente di Assilea, l'Associazione italiana tra le società di *leasing*: «La locazione finanziaria è strutturalmente più costosa del mutuo, ma presenta però alcuni vantaggi: ad esempio richiede il versamento di un anticipo ridotto rispetto a quello del mutuo, e questo per i giovani senza grandi risparmi alle spalle è fondamentale. Per quanto riguarda i tassi penso che una piccola differenza rispetto al mutuo ci sarà, ma siccome la gran parte delle società di *leasing* è di emanazione bancaria credo anche che si creerà all'interno degli istituti una sana competizione tra le controllate specializzate nel *leasing* e chi si occupa di credito ipotecario, a tutto vantaggio dei clienti».

Confronti

Per dare una prima risposta alla questione abbiamo provato a confrontare l'acquisto di due case ricorrendo al mutuo a tasso fisso e al *leasing*, con le agevolazioni previste per le persone sotto e oltre i 35 anni e abbiamo ipotizzato che la piccola differenza di tasso di cui parla il presidente Assilea sia di mezzo punto.

La prima abitazione è un bilocale da 150 mila euro al mese per cui si versano 30 mila euro di anticipo. Con un mutuo al tasso del 3% si spenderebbero in 20 anni, al netto del vantaggio fiscale, poco più di 184 mila euro. Con il *leasing* se ne spendono 8.500 in meno se si ha diritto alle agevolazioni under 35, mentre un debitore più anziano re-

gistrerebbe un bilancio negativo per 8.500 euro. Per tutti e tre i profili abbiano anche considerato il risparmio reale che si consegue rispetto all'affitto. Con il *leasing* agevolato in venti anni si spende meno di quanto si sarebbe pagato in locazione, con una differenza fondamentale: dopo il riscatto dell'immobile lo si possiede mentre andando in affitto si disporrebbe solo della somma dell'anticipo e degli interessi (al momento assai magri) che questo potrebbe fruttare.

Spazi maggiori

Nella seconda simulazione, su una casa da 200 mila euro, il *leasing* per un under 35 vince sul mutuo ma di minor misura, solo 3 mila euro, mentre il bilancio per un locatario più anziano sarebbe negativo per 14 mila euro. Dando per scontato che il ricorso al *leasing* per gli over 35 sarà limitato, Assilea ha fatto una stima sul bacino di utenza del *leasing* abitativo. Riprende Piazzalunga: «Il target potenziale è di 200 mila giovani. Sul mercato le prime proposte arriveranno nelle prossime settimane, appena chiariti alcuni dettagli della normativa».

Tra questi c'è il valore su cui calcolare le imposte di acquisto. L'abitazione viene comprata dalla società di *leasing*, che paga, in caso di acquisto da privato, l'1,5% di imposta di registro. Un conto però è se l'imposta viene applicata sul prezzo reale della casa un altro se si può calcolare sul valore catastale, come nelle compravendite normali. È vero che l'imposta è a carico della società di *leasing*, ma poi viene rispalata sui canoni. La forbice di tasso rispetto al mutuo dipende anche da questioni come questa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Faccia a faccia

Il confronto tra l'acquisto della casa con il nuovo leasing e con il classico mutuo

1

Bilocale da 150 mila euro, in locazione costerebbe **700 euro** al mese, l'acquirente dispone di **30 mila euro** in contanti, per il leasing versa un canone finale di riscatto di **30 mila euro**.

Si ipotizzano mutuo al tasso del 3% e leasing al 3,5%

	Acquisto con il mutuo	Acquisto con leasing persona meno di 35 anni	Acquisto con leasing persona più di 35 anni
Anticipo	30.000	30.000	30.000
Spese legate al finanziamento	2.000	3.000	3.000
Somma finanziata	120.000	120.000	120.000
Rata mensile	666	609	609
Canone finale	0	30.000	30.000
Spese di chiusura	0	600	600
Spesa totale nominale	191.724	209.871	209.871
Spesa (compreso vantaggio fiscale)	184.177	175.671	192.771
Canoni di locazione risparmiati	181.776	181.776	181.776
Costo reale della casa	2.401	-6.105	10.995

2

Trilocale da 200 mila euro, in locazione costerebbe **800 euro** al mese, l'acquirente dispone di **60 mila euro** in contanti, per il leasing versa un canone finale di riscatto di **30 mila euro**. Si ipotizzano mutuo al 3% e leasing al 3,5%

Anticipo	60.000	60.000	60.000
Spese legate al finanziamento	2.500	3.500	3.500
Somma finanziata	140.000	140.000	140.000
Rata mensile	776	725	725
Canone finale	0	30.000	30.000
Spese di chiusura	0	600	600
Spesa totale nominale	247.167	271.209	271.209
Spesa (compreso vantaggio fiscale)	240.064	237.009	254.109
Canoni di locazione risparmiati	207.744	207.744	207.744
Costo reale della casa	32.320	29.265	46.365

I pro e i contro del leasing abitativo

PRO	CONTRO
- Forti agevolazioni fiscali per chi ha meno di 35 anni - Possibilità di ottenere il finanziamento anche con una somma ridotta di anticipo - Nessun rischio di revocatoria fallimentare sull'acquisto dell'immobile	- Tassi nominali presumibilmente più elevati di quelli del mutuo - Durate che di norma non supereranno i 20 anni - La casa non è di proprietà: in caso di morosità se si ha diritto alla moratoria si hanno 12 mesi per non pagare rate, poi si viene sfrattati

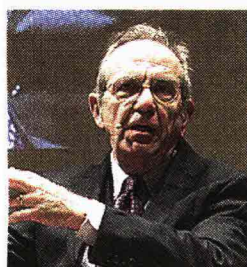
Leasing contro mutuo

per l'acquisto della prima casa: caratteristiche a confronto

	LEASING	MUTUO
Atti notarili e imposte	L'atto di acquisto viene effettuato dalla società di leasing; l'imposta di registro è ridotta all'1,5%. Contestualmente si redige il contratto di leasing	Due atti distinti, uno di acquisto e uno per la costituzione dell'ipoteca con il relativo contratto di mutuo. Imposte di acquisto e imposta sostitutiva a carico del debitore
Imposte sul contratto	200 euro fisse	0,25% sulla somma prestata
Proprietà dell'immobile	Società di leasing	Acquirente
Sospensione delle rate	Per perdita del lavoro, salvo licenziamento per giusta causa, max 12 mesi	Per perdita del lavoro e malattia, max 18 mesi
In caso di morosità	La società proprietaria avvia procedimento di sfratto	La banca debitrice avvia una procedura di esecuzione immobiliare
Agevolazioni fiscali	Per le persone con reddito lordo fino a 55 mila euro: se di età inferiore a 35 anni detrazione del 19% sui canoni annui calcolati su un tetto di 8000 euro all'anno; 19% sulla maxirata finale calcolata su un tetto di 20 mila euro. Per le persone di oltre 35 anni le detrazioni si dimezzano	Detrazioni sulla sola quota interessi del 19% calcolata su un tetto di 4.000 euro all'anno
Pratiche al termine del mutuo	Atto di trascrizione della proprietà; imposte per 600 euro complessivi	Cancellazione gratuita dell'ipoteca

Novità

Dai mobili all'Iva: gli altri sconti sugli immobili



La legge di Stabilità prevede oltre a quelli per il leasing anche altri incentivi all'acquisto della casa. Il più rilevante è la possibilità per chi compra un'abitazione non di lusso dal costruttore di avere il rimborso di metà dell'Iva, a condizione che l'immobile sia di classe energetica A+, A o B (in pratica tutte le case costruite negli ultimi anni). Il meccanismo del bonus è analogo a quello per la ristrutturazione: una detrazione Irpef per 10 anni. Chi ha pagato 10 mila euro di Iva ad esempio potrà avere uno sconto fiscale di 500 euro all'anno.

Il mercato della permuta è incentivato dalla possibilità, per chi possiede già un'abitazione e la vuole vendere per acquistarne un'altra, di non perdere le agevolazioni prima casa purché venda l'immobile già in possesso entro un anno dall'acquisto della nuova abitazione. Con le regole precedenti bisognava «liberarsi» della casa vecchia prima del rogito per quella nuova. Stando alla lettera della legge di Stabilità l'agevolazione si applica sull'imposta di registro proporzionale e le case nuove (che scontano invece l'Iva) sarebbero escluse. Con tutta evidenza è un errore di scrittura e si attende un chiarimento dal ministero dell'Economia (nella foto il ministro Pier Carlo Padoa-Schioppa) con cui si precisi che la norma vale anche per gli immobili soggetti a Iva.

Infine per gli under 35 è stato istituito un particolare bonus mobili: si potrà scaricare, sempre con il meccanismo della detrazione Irpef decennale, il 50% della spesa sostenuta fino a 16 mila euro (invece di 10.000) e senza l'obbligo di ristrutturare contestualmente l'immobile, come invece è previsto per il bonus «standard».

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

01 Feb 2016

Scuole, pronto il Dm Ambiente con 252 milioni per l'efficienza energetica

Massimo Frontera

Il ministero dell'Ambiente «ha già predisposto uno schema di decreto ministeriale per la riprogrammazione delle risorse residue pari a circa 252.000.000 euro». Si legge nella risposta del ministero dell'Ambiente a una interrogazione alla Camera (5-07545) della deputata Pd Raffaella Mariani (prima firmataria) che prende le mosse dal bilancio dell'utilizzo del fondo Kyoto. Il governo aveva infatti destinato l'intera provvista residua del fondo (che viene gestito da Cdp) al sostegno di interventi di miglioramento energetico delle scuole. Peccato che su oltre 300 milioni di euro disponibili erano arrivate richieste per 110 milioni, cifra poi ulteriormente ridimensionata dopo l'istruttoria delle domande.

Fondo Kyoto scuole: su 350 milioni disponibili, richieste solo per 98 milioni

Nella sua risposta, il ministero dell'Ambiente fornisce i numeri esatti dell'operazione, specificando che «il bando per la riqualificazione energetica degli edifici scolastici prevedeva la disponibilità di euro 350.000.000 a valere sul Fondo Kyoto e che sono pervenute domande per un importo complessivo di circa 98 milioni di euro».

È sempre il ministero dell'Ambiente a indicare gli elementi che hanno ostacolato il ricorso alla misura. A partire dalla «difficoltà a predisporre la diagnosi energetica, che la legge prevede come requisito essenziale per l'accesso al finanziamento». Inoltre: «i tempi per la presentazione della domanda previsti dal bando, stabiliti in novanta giorni dalla pubblicazione del bando medesimo, si sono rivelati troppo ristretti anche in considerazione della documentazione tecnica da predisporre; il requisito del miglioramento minimo di due classi energetiche quale obiettivo di efficientamento minimo da conseguire considerato, in alcuni casi, troppo elevato; i vincoli finanziari e i limiti relativi all'indebitamento».

Il ministero dell'Ambiente: sarà ampliato l'accesso al fondo Kyoto

«Per superare queste criticità e procedere alla riprogrammazione delle risorse residue per le medesime finalità di efficientamento energetico degli edifici scolastici, è già stato avviato un confronto anche con l'Enea per valutare la possibilità di supportare gli Enti locali nella predisposizione della diagnosi energetica. In prospettiva futura - informa sempre il ministero dell'Ambiente - è priorità del Governo mettere a punto l'ampliamento della platea degli edifici oggetto di interventi di efficientamento energetico attraverso le risorse del Fondo rotativo di Kyoto, in modo da consentire l'accesso ai finanziamenti anche agli immobili comunali di diversa destinazione, quali ad esempio palestre ed impianti sportivi».

Edilizia scolastica, Ance e governo: oltre 46mila occupati nei cantieri

A parte il parziale flop del fondo Kyoto, gli investimenti nell'edilizia scolastica sono

complessivamente massicci e, soprattutto stanno dando risultati. A dirlo è un'analisi condotta dal centro studi dell'Ance insieme alla struttura di missione sull'edilizia scolastica della presidenza del Consiglio.

I vari programmi di edilizia scolastica - tra quelli già avviati e quelli da avviare - si traducono in 46mila addetti nei cantieri, che salgono a 71mila considerando anche l'indotto. E questo grazie a un investimento complessivo di 4,4 miliardi.

I progetti in corso, stando alle stime dell'Ance, è «di oltre 20mila lavoratori. Una cifra che potrebbe raddoppiare nel 2016 anche grazie all'operazione Decreto Mutui Bei - i cui interventi saranno appaltati entro la fine di febbraio - che da sola può produrre un incremento di quasi 10.000 impiegati nel settore dell'edilizia». «A questi - aggiunge la nota Ance-Presidenza del Consiglio - vanno aggiunti gli oltre 24 mila posti derivanti dall'indotto della lunga filiera delle costruzioni, per un totale complessivo di oltre 71 mila occupati».

SCARICA IL TESTO - TUTTI GLI OCCUPATI NEI CANTIERI DELLE SCUOLE

Galimberti: le scuole sono un volano di ripresa economica

«Questa è la dimostrazione - afferma la responsabile della struttura di missione di Palazzo Chigi, Laura Galimberti - che i finanziamenti statali per l'edilizia scolastica, non solo contribuiscono a risanare un patrimonio immobiliare prezioso per il futuro del Paese, ma sono anche volano per la ripresa economica e la crescita occupazionale», dichiara Laura Galimberti, coordinatrice della Struttura di Missione di Palazzo Chigi.

De Albertis: risultati ottenuti grazie all'impegno del governo

«Grazie all'impegno del Governo, attraverso la struttura di missione per l'edilizia scolastica e il Miur, è stato possibile raggiungere risultati importanti, impensabili ancora due anni fa, in materia di messa in sicurezza degli edifici scolastici. Possiamo ora puntare più in alto, mettendo la riqualificazione del patrimonio scolastico al centro dei piani di sviluppo del territorio, affinché siano improntati a criteri di ammodernamento e messa in efficienza dei nostri spazi urbani», sottolinea il Presidente Ance, Claudio De Albertis.



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

Maledetto mattone

97,4%

**L'aumento dei prestiti alle famiglie
per l'acquisto di immobili nel 2015**

C'è un vantaggio fiscale: è possibile detrarre il doppio rispetto al contratto d'affitto. Ma chi è stato assunto col Jobs Act non ha sufficienti garanzie per gli istituti

Leasing abitativo, l'ultimo regalo di Renzi alle banche

La formula appena introdotta agevola molto di più gli istituti rispetto al mutuo classico

» **BARBARA CATALDI**

Iregali alle banche non finiscono mai. L'ultimo dono infiocchettato da Renzi & c. è spacciato in Legge di Stabilità per un'agevolazione fiscale a beneficio delle giovani coppie si chiama Leasing immobiliare. Sulla carta si tratta della possibilità di acquistare l'abitazione principale, in alternativa al mutuo, direttamente dagli istituti di credito alla fine di un "leasing operativo": gli affittuari, futuri proprietari, pagano per x anni ogni mese un canone di locazione prestabilito, interessi inclusi, con la facoltà di riscattare il bene alla fine del contratto. E fin qui nulla di nuovo, visto che questo prodotto finanziario per privati e partite Iva esiste già da 10 anni. La differenza rispetto al passato è il vantaggio fiscale stabilito dal Governo per i prossimi 5 anni a beneficio di chi è in cerca di prima casa, è in coppia, ha meno di 35 anni e un reddito inferiore ai 55.000 euro. A queste persone il Fisco dà la possibilità di scaricare ai fini Irpef il 19% dei canoni per un massimo di 8.000 euro all'anno, cioè concede una detrazione di 1.520 euro annui; il doppio di quanto oggi la stes-

sa persona riuscirebbe a detrarre dalla spesa del mutuo prima casa. Un bell'incentivo, oltre alla possibilità di portare in detrazione anche il riscatto (fino a 20.000 euro) con uno sconto di altri 3.800 euro una tantum. Per tutti gli altri, i bonus sono dimezzati.

TUTTO BENE, allora? Mica tanto. Il vantaggio fiscale di 750 euro all'anno in più rispetto a un mutuatario, l'under 35 con leasing rischia di pagarla caro. L'immagine romantica dell'agente di banca che ti accompagna a scegliere la casa dei tuoi sogni, la compra per te e poi te l'affitta a un prezzo accettabile in attesa che tu decida se acquistarla davvero o cambiare progetto di vita, ovviamente è solo un sogno. Innanzitutto, la casa si deve scegliere tra quelle che sono già di proprietà della banca a cui ci si rivolge. Tutti gli istituti di credito, infatti, si stanno riorganizzando per creare uffici dedicati proprio all'attività immobiliare. Il patrimonio nelle loro mani dopo gli anni della crisi è immenso: case di chi non è riuscito a pagare il mutuo, edifici di aziende esposte finanziariamente, cantieri mai chiusi da costruttori spariti, beni di società immobiliari fallite. Come trasformare migliaia di abitazioni, anche

da finire o solo progettate, in liquidità? Affittandole a condizioni vantaggiose. Per la banca ovviamente.

Così succede che, se non riuscite più a pagare o cambiate idea e non volete più acquistare casa, i canoni versati comprensivi di interessi, e quindi molto più elevati di un affitto, rischiate di non averli indietro. Vi verrà restituito qualcosa solo quando lo stesso immobile sarà venduto o dato in leasing a qualcun'altro. E se nel frattempo la casa avesse perso valore e rendesse meno alla banca? La differenza dovete mettercela voi.

Non solo. Nel caso in cui non riuscite più a pagare, passati anche i dodici mesi di sospensione del canone concessi per una sola volta nel caso di perdita del lavoro, sarete sfrattati come qualunque inquilino moroso. Mentre oggi per mandare via un proprietario di casa che non paga più il mutuo ci vogliono 10-15 anni.

IL LEASING abitativo dovrebbe almeno avere il vantaggio di coprire il 100% del costo dell'abitazione, a differenza del mutuo che in genere finanzia fino all'80% della spesa. Ma se si vanno a guardare le proposte di contratto attualmente in circolazione, per attivarlo bisogna pagare subito, oltre alle spese di istruttoria, dal 10 al

30% dell'operazione finanziaria, cioè il valore della casa e gli interessi. Quindi alla fine per attivarlo bisogna sempre avere a disposizione una discreta cifra. Il leasing, però, permette di inserire nel valore del bene da finanziare anche l'arredamento che verrà pagato con il canone e detratto con le stesse modalità. Vero. Ma finirà col far lievitare la cifra da versare all'inizio soprattutto, nel caso in cui la casa non si comprasse più, anche letto e cucina dovrebbero essere lasciati alla banca. E comunque in caso di acquisto della prima casa il bonus mobili esiste già. Meglio andarselo a studiare.

Forse il leasing ha una platea più ampia del mutuo? Parrebbe di no. Le condizioni per concedere un leasing abitativo sono identiche a quelle necessarie per erogare un mutuo. L'affittuario deve essere in possesso di un contratto a tempo indeterminato vecchio stile. Chi è stato assunto con il jobs act renziano, infatti, nei primi tre anni di attività lavorativa non fornisce garanzie sufficienti alla banca, perché potrebbe es-

sere licenzia-
to da un mo-
mento all'al-
tro. Non solo.
Deve anche
avere un rea-
dito conside-
revole e di-
mostrare di
poter pagare
il canone mensile con un terzo

del proprio stipendio.
Gli unici vantaggi che resta-
no, alla fine, sono il fatto che
non si devono pagare tasse di
proprietà sull'immobile e che

non si deve affrontare il rogito
all'inizio ma solo alla fine, per
un passaggio di proprietà dal
valore molto basso. Fatevi due
conti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INUMERI

19%

Quanto si può scaricare, ai fini
Irpef, con il leasing. Il massimo
però sono 8.000 euro l'anno

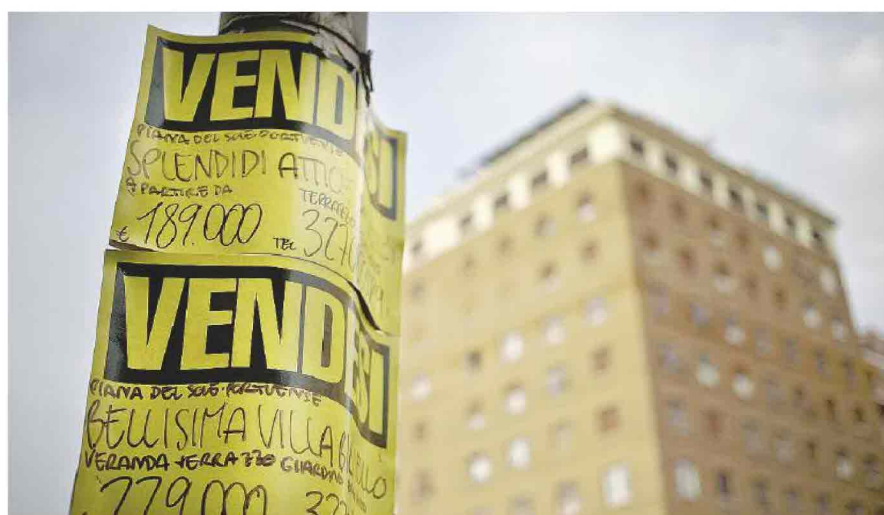
10-30%

Del valore della casa più gli
interessi: quanto bisogna
pagare per attivare il
contratto. A questa cifra vanno
sommate le spese di
istruttoria

35 anni

Il limite di età per poter
usufruire del leasing. Altro
limite è un reddito inferiore ai
55 mila euro

**Se non riuscite più
a pagare o cambiate
idea, i canoni versati
rischiate di non
averli indietro**



Il dato sulle istanze di finanziamento è il migliore dal 2008: segnale di normalizzazione

Le imprese chiedono credito

Nel quarto trimestre 2015 domande in su dell'8,1%

Pagina a cura
di **LUIGI DELL'OLIO**

Il ritorno alla situazione pre-crisi richiederà ancora tempo, ma dal settore dell'economia reale più che da quello finanziario (basti pensare alle turbolenze delle Borse nelle ultime settimane) continuano ad arrivare segnali incoraggianti. L'ultimo riguarda la domanda di credito, che nel corso del 2015 è cresciuta al ritmo del 4,5% rispetto all'anno precedente. Non un dato strabiliante, ma comunque il segnale del ritorno a un moderato ottimismo, che per gli operatori economici significa in primo luogo la ripresa degli investimenti.

Al picco dal 2008. Secondo quanto rilevato da Eurisc, il sistema di informazioni creditizie messo a punto da Cri, le domande di finanziamento presentate nel corso del quarto trimestre 2015 dalle aziende italiane hanno fatto segnare un aumento del +8,1% (dato ponderato sul numero di giorni lavorativi) rispetto allo stesso periodo del 2014, raggiungendo così il picco del progresso dal 2008 in avanti. Segno che, dopo sette anni, il sistema economico del Paese si sta avviando verso la normalizzazione.

Proprio l'accelerazione negli ultimi tre mesi dello scorso anno (il ritmo è quasi doppio rispetto alla media annuale del +4,5%) lascia ben sperare nel proseguimento di questo trend anche nel corso del 2016. Che

dovrebbe beneficiare anche della spinta proveniente dal super-ammortamento del 140% sui beni strumentali nuovi. In sostanza, se il costo d'acquisto è di 100, la somma deducibile ai fini dell'ammortamento fiscale sarà pari a 140. Entrando maggiormente nel dettaglio, le società hanno fatto segnare nel 2015 un +7,9% (+8,4% la performance dell'ultimo trimestre dell'anno), mentre le imprese individuali si sono fermate a un seppur positivo +3,3% (+7,6% negli ultimi tre mesi del 2015).

Dialogo con le banche da riattivare. Per altro, l'analisi di Crif relativa all'intero 2015 evidenzia un incremento significativo anche nel confronto con le rilevazioni di tutti gli anni precedenti, a conferma del fatto che le imprese italiane non hanno mai smesso di rivolgersi agli istituti di credito.

Piuttosto, quella che è cambiata nel corso degli ultimi anni è stata la finalità per le quali i finanziamenti sono stati richiesti: in primis per sostenere l'atti-

vità corrente durante gli anni più duri della crisi, sempre più frequentemente per sostenere gli investimenti e lo sviluppo del business negli ultimi periodi di osservazione.

«L'andamento delle richieste di finanziamento rappresenta un indicatore fondamentale per tastare il polso in modo tempestivo alle imprese», spiega Simone Capecchi, direttore predictive information solutions di Crif. «Nell'anno appena concluso, dopo un primo trimestre all'insegna della prudenza, si è assistito a una progressiva accelerazione della domanda di finanziamento da parte delle imprese italiane, che ha visto l'anno chiudersi con un trimestre da record, che fornisce un'ulteriore conferma del sostanziale miglioramento della fiducia delle imprese».

Segnali di allentamento del credit crunch. La crescita della domanda di finanziamento non sta comunque a significare che il dialogo tra aziende e istituti di credito è tornato di colpo a percorrere i sentieri della normalità. Infatti i criteri di concessione del credito restano ancora rigidi, per quanto in fase di allentamento rispetto al passato.

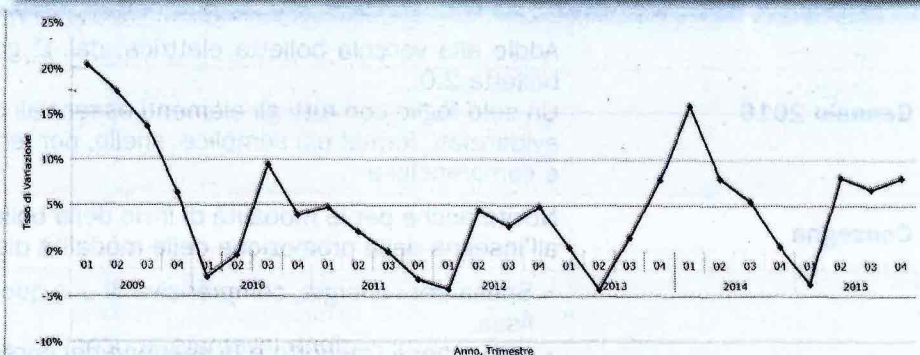
L'ultima rilevazione dell'Abi segnala che a dicembre il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha evidenziato una crescita dello 0,5% rispetto a

12 mesi prima, che indica una ripresa lenta, ma pur sempre la conferma del segnale positivo dopo il +0,8% registrato a novembre. «Questo dato di fine 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da aprile 2012», ricorda l'Associazione bancaria italiana.

Segnali di allentamento del credit crunch vengono rilevati anche da Confescenti. In questo caso l'ultimo consuntivo disponibile è relativo a novembre, che si è chiuso con prestiti vivi per 165,4 miliardi di euro, in crescita dello 0,2% nel confronto anno su anno. Ma la ripresa non riguarda tutti: la dinamica per le imprese con oltre i cinque dipendenti è positiva (+0,6% annuo), mentre il totale dei prestiti vivi per le realtà più piccole è negativo (-2,1% annuo).

La convinzione diffusa tra gli analisti è che una ripresa a ritmo accelerato potrà avvenire solo con un alleggerimento del problema riguardante le sofferenze bancarie, prestiti cioè concessi dagli istituti di credito a famiglie e imprese e che ora faticano a essere ripagati dopo la lunga stagione della crisi che ha causato un crollo del pil di poco inferiore al 10%. Attualmente le sofferenze si aggirano intorno ai 200 miliardi di euro e per assistere a un calo sensibile ci vorranno anni. Intanto un sollievo potrebbe arrivare dal via libera europeo al progetto di bad bank, che definisce un meccanismo utile a smaltire i crediti di difficile esigibilità attraverso la creazione di veicoli finanziari ad hoc.

Il trend ponderato sui giorni lavorativi



Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

La domanda di credito

(numero di richieste) gennaio-dicembre 2015 - a parità di giorni lavorativi

	Var. % anno 2015	Var. % anno 2015	Var. % anno 2015	Var. % anno 2015	Var. % anno 2015	Var. % anno 2015
DOMANDA DI CREDITO DELLE IMPRESE	su anno 2014	su anno 2013	su anno 2012	su anno 2011	su anno 2010	su anno 2009
gennaio-dicembre	4,5%	12,2%	13,8%	15,8%	16,9%	19,3%

Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

La convinzione diffusa tra gli analisti è che una ripresa a ritmo accelerato potrà avvenire solo con un alleggerimento del problema riguardante le sofferenze bancarie

Cresce l'importo medio richiesto

Dall'ultimo aggiornamento del Barometro Crif emerge anche un altro dato significativo, rappresentato dall'ulteriore consolidamento dell'importo medio dei finanziamenti richiesti.

Nei 12 mesi dell'anno appena concluso, infatti, l'importo medio si è attestato a 72.805 euro contro i 69.478 euro del 2014 (+4,8%).

E il dato relativo al solo quarto trimestre è anche migliore, con una media di 75.026 euro richiesti.

Anche in questo caso lo scenario non è uniforme: le scorso anno le ditte indivi-

duali hanno agito con grande prudenza, un importo medio dei finanziamenti richiesti di 33.723 euro, in lieve contrazione (-1,4%) rispetto ai 34.217 euro del 2014, mentre le società di capitali hanno registrato un importo medio in crescita, con 99.294 euro rispetto ai 93.861 euro del 2014 (+5,8%).

Relativamente alla distribuzione delle richieste per classi di importo, vi è stata una contrazione di 1,3 punti percentuali per la fascia di finanziamenti inferiori ai 5 mila euro, che continua a detenere la quota prevalente con circa un terzo del totale (il 32,5%, per la precisione), in virtù del peso preponderante delle domande presentate da imprese di piccola dimensione. Nel complesso, poco meno della metà delle richieste (il 42,2% del totale) presenta un importo inferiore ai 10 mila euro. Per le ditte individuali l'incidenza di questa fascia di importo è risultata pari al 49,3% del totale mentre per le società di capitale è stata del 37,4%.



**Affari
Legali****Immobiliare, 2016
all'insegna delle
grandi operazioni**

da pag. 23

Gli investitori stranieri, a cominciare dai fondi sovrani, puntano sul Belpaese per i loro investimenti

Il mattone torna a far gola

DI ROBERTO MILIACCA

Se il buon giorno si vede dal mattino... Allora anche il settore del real estate potrebbe godere di buona salute nel 2016. Gli investitori internazionali, a cominciare dai fondi sovrani, hanno puntato da tempo i loro mirini sull'Italia. Pochi giorni fa, solo per fare un esempio, il fondo sovrano dell'Azerbaijan Sofaz ha annunciato che comprerà per 97 milioni di euro Palazzo Turati, edificio storico in centro a Milano affittato alla Camera di commercio. Si tratterebbe della terza grande mossa di un fondo sovrano sugli immobili a Milano in poco tempo, dopo la torre Inps acquistata da Abu Dhabi e il palazzo in Piazza San Fedele andato al fondo del Qatar. Ma non è l'ultima partita che ha visto coinvolti investitori stranieri. A fine 2015 il gruppo cinese New World China Land, che controlla la catena di lusso Rosewood Hotel, ha siglato una lettera d'intenti con Residenziale Immobiliare 2004 (partecipata al 75% da Cdp Immobiliare di Cassa depositi e Prestiti e al 25% dalla Finprema del gruppo Frattini) per trasformare la storica sede del Poligrafico, nel quartiere Parioli di Roma, in un albergo extra lusso (200 camere, un centro congressi, ristoranti, piscina, spa assieme a circa 60 residenze private sfruttando 30 mila metri quadrati dello storico Palazzo). Insomma, il patrimonio immobiliare italiano fa gola agli stranieri, e le condizioni economiche (bassi tassi di interesse, euro debole ecc.), come spiegano ad Affari Legali gli avvocati specialisti del settore, sono favorevoli per far segnare un segno positivo al 2016.



Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016. Effetto retroattivo per il favor rei

Fisco sul mattone, sanzioni soft

Per ritardi e omissioni Imu-Tasi dimezzato il quantum

Pagina a cura
 di **SERGIO TROVATO**

I contribuenti che non hanno pagato, in tutto o in parte, il saldo Imu e Tasi o lo hanno versato in ritardo possono regolarizzare le violazioni pagando una mini sanzione dell'1,66% entro il prossimo 15 marzo. Per le sanatorie effettuate entro 90 giorni dalla scadenza, infatti, la legge di riforma delle sanzioni tributarie ha dimezzato il quantum dovuto a titolo di penalità.

Non è più possibile avvalersi del ravvedimento sprint entro 14 giorni dalla commissione della violazione, fruendo di una sanzione ridotta allo 0,1% per ogni giorno di ritardo (1/10 della sanzione base), né del ravvedimento breve, entro 30 giorni dalla commissione della violazione, pagando una sanzione ridotta all'1,5% (1/10 del 15%), ma gli interessati hanno ancora la chance di condonare le violazioni di omesso, parziale o tardivo versamento di Imu e Tasi entro 90 giorni da quando sono state commesse, con la sanzione ridotta all'1,66% (1/9 del 15%). Considerato che il pagamento del saldo doveva essere effettuato dai titolari di immobili soggetti al prelievo (fabbricati, aree edificabili, terreni, questi ultimi solo per l'Imu) entro lo scorso 16 dicembre, per fruire dell'abbattimento della sanzione i contribuenti devono sanare le irregolarità entro il 15 marzo. Tuttavia, in alternativa, possono avvalersi del ravvedimento lungo entro

un anno, ma con una sanzione più salata, dovuta nella misura del 3,75% (1/8 del 30%).

Quest'ultima sanzione è l'unica a non essere stata ridotta dalla legge di riforma rispetto al passato.

Va ricordato che già con la legge di Stabilità 2015 (190/2014) erano state ampliate le fattispecie di condono per i tributi locali. In effetti proprio a partire dal 2015, oltre al ravvedimento veloce (30 giorni) e lungo (un anno), il legislatore ha dato al contribuente la possibilità di regolarizzare le violazioni di omesso, tardivo o parziale versamento del tributo entro 90 giorni dall'omissione o dall'errore pagando una sanzione ridotta a 1/9 del minimo.

L'articolo 1, comma 637, della legge di Stabilità 2015 non ha limitato questa fattispecie di ravvedimento, a differenza delle altre, ai soli tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate. La norma ha inserito la lettera a-bis) al comma 1 dell'articolo 13 del decreto legislativo 472/1997, concedendo maggiori possibilità agli interessati di sanare le violazioni commesse, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, versando una sanzione ridotta a 1/9 del minimo (30%) qualora il contribuente si ravveda entro il termine di 90 giorni dalla commissione della violazione, ferme restando le altre forme di condono già previste dalla legge.

Le nuove sanzioni. La

nuova disciplina contenuta nel decreto legislativo 158/2015 ha invece delineato un quadro delle mini sanzioni, applicabili in seguito al ravvedimento, diverso rispetto al passato. In particolare, entro 14 giorni dalla commissione della violazione gli interessati possono fruire di una sanzione ridotta allo 0,1% per ogni giorno di ritardo (1/10 della sanzione base). In alternativa, hanno la possibilità di avvalersi del ravvedimento breve, entro 30 giorni dalla commissione della violazione,

pagando una sanzione ridotta all'1,5% (1/10 del 15%). Si può poi sanare la violazione entro 90 giorni da quando è stata commessa, con la sanzione ridotta all'1,66% (1/9 del 15%). Infine, come in passato, l'ultima chance è rappresentata dal ravvedimento lungo, entro un anno dalla violazione, ma la misura della sanzione si innalza al 3,75% (1/8 del 30%).

Favor rei. Va posto in rilievo che, in virtù del principio del favor rei, le nuove sanzioni ridotte si applicano non solo alle violazioni commesse dal 2016, ma anche a quelle commesse prima dell'entrata in vigore della riforma. Per esempio, ci si può ravvedere nei vari tempi stabiliti dalla legge fruendo del dimezzamento delle sanzioni anche per gli omessi, parziali o tardivi versamenti del saldo Imu e Tasi 2015, la cui scadenza era fissata per lo scorso 16 dicembre. Tra l'altro, le nuove disposizioni

più favorevoli, producono effetti anche per le violazioni già contestate con gli atti di accertamento che non siano ancora divenuti definitivi.

Gli adempimenti. Per sanare le irregolarità l'adempimento può essere effettuato anche in momenti diversi. Ciò che conta è che l'ultimo versamento avvenga entro il termine stabilito ex lege. Considerato che le scadenze sono diverse (14 giorni, 30 giorni, 90 giorni o 1 anno), per stabilire quale sanzione va pagata fa fede la data dell'ultimo versamento. Fermo restando che solo l'adempimento spontaneo, prima che le violazioni vengano accertate dal comune, evita di incorrere nella sanzione edittale del 30% e di pagare interessi maggiorati fino a 3 punti percentuali rispetto al tasso legale, eventualmente deliberati con regolamento comunale. Del resto, la sanatoria richiede che oltre alla sanzione venga pagato anche il tributo dovuto con i relativi interessi legali. A partire dal 2016 il saggio degli interessi legali è stato ridotto allo 0,2%. Quindi, sarà ancora più conveniente pentirsi. Gli interessi maturano giorno per giorno e si calcolano in base al principio del pro rata temporis, vale a dire tenendo conto dei tassi in vigore nei diversi periodi d'imposta. Per esempio per il 2015, come stabilito dal decreto del ministero dell'economia e delle finanze dell'11 dicembre 2014, il saggio degli interessi legali è stato fissato nella misura dello 0,5%.

— © Riproduzione riservata —

Nuove fattispecie e misura sanzioni

Ravvedimento veloce, entro 14 giorni dalla commissione della violazione: sanzione ridotta allo 0,1% per ogni giorno di ritardo (1/10 della sanzione base)

Ravvedimento breve, entro 30 giorni dalla commissione della violazione: sanzione ridotta all'1,5% (1/10 del 15%)

Ravvedimento intermedio, entro 90 giorni dalla commissione della violazione: sanzione ridotta all'1,66% (1/9 del 15%)

Ravvedimento lungo, entro un anno dalla commissione della violazione: sanzione dovuta nella misura del 3,75% (1/8 del 30%)

Il ravvedimento si perfeziona con il pagamento per intero di tributo, sanzione ridotta e interessi

La sanatoria è ammessa prima che le violazioni di omesso, parziale o tardivo versamento del tributo vengano accertate dal comune

Il tasso d'interesse legale dovuto dal 2016 è pari allo 0,2% annuo

Gli interessi maturano giorno per giorno

Riduzioni estese a tutti i tributi locali

La riduzione delle sanzioni prevista dalla legge di riforma (decreto legislativo 158/2015) si applica anche alle violazioni commesse in materia di tributi locali. Da quest'anno, infatti, sono state dimezzate le sanzioni anche per le violazioni commesse dai contribuenti per Imu, Tasi, Tari e, in generale, per tutti gli altri tributi amministrati dagli enti locali. Le penalità, poi, possono essere ulteriormente ridotte se i contribuenti provvedono alla regolarizzazione spontanea nei tempi previsti dalla legge. Le nuove sanzioni si applicano non solo alle violazioni commesse dal 2016, ma anche a quelle commesse negli anni precedenti.

Com'è noto la legge di Stabilità 2016 (208/2015) ha anticipato l'entrata in

vigore della riforma del sistema sanzionatorio rinviata in un primo momento al 2017. L'articolo 1, comma 133, della suddetta legge, invece, ha disposto la decorrenza a partire dal 1° gennaio 2016 delle norme contenute nel decreto legislativo 158/2015. In particolare, con le modifiche apportate al sistema sanzionatorio sono state dimezzate le penalità per i ritardi nei versamenti di imposte e tasse non superiori a 90 giorni, con l'abbattimento alla metà della sanzione ordinaria del 30% prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 471/1997. Inoltre, per i pagamenti effettuati entro 14 giorni dalla scadenza si ha l'ulteriore beneficio di pagare, in caso di accertamento della violazione, solo l'1% per ogni giorno di ritardo.



Le novità contenute nel decreto dello sviluppo economico firmato dal ministro Guidi

Conto termico, iter più snello

Stop a iscrizione ai registri dei climatizzatori invernali

Pagina a cura
DI CINZIA DE STEFANIS

Procedura semplificata per accedere agli incentivi del conto termico (agevolazioni per migliorare l'efficienza energetica degli edifici). Nuove modalità di erogazione ed estensione della misura anche agli impianti di potenza più elevata. A disposizione ci sono 900 milioni di euro annui, di cui 700 per i privati e imprese e 200 per la pubblica amministrazione. I termini per l'erogazione dell'incentivo vengono dimezzati, passando da 180 giorni a 90. Sono le novità contenute nel decreto MiSe di aggiornamento del conto termico che ha ricevuto il via libera dalla conferenza unificata del 20 gennaio 2015 e il 27 gennaio ha ricevuto la firma del ministro dello sviluppo economico Federica Guidi.

Interventi ammessi. Al bonus del 40% per i lavori di isolamento termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento e sostituzione delle chiusure trasparenti, si affiancheranno gli incentivi (pari al 65%) per la trasformazione in «edificio a energia quasi zero», la sostituzione dei sistemi di illuminazione e l'installazione di tecnologie di building automation.

Saranno incentivabili gli in-

terventi di isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato, di sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato, di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti utilizzando generatori di calore a condensazione e di installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione di Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili non trasportabili.

Oltre a questi interventi il nuovo decreto aggiunge la trasformazione in «edifici a energia quasi zero», la sostituzione dei sistemi per l'illuminazione con dispositivi efficienti e l'installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico degli impianti termici ed elettrici degli edifici (building automation), di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

Tra gli interventi di piccole dimensioni sono incentivabili:

- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti

con potenza termica utile superiore a 200 kW;

- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riscaldamento delle serre e dei fabbricati rurali con impianti dotati di generatore di calore alimentato da biomassa, unitamente all'installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;

- l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento o teleraffrescamento. Nel caso di superfici del campo solare superiori a 100 metri quadri, è richiesta l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore;

- la sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore;

- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi ibridi a pompa di calore.

Le semplificazioni. Eliminata l'iscrizione ai registri per gli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore, elettriche o a gas, e caldaie a biomassa con potenza termica

superiore a 500 kW. Finora l'iscrizione era prevista per gli impianti di potenza termica compresa tra 500 e 1.000 kW, ma è stato appurato che ci sono state poche richieste data la difficoltà delle procedure.

Le semplificazioni comprendono anche la compilazione della scheda domanda. Dato che si è visto che oltre il 90% degli interventi per cui si presenta la richiesta di incentivo riguarda apparecchi di piccole dimensioni, il Gestore dei servizi energetici (Gse) dovrà redigere una lista di prodotti idonei con potenza termica fino a 35 kW e 50 metri quadri per i collettori solari per i quali si può usufruire di una procedura semiautomatica. Questo significa che, acquistando uno dei prodotti della lista, l'operatore accede a un iter semplificato per la compilazione della scheda domanda.

Il Gse dovrà anche predisporre una modulistica dedicata, razionalizzare le informazioni richieste al momento della compilazione e semplificare contemporaneamente le regole applicative elaborate nell'anno 2013 sulla base del dm 28 dicembre 2012. Saranno inoltre ammesse modalità di pagamento online e tramite carta di credito per attestare le spese sostenute. Il dm 28 dicembre 2012 prevede che le spese siano certificate con fattura o bonifico bancario o postale.

Il nuovo conto termico

Ampliati gli interventi	Il nuovo conto termico apre ad un maggior numero di interventi, introduce percentuali di incentivo maggiori e procedure più snelle.
Entità dell'incentivo	In base al nuovo decreto, l'incentivo nella maggior parte dei casi: - copre il 40% dell'investimento ed è spalmato in un periodo compreso tra i 2 e i 5 anni; - l'incentivo sale al 65% per la trasformazione in "edificio a energia quasi zero" e sostituzione dei sistemi di illuminazione con dispositivi efficienti; - previsto un incentivo pari al 50% per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache realizzati nelle zone climatiche E e F; - qualora all'isolamento termico delle superfici opache si abbinano la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, è riconosciuto un incentivo pari al 55% a entrambi gli interventi.
Le semplificazioni	Eliminata l'iscrizione ai registri per gli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore, elettriche o a gas, e caldaie a biomassa con potenza termica superiore a 500 kW. Il Gse dovrà anche predisporre una modulistica predeterminata e semplificata per la presentazione della domanda. Sarà redatta una lista di prodotti idonei con potenza termica fino a 35 kW e 50 m² per i collettori solari per i quali si può usufruire di una procedura semiautomatica. Acquistando uno dei prodotti della lista, l'operatore accede a un iter semplificato per la compilazione della scheda domanda, in cui non è necessario indicare i dati relativi alla descrizione dell'apparecchio. Saranno ammesse modalità di pagamento online e tramite carta di credito per attestare le spese sostenute, mentre al momento il dm 28 dicembre 2012 prevede che le spese siano certificate con fattura o bonifico bancario o postale.

Gse, in crescita le richieste ammesse

Al 1° gennaio 2016 risultano ammesse agli incentivi del conto termico 15.764 richieste, 830 in più rispetto al mese precedente, per un totale di incentivi impegnati pari a 56,4 milioni di euro (+2,75 mln m/m), di cui 45,6 milioni di euro (+2,17 mln) riconducibili a interventi effettuati da privati e 10,8 mln (+0,58 mln) da Amministrazioni pubbliche. Questi i dati aggiornati al 1° gennaio 2016 dal Gse.

L'impegno di spesa annua cumulata per il 2016 è pari a 23,49 mln (+1,67 mln), di cui 4,20 mln (dei 200 mln disponibili) riconducibili alle p.a. e 19,29 mln (dei 700 mln disponibili) a privati e imprese. Il dato per il 2017 è pari a 7,73 mln, con una suddivisione di 0,60 e 7,13 mln. Tali

cifre si confrontano con i 19,12 mln del 2015 (di cui 14,52 mln per i privati e 4,6 mln per le p.a.).

Per l'anno passato il Gse mette a disposizione tutti i dati sul funzionamento del meccanismo incentivante, confrontandoli con quelli pubblicati nella «relazione sul funzionamento del conto termico» (giugno 2013-dicembre 2014). In particolare, i contratti attivati sono più di 7.800 per oltre 31 mln di incentivi impegnati, a fronte dei complessivi 7.720 contratti attivati al 31 dicembre 2014 per 23,8 milioni di euro. La dimensione media dell'incentivo per ogni contratto è aumentata da circa 3.100 euro nella fase di avvio (2013-2014) a 4 mila euro nel 2015. Gli interventi realizzati sono in crescita

da 7.948 a 8.300. Anche per il 2015 è confermata la forte prevalenza degli interventi «2.B - generatori a biomasse» e «2.C - solare termico» che costituiscono, insieme, circa il 94% degli interventi realizzati. Si segnala, infine, l'incremento delle richieste di concessione dell'incentivo (Rci) inviate al Gse, passate da una media di 580 Rci/mese nei primi 9 mesi del 2015, a oltre 900 in ottobre e novembre, fino a quasi 1.200 nel mese di dicembre, con un tempo medio di istruttoria delle valutazioni concluse negli ultimi 6 mesi del 2015 di 11 giorni, da considerarsi al netto dei tempi impiegati dal soggetto responsabile per fornire eventuali integrazioni documentali e/o osservazioni.



Speciale RE ITALY 2016 WINTER FORUM: Intervista a Claudio De Albertis

MonitorImmobiliare

Pubblicato il 29 gen 2016

Intervista a Claudio De Albertis, presidente di Ance, in occasione di RE ITALY 2016 WINTER FORUM, la giornata di convention in Borsa Italiana.