

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
7	Edilizia e immobiliare	11/02/2016	<i>II EDIZIONE - STOP ALL'IMPOSTA DI REGISTRO E TASSA FISSA DA 200 EURO PER CHI ACQUISTA IMMOBILI ALL'A (M.Mobili)</i>	2
38	Edilizia e immobiliare	11/02/2016	<i>IMMOBILI (QUASI) TUTTI AGEVOLATI (P.Ceppellini/R.Lugano)</i>	4
40	Urbanistica e ambiente	11/02/2016	<i>GAS, LICENZIAMENTI, SISTRI: SI' AL DECRETO MILLEPROROGHE (G.tr.)</i>	6
Testata: IL MESSAGGERO				
1	Edilizia e immobiliare	11/02/2016	<i>BANCHE, ARRIVANO SCONTI FISCALI SUGLI IMMOBILI SLITTANO I RIMBORSI (R.Amoruso)</i>	7
19	Economia e fisco	11/02/2016	<i>PARTECIPATE, DALL'ANAS A CONI SERVIZI TAGLI CONGELATI PER CIRCA 40 SOCIETA' (S.Ricci)</i>	10
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Cronache Ance	11/02/2016	<i>PAGAMENTI PA: LAVORI LIQUIDATI DOPO 166 GIORNI, LE IMPRESE DEVONO INCASSARE ANCORA OTTO MILIARDI</i>	11
Testata: PANORAMA				
48/50	Edilizia e immobiliare	17/02/2016	<i>50 MILA CASE GRATIS (S.Caviglia)</i>	14

Le norme sui fallimenti. Esenzione dal 9% per tutto il 2016: arriva la «flat tax»

Stop all'imposta di registro e tassa fissa da 200 euro per chi acquista immobili all'asta giudiziaria

Marco Mobili

ROMA

■ Addio all'imposta di registro per chi acquista immobili nelle aste giudiziarie: al posto del 9% chi compra dovrà versare soltanto una "tassa piatta" da 200 euro. Ma a una condizione ben precisa: il bene dovrà essere rivenduto nei 24 mesi successivi all'acquisto. Il Governo ricorre così alla leva fiscale per provare a rimettere in moto il mercato delle vendite giudiziarie e allo stesso tempo a ridurre la svalutazione almeno del 9% delle sofferenze bancarie legate agli immobili dati in garanzia per prestiti e mutui.

Stop sul filo di lana, invece, alle modifiche alle leggi fallimentare e a possibili incentivi fiscali per le aggregazioni degli istituti di credito circolate negli ultimi giorni. Le possibili anticipazioni delle norme messe a punto dalla cosiddetta commissione Rordorf tornano di fatto in un disegno di legge di riforma del diritto fallimentare (si veda il servizio qui a fianco).

I dettagli della nuova agevolazione fiscale approvata ieri dal Consiglio dei ministri con il tanto atteso "decreto banche" saranno presentati oggi dai tecnici del Mef in un briefing. La ratio del bonus punta sia a ridurre l'effetto zavorra che l'imposta di registro, oggi come detto al 9%, produce soprattutto sulla possibilità di rivendita di beni acquistati nelle aste giudiziarie, sia a spingere il mercato di questi beni evitando che gli immobili restino all'asta per lungo tempo. Una boccata d'ossigeno immediata per i bilanci degli istituti che si vedono così di colpo rivalutare almeno del

9% il valore del "collaterale".

Se una banca si rivolge all'autorità giudiziaria per recuperare il suo credito si vede il bene posto a garanzia finire in un'asta giudiziaria che, per logiche di mercato oggi finalizzate a svalutare il prezzo del bene, finisce per andare deserta per lungo tempo. Dal canto suo, la stessa banca tende a non acquistare il bene fin che può proprio per non doversi caricare un onere fiscale aggiunti-

IL MECCANISMO

Il beneficio del contributo fisso scatta a condizione che il bene acquisito venga rivenduto entro i 24 mesi successivi



Tassa piatta

● Tassa piatta, dall'inglese "flat tax", indica un sistema fiscale non progressivo in cui si applica una sola aliquota indipendentemente dal livello di reddito dei singoli. Sistemi di flat tax sono stati introdotti con la speranza di stimolare la crescita, inoltre semplificano il sistema rispetto a modelli con più aliquote. Per ridare impulso agli acquisti di immobili dei soggetti falliti il Governo punta alla cancellazione del registro. Il meccanismo prevede l'addio al versamento dell'imposta proporzionale del 9% destinata a essere sostituita con una «tassa piatta» di 200 euro

vo del 9 per cento. Per spingere le banche ad acquistarli il Governo introduce la "tassa piatta" da 200 euro ma con l'obbligo di rivendita del bene entro due anni dall'acquisto effettuato nella vendita giudiziaria. Nonsolo. L'agevolazione spetta per i beni acquistati entro il 31 dicembre 2016 e riguarderà anche le persone fisiche le quali, come gli istituti di credito e le imprese, dovranno sempre rivendere il bene nei due anni successivi. Ma, nel caso in cui non dovesse avvenire, torna pienamente operativa l'imposta di registro in misura proporzionale del 9 per cento.

Per fare un esempio la banca che si trova oggi un immobile da un milione di euro messo all'asta si trova ad acquistarlo versando il 9% di registro e dunque con un costo rivalutato dal fisco di un milione e 90 mila euro. Con la nuova misura la stessa banca paga un "cip" da 200 euro e ha due anni di tempo per rimetterlo in vendita con un prezzo certamente più competitivo.

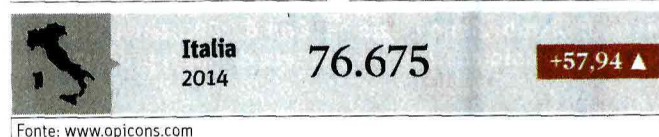
Sulla valutazione di impatto dell'esenzione dall'imposta di registro, che al momento drenar risorse per oltre 200 milioni, l'Esecutivo si è comunque riservato di valutare le dinamiche sulle vendite giudiziarie dei prossimi mesi. In questo senso, infatti, va letto il vincolo temporale fissato al prossimo 31 dicembre per gli acquisti di immobili nelle vendite giudiziarie. E se le aspettative di un rilancio di questo particolare mercato immobiliare dovessero essere confermate lo stesso Governo sarebbe pronto, se necessario, a reperire eventuali nuove risorse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

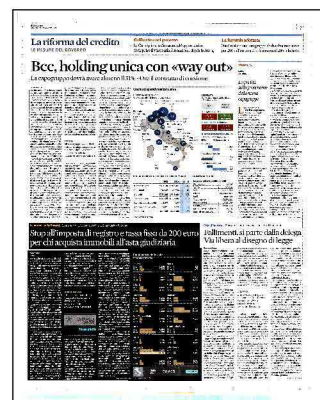
L'andamento delle aste

Confronto 2011-2014

Abruzzo			Molise		
2011		1.245	2011		513
2014		2.335	2014		477
Basilicata			Piemonte		
2011		334	2011		4.912
2014		604	2014		5.907
Calabria			Puglia		
2011		2.027	2011		5.153
2014		3.841	2014		6.226
Campania			Sardegna		
2011		3.242	2011		2.432
2014		5.250	2014		2.713
Emilia Romagna			Sicilia		
2011		1.767	2011		6.030
2014		2.286	2014		9.409
Friuli Venezia Giulia			Toscana		
2011		1.200	2011		2.424
2014		1.116	2014		5.106
Lazio			Trentino Alto Adige		
2011		7.054	2011		511
2014		8.958	2014		759
Liguria			Umbria		
2011		726	2011		291
2014		1.116	2014		1.265
Lombardia			Valle d'Aosta		
2011		7.472	2011		158
2014		14.216	2014		1.265
Marche			Veneto		
2011		1.096	2011		1.856
2014		2.024	2014		5.765



Fonte: www.opicons.com



FISCO**Legge di Stabilità.** Determinante il momento in cui si «valuta» il fabbricato al centro dell'operazione

Immobili (quasi) tutti agevolati

Niente bonus per l'assegnazione ai soci di beni strumentali per destinazione

**Primo Ceppellini
Roberto Lugano**

In tema di **assegnazione agevolata**, dopo avere esaminato gli aspetti critici relativi ai soci (si veda Il Sole 24 Ore di ieri) analizziamo alcuni temi che riguardano i **beni** per poi evidenziare le specificità dell'operazione di cessione. Rientrano tra i beni agevolabili tutti gli immobili, eccetto quelli strumentali per destinazione, per cui dovrebbero continuare a essere validi i chiarimenti forniti dal ministero delle Finanze con la circolare n. 112 del 21 maggio 1999, con la quale si evidenziava che l'assegnazione o la cessione agevolata poteva interessare gli immobili strumentali per natura, gli immobili "merce" e anche gli "immobili patrimonio". Diventa però importante il momento in cui valutare queste caratteristiche dell'immobile. Secondo la circolare 112/1999 «deve essere individuato

L'ALTRA POSSIBILITÀ

Le regole per la cessione agevolata possono essere estese a negozi giuridici quali permuta, datio in solutum

e conferimento in società

in quello in cui l'atto d'assegnazione viene effettuato e non in quello della delibera che dispone l'assegnazione medesima».

Se si tratta di immobili strumentali per natura delle società immobiliari di gestione, la Cassazione li ha ritenuti non strumentali per destinazione nel caso di detenzione per la locazione; nessun problema nel caso di immobili patrimonio, e cioè di abitazioni incluse tra le immobilizzazioni e destinate alla locazione, in quanto il dato normativo non lascia dubbi circa la loro inclusione tra quelli agevolabili.

Alcuni dubbi riguardano le società che svolgono attività tipo "gallerie commerciali" o "case albergo vacanze": occorre capire se i loro immobili siano da assimilare a quelli detenuti dalle immobiliari di gestione ovvero se si debba dare rilevanza alle modalità concrete di svolgimento dell'attività. In questa seconda ipotesi un criterio ragionevole da adottare potrebbe essere quello indicato dall'agenzia delle Entrate nel paragrafo 4 della circolare 7/E del 2013 sulla definizione di svolgimento di una

attività commerciale ai fini Pex. In sostanza resterebbero beni immobili non strumentali per destinazione, e quindi assegnabili, quelli posseduti dalle società la cui attività appare caratterizzata in maniera essenziale e determinante dalla mera locazione degli immobili e dalla percezione dei relativi canoni. Si dovrebbe però prestare attenzione ai casi in cui, accanto a un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione relativi a diversi immobili, la società svolge una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare (villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali). Se tali servizi risultassero essenziali e determinanti, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, gli immobili sarebbero considerati quali beni «utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa» e quindi non assegnabili. In caso di cessione valgono le medesime regole previste per l'assegnazione in termini di aliquote per l'imposta sostitutiva, mentre ai fini della determinazione della base imponibile viene previsto che il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, è assunto in mi-

sura non inferiore ad esso.

Le regole previste per la cessione agevolata possono essere estese ad altri negozi giuridici quali permuta, datio in solutum, conferimento in società (circolare 112/E del 1999). Con la cessione agevolata non vi saranno effetti particolari in capo ai soci acquirenti: il loro costo della partecipazione resterà immutato e quello fiscale del bene oggetto di acquisto sarà pari al corrispettivo pattuito (il costo sostenuto). Nella circolare 40/E del 2002 era stato specificato che «il costo fiscalmente riconosciuto in capo al socio del bene ceduto è costituito dal maggiore tra il corrispettivo pattuito per la cessione e il valore normale eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva. La previsione consente di mantenere l'agevolazione in capo al socio per il quale, di norma, il costo fiscalmente riconosciuto del bene ceduto dovrebbe essere pari al corrispettivo. Nella cessione agevolata tale costo sarà pari al valore normale, se superiore al corrispettivo. In tal modo, anche in capo al socio, rileverà il valore fiscale che il bene aveva presso la società maggiorata della plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva».

I casi pratici

ASSEGNATARIO CHE CEDE IL BENE

Nel caso di assegnazione agevolata di immobile acquistato da società da oltre 10 anni il socio assegnatario può immediatamente cedere il bene con esclusione da tassazione perché posseduto da un periodo superiore a 5 anni?

Essendo l'assegnazione un atto con il quale avviene un passaggio di proprietà il quinquennio inizierà a decorrere nuovamente dalla data di assegnazione. In questo senso la circolare 112 del 1999 aveva precisato che «ai fini dell'applicazione della disposizione del Tuir, che prevede l'imponibilità delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti da non più di cinque anni, essendo l'assegnazione un negozio giuridico di trasferimento della proprietà, la stessa interrompe il termine di decorrenza del quinquennio»

USUFRUTTO E IMMOBILE STRUMENTALE PER NATURA

Società con immobile strumentale per natura, in affitto a terzi: possibile procedere con assegnazione agevolazione usufrutto del bene a un socio e della nuda proprietà all'altro?

Questo tipo di operazione non sembra possibile alla luce della prassi ministeriale. Infatti la circolare 112 del 1999 aveva precisato che «non rientrano tra i beni assegnabili in modo agevolato i singoli diritti reali afferenti i beni medesimi (per esempio, usufrutto e nuda proprietà)»

ASSEGNAZIONI E IMPOSTA SOSTITUTIVA

Una società di capitali possiede un bene immobile strumentale per natura il cui costo fiscalmente riconosciuto è pari a 100, il valore normale del bene (ex art. 9 Tu) è omogeneo al costo, nella migliore delle ipotesi. È possibile assegnare il bene con la norma dell'assegnazione agevolata senza pagare l'imposta sostitutiva avendo una base imponibile della stessa pari a zero?

La risposta è positiva alla luce dei chiarimenti del passato. Nella circolare 40/E del 2002 era stato infatti chiarito che la mancanza di base imponibile non preclude la possibilità di fruire del beneficio perché in tali casi il valore dei beni da assegnare ha già concorso alla formazione del reddito d'impresa secondo le regole ordinarie. La circolare ha inoltre evidenziato che, anche se non vi è base imponibile da assoggettare a tassazione, potrebbe esserci un interesse ad applicare la norma agevolativa: viene fatta l'ipotesi dei beni immobili per cui il socio assegnatario potrebbe ottenere l'attribuzione degli stessi sulla base del valore catastale anziché con il valore normale ai sensi dell'articolo 9 del testo unico

BENEFICI E RECESSO

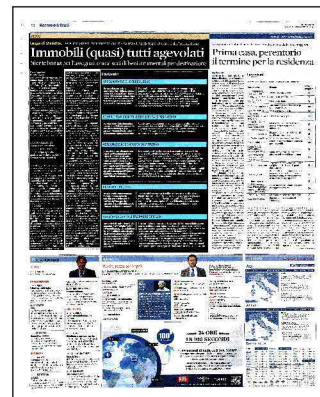
Tre soci possiedono ciascuno un terzo delle quote. Un socio vorrebbe uscire dalla società e usufruire dell'assegnazione agevolata. È possibile utilizzare la norma anche in caso di recesso?

I benefici della normativa si verificano anche nel caso di recesso, liquidazione o riduzione di capitale esuberante. Il punto è già stato confermato, in passato, dalla circolare 40/E del 2002. Anche nell'ipotesi di recesso, quindi, l'imponibile del socio dovrà essere determinato scomputando l'imponibile assoggettato a imposta sostitutiva in capo alla società

SOCIETÀ DI CAPITALI TRA PADRE E FIGLIO

Una società di capitali è suddivisa tra padre (50%) e figlio (50%). Si vorrebbe assegnare al figlio un bene immobile in carico al costo di 100 e del valore normale 200 al valore catastale di 120 e al padre corrispondere 120 in denaro. È possibile, utilizzando la disciplina dell'assegnazione agevolata?

La normativa in esame assume rilevanza esclusivamente ai fini fiscali e in questo ambito solo con riferimento agli aspetti tributari specifici delle operazioni poste in essere. Restano in vigore tutte le norme civilistiche che prevedono una ripartizione degli utili sulla base delle quote di partecipazione possedute. In questo caso il socio padre verrebbe penalizzato in quanto, a parità di quote sociali, otterrebbe un importo inferiore a quello ricevuto dal figlio. Anche qualora il socio padre accettasse questa disparità di trattamento, dal punto di vista fiscale si potrebbe ravvisare una sorta di donazione indiretta da assoggettare a tassazione, qualora vi siano i presupposti, con le regole dell'imposta di successione e donazione



Alla Camera. Il testo passa al Senato per la ratifica definitiva

Gas, licenziamenti, Sistri: sì al decreto Milleproroghe

■ Dopo la fiducia numero 48 ottenuta ieri dal Governo, la Camera ha approvato in serata la legge di conversione del **Milleproroghe** (con 283 sì, 149 no e 8 astenuti), che ora passa al Senato per la ratifica. I numeri di Montecitorio, del resto, assicuravano un passaggio tranquillo al lavoro svolto in commissione dai relatori, Daniela Gasparini e Francesco Laforgia (Pd), seguito dal sottosegretario all'Economia Paola De Micheli. Lavoro che per le imprese ha prodotto prima di tutto la sospensione per un altro anno della «**tassa sui licenziamenti**», cioè dell'obbligo di finanziare gli ammortizzatori so-

bilanci, proposta dai deputati Pd Ernesto Carbone e Sergio Boccadutri che ha fatto esplodere la polemica con i 5 Stelle (il Movimento non presenta i bilanci e non riceve finanziamenti pubblici), dando tempo fino al 15 giugno per rimediare al mancato deposito dei conti 2013 e 2014.

Ma il capitolo più lungo è quello che il provvedimento dedica agli **enti locali**. Alla settima proroga della riforma della riscossione e alla sospensione degli obblighi di gestione associata per i piccoli Comuni, già presenti nel testo originale approvato dal Governo all'antivigilia di Natale, le commissioni hanno aggiunto interventi a tutto campo, che prima di tutto rinviavano di un altro anno le scadenze per legare del gas negli ambiti territoriali (si veda Il Sole 24 Ore del 9 febbraio).

Risolto in due tempi l'incampo sulla conferma dei precari presenti nelle Città metropolitane e nelle Province che nel 2015 hanno sfiorato il Patto di stabilità, e che grazie grazie al Milleproroghe corretto in commissione potranno rinnovare i contratti. Sempre in fatto di enti locali, viene ribadita per il 2016 la possibilità di utilizzare anche per la spesa corrente i proventi dalle rinegoziazione dei mutui (e dal riacquisto dei bond regionali): nei Comuni nati da fusioni completate entro il 31 dicembre scorso, invece, il pareggio di bilancio debutterà nel 2017.

Per quel che riguarda l'università, il provvedimento permette di prolungare fino alla fine del 2016 i contratti dei ricercatori a tempo determinato e rinvia al 31 dicembre il termine entro cui il ministero deve emanare le regole per la nuova tornata di abilitazioni: è probabile però che il decreto arrivi decisamente prima.

G.Tr.

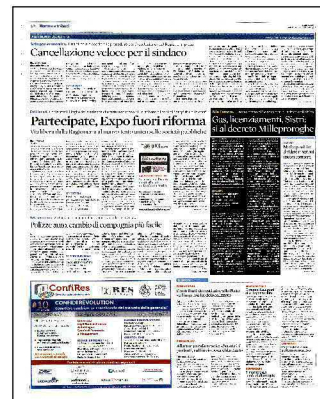
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE MISURE

Sospeso per un altro anno il finanziamento della Naspi in appalti ed edilizia
Proroga libera per i precari di Province e Città

ciali (pagando da 490 a 1.470 euro per lavoratore, a seconda dell'anzianità di servizio), negli appalti in cui il gestore subentrante assorbe il personale dell'azienda uscente, senza quindi creare nuova disoccupazione; la sospensione, come sempre, si applica anche nel caso delle imprese edili che finiscono il cantiere. Importante, poi, il dimezzamento delle sanzioni oggi in vigore per il Sistri, che in caso di mancata iscrizione al sistema telematico o di mancato pagamento del contributo saranno dovute al 50% per tutto il 2016, almeno che il collaudo si concluda prima. Confermata poi l'integrazione al 70% per i contratti di solidarietà firmati prima del 24 settembre.

Il Milleproroghe introduce poi la sanzione di 200 mila euro per i **partiti** che non depositano i



Riforma banche, rinvio rimborsi

► Varato il decreto sui crediti deteriorati, sconto fiscale sugli immobili presi in pegno
► Istituti falliti, slittano gli indennizzi. La Fed rimanda il rialzo dei tassi, Milano sale del 5%

ROMA Varato il decreto sui crediti deteriorati. Prevista la garanzia pubblica per la cessione delle sofferenze bancarie, con l'aggiunta di una novità: la sospensione, per due anni dell'imposta di registro a carico delle banche che subentrano nei beni a garanzia dei prestiti. Non è entrato invece nel decreto il capitolo degli indennizzi per i risparmiatori colpiti dal crac delle quattro banche, affidato, come da Legge di Stabilità, a un decreto interministeriale. La Fed, intanto, rinvia il rialzo dei tassi.

Amoruso, Cifoni e Pompetti alle pag. 2, 3 e 4

Banche, arrivano sconti fiscali sugli immobili slittano i rimborsi

► Approvato il decreto sui crediti deteriorati: gli istituti non pagheranno per il 2016 l'imposta di registro sui beni in pegno

IL RIASSETTO

ROMA Riforma del Credito cooperativo e garanzia pubblica per la cessione delle sofferenze, con l'aggiunta di un'assoluta novità: la sospensione per il 2016 dell'imposta di registro (9%) a carico delle banche che subentrano nei beni a garanzia dei prestiti, purché rivendano i beni entro due anni. Sono questi i due capitoli sostanziali finiti nel maxi-decreto arrivato ieri nel Consiglio dei ministri serale, alle 21,00, in tempo perché il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoa-Schioppa, possa portare il dossier chiuso quando oggi andrà a discutere di banche e di unione bancaria all'Eurogruppo. Non è entrato, invece, nel pacchetto-decreto il ca-

pitolo degli indennizzi per i risparmiatori colpiti dal crac delle quattro banche, affidato, come da Legge di Stabilità, a un decreto interministeriale e a un Dpcm. Quanto ad alcune modifiche del diritto fallimentare destinate ad accelerare i tempi del recupero crediti, nessuno stralcio, rimangono affidate alla maxi-riforma delle procedure concorsuali già prevista da un disegno di legge.

A riassumere la filosofia della manovra sulle banche era stato alla vigilia lo stesso premier, parlando di «ulteriori misure per consolidare il sistema e incoraggiare i processi di trasformazione e fusione».

TAGLIO DELLE SOFFERENZE

E appunto, a consolidare il sistema, ci penserà, secondo il gover-

no la doppia mossa sulle sofferenze che pesano sulle banche (201 miliardi). Grazie al congelamento dell'imposta di registro a carico delle banche nelle procedure esecutive (lo stop all'imposta vale anche nelle aste) si punta ad incentivare le banche ad acquisire e rivendere i beni, a collaterale del prestito malato. Il che vuol dire stringere i tempi del recupero crediti e aumentare il valore di prestito eventualmente da cedere.

A completare l'intervento c'è l'avvio del sistema di garanzia pubblica per la cessione di pacchetti di crediti di migliore qualità (senior), che ha incassato proprio ieri il via libera formale dell'Ue. Ma vediamo come funzionerà il meccanismo. Ogni banca potrà creare una società veicolo (special purpose vehicle) a cui

trasferire i crediti in sofferenza che saranno cartolarizzati, impacchettati e venduti sul mercato attraverso l'emissione di diverse tranches di bond (Obbligazioni Abs-Asset backed securities) con livelli di rischio crescenti (senior, mezzanine o junior, cioè quelli privi di garanzie e comparabili all'equity) a rendimenti interessanti. Quando interviene la garanzia pubblica? Può scattare solo sulle tranches senior, purché come scrive Bruxelles il pacchetto "di qualità" sia certificato (investment grade) da «un'agenzia di rating indipendente approvata dalla Bce». Dunque, «la capacità della società veicolo di ripagare la tranche senior dipenderà, tra l'altro, dai tassi di recupero delle attività sottostanti, dai costi della società stessa, dallo spessore della tranche junior, se presente di quella mezza-

nine, e dalla qualità del gestore». Non solo. «La garanzia statale sulla tranche senior», precisa l'Ue, «diventerà effettiva solo dopo che sarà stata venduta sul mercato a operatori privati più della metà della tranche junior, che non è garantita e presenta un rischio più elevato. Naturalmente le banche che chiedono la garanzia del Tesoro pagheranno una commissione periodica, una percentuale annua in base al rendimento dell'ammontare garantito (si è parlato dello 0,9% nella prima fase). L'importante per Bruxelles è che la commissione sia a prezzi «di mercato» (un paniere di prezzi di credit default swap di società con sede in Italia) e corrisponda «al livello e alla durata del rischio che lo Stato assume offrendo la garanzia». Dunque, il costo per le banche aumenterà nel tempo, «in li-

nea con la durata dell'esposizione da parte dello Stato». Commissione e gestore esterno, mirano «ad aumentare l'efficienza del recupero dei prestiti», dice l'Ue. Quindi il valore.

MODELLO AGRICOLE PER LE BCC

Quanto alla riforma del credito cooperativo completa il processo avviato con riassetto delle popolari e delle fondazioni. E spiana la strada alle aggregazioni nell'intero sistema del credito. L'integrazione del sistema delle Bcc passerebbe da un polo bancario unico controllato per il 51% da una capogruppo sul modello del Credit Agricole, ma nel corso del Consiglio dei ministri sarebbe stata valutata anche l'opzione di più gruppi cooperativi.

Roberta Amoroso

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Crediti

Bollino Tesoro sulle garanzie e meno tasse



Una banca che ceda crediti in sofferenza alla società veicolo creata ad hoc che li impacchetta in Obbligazioni Abs-Asset backed securities può acquistare una garanzia pubblica sui crediti di migliore qualità a fronte di una commissione ma farà aumentare il valore dei crediti da cedere. Ad accelerare il recupero sarà anche il congelamento dell'imposta di registro per le banche, incentivate così ad acquisire i beni in garanzia.

Bcc

Maxi-riforma, controllo a una holding



Sarebbe cambiata all'ultimo momento l'impostazione della riforma del credito cooperativo, all'esame del Consiglio dei ministri. A differenza di quanto ipotizzato nei giorni precedenti, con una holding a controllare le Bcc, il governo ha ipotizzato anche la creazione di più di un gruppo cooperativo. Non più quindi una holding unica ma un testo che consenta la formazione di diversi gruppi su base territoriale.

Fallimenti

Norme contro i contenziosi in un ddl



Per settimane si era ipotizzato di stralciare alcuni capitoli della riforma del diritto fallimentare prevista da un decreto legislativo per accorparlo nel maxi-decreto banche approvato ieri. Si tratta di norme che potevano anticipare l'accelerazione prevista per il recupero crediti nell'ambito delle procedure concorsuali. Ma al termine di un lungo confronto anche con il Ministero della Giustizia si è scelto di evitare lo stralcio.

Indennizzi

Risarcito chi era all'oscuro dei rischi



Bisognerà attendere ancora un po' per i criteri con cui il governo assegnerà i 100 milioni del fondo destinato a risarcire i risparmiatori. Le regole arriveranno in un decreto interministeriale di concerto tra il ministero dell'Economia e quello della Giustizia, mentre un Dpcm stabilirà la composizione dei collegi arbitrali. Condizione per accedere ai rimborsi non essere stati correttamente informati dalla banca sui rischi.

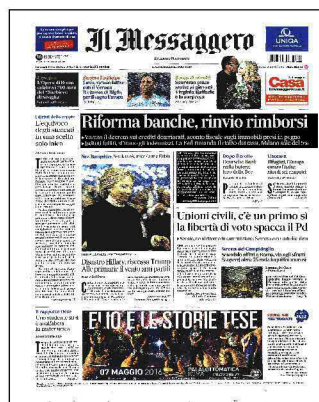
VIA ALLA RIFORMA DELLE BCC MENTRE LE MODIFICHE AL DIRITTO FALLIMENTARE RIMANGONO AFFIDATE AL DISEGNO DI LEGGE



Raffaele Cantone



Il ministro dell'Economia, Padoan



Partecipate, dall'Anas a Coni Servizi tagli congelati per circa 40 società

LA RIFORMA PA

ROMA Un anno di tempo. È quanto vale il salvagente che il governo ha inserito all'ultimo nel decreto sulle società partecipate, che esclude diverse aziende pubbliche dalla stretta approvata dal governo. Sono circa quaranta società che continueranno a rimanere in vita, almeno per dodici mesi, nonostante non ne abbiano i requisiti. L'ultima versione del decreto sul variegato mondo del capitalismo statale e locale, uno dei tasselli più importanti della riforma Madia della Pubblica amministrazione, contiene un elenco di società escluse dai futuri paletti. Sulla carta sono dieci: Coni Servizi, Expo, ArExpo, Invimit, l'Istituto poligrafico e Zecca dello Stato, Sogin, Gruppo Anas, Gruppo Gse, Gruppo Invitalia e Gruppo Eur. A queste vanno però aggiunte le aziende "satellite", ovvero che fanno parte dei quattro gruppi societari inseriti nell'elenco, e il numero cresce fino ad arrivare a quota 37. Seguono altre tre società, non presenti nell'allegato, che però non verranno chiuse perché rispettano i criteri richiesti:

Consip, che si occupa degli acquisti delle Pa, Consap, per i servizi assicurativi, e Sogei che svolge servizi informatici per le amministrazioni pubbliche.

Circa 40 società insomma che verranno risparmiate dalla taglia imposta dal governo. Il decreto dovrebbe ridurre da 8 mila a poco più di mille le società. In realtà, dire quante aziende pubbliche chiuderanno i battenti non è semplice. Secondo le stime che circolano tra i tecnici che hanno lavorato al testo, e tenendo conto delle diverse esclusioni, la saracinesca potrebbe calare, nel primo anno, su circa 4 mila società.

GLI OBIETTIVI

Secondo la versione approvata dalla Ragioneria dello Stato e dunque definitiva, le società in elenco saranno escluse solo dalla chiusura immediata. Rimangono in piedi gli altri paletti: varrà la regola generale dell'amministratore unico, che nella maggior parte dei casi sostituirà il classico Cda da tre o cinque membri. Rimarrà la limitazione della natura giuridica alle sole Spa e Srl e la vigilanza sul tetto agli stipendi dei vertici (che non

potrà superare i 240 mila euro all'anno) affidata a un organo ad hoc del Tesoro. L'articolo 4 del testo, da cui saranno escluse temporaneamente le quaranta società, definisce una serie di settori entro cui operare per poter rimanere in vita. Si tratta in tutto di sei comparti: la progettazione e la realizzazione di un'opera pubblica, la gestione di un'opera pubblica, la gestione di un'opera in partenariato con un privato, l'autoproduzione di beni o servizi strumentali, i servizi di supporto a enti senza scopo di lucro e la produzione di un servizio di interesse generale. Tutto quello che è fuori da questi settori andrà ceduto o liquidato entro dodici mesi, aprendo di fatto la gestione dei servizi alle aziende private. Ma il futuro non sarà roseo neppure per le società che non chiuderanno. Il decreto introduce multe, da 50 mila a 500 mila euro, per le Pa che una volta all'anno non presenteranno il piano di razionalizzazione e di tagli delle loro aziende inutili. Quelle invece che per tre anni consecutivi non presenteranno il bilancio potranno essere cancellate d'ufficio dal registro delle imprese.

Sonia Ricci

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**MORATORIA DI UN ANNO
FINO A 500 MILA EURO
DI MULTA ALLE
AMMINISTRAZIONI CHE
NON PRESENTANO PIANI
DI RAZIONALIZZAZIONE**



**Il ministro della Pa
Marianna Madia**



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

11 Feb 2016

Pagamenti Pa: lavori liquidati dopo 166 giorni, le imprese devono incassare ancora otto miliardi

Massimo Frontera

Le imprese di costruzioni devono ancora ricevere otto miliardi di euro di pagamenti arretrati. Lo dice l'ultimo rapporto semestrale a cura del centro studi dell'Ance, redatto al termine di un'indagine condotta presso un campione di imprese. L'associazione nazionale dei costruttori ha infatti il ruolo di "Rapporteur" alla Commissione europea sulla materia.

Il rapporto Ance - relativo al secondo semestre del 2015 - ha un'unica notizia appena positiva: tra luglio e dicembre 2015, il ritardo medio dei pagamenti della pubblica amministrazione per i lavori pubblici è stato pari a 106 giorni, 11 giorni in meno rispetto alla media del semestre precedente. Peccato che il tempo limite per i pagamenti sia di massimo 60 giorni (termine introdotto dalle norme comunitarie e entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2013). Pertanto il tempo medio per essere liquidati è complessivamente pari a 166 giorni, cioè 5 mesi e mezzo.

Ma ecco i principali elementi contenuti nel report Ance. Nel semestre 2015, il 78% delle imprese registra ancora ritardi nei pagamenti della Pa. Il volume dei ritardi è stimato in 8 miliardi di euro. A causa dei ritardi circa una impresa su due ritarda a sua volta il pagamento ai fornitori (54% del campione) e riduce gli investimenti (43%), una su quattro (25%) riduce il numero dei dipendenti. La causa principale del ritardo (75% dei casi) è il limite al patto di stabilità. I comuni (nel 74% dei casi) rappresentano le Pa più ritardatarie.

I "trucchetti" della Pa per non pagare puntuale

Proprio l'entrata in vigore delle norme comunitarie (dal 1 gennaio 2013) ha prodotto, in alcune amministrazioni, alcune pratiche volte ad aggirare l'obbligo di legge. Un primo espediente è quello di ritardare l'emissione del "sal", cioè lo "stato di avanzamento lavori" (contando sul fatto che i tempi di pagamento vengono computati dal giorno della sua emissione). La Pa sfrutta massicciamente questa possibilità perché il codice appalti non impone espressamente limiti temporali per emettere il "sal". Il secondo "trucchetto" è invece quello di imposte nel contratto di appalto clausole volte ad accettare termini di pagamento oltre le scadenze di legge. In questo caso il "trucchetto" rappresenta un evidente illecito.

Patto di stabilità, causa principale del ritardo nei pagamenti

Dall'analisi dell'Ance emerge inoltre che la causa principale del ritardo è legata ai limiti imposti dal patto di stabilità. Ecco, più in dettaglio, la classifica delle cause dei ritardi, in ordine decrescente: patto di stabilità interno per regioni ed enti locali (segnalato dal 75% delle imprese intervistate); trasferimento di fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti (59%); tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante (50%); mancanza di risorse di cassa dell'Ente (46%); ritardo nell'emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante (44%).

«Nei prossimi mesi - commenta l'Ance - le misure contenute nella Legge di stabilità per il 2016, relative al superamento patto di stabilità interno, dovrebbero consentire di conseguire un ulteriore miglioramento dei tempi di pagamento nel settore e di ridurre ulteriormente l'importo dei pagamenti arretrati».

Gli enti locali sono i peggiori pagatori

I principali enti responsabili dei ritardi continuano ad essere gli enti locali, in particolare i comuni. «Nel secondo semestre 2015, il 74% delle imprese segnala ritardi da parte dei Comuni - si legge nel rapporto -. Le Province e le Regioni sono inoltre indicate come responsabili di ritardi rispettivamente dal 52% e dal 34% delle imprese. Nei prossimi mesi, il peso degli enti territoriali dovrebbe diminuire come conseguenza del superamento del Patto di stabilità interno contenuto nella Legge di Stabilità per il 2016».

L'impresa che resta a secco bussa alle porte della banca

Un ritardo nei pagamenti così generalizzato si porta dietro una serie di conseguenze che impattano sia sulla singola impresa sia, soprattutto, sull'economia nazionale.

La soluzione preferita dalle imprese è quella del ricorso a strumenti finanziari. «Nel secondo semestre 2015 - si legge nel rapporto - la maggiore parte delle imprese (il 67%) ha chiesto un anticipo di fatture in banca. Un quarto delle imprese (il 24%) ha richiesto un finanziamento a breve ed il 23% ha chiesto uno scoperto in banca».

All'ultimo posto, invece, ci sono le soluzioni governative della cessione del credito (previste a partire dal decreto legge n.35/2013). «Le operazioni di cessione del credito ("pro soluto" e "pro solvendo") rimangono sugli stessi livelli degli ultimi tre anni, interessando meno di un quinto delle imprese (rispettivamente il 9% ed il 14%). I costi di questi strumenti finanziari sono interamente sopportati dalle imprese, con conseguente riduzione dei margini e aumento della situazione di debolezza finanziaria. Anche per questo motivo, le imprese fanno sempre maggiore ricorso all'autofinanziamento (il 32%)». Come mai le imprese snobbano gli strumenti per la certificazione del credito? Per vari motivi, risponde l'ufficio studi dell'Ance. Il primo motivo è che l'impresa ha storicamente utilizzato lo strumento dell'anticipazione e, dunque, prosegue su questa strada più familiare. Il secondo motivo sta nella complessità della procedura della certificazione (e del suo costo), cui si aggiunge la difficoltà di trovare un istituto disponibile ad acquistare il credito. Per quanto riguarda in particolare la formula della cessione "pro soluto" (comunque meno frequente della formula "pro solvendo") c'è una barriera in più: la possibilità che la stazione appaltante revochi il pagamento contestando all'impresa che il lavoro non è stato eseguito a regola d'arte.

Poco utilizzata la piattaforma del ministero dell'Economia

«In questo contesto - aggiunge il report - è opportuno sottolineare che la certificazione del credito attraverso la piattaforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze è stata poco utilizzata dalle imprese: meno della metà delle imprese (il 42%) che hanno risposto all'indagine Ance hanno utilizzato almeno una volta lo strumento». «Inoltre, in più della metà dei casi, l'impresa ha chiesto la certificazione per effettuare operazioni che, in passato, sono sempre state effettuate senza la richiesta di certificazione elettronica, ad esempio per realizzare un'anticipazione del credito in banca o semplicemente per disporre di un documento che attesta il debito della Pubblica Amministrazione».

Ance: la zavorra pagamenti frena gli investimenti

Sulla base di questi elementi i costruttori rilanciano l'allarme "sistemico" legato alla zavorra dei pagamenti arretrati (e alle inadempienze che ne sono la causa). «Il permanere di una diffusa situazione di difficoltà nei pagamenti della Pubblica Amministrazione alle imprese di

costruzioni - sottolinea l'Ance - rappresenta un fattore di rischio nella strategia di rilancio delle politiche infrastrutturali, avviata dal Governo e recentemente rafforzata con la Legge di stabilità per il 2016».

Sull'Italia pende una procedura di infrazione

L'Ance ricorda infine che nei confronti dell'Italia è stata aperta una procedura di infrazione da parte dell'Europa, che sta facendo il suo corso. La procedura di infrazione è stata aperta nel giugno del 2014, a distanza di un anno e mezzo dall'entrata in vigore delle norme europee sui pagamenti (gennaio 2013). E ora, dopo un altro anno e mezzo, siamo arrivati al punto in cui la commissione europea dovrà prendere una decisione sul "caso Italia", nel caso prevedendo sanzioni. Peraltro, il monitoraggio del ministero dell'Economia sui ritardi dei pagamenti, è rimasto fermo al 20 luglio 2015.



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

50 MILA CASE GRATIS

Viaggio nel malaffare degli alloggi popolari. Dagli abusi di Roma all'illegalità di Palermo a Milano. Eppure Torino insegna: una gestione trasparente e corretta si può fare. Basta volerlo.

di Stefano Caviglia

La chiamano «Affittopoli», come le altre tre o quattro scoppiate negli ultimi vent'anni, ma non è esattamente la stessa cosa. A distinguere l'ennesima gestione scandalosa degli alloggi pubblici emersa a Roma è il suo intreccio con un fenomeno più ampio, in genere lontano dai riflettori: lo stravolgimento del sistema delle case popolari, nato all'inizio del secolo scorso per il sollievo delle «classi diseredate» e degenerato in un museo degli orrori che costa molto alla collettività senza aiutare davvero chi ne ha bisogno.

Se potesse vedere la tabellina qui a fianco, il giurista liberale (più volte ministro e poi presidente del Consiglio) Luigi Luzzatti, che nel 1903 ottenne la legge per la creazione dell'Istituto autonomo delle case popolari meglio noto come IACP, si rivoltierebbe nella tomba. Da quei numeri si ricava che in molti grandi Comuni gli alloggi popolari sono da decenni fuori controllo, con un vasto campionario di prepotenze e illegalità. Quelle che leggete sono le cifre ufficiali fornite a *Panorama* dai Comuni e dagli enti specializzati. Ed è ufficiale anche la stima dell'ultimo rap-

porto Nomisma-FederCasa, secondo cui ben il 14 per cento di questi alloggi (per un totale di oltre 90 mila) risultano sfitti o occupati abusivamente.

Nell'ipotesi, assai prudente, che le due tipologie si equivalgano, ci sarebbero quasi 50 mila abitazioni occupate da chi non ne ha diritto. L'equivalente di una cittadina di media grandezza. Se moltiplichiamo questa cifra per i relativi fitti, per quanto minimi, il risultato è nell'ordine delle decine di milioni di euro l'anno di

canoni non riscossi, anche se ci sono Comuni che accettano paradossalmente il canone pagato dagli occupanti abusivi per acquisire titoli in vista della regolarizzazione. A questi bisogna poi aggiungere la dilagante morosità degli aventi diritto, che vale molto di più.

Ma oltre ai numeri bisogna conoscere anche le storie. A Roma è un florilegio di illegalità, com'è logico in una città in cui la «lotta per la casa» (ovvero l'occupazione abusiva, sistematica e organizzata, da parte di comitati della più varia natura) è da decenni uno dei mezzi per conquistare l'attenzione della politica cittadina. Uno dei suoi organizzatori più instancabili, l'ex consigliere comunale Andrea Alzetta, detto Tarzan, già militante e leader dell'associazione Action, con alle spalle decine di denunce per occupazioni abusive e violazioni di domicilio, è stato intercettato a suo tempo al telefono mentre discuteva di occupazioni con il

vicesindaco di Ignazio Marino, Luigi Neri, poi costretto alle dimissioni dopo uno stillicidio di notizie e indiscrezioni sulla sua vicinanza alla cooperativa 29 giugno di Salvatore Buzzi. Tutto questo produce naturalmente effetti economici. Solo per quel che riguarda l'Ater di Roma (l'associazione regionale che gestisce gran parte dell'edilizia popolare) la cifra che viene a mancare è pari a quasi dieci milioni l'anno, a cui se ne aggiungono altri 16,8 per le morosità degli assegnatari regolari.

A Napoli i numeri ufficiali sono molto più bassi, ma c'è da chiedersi se siano reali, vista l'incredibile vicenda verificatasi nel

2012, al momento del passaggio delle case popolari dalla Romeo Gestioni alla società comunale Napoli Servizi, con tre tir di documenti solo in parte verificati e i fogli excel necessari a incrociare i dati dell'anagrafe e dei tributi che non si aprivano a causa di un software mal funzionante. Ancora nel 2014 il Comune mancò di attivare procedure di recupero per 97 milioni di crediti a rischio prescrizione. Da allora qualche progresso è stato fatto, ma i mancati incassi sono ancora di 14 milioni l'anno e la morosità complessiva ammonta a quasi 90 milioni.

Per farsi un'idea del tasso di legalità della gestione basti pensare agli 85 camorristi censiti nelle case popolari di Ponticelli o alle 15 abitazioni occupate direttamente (verrebbe da dire «requisite») dalle famiglie criminali, che la polizia individuò a Scampia nel 2012. Da uno di quegli appartamenti, secondo alcuni pentiti, sarebbe partito il commando che uccise per uno scambio di persona Lino Romano, mentre usciva dalla casa della fidanzata.

La Sicilia non è certo da meno. A livello regionale si arriva a 10 mila occupazioni abusive, mentre 50 mila aventi diritto attendono un'assegnazione. Al quartiere Zen 2 di Palermo si è scoperto nel 2009 un racket che gestiva perfino le utenze dell'acqua di 4 mila abitazioni: 10 euro per ogni allaccio abusivo.

A Catania, dove nel quartiere Librino troneggia l'equivalente siciliano delle Vele di Scampia (un edificio

alto 52 metri costruito nel 1981 su progetto dell'architetto siciliano Giuseppe Samonà, mai consegnato e sempre utilizzato per attività illecite), centinaia di inquilini regolari sono morosi dal 1981.

A San Fratello, nel messinese (lo ha ricordato recentemente il presidente della Commissione antimafia della Regione Siciliana, Nello Musumeci), nel 2014 gli occupanti hanno affrontato e respinto gli agenti di polizia, minacciandoli con le asce. È in questo clima che la giunta regionale di Rosario Crocetta si appresta a promulgare una nuova sanatoria per dare un titolo ufficiale a quanti hanno occupato finora.

Né si può dire che la faccenda riguardi solo Roma e il Mezzogiorno, visto che una delle situazioni più critiche è a Milano, dove in zona Bonola, qualche anno fa, una pensionata di ritorno da un ricovero in ospedale ebbe la brutta sorpresa di trovare la casa occupata da una donna bulgara con due bambini. Ci sono racket di quartiere, in zone come Corvetto o Quarto Oggiaro, che per 2 mila euro consegnano alloggi pubblici «chiavi in mano». Per sgomberare una di queste cittadelle, lo scorso agosto, è stato necessario impiegare un centinaio di poliziotti in tenuta antisommossa.

Qui come altrove la situazione sta migliorando, soprattutto grazie alla legge del 2014 che vieta di concedere la residenza e allacciare utenze in alloggi occupati abusivamente. Se non ci si può portare la luce né associare un documento utile in vista di una regolarizzazione, la casa occupata perde gran parte del suo valore.

Emblematico da questo punto di vista il caso di Torino, dove il fenomeno è praticamente inesistente (12 occupazioni su un patrimonio di 30 mila alloggi), pur non mancando situazioni di grave disagio economico e sociale. La svolta è del 1991, quando una direttiva della Procura invitò a interpretare l'occupazione abusiva come «reato continuato», consentendo alla polizia di procedere agli sgomberi non solo per quelle riscontrate «in flagranza», ossia mentre veniva forzata la porta, ma anche giorni o mesi dopo. È bastato a risolvere il problema alla radice, riportando gli alloggi popolari alla loro funzione di sostegno sociale e legale affermato solen-

nemente oltre un secolo fa.

(Hanno collaborato Mario Lancisi, Maria Pirro, Antonio Rapisarda, Giorgio Sturlese Tosi, Gianni Pintus)

A Napoli: 85 camorristi censiti a Ponticelli e 15 a Scampia

I NUMERI DELLE OCCUPAZIONI

Nelle maggiori città italiane ci sono decine di migliaia di alloggi popolari occupati da persone che non ne hanno titolo. Il problema è grave soprattutto a Roma e nel Sud, ma ai vertici della classifica c'è anche Milano. (* valori riferiti al 2003 e relativi alle sole case Iaccp).

