

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Cronache Ance	22/02/2016	CASA, IL MERCATO CERCA IL RISCATTO TRA MUTUI E TASSE (C.Dell'oste)	2
30	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	IN EDILIZIA REGOLE UNICHE CON AUTONOMIA (G.Inzaghi)	8
21	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	INCROCIO DI AGEVOLAZIONI SULLE CASE IN COMODATO (G.Debenedetto/P.Mirto)	9
23	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	EDIFICI E IMPIANTI "DIVISI": BONUS INVESTIMENTI AL TOP (P.Meneghetti/P.Pisoni)	11
1	Lavoro e welfare	22/02/2016	I FONDI BILATERALI IN PRIMO PIANO PER GESTIRE LE CRISI (E.De fusco)	13
1	Economia e fisco	22/02/2016	COMUNI, IL RISVEGLIO DEGLI INVESTIMENTI (G.Trovati)	16
Testata: LA REPUBBLICA				
16	Cronache Ance	22/02/2016	L'ITALIA INCOMPIUTA 868 OPERE FERME A META' UNO SPRECO DA 4 MILIARDI (L.Grion)	18
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
35	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	IMMOBILI SI RIACCENDE LA DOMANDA	20
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
12	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	PRIMA CASA, BONUS CON IL BIS (B.Pagamici)	22
5	Edilizia e immobiliare	22/02/2016	PIU' SLANCIO ALLE VENDITE ALL'ASTA (A.Ciccio messina)	24
18	Appalti e lavori pubblici	22/02/2016	TRASPORTI, GOMMA SUPERA TRENI (T.Cerne)	26

Le prospettive del mercato immobiliare fra tassi al minimo, prestiti in crescita e quotazioni convenienti

Mutui, tasse e prezzi: la casa ritrova appeal

Una spinta dai nuovi bonus e dal taglio alle imposte locali

Tra compravendite in ripresa e prezzi attesi trstabili e calanti, il mercato immobiliare insegue la ripresa nel 2016, dopo i primi, timidi segnali di inversione registrati nei mesi scorsi. Ad alcuni indicatori positivi, come il dato dei mutui - ormai vicino ai livelli del 2006 - se ne affiancano altri che restano ancora molto distanti dai livelli precedenti alla crisi.

Tra i fattori da considerare quest'anno ci sono anche le agevolazioni fiscali: oltre all'esenzione dalla Tasi per le abitazioni principali, potrebbero avere un impatto positivo le misure di favore su leasing abitativo, bonus prima casa e Iva su acquisti dal costruttore.

Servizi ► pagine 2-3

L'effetto della crisi

-48,7%

LE COMPRAVENDITE

In otto anni, dal 2006 al 2015, le compravendite di immobili hanno subito un calo del 48,7%, ma nell'ultimo anno sono stati stipulati 869 mila rogiti con una crescita del 10% rispetto al 2013. I prezzi per l'anno 2016 sono previsti stabili, o leggermente calanti, ma con un sentiment in leggero miglioramento

-3,5%

I MUTUI

Il mercato dei mutui, dopo quattro anni difficili, dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro. Rispetto al picco del 2006 (51,6 miliardi) la differenza è minima, pari al -3,5%

+113%

LE IMPOSTE

Un vero e proprio boom: tra il 2006 e il 2015 il prelievo immobiliare è più che raddoppiato. In valore assoluto, si è passati dai circa 12 miliardi di euro ai 25,7 dello scorso anno. Nel 2016, però, andrà meglio e il fisco sarà più leggero grazie alla soppressione della Tasi sull'abitazione principale

Le vie della ripresa

GLI IMMOBILI

Il «sentiment»

Secondo Bankitalia il 35,2% degli agenti si attende quotazioni in calo, il 62,5% stabili

Lo sconto medio

La riduzione rispetto all'importo richiesto è attualmente pari al 14,2 per cento

Il fenomeno

Nonostante la crescita delle erogazioni il debito totale delle famiglie è rimasto stabile

Durata limitata

La possibilità di detrarre il 50% dell'Iva dall'Irpef vale solo per gli acquisti stipulati entro il 2016

Tax planning difficile

Nella scelta degli investimenti pesano anche l'incertezza e l'instabilità della normativa

CASA, IL MERCATO CERCA IL RISCATTO TRA MUTUI E TASSE

Si rafforzano i segnali di avvicinamento ai valori pre-crisi

Cristiano Dell'Oste

■ Quanto siamo lontani dal 2006? La distanza dai livelli pre-crisi fotografa il momento del mercato immobiliare, ma se si accorcia la prospettiva si intravedono alcuni, timidi segnali di inversione di tendenza.

Partiamo dalle compravendite. Anche se manca ancora l'ufficialità dei dati sull'ultimo trimestre, si può già dire che il 2015 ha registrato un numero di rogiti praticamente dimezzato rispetto a dieci anni prima. Ma rispetto al 2013 c'è un aumento di circa il 10 per cento.

Nel frattempo, i mutui hanno quasi riportato indietro le lancette della crisi: secondo i dati dell'Abi, l'anno scorso le banche hanno prestato alle famiglie 49,8 miliardi per comprar casa - solo il 3,5% in meno del 2006 - anche se bisogna considerare che molti di questi mutui sono andati a sostituirne altri stipulati a condizioni meno vantaggiose negli anni scorsi, quando i tassi erano più alti.

I prezzi, invece, restano a metà strada tra queste due grandezze. Il calo medio del prezzo al metro quadrato alla fine dell'anno scorso ha sfiorato il 30% in termini reali rispetto ai livelli pre-crisi, se-

condo l'indicatore calcolato da Nomisma nelle 13 principali città italiane. E la maggior parte degli operatori prevede quotazioni ancora stabili o leggermente calanti, anche se il sentiment sta lentamente migliorando. Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia (pubblicato venerdì scorso), il 62,5% degli oltre 1.200 agenti intervistati prevede prezzi stabili nei primi tre

869 mila**Il record di compravendite**

Sono i rogiti di abitazioni stipulati nel corso del 2006

mesi di quest'anno, il 35,2% si attende una diminuzione e solo il 2,3% un aumento. Per avere un'idea, a fine 2015 i pessimisti superavano il 40% e un anno prima erano quasi il 60 per cento. I più ottimisti, in particolare, sono coloro che operano nelle grandi città (oltre 250 mila abitanti), nel Nordest e nel Centro Italia.

Quanto alle imposte, il 2016 promette di essere un anno di tregua fiscale per i proprietari, con

l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale e con altre misure di favore per chi acquista: dal leasing abitativo alla possibilità di rivendere entro un anno la casa già acquistata con il bonus prima casa, fino alla detraibilità dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata su acquisti dal costruttore.

Ma se si guarda al dato stimato di fine 2015 si vede un prelievo più che raddoppiato rispetto al 2006 (+113%) e un aumento di oltre il 170% rispetto al 2009, quando non si pagava l'Ici sulla prima casa. E per quanto possano essere significative, le riduzioni di quest'anno non porteranno certo a bilanciare tutti gli aumenti del tax rate.

Mettendo insieme tutti questi elementi, si possono allora stilare alcune "istruzioni per l'uso" del mercato, in quattro punti.

❶ Il 2016 sarà ancora un anno favorevole a chi compra; sul mercato c'è molta scelta e i prezzi non dovrebbero subito ripartire.

❷ I tempi di vendita restano relativamente lunghi - 9,1 mesi di media secondo Bankitalia - ma lo sconto medio sul prezzo richiesto è sceso al 14,2% (-2% su base annua); quindi le case più interessanti per quotazione, posizione o caratteristiche potrebbero

rimanere meno sul mercato rispetto all'anno scorso.

❸ Chi vuole (o deve) vendere case poco appetibili - ad esempio in zona periferica, molto grandi o da ristrutturare pesantemente - continuerà a faticare a trovare acquirenti ai prezzi richiesti. Proprio il divario tra domanda e offerta resta la prima ragione di mancata conclusione delle trattative secondo il sondaggio della Banca d'Italia. Né sembra lecito sperare (o augurarsi) che a breve gli appartamenti meno ambiti siano assorbiti grazie al rapido ingresso sul mercato di soggetti che oggi non sono mutuabili.

❹ Chi acquista casa a fini di investimento dovrà valutare bene la redditività (con tutte le incertezze legate all'instabilità del fisco), ma anche la "rivendibilità" dell'immobile. Un punto, quest'ultimo, fondamentale anche per chi acquista una prima casa. Dato che la rivalutazione non può essere data per scontata nel breve periodo, diventa importante scegliere case che per caratteristiche o posizione possano essere rivendute in tempi ragionevoli e senza rischiare eccessive minusvalenze, se e quando servirà farlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL MERCATO**Aumentano le compravendite
ma i prezzi non ripartono**di **Paola Dezza**

Dopo otto anni di crisi il mattone viaggia ancora a vista, con visibilità ridotta. Gli esperti del settore sono allineati nel definire il 2016 un anno di stabilità. Pochi ormai si spingono a ritenere il 2016 l'anno della svolta, dopo aver dovuto rivedere le stime negli anni passati per via dell'inasprirsi della crisi economica e immobiliare e spostare in avanti di anno in anno le lancette dell'orologio che avrebbe dovuto segnare la ripresa. Anche se ci sono più voci positive, o possibiliste, e poche ancora pessimiste, i pareri non si scostano da previsioni di compravendite in aumento nel 2016 tra il 6 e il 10% e quotazioni che sono viste ancora in calo, una discesa però che non dovrebbe superare il 2 per cento.

Restiamo ben lontani dalle 869mila transazioni del 2006, anno record prima della crisi, visto che il 2015 potrebbe avere registrato compravendite a quota 446mila unità (proiettando sul quarto trimestre il trend dei primi nove mesi). Ma per fare previsioni più attendibili sarà determinante proprio l'ultimo quarter dell'anno, i cui dati l'agenzia delle Entrate renderà noti il 3 marzo prossimo.

In questo scenario - è di pochi giorni fa il taglio da parte dell'Ocse delle stime di crescita del Pil in Italia nel 2016 all'1% dall'1,4% -, si sono innestate la crisi cinese e la volatilità delle Borse mondiali. A queste variabili deve comunque un ritorno di appeal il *real estate* che, come altre *asset class* tradizionalmente ritenute rifugi sicuri (si pensi al rally dell'oro nelle ultime due settimane), riscuote un interesse tra

chi deve scegliere come impiegare i propri capitali. Chi decide di acquistare un immobile come prima casa può approfittare di tassi di interesse ai minimi storici (il fisso oggi è intorno al 2,7%), che rendono la rata del mutuo decisamente più sostenibile che in passato. Chi acquista per mettere a reddito deve porsi nelle condizioni per massimizzare il rendimento e ottenere un saldo positivo tra le spese (mutuo e cedolare secca) e i canoni di locazione percepiti.

La ripresa del mercato immobiliare potrebbe passare anche da una politica fiscale sulla casa più attenta e definitiva. Il segmento della seconda abitazione rimane, infatti, nella morsa di imposte percepite come elevate dai potenziali acquirenti che preferiscono rinviare l'acquisto o guardare all'estero. Oltre frontiera sono, infatti, cresciute ancora le compravendite effettuate dai nostri connazionali, ormai a quota 47.600 unità contro le 32mila compravendite di seconde case in Italia.

Si potrebbero valutare anche soluzioni innovative, come la cosiddetta Golden Visa. Collegare la residenza all'acquisto di un'abitazione per i cittadini extracomunitari potrebbe contribuire (almeno in parte) a dare nuova linfa al *real estate*.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...**Il trend generale**

Nel 2016 prezzi ancora in calo ma la maggior parte delle stime si colloca entro il -2 per cento

I MUTUI**Il boom delle surroghe
spinge le nuove erogazioni**di **Vito Lops**

Il mercato dei mutui dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro avvicinandosi al picco del 2006 (51,6 miliardi). Il mercato prova così a mettersi alle spalle quattro anni difficili (2011-2014) in cui molte banche si sono elegantemente defilate, alzando di molto gli spread (la componente del tasso finale decisa dalla banca, mentre l'altra - l'Euribor per i tassi variabili e l'Eurirs per i fissi - viene stabilita dalle fluttuazioni dei tassi). È presto però per dire che è tutto rose e fiori. Gli anni della crisi hanno lasciato qualche maceria: il tasso di disoccupazione è superiore all'11% mentre nel 2006 era al 6%, il Prodotto interno lordo da allora è diminuito di circa 10 punti percentuali, il valore degli immobili del 20-30 per cento. Quindi, il dato del 2015 - così come le prime proiezioni del 2016 - sono dei buoni segnali. Ma c'è ancora strada da fare perché il mercato del credito ipotecario possa essere definito del tutto normalizzato. Se poi osserviamo lo stock dell'erogato (a quanto cioè ammonta il debito in essere in mutui delle famiglie italiane) scopriamo che nell'ultimo anno è aumentato solo dello 0,7%, passando da 357,5 miliardi a 359,7. Questo ci dice, in sostanza, che a fronte dei 50 miliardi di nuovi mutui del 2015 pressoché altrettanti vecchi mutui sono andati in scadenza. Si sono estinti. Nel 2006 invece furono erogati più o meno gli stessi miliardi del 2015 ma lo stock netto crebbe del 12% rispetto all'anno precedente.

Senza dimenticare il tema delle surroghe, assolute protagoniste

degli ultimi mesi. Attraverso la surroga un vecchio mutuario sposta il mutuo presso un'altra banca che offre condizioni migliori, senza pagare i costi bancari e notarili del passaggio perché nel 2007 l'allora ministro per le Attività produttive, Pier Luigi Bersani, liberalizzò in un provvedimento la portabilità dei mutui tra gli istituti. Tecnicamente quindi una surroga è un'operazione di ottimizzazione finanziaria attraverso cui una banca perde un cliente e un'altra lo riacquista. Il debito residuo da pagare resta immutato, così come l'immobile che ne costituisce la garanzia ipotecaria. Il boom delle surroghe, quindi, è una buona notizia per i mutuatari (perché in questo modo adeguano il vecchio mutuo ai nuovi e più bassi tassi di mercato) ma non smuove il mercato immobiliare. Secondo l'Abi nel 2015 le surroghe hanno rappresentato il 31,6% del mercato. Secondo MutuiOnline.it - le surroghe valgono ad oggi oltre il 66% dei mutui stipulati via web. Ben vengano altre surroghe - non ha senso pagare oggi tassi relativi a mutui stipulati in anni in cui l'inflazione era al 3-4% a fronte dello 0,3% di oggi - ma potremo dire che il mercato immobiliare (e quello dei mutui) sarà ripartito anche quando salirà lo stock.

@vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...**Tassi bassi e surroghe**

Una grossa parte del mercato è fatta da clienti che spostano il mutuo su un'altra banca

IL FISCO/1



L'alternativa del leasing entra nel settore abitativo

di **Cristiano Dell'Oste**

Chissà se il leasing abitativo darà davvero la scossa a un mercato che mostra i primi segni di ripresa. Le agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di Stabilità 2016 lo rendono interessante soprattutto per gli under 35 con un reddito annuo fino a 55mila euro (per loro c'è una detrazione Irpef del 19%, da calcolare su un importo fino a 8mila euro annui, per i canoni, e a 20mila euro, per il prezzo di riscatto). Ma è chiaro che il successo del leasing dipenderà da diversi fattori. Tanto per cominciare, da quanto ci crederanno le banche. Ma saranno importanti anche i tassi d'interesse e la facilità con cui verrà concesso il credito alle famiglie: se il denaro continuerà a esser prestato in buona quantità e a basso costo, il mutuo risulterà probabilmente più vantaggioso.

D'altra parte, l'intervento sul leasing è solo uno dei tanti ritocchi alla normativa e alla fiscalità sulle compravendite con cui i Governi negli ultimi anni hanno tentato di ravvivare il mercato.

Prendiamo l'agevolazione "prima casa", una delle più usate, con 398.831 negozi giuridici registrati nel 2013, secondo le statistiche fiscali. Dal 1° gennaio 2014 l'aliquota dell'imposta di registro per chi può beneficiarne è stata ridotta dal 3 al 2%, con un minimale di 1.000 euro.

Il minimale è risultato penalizzante per chi acquista abitazioni piccole, in provincia o nelle zone rurali, perché fino a 285 euro di rendita catastale conveniva la vecchia tassazione. Ma la maggior parte dei

compratori ha risparmiato qualcosa - la rendita media delle case italiane è intorno ai 450 euro - e anche le statistiche confermano che molti rogiti sono stati rinviati per sfruttare la nuova aliquota.

Ora la legge di Stabilità 2016 introduce un'altra modifica: la possibilità di mantenere l'aliquota del 2% anche se l'acquirente possiede già un immobile acquistato con il bonus prima casa, a patto che lo rivenda entro un anno dalla data del rogito. Servirà? Di sicuro chi vuole "sostituire" la propria casa, e non ha bisogno del ricavato per comprare quella nuova, avrà più tempo per vendere quella vecchia, anche se di fatto si scommetterà sulla possibilità di trovare un compratore disposto a pagare il prezzo richiesto nei prossimi 12 mesi (il che non è facile, in questa fase). Nessuna scommessa, invece, nel caso della possibilità di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata acquistando dai costruttori case in classe energetica A e B entro il 31 dicembre 2016. Semmai, si può rilevare che - vista la durata dei cantieri - questa misura sarà sfruttata da chi aveva già avviato l'acquisto "sulla carta" negli anni scorsi o da chi rileverà case già finite e rimaste invendute.

@c_delloste

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Leasing vs. mutuo
Il leasing abitativo si affianca alla soluzione classica del mutuo ipotecario

IL FISCO/2



Primi sconti ma il tax rate resta elevato per i proprietari

Dopo lo shock dell'Imu, il 2016 è l'anno in cui il fisco tende un ramoscello d'ulivo ai proprietari di immobili. La pressione fiscale non tornerà ai livelli del 2011, ma - dopo quattro anni di aumenti consecutivi - ci saranno per la prima volta alcuni alleggerimenti del *tax rate*. Ricordiamoli: verranno esentate dalla Tasi 19,7 milioni di abitazioni principali (escluse quelle di lusso nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ma comprese quelle usate come tali dagli inquilini); sarà limato del 25% il prelievo Imu, ed eventualmente Tasi, sulle abitazioni affittate a canone concordato; sarà ridotta del 50% la tassazione sulle abitazioni concesse in uso gratuito ai figli o ai genitori (anche se con requisiti molto restrittivi, tra cui il possesso al massimo della sola prima casa oltre a quella prestata). Inoltre, al di là del settore residenziale, verranno esentati i terreni agricoli dei coltivatori diretti - ovunque si trovino - mentre per gli altri si tornerà ai più favorevoli criteri della circolare 9/1993. Senza contare la possibilità per le imprese di escludere dal calcolo della rendita catastale gli impianti fissi.

Qualche segnale, dunque, c'è. E soprattutto sulle locazioni abitative l'incrocio tra cedolare secca al 10% (anziché al 21%) e riduzione del 25% di Imu e Tasi potrebbe far pendere la bilancia dalla parte degli affitti a canone calmierato, a tutto vantaggio anche degli inquilini. Il problema di fondo, però, è un altro: quanto possono "fidarsi" i proprietari? Dal 2012 a oggi la tassazione immobiliare ha visto tantissime modifiche, ritocchi,

marce indietro e continui chiarimenti. Emblematico il caso dello sconto sui comodati: introdotto dalla legge di Stabilità 2016, oggetto di un primo chiarimento a Telefisco 2016, poi di un'ulteriore precisazione delle Finanze in risposta a un quesito di Cna e infine disciplinato nella risoluzione 1/DF di mercoledì scorso (si veda anche il servizio a pagina 22). Tutto in meno di due mesi. Se questa è la situazione, è facile capire la cautela di tanti proprietari, a maggior ragione se si considera la situazione del mercato italiano, in cui i circa 2,8 milioni di abitazioni affittate da persone fisiche appartengono a 2 milioni di proprietari. Perché gli sconti funzionino, insomma, sono indispensabili stabilità e chiarezza delle norme (a proposito: la cedolare al 10% per ora è prevista fino al 2017, poi dovrebbe salire al 15%, ma un contratto concordato dura tre anni rinnovabili di altri due). E poi non bisogna dimenticare che ci sono segmenti del mercato per i quali il *tax rate* è ancora decisamente elevato. Le locazioni commerciali, in primis, ma anche le case diverse dall'abitazione principale che si trovano in zone o in condizioni che ne impediscono la locazione.

C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Libero o concordato
L'incrocio tra cedolare e sconto del 25% su Imu e Tasi impone di scegliere bene il tipo di canone

LE COSTRUZIONI

Perse quasi 80mila imprese negli anni più duri della crisi

di **Massimo Frontera**

Tra il 2008 e quest'anno il settore delle costruzioni è parecchio dimagrito e non è per niente in forma. L'impatto sul tessuto delle piccole e medie imprese è stato devastante. I primi spiragli di ripresa – confermati anche dal recente dato Istat sulla produzione edilizia di dicembre 2015 (+0,6%) – sono arrivati dopo anni durissimi.

Il centro studi dell'Ance, l'associazione nazionale delle imprese edili, ha da poco fatto i conti della crisi. Un bilancio che è un vero bollettino di guerra. Tra il 2008 e il 2013, sono «uscite dal sistema» (cioè defunte) 79.972 imprese, valore che «corrisponde a un calo del -12,7 per cento».

Nello stesso periodo «il settore delle costruzioni ha perso 502mila posti di lavoro (-25,3%)», contando soltanto gli operai dentro i cantieri. Ma se si contano anche i licenziamenti delle imprese del cosiddetto indotto – cioè chi fabbrica pannelli, cemento, vernici eccetera – si sale a 780mila persone.

C'è poi un ulteriore dato «di nicchia», sempre elaborato dall'Ance, che riguarda i fallimenti, il cui flusso è stato continuo e robusto. Tra il 2009 e il primo semestre del 2015 ci sono state 18.507 imprese che sono entrate in procedura fallimentare. Il picco negativo è stato raggiunto nel 2014, con 3.486 fallimenti di imprese edili. Nella prima metà del 2015 sono già 1.666.

Un'ecatombe, appunto, aggravata dal malcostume

dei ritardati pagamenti – le imprese devono ancora avere 8 miliardi per lavori eseguiti – fenomeno che non è stato affatto debellato dalle norme europee più stringenti entrate in vigore dal 1° gennaio 2013. Dunque, una vera via crucis per le imprese.

La crisi ha avuto invece un impatto più morbido sulle grandi società – cioè la ristretta lista dei big, con in vetta il campione nazionale Salini-Impregilo.

I grossi gruppi hanno saputo meglio dei piccoli attuare strategie difensive. L'export è la più appariscente. I numeri che si leggono sulle Classifiche Italia di «Edilizia e Territorio» (sugli ultimi bilanci annuali approvati delle prime 50 imprese italiane) parlano da soli: il fatturato estero ha raggiunto quota 10,6 miliardi (+9,7%) mentre il fatturato Italia si è fermato a 8,4 miliardi (-6,1%). Detto in altri termini: i big hanno lavorato più all'estero che in casa (55,9% contro 44,1%).

La buona notizia, come si diceva, arriva dall'Istat, che a dicembre ha registrato la seconda crescita tendenziale consecutiva. Mai accaduto dal 2010. Come dire, la luce in fondo al tunnel.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...**Efficientamento energetico**

Le imprese devono rinnovarsi per agganciare il principale driver della ripresa



Gli indicatori fondamentali

L'evoluzione negli ultimi 10 anni di alcune variabili fondamentali del settore immobiliare

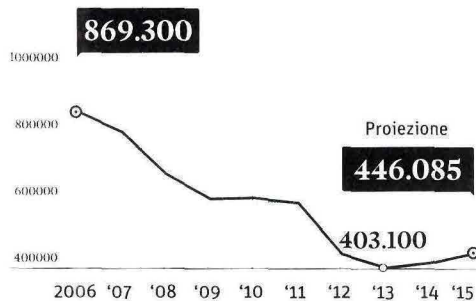
L'aumento

La diminuzione

Dal numero di compravendite al prezzo medio degli immobili, passando per le erogazioni di mutui, la tassazione e le nuove costruzioni, per ogni serie storica è indicata la variazione rispetto al 2006 in % e quella rispetto ai valori massimi (o minimi, a seconda dei casi) degli ultimi dieci anni

LE COMPRACENDITE

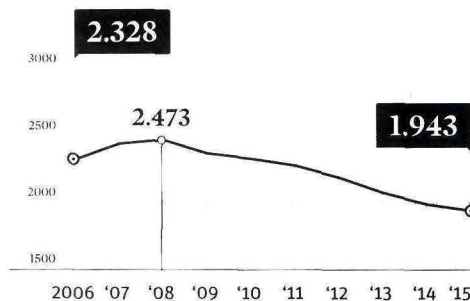
Il numero di abitazioni acquistate su base annua



Fonte: elaborazione su dati Omi, agenzia delle Entrate

I PREZZI NOMINALI

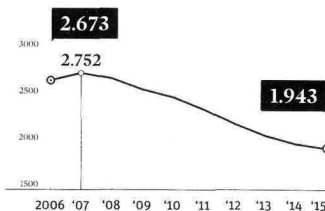
Il prezzo medio nominale delle abitazioni nelle 13 principali città italiane
Dati in euro/mq



Fonte: Nomisma

LE QUOTAZIONI REALI

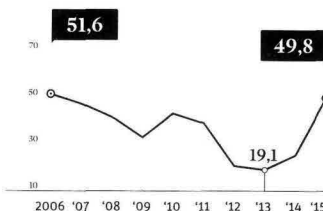
Il prezzo medio delle abitazioni nelle 13 principali città italiane, in valori reali (anno di riferimento 2015)
Dati in euro/mq



Fonte: Nomisma

I MUTUI

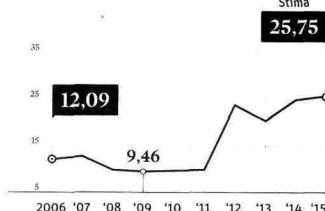
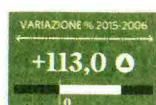
Le erogazioni di mutui su base annua
In miliardi di euro



Fonte: fino al 2007 agenzia delle Entrate; dal 2008 Abi

LE IMPOSTE

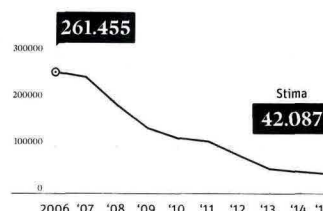
L'evoluzione del gettito di Ici, Imu e Tasi
Dati in miliardi di euro



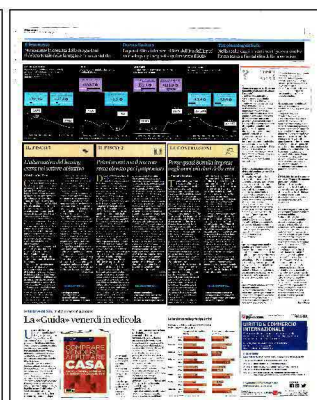
Fonte: elab. su dati Bollettino entrate tributarie, dip. Finanze

LE COSTRUZIONI

Numero di abitazioni in fabbricati residenziali nuovi



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio del mercato



Territorio. Per i Comuni utilizzo «libero» degli standard in arrivo

In edilizia regole uniche con autonomia

Guido Inzaghi

La legge di conversione del decreto Sblocca Italia ha previsto che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludano in sede di Conferenza unificata accordi o intese per adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo.

Mercoledì scorso al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture, con Regioni, Comuni e Funzione pubblica è stato condiviso il «quadro delle definizioni uniformi», 142 indici attraverso cui si articolerà la disciplina edilizia degli 8 mila Comuni italiani (si veda Il Sole 24 Ore del 18 febbraio).

Si tratta di una maglia dettagliata, utile a normalizzare l'eterogeneo lessico delle costruzioni, ma che non limiterà il potere degli enti locali di indirizzare autonomamente l'attività edilizia, in termini qualitativi e quantitativi.

Particolare attenzione è stata

posta alla nomenclatura della superficie edificabile.

Sono state così introdotte le definizioni (e gli acronimi) della «superficie totale» (ST - somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio), della «superficie lorda» (SL - somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie), della «superficie utile» (SU - superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre), della «superficie accessoria» (SA - superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre,

quali portici, balconi, tettoie, cantine, sottotetti con altezza inferiore a 1,80, i vani scala interni alle unità immobiliari, le autorimesse, le parti comuni), della «superficie complessiva» (SC - somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria) e della «superficie calpestabile» (SU + SA - superficie risultante dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie di pavimento).

È proprio l'ampia articolazione delle definizioni a consentire l'utilizzo libero da parte dei Comuni, che potranno così disciplinare l'edificabilità sul proprio territorio utilizzando, ad esempio, solo il concetto di superficie utile (così liberalizzando nella sostanza la realizzazione delle superfici accessorie) senza magari richiamare il concetto della superficie complessiva (che limita in percentuale la costruzione degli spazi a servizio).

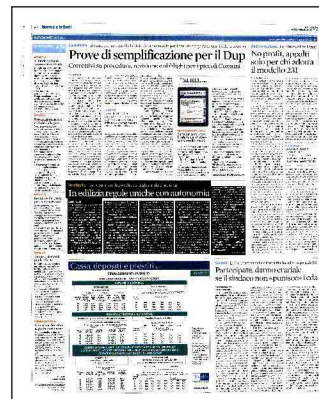
Gli enti locali, infatti, pur aven-

do l'obbligo di utilizzare la nomenclatura uniforme, non dovrebbero avere quello di utilizzare tutti gli indici elencati nell'accordo, potendosi avvalere solo di quelli che ritengano più confacenti a regolare l'ordinato assetto del proprio territorio, attività che resta insopprimibile prerogativa dei comuni.

Altra definizione di particolare interesse è quella del «carico urbanistico» (CU), vale a dire il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Si tratta del cosiddetto standard urbanistico che può risultare esuberante o da integrare (eventualmente mediante il pagamento del controvalore delle aree per servizi che non fossero reperibili) in relazione all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EDILIZIA E AMBIENTE

Immobili storici, comodati e affitti: l'incrocio dei bonus su Imu e Tasi

Debenedetto e Mirto ▶ pagina 22

Legge di Stabilità. Alla riduzione di Imu e Tasi si aggiunge il bonus per gli edifici storici

Incroccio di agevolazioni sulle case in comodato

Restano valide le aliquote ridotte decise dai Comuni nel corso del 2015

ACURA DI
Giuseppe Debenedetto
Pasquale Mirto

Per gli immobili dati in comodato le agevolazioni si sommano. O meglio si incrociano e i proprietari devono destreggiarsi tra l'interpretazione di più norme. Ancora di più dopo le modifiche della legge di Stabilità 2016 che ha previsto una nuova agevolazione nazionale che implica la riduzione del 50% della base imponibile.

La riduzione 2016

La nuova agevolazione consiste nella riduzione del 50% della base imponibile ed è prevista per «le unità immobiliari» diverse da quelle di lusso concesse in comodato a parenti che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante/possessore possieda un «solo immobile» in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

L'agevolazione è riconosciuta anche se il comodante oltre all'immobile concesso in comodato ne possiede un altro adibito a propria abitazione principale. Sul significato da attribuire al termine «immobile» il dipartimento delle Finanze ha chiarito, nel corso di Telefisco 2016, che occorre fare riferimento alle sole unità abitative.

A nulla rileva, pertanto, il possesso di altri fabbricati non abitati-

vi (un negozio, ad esempio), di terreni agricoli e di aree fabbricabili.

Con la risoluzione 1/DF del 17 febbraio, il dipartimento delle Finanze ha chiarito che non rileva neppure il possesso delle abitazioni rurali ad uso strumentale, come quelle destinate ad abitazione dei dipendenti agricoli assunti per più di 100 giornate all'anno. Occorre però precisare che la normativa nel prevedere il limite di due abitazioni, non pone limitazioni alla percentuale di possesso. Pertanto se si possiedono due abitazioni al 50% ed una terza abitazione, anche in modo paradossale con la quota minima dello 0,1%, l'agevolazione non spetta.

Per le pertinenze concesse in comodato unitamente all'abitazione, la risoluzione n. 1/DF precisa che anche per queste si renderà applicabile il trattamento di favore previsto per l'abitazione, tuttavia nei limiti fissati dall'articolo 13, comma 2, del DL 201/2011: una pertinenza per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Nel caso del contratto scritto dice sempre la risoluzione 1/DF: l'agevolazione decorre dalla data di stipula, così avallando la possibilità di registrazione con ravvedimento. Inoltre, il contribuente deve presentare la dichiarazione Imu (entro il 30 giugno 2017).

Il cumulo con i beni storici

Il dipartimento delle Finanze ha chiarito, sempre in una risposta a Telefisco 2016, che se l'abitazione concessa in comodato è d'interesse storico (fatto per cui scatta già una riduzione del 50% della base imponibile) le due agevolazioni si cumulano, avendo finalità diverse. In questo caso, l'imposta sarà pagata sul 25% della base imponi-

bile. Ovviamente non potrà verificarsi il cumulo con la riduzione del 50% prevista per i fabbricati inagibili, in quanto questi possono essere dati in comodato, ma non usati per fini abitativi.

Gli altri sconti locali

Introducendo la nuova agevolazione sui comodati, il legislatore ha abrogato la norma che autorizzava i Comuni a disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado. L'assimilazione poteva essere disposta o limitatamente alla quota di rendita catastale non eccedente i 500 euro, o nel caso in cui il comodario appartenesse a un nucleo familiare con Isee non superio-

re a 15 mila euro annui.

Le disposizioni regolamentari sono da ritenersi abrogate ex lege e le abitazioni assimilate l'anno scorso diventano nel 2016 soggette ad aliquota ordinaria.

Attenzione, però, perché molti Comuni avevano deciso di non disporre l'assimilazione ma di concedere un'aliquota agevolata Imu e/o Tasi agli immobili in comodato, regolando in modo autonomo l'accesso a questa agevolazione. Ebbene, questa misura non potrà essere revocata dal Comune nel 2016, perché in questo caso si violerebbe il blocco agli aumenti delle aliquote (Corte conti dell'Emilia Romagna, delibera n. 53/2010).

Tra delibere e base imponibile

Il contribuente dovrà poi vagliare bene le delibere comunali, perché l'agevolazione statale si potrà cumulare a quella locale, nel caso in cui, appunto, il Comune abbia deliberato un'aliquota agevolata per le abitazioni in comodato:

- 1 se il contribuente rispetta sia i parametri nazionali che quelli locali, si dovrà versare l'imposta considerando il 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata stabilita dal Comune;
- 2 se il contribuente rispetta solo i parametri locali, ma non quelli nazionali - perché ad esempio il Comune non ha posto limiti al numero delle abitazioni che il comodante può possedere - si dovrà utilizzare la sola aliquota agevolata stabilita dal Comune, senza riduzione "nazionale" del 50%, ma eventualmente con la riduzione del 50% per gli immobili storici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Norme e chiarimenti delle Finanze
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com



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. Ma per avere le agevolazioni fiscali va registrato. Il contratto può avere una durata limitata nel tempo, ma sono ammessi anche comodati con scadenza non precisata.

La bussola

Come si combinano le riduzioni Imu e Tasi dopo la legge di Stabilità

 il cumulo è possibile  le agevolazioni non si cumulano

ABITAZIONE IN COMODATO A PARENTI**Immobile storico-artistico**

Si cumulano le due riduzioni del 50%, quindi si versano Imu e Tasi sul 25% dell'imponibile (risposta del Mef a Telefisco 2016)

Immobile inagibile o inabitabile

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere concesso in comodato come abitazione principale

Abitazione affittata a canone concordato

Nessun cumulo. Il comodato esclude l'affitto concordato

ABITAZIONE AFFITTATA A CANONE CONCORDATO**Immobile storico-artistico**

In base alla motivazione fornita dal Mef per i comodati a Telefisco 2016, le riduzioni si dovrebbero cumulare. Quindi si pagano Imu e Tasi sul 37,50% della base imponibile (riduzione del 50% e ulteriore riduzione del 25%)

Immobile inagibile o inabitabile

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere locato

Abitazione in comodato a parenti

Nessun cumulo. L'affitto concordato esclude il comodato

IMMOBILE INAGIBILE O INABITABILE**Immobile storico-artistico**

Si applica una sola riduzione di imponibile nella misura del 50% (risposta del Mef a Telefisco 2012) sia per l'Imu che per la Tasi

Abitazione in comodato a parenti

Nessun cumulo. L'immobile inagibile, che pure potrebbe essere dato in comodato, non può essere usato come abitazione principale

Abitazione affittata a canone concordato

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere locato

IMMOBILE STORICO-ARTISTICO**Immobile inagibile o inabitabile**

Si applica una sola riduzione di imponibile nella misura del 50%

Abitazione in comodato a parenti

Si cumulano le due riduzioni del 50%, quindi si pagano Imu e Tasi sul 25% della base imponibile (risposta del Mef a Telefisco 2016)

Abitazione affittata a canone concordato

In base alla motivazione fornita dal Mef per i comodati a Telefisco 2016, le riduzioni si dovrebbero cumulare. Quindi si pagano Imu e Tasi sul 37,50% della base imponibile

Canone concordato. Taglio del 25% delle imposte

Affitti calmierati, doppio sconto solo sui beni vincolati

Tra le misure di alleggerimento del fisco locale immobiliare va segnalato anche lo sconto del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati a canone concordato, previsto dalla legge di Stabilità 2016 ai commi 53 e 54, riguardanti, rispettivamente, l'Imu e la Tasi.

In ordine al perimetro di applicabilità dell'agevolazione, occorre considerare che entrambe le disposizioni contengono un generico riferimento alla legge 431/1998, cioè alla disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo. Ciò implica che sono agevolabili tutti gli immobili locati a canone concordato, e non solo quelli dei Comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre non è necessario che siano stati siglati appositi accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, dal momento che il Dm 14 luglio 2004 consente di fare riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione. Quindi potenzialmente i canoni concordati ci possono essere in ogni Comune ed è ipotizzabile un loro incremento nei prossimi anni, con ricadute positive sul mercato degli affitti a prezzi sostenibili.

Per quantificare l'imposta dovuta, occorre capire se va calcolata sull'aliquota comunale oppure su quella ordinaria del 7,6 per mille. La disciplina è piuttosto chiara nel fare riferimento all'aliquota «stabilita dal Comune», per cui l'abbattimento del 25% va effettuato considerando la specifica aliquota adottata dal Comune per i canoni concordati. Negli enti dove

manca l'aliquota agevolata va invece presa quella ordinaria prevista dal Comune per i casi residui, a meno che non ci sia un'apposita aliquota per gli immobili locati, che prevale su quella residuale.

Occorre poi capire se il contribuente è obbligato a presentare la dichiarazione per poter usufruire dello sconto. Intanto il problema non si pone nell'immediato e può essere rinviato a giugno 2017, termine previsto per adempiere all'obbligo dichiarativo. Sulla questione il dipartimento delle Finanze, in occasione di Telefisco 2016, ha affermato che la dichiarazione Imu è obbligatoria poiché i Comuni non sono in grado di reperire l'informazione sulle singole unità affittate a canone concordato. Ma l'adempimento non è posto a pena di decadenza della riduzione, per cui la mancata presentazione della denuncia comporterà l'irrogazione della sola sanzione fissa.

Resta infine da esaminare la possibilità che lo sconto sui concordati si possa cumulare con altre agevolazioni. Eventualità che va innanzitutto esclusa per il comodato, trattandosi di istituto incompatibile con l'affitto concordato, quindi delle due l'una.

Allo stesso modo il cumulo va escluso anche nel caso di immobile inagibile o inabitabile, che di fatto non può essere locato. Si ritiene invece possibile il cumulo con la riduzione della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico-artistico, per le stesse motivazioni che il dipartimento delle Finanze ha utilizzato per i comodati, cioè di due benefici che non appaiono incompatibili tra loro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Reddito d'impresa. L'intreccio tra chiarimenti dell'Agenzia e principio 16 dell'Oic

Edifici e impianti «divisi»: bonus investimenti al top

Ammortamenti separati per sfruttare l'aumento del 40%

Paolo Meneghetti
Piero Pisoni

■ Prestando maggiore attenzione agli aspetti contabili si possono massimizzare i maxiammortamenti.

I recenti chiarimenti emanati nel corso di Telefisco 2016 permettono di applicare il bonus investimenti (articolo 1, commi da 91 a 94 della legge 208/2015) con maggiore consapevolezza. Inoltre, alcuni passaggi del principio contabile Oic 16 in materia di procedura civilistica dell'ammortamento che possono risultare decisamente rilevanti, anche alla luce del commento che il Cndcec ha emanato nel maggio del 2015.

Il punto di partenza per applicare correttamente l'agevolazione è considerare che essa consiste nell'incremento del costo del bene strumentale del 40 per cento. Tale incremento rileva esclusivamente ai fini della deduzione degli ammortamenti e dei canoni leasing, senza nessuna implicazione contabile. A Telefisco 2016, infatti, l'Agenzia ha espresso il parere che la variazione diminutiva che consegue al superammortamento sia sempre parametrata all'aliquota tabellare (cioè quella derivante dall'applicazione dei coefficienti

di cui al Dm 31 dicembre 1988), e ciò a prescindere dalla circostanza che il soggetto abbia stanziato a conto economico ammortamenti in linea con tale aliquota. Resta da stabilire se nel primo anno di entrata in funzione del bene l'agevolazione vada proporzionata al 50% dell'aliquota tabellare, passaggio non chiarito nella risposta data a Telefisco.

L'agevolazione compete solo se il bene presenta un coefficiente di ammortamento non inferiore al 6,5% e ciò comporta che l'acquisto di immobili sia per lo più escluso dal beneficio fiscale. È a questo punto che entra in gioco il principio contabile Oic 16, la cui applicazione permette di articolare un ragionamento diverso.

Nel caso di acquisto di unità economico-tecnica che si presenta come l'insieme di singole componenti aventi vita utile di durata diversa (come può accadere nel caso dello stabilimento industriale) è possibile eseguire ammortamenti diversi in funzione della diversa vita utile del bene. Il paragrafo 37 del documento afferma: «In tali casi occorre determinare i valori dei singoli cespiti che la compongono per a) distinguere i cespiti soggetti ad ammortamento da

quelli che non lo sono, e b) individuare la diversa durata della loro vita utile». Il metodo descritto viene denominato *component approach* e, nonostante il bene nell'attivo patrimoniale sia iscritto come unica immobilizzazione, è indiscutibile che gli ammortamenti vengano stanziati in modo differenziato e almentino separati fondi di ammortamento.

Nel commento operato dal Cndcec si ritiene privo di dubbio il fatto che tali diversi ammortamenti spieghino efficacia anche dal punto di vista fiscale.

A questo, coordinando tutti questi elementi, si può affermare che i componenti dell'unità il cui ammortamento è soggetto a un'aliquota pari o superiore al 6,5% possano beneficiare del maxiammortamento.

Il caso potrebbe essere quello dello stabilimento industriale in cui, separando gli impianti dal mero fabbricato (*component approach*), si può ottenere un rilevante vantaggio fiscale rispetto al comportamento contabile tradizionale consistente nel considerare il bene come unità inscindibile anche ai fini dell'ammortamento.

Un secondo elemento mutuato sempre dal principio contabile 16 permette di mas-

simizzare il vantaggio del superammortamento nel caso di cessione del bene prima della ultimazione del processo di ammortamento. Sempre in occasione di Telefisco 2016 si è chiarito che il cedente non potrà fruire della deduzione di variazioni diminutive residue una volta che il bene sia stato ceduto o eliminato dal processo produttivo.

Ciò non toglie, però, che nell'anno di cessione sia ancora possibile eseguire un ammortamento parametrato al periodo di utilizzo del bene nel corso dell'esercizio in cui esso è ceduto. Il paragrafo 74 del principio contabile 16 è chiaro al riguardo ammettendo lo stanziamento dell'ammortamento pro rata temporis anche nell'esercizio di cessione. Il che potrebbe portare a ritenere che anche la variazione diminutiva, per il suo intero ammontare, sia fruibile. Sarebbe auspicabile che l'agenzia delle Entrate confermasse al più presto questi passaggi interpretativi per consentire alle imprese un calcolo corretto fin dall'esercizio 2015.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

I chiarimenti di Telefisco 2016
www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

La simulazione

IL CASO



01 | IL NUOVO STABILIMENTO

Alfa Srl svolge attività industriale nel settore della panificazione. La società sta ultimando la costruzione di uno stabilimento nuovo il cui costo complessivo è pari a 800.000 euro, già nettizzato del valore del terreno pari a 70.000 euro. Tale costo comprende anche quello relativo agli impianti di refrigerazione, climatizzazione e ascensori, i quali presentano vita utile diversa e più breve rispetto a quello dell'immobile. I costi sostenuti per tali impianti ammontano a 100.000 euro

02 | LA «DURATA UTILE»

La durata utile del fabbricato è stimata in 33 anni, mentre la durata utile degli impianti è stimata in 8 anni. La società sta valutando se eseguire ammortamenti con il criterio del *component approach*, o se eseguire l'ammortamento di un'unica unità economico-tecnica

01 | IL PESO DELLE IMPOSTE

L'utile di esercizio al 31 dicembre 2016 viene incrementato da variazioni in aumento e si attesta, prima dell'ammortamento, a 200.000 euro

02 | L'AMMORTAMENTO STANDARD

L'imponibile finale è pari a 188.000 euro (200.000 – 12.000) su cui la società versa Ires per 51.700 euro (con aliquota al 27,5%)

03 | IL COMPONENT APPROACH

L'imponibile viene ridotto non solo del maggiore ammortamento ordinario ma anche del superammortamento sugli impianti (pari a 2.800 euro sui 7.000 euro riconducibili agli impianti, ipotizzando una riduzione prudenziale al 50% per il primo anno). Quindi $200.000 - 17.500 - 2.800 = 179.700$ che determina una Ires per 49.417 euro

04 | IL RISPARMIO NEGLI ANNI SUCCESSIVI

Applicando l'aliquota piena dal secondo anno si avranno i seguenti risultati:

- ammortamenti ordinari pari 24.000 euro;
- ammortamenti con *component approach* 35.000 euro cui si aggiungono 5.600 euro di superammortamenti;
- risparmio Ires a regime di 4.565 euro all'anno

IN BILANCIO



01 | LA CONTABILIZZAZIONE

Qualunque sia la scelta da eseguire nell'attivo patrimoniale verrà iscritto il fabbricato in base al costo complessivo, che quindi comprende anche gli impianti. Se si sceglie il metodo dell'ammortamento "tradizionale", cioè unitario con riferimento al fabbricato, si avrà un unico fondo di ammortamento. Se invece si sceglierà l'ammortamento con tecnica del *component approach*, verranno separati i fondi di ammortamento, fermo restando che il valore netto dello stabilimento sarà sempre evidenziato nel bilancio quale differenza tra il valore di iscrizione nell'attivo e il valore della sommatoria dei fondi di ammortamento che sono poste rettificative dell'attivo

02 | AMMORTAMENTO TRADIZIONALE

Scelta dell'ammortamento tradizionale: iscrizione dello stabilimento tra i fabbricati industriali e stanziamento dell'ammortamento nella misura dello 1,5% (il fatto che il bene sia entrato in funzione in corso di esercizio viene forfettizzato riducendo alla metà l'aliquota del 3%). Quindi il costo imputato a conto economico per ammortamento è pari a 12.000 euro (cioè l'1,5% di 800.000 euro)

03 | AMMORTAMENTO CON COMPONENT APPROACH

Iscrizione dello stabilimento tra i fabbricati industriali e stanziamento di due diversi ammortamenti. Sul fabbricato, pari a 700.000 euro la quota è pari all'1,5% (cioè 10.500 euro). Sugli impianti, pari a 100.000 euro, la quota del 7% (50% del 14%), cioè 7.000 euro. Quindi il costo imputato complessivamente a conto economico è pari a 17.500 euro

04 | L'EFFETTO SULL'UTILE

I due diversi metodi impattano sull'utile civilistico che viene ridotto nel primo caso di 12.000 euro, nel secondo caso di 17.500 euro

IL FISCO



LAVORO

Ammortizzatori a misura d'azienda

Gli ammortizzatori sociali sono stati completamente riformati. I contratti di solidarietà di tipo B sono disponibili fino al 1° luglio 2016. L'indennità di mobilità esce di scena a dicembre. Le aziende da sei a 15 dipendenti hanno la possibilità di chiedere un intervento di Cigo e Cigs solo se è attivo il fondo bilaterale di settore. In base alle dimensioni dell'impresa, cambiano gli strumenti a disposizione.

► pagina 29

LAVORO

Fondi bilaterali per gestire le crisi

De Fusco, Fazio, Uva ► pagina 29



Ammortizzatori. Ultimi mesi per cassa in deroga e solidarietà di tipo B

I fondi bilaterali in primo piano per gestire le crisi

Assegni di solidarietà dove manca l'intesa

Enzo De Fusco

Contratti di solidarietà di tipo B fino al 1° luglio 2016. Indennità di mobilità disponibile ancora fino a dicembre. Aziende da sei a quindici dipendenti con la chance di richiedere un intervento di cassa integrazione ordinaria o straordinaria solo se è attivo il fondo bilaterale di settore. In mancanza di questo, contributo di solidarietà riconosciuto dal fondo di integrazione salariale gestito dall'Inps.

Sono alcuni risultati del processo di riforma degli ammortizzatori sociali che si è completato con il Dlgs 148/2015. Dal 24 settembre scorso, la riforma ha esteso la tutela degli ammortizzatori sociali alle aziende con più di cinque dipendenti e fino a 15.

Un punto cardine del nuovo sistema è la coesistenza di pubblico e privato per la gestione degli ammortizzatori. Soluzione non nuova al nostro ordinamento, se si pensa a quanto è già stato fatto sul fronte della previdenza

complementare.

Tuttavia, proprio l'alternanza di prestazioni riconosciute tra pubblico e privato potrebbe creare incertezza sugli strumenti a disposizione dei datori di lavoro. Per riuscire quindi a capire come gestire la crisi aziendale, un criterio utile è quello di individuare questi strumenti in base alla dimensione dell'impresa.

Fino a 15 dipendenti

Le aziende fino a cinque dipendenti sono le uniche, rispetto al passato, che vedono diminuire gli strumenti di tutela a partire dal 2017.

Per le aziende sopra cinque dipendenti e fino a 15, il decreto 148/2015 introduce due vie: la prima, affidata ai fondi bilaterali di settore che, se costituiti, potranno riconoscere un assegno che assicura prestazioni analoghe alla Cigo e alla Cigs. La durata massima di questa prestazione non può essere inferiore a 13 settimane e superiore alla durata prevista dalla disciplina generale di Cigs, Cigo e contratti di solidarietà. I fondi bilaterali po-

tranno riconoscere anche prestazioni aggiuntive legate a esigenze di prepensionamento nei cinque anni che precedono il raggiungimento dei requisiti per la pensione.

Se i fondi bilaterali non sono costituiti, la legge assicura un assegno di solidarietà: una tutela analoga al contratto di solidarietà, erogata dal fondo di integrazione salariale Inps. Questa prestazione, tuttavia, sarà riconosciuta dall'Inps solo dal 1° luglio 2016.

L'assegno di solidarietà riguarda le riduzioni o sospensioni di orario derivanti da accordi collettivi stipulati con le organizzazioni sindacali per evitare licenziamenti ed è corrisposta per un periodo massimo di 12 mesi in un biennio mobile e nella misura dell'80% della retribuzione persa, fermi restando i massimali previsti dall'articolo 3 del Dlgs 148/2015 (in sostanza la misura dell'integrazione è la stessa di quella prevista per i contratti di solidarietà).

Fino ad allora, queste imprese potranno usare il contratto di soli-

darietà di tipo B, abrogato proprio a partire dal 1° luglio 2016.

Per un anno è ancora attivo anche l'ammortizzatore in deroga, seppure con periodo di tutela ridotto a tre mesi per il 2016.

Sopra 15 dipendenti

Le stesse tutele sono assicurate alle aziende sopra 15 dipendenti ma prive di copertura Inps relativa alle causali Cigs e Cigo (congiuntamente) e dunque escluse dal campo di applicazione del Titolo I del decreto 148/2015.

In mancanza dei fondi bilaterali, a questa tipologia di imprese il nuovo fondo di integrazione salariale, dal 1° gennaio 2016, riconosce una tutela aggiuntiva a quanto indicato per le aziende più piccole (articolo 29, comma 3) per le causali Cigs (solo riorganizzazione e crisi) e Cigo (a esclusione delle intemperie stagionali). La prestazione è riconosciuta per una durata massima di 26 settimane nel biennio mobile ed è già disponibile la procedura informatica per presentare le domande (circolare Inps 22/2016).

Infine, le imprese con più di 15 dipendenti che rientrano nel campo di applicazione Cigs o Cigo assicu-

rata dall'Inps, non possono fruire delle prestazioni ordinarie dei fondi bilaterali o delle prestazioni del

fondo di integrazione salariale, proprio perché la tutela primaria è già riconosciuta dall'Inps. Tuttavia, i Fondi bilaterali possono co-

stituirsi per erogare solo le prestazioni di prepensionamento e quelle integrative di Cigs, Cigo e solidarietà, già assicurata dall'Inps.

Le tutele utilizzabili per numero di lavoratori



FINO A 5 DIPENDENTI CASSA IN DEROGA

- Efficace solo per il 2016
 - Durata massima: tre mesi nell'anno anche frazionati
 - Strumento sottoposto a limiti di spesa e l'operatività è subordinata all'attuazione regionale
- Articolo 1, comma 304, della legge 208/2015

CONTRATTI DI SOLIDARIETÀ DI TIPO B

- Efficace per gli accordi stipulati fino al 30 giugno 2016
 - Durata massima: fino al 31 dicembre 2016 (per gli accordi stipulati prima del 15 ottobre 2015 la durata è prevista nel contratto, anche se successiva al 31 dicembre 2016)
 - Strumento sottoposto a limiti di spesa
- Articolo 5 del Dl 148/1993; articolo 46, comma 3 del Dlgs 148/2015



DA 6 A 15 DIPENDENTI CASSA IN DEROGA

- È efficace solo per il 2016
 - La durata massima è di tre mesi nell'anno, anche frazionati
 - È uno strumento sottoposto a limiti di spesa
 - L'operatività è subordinata all'attuazione da parte della Regione
- Articolo 1, comma 304 della legge 208/2015

CONTRATTO DI SOLIDARIETÀ DI TIPO B

- È efficace solo per gli accordi stipulati fino al 30 giugno 2016
- La durata massima è fino al 31

dicembre 2016 (per gli accordi stipulati prima del 15 ottobre 2015 è la durata prevista nel contratto, anche se successiva al 31 dicembre 2016)

- È uno strumento sottoposto a limiti di spesa
- Articolo 5 del Dl 148/1993; articolo 46, comma 3 del Dlgs 148/2015

ASSEGNO ORDINARIO FONDI BILATERALI

- Efficace dalla data di costituzione del fondo bilaterale e fruibile se il fondo bilaterale di settore è costituito e operante
 - Causali: Cigs, Cigo, Cds
 - È necessario prevedere una durata massima non inferiore a 13 settimane e non superiore alla durata prevista dalla disciplina generale di Cigs, Cigo, Cds
- Articolo 30, Dlgs 148/2015

PRESTAZIONI DI PREPENSIONAMENTO-FONDI BILATERALI

- Efficace dalla data di costituzione del fondo bilaterale e fruibile se il fondo bilaterale di settore è costituito e operante
 - Prestazioni legate al sostegno del reddito e a servizi di outplacement
 - La prestazione è riconosciuta nei cinque anni precedenti il raggiungimento dei requisiti per l'accesso alla pensione
- Articolo 26 comma 9, Dlgs 148/2015

ASSEGNO DI SOLIDARIETÀ FONDO DI INTEGRAZIONE SALARIALE

- L'assegno può essere erogato solo dal Fondo di integrazione salariale
 - La misura è efficace a partire dal 1° luglio 2016
 - Il presupposto è stipulare un contratto di solidarietà
 - La durata massima è di 12 mesi in un biennio mobile
 - Il fondo di integrazione salariale opera se non è operativo il fondo bilaterale di settore
- Articolo 31 del Dlgs 148/2015

OLTRE 15 DIPENDENTI CON CIG

Se l'azienda è assicurata alternativamente alla Cigs o alla Cigo,



non può fruire delle prestazioni ordinarie dei fondi bilaterali o delle prestazioni del fondo di integrazione salariale (articoli 26 comma 7 e 28 comma 1 del Dlgs 148/2015)

Possono però essere costituiti Fondi bilaterali per erogare solo le prestazioni di prepensionamento e quelle integrative di Cigs, Cigo, Cds

CASSA INTEGRAZIONE ORDINARIA

- Efficace dal 24 settembre 2015
 - La durata massima è di 12 mesi nel biennio
 - La tutela si applica solo ai settori individuati dall'articolo 10 del Dlgs 148/2015
- Articoli 9 e seguenti, Dlgs 148/2015

CASSA INTEGRAZIONE STRAORDINARIA

- Efficace dal 24 settembre 2015
 - Durata massima: 24 mesi in un quinquennio mobile (12 mesi se la causale è crisi aziendale)
 - La tutela si applica solo ai settori individuati dall'articolo 20 del Dlgs 148/2015
- Articolo 19, Dlgs 148/2015

CONTRATTO DI SOLIDARIETÀ DI TIPO A

- Efficace dal 24 settembre 2015
 - Durata: fino a 36 mesi nel quinquennio mobile
 - La tutela si applica solo ai settori individuati dall'articolo 20 del Dlgs 148/2015
- Articolo 21 del Dlgs 148/2015

PREPENSIONAMENTO E PRESTAZIONI E INTEGRATIVE DI CIGS-CIGO- CDS FONDI BILATERALI

- Efficace dalla data di costituzione del fondo bilaterale e fruibile se il fondo è costituito e operante
- Prepensionamento: prestazio-

ni legate al sostegno del reddito e a servizi di outplacement

- Prepensionamento: prestazione riconosciuta nei cinque anni precedenti il raggiungimento dei requisiti per la pensione
- Prestazioni integrative: incremento delle integrazioni salariali già riconosciute per Cigs, Cigo e Cds anche relativo alla non applicazione del



massimale

- Prestazioni integrative: durata ordinaria di Cigs, Cigo e Cds
- Articolo 26 comma 9 del Dlgs 148/2015

OLTRE 15 DIPENDENTI SENZA CIGS E CIGO

Se l'azienda è priva congiuntamente di assicurazione Cigs e Cigo, le prestazioni sono assicurate dai fondi bilaterali o, se non attivi, dal fondo di integrazione salariale (articolo 28, comma 1 del Dlgs 148/2015)

CASSA IN DEROGA

- Efficace solo per il 2016
 - Durata massima: 3 mesi nell'anno, anche frazionati
 - Strumento sottoposto a limiti di spesa
 - Operatività subordinata all'attuazione regionale
- Articolo 1, comma 304 della legge 208/2015

CONTRATTO DI SOLIDARIETÀ DI TIPO B

- Efficace solo per gli accordi stipulati fino al 30 giugno 2016
 - Durata massima fino al 31 dicembre 2016 (per gli accordi stipulati prima del 15 ottobre 2015 durata prevista nel contratto anche se successiva al 31 dicembre 2016)
 - Strumento sottoposto a limiti di spesa
- Articolo 5 del Dl 148/1993; articolo 46, comma 3 del Dlgs 148/2015

ASSEGNO ORDINARIO FONDI BILATERALI

- Efficace dalla data di costituzione del fondo bilaterale e fruibile se il fondo è costituito e operante
- Causali: Cigs, Cigo e Cds
- È necessario prevedere una durata massima non inferiore a 13 settimane e non superiore alla durata prevista dalla disciplina generale di Cigs, Cigo e Cds

Articolo 30 del Dlgs 148/2015

PREPENSIONAMENTO FONDI BILATERALI

- Efficace dalla data di costituzione del fondo bilaterale e fruibile se il fondo è costituito e operante
- Prestazioni legate al sostegno del reddito e a servizi di *outplacement*
- La prestazione è riconosciuta nei cinque anni precedenti il raggiungimento dei requisiti per l'accesso alla pensione

Articolo 26 comma 9 del DLgs 148/2015

ASSEGNO ORDINARIO FONDO DI INTEGRAZIONE SALARIALE

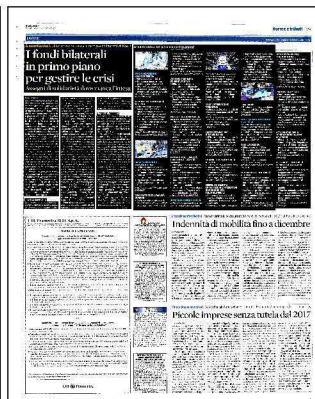
- Efficace dal 1° gennaio 2016
- Causali: Cigs (solo riorganizzazione e crisi); Cigo (a esclusione delle intemperie stagionali)
- Durata massima: 26 settimane nel biennio mobile

Articolo 29 comma 3 del Dlgs 148/2015

ASSEGNO DI SOLIDARIETÀ FONDO DI INTEGRAZIONE SALARIALE

- Efficace dal 1° gennaio 2016 ed erogato solo dal Fondo di integrazione salariale Inps (non dal fondo bilaterale)
- Presupposto: contratto di solidarietà
- Durata: 12 mesi in un biennio mobile
- L'Inps ha comunicato che non è ancora disponibile la procedura informatica per presentare le domande (circolare 22/2016)

Articoli 29 comma 3 e 31 del Dlgs 148/2015



Cambio di rotta con la riforma della contabilità - Nella spesa corrente flessione del 6,4%

I Comuni tornano a investire

Dopo anni in negativo pagamenti in conto capitale su del 16,5%

L'anno scorso i pagamenti dei Comuni nelle spese di investimento sono cresciuti del 16,5% sull'anno precedente, a quota 12,6 miliardi, interrompendo una lunga serie negativa che aveva rappresentato una delle "malattie" più gravi del Patto di stabilità. Una svolta resa possibile anche dal debutto della riforma della contabilità, in virtù della quale i sindaci hanno potuto di fatto decidere in autonomia l'obiettivo del proprio Patto.

Gianni Trovati ▶ pagina 5

SOLDI USCITI DAVVERO

I 12,6 miliardi effettivamente pagati sono lontani dai livelli degli anni migliori, ma rappresentano un cambio di rotta significativo

Pubblica amministrazione

I CONTI DEGLI ENTI LOCALI

Maggiore autonomia

Con la riforma della contabilità i sindaci hanno potuto decidere i propri obiettivi

Al posto del Patto di stabilità

Ora bisogna liberare nuovi progetti: la sfida è a carico del pareggio di bilancio

Comuni, il risveglio degli investimenti

Nel 2015 i pagamenti in conto capitale sono cresciuti del 16% dopo una lunga serie di andamenti negativi

Gianni Trovati

Un cambio di rotta drastico. L'anno scorso i pagamenti dei Comuni nelle spese di investimento sono cresciuti del 16,5% sull'anno precedente, interrompendo una serie negativa che durava da anni e che aveva rappresentato una delle malattie più gravi del Patto di stabilità: lo sanno bene le imprese dell'edilizia, che spesso si sono trovate a vedersi liquidare le fatture mesi o anni dopo l'esecuzione dei lavori. Nello stesso 2015, le spese correnti dei sindaci sono diminuite del 4,6%, frenate dalle uscite per il personale che, strette tra blocchi al turnover e agli integrativi, hanno registrato una flessione del 10,4 per cento.

Numeri come questi non indicano certo che tutti i nodi sono sciolti, ma che nel complesso il cambio di direzione c'è stato: i quasi 12,6 miliardi pagati dai Comuni nelle spese di investimento rimangono comunque lontani dai livelli raggiunti negli anni migliori, ma l'inversione di tendenza è stata significativa. Le cifre che riportiamo in questa pa-

gina, prima di tutto, non misurano le intenzioni scritte dalle amministrazioni locali nei loro bilanci, ma i soldi che sono usciti davvero dalle casse pubbliche, censiti dal sistema telematico del ministero dell'Economia. Più che di scelte politiche, insomma, si tratta di azioni pratiche, rese possibili prima di tutto dal cambio di contesto. Ma che cosa è accaduto nel 2015?

In pratica, è il Patto di stabilità ad aver cambiato pelle. Per anni i vincoli di finanza pubblica imposti dalle varie manovre ai Comuni si sono concentrati sui pagamenti in conto capitale, cioè quelli relativi agli investimenti, trasferendo sulle spalle delle imprese quello che nei fatti era un debito pubblico mascherato. L'anno scorso, però, con il debutto della riforma della contabilità, i sindaci hanno potuto di fatto decidere in autonomia l'obiettivo del proprio Patto, per un meccanismo tecnico che però merita di essere capito dopo che le vecchie norme hanno creato discussioni infinite fra imprese ed enti locali, e so-

prattutto hanno assestato colpi a ripetizione sulle possibilità di crescita delle economie locali. La riforma, in sintesi, chiede ai Comuni di congelare un fondo di garanzia proporzionale alle mancate riscossioni di tributi e tariffe, per evitare di finanziare spese reali con entrate teoriche, e (qui sta il punto) permette di scontare dal Patto gli importi bloccati in questo fondo. Il Patto dava a ogni Comune un obiettivo di saldo, crescente negli anni, ma il fondo ha cambiato le carte in tavola: se l'obiettivo "lordo" del Patto 2015 era +100, ma il Comune ha bloccato nel fondo 60, il target reale è sceso a +40. Nel fondo di garanzia i Comuni hanno messo circa due miliardi e mezzo, che nel complesso hanno abbassato gli obiettivi di Patto di oltre il 60 per cento.

Un sistema come questo non è esente da rischi, perché alleggerisce i vincoli nei Comuni che hanno più difficoltà a riscuotere le entrate, e quindi finisce per dare più libertà di spesa a chi non ha i soldi per sfruttarla. Trattandosi di dati di cassa, i numeri delle sin-

gole città possono essere influenzati da situazioni particolari, come una grande opera sviluppata negli anni precedenti (per esempio, la metropolitana 5 a Milano) che si traduce quindi in una flessione della spesa nel 2015. Nel complesso, però, le cifre dicono che il meccanismo ha funzionato e ha prodotto una crescita dei pagamenti effettivi soprattutto al Sud, dove avevano raggiunto livelli minimi e dove i tempi di attesa per le imprese si erano allungati all'infinito. Da questo punto di vista, il sistema ha funzionato anche meglio dei vecchi sblocca-debiti, perché si è concentrato sulla spesa per investimenti e ha offerto ossigeno importante ai sistemi economici locali.

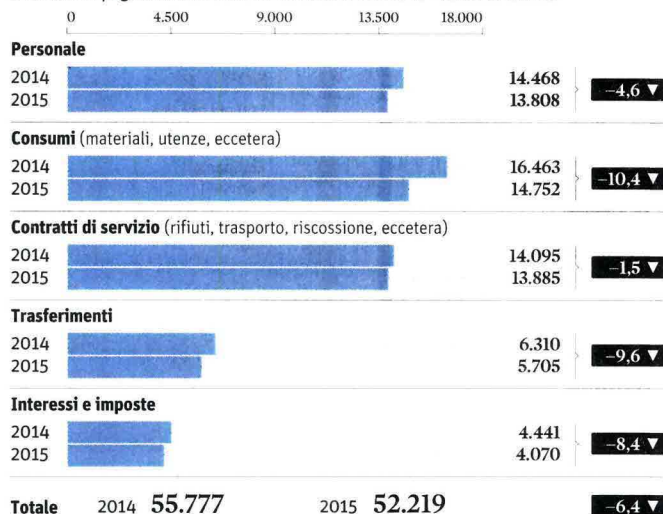
Ora, accanto ai pagamenti, bisogna liberare i progetti di nuovi investimenti. La sfida è a carico del nuovo pareggio di bilancio, che da quest'anno manda in pensione il Patto di stabilità: i suoi effetti, però, cominceranno a essere misurabili solo nei prossimi mesi.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

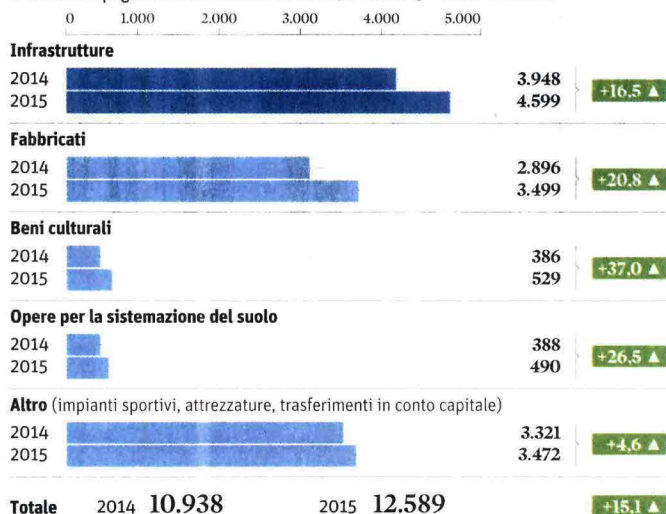
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto**SPESE CORRENTI**

Il totale dei pagamenti dei Comuni nel 2014 e nel 2015 - Valori in milioni

**SPESE PER INVESTIMENTI**

Il totale dei pagamenti dei Comuni nel 2014 e nel 2015 - Valori in milioni



Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope - ministero dell'Economia

I TREND NELLE CITTÀ

L'andamento dei pagamenti di spesa corrente e investimenti nei Comuni capoluogo di Provincia*. Valori in milioni

Comune	Spese correnti		Spese per investimenti		Comune	Spese correnti		Spese per investimenti		Comune	Spese correnti		Spese per investimenti	
	2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014		2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014		2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014
Agrigento	53,8	-25,7	2,9	1,1	Imperia	35,6	-3,5	6,7	-16,1	Pisa	104,5	-1,3	35,5	21,2
Alessandria	83,4	-21,5	10,5	9,1	Isernia	12,2	-8,2	1,4	9,7	Pistoia	84,1	-4,3	5,6	-28,6
Ancona	103,0	-1,4	12,4	11,7	La Spezia	95,2	13,8	23,4	60,0	Potenza	74,3	-21,1	9,6	-16,8
Andria	55,0	-16,6	7,7	-34,5	L'Aquila	86,5	-40,0	752,1	43,2	Prato	188,1	-1,7	24,4	-29,0
Aosta	70,9	32,3	8,0	48,9	Latina	96,1	3,7	11,4	-25,7	Ragusa	73,5	2,0	11,4	72,9
Arezzo	72,2	1,1	11,9	17,9	Lecce	97,5	-7,8	34,0	80,1	Ravenna	154,4	-1,4	14,4	-28,5
Ascoli Piceno	36,5	-27,5	9,9	1,4	Lecco	55,5	4,6	4,2	-18,6	Reggio Calabria	147,9	-11,4	17,7	15,4
Asti	63,1	-4,7	10,2	59,7	Livorno	170,7	3,6	17,1	-46,2	Reggio Emilia	143,1	-5,7	21,7	-28,7
Avellino	51,8	11,1	33,8	90,7	Lodi	39,8	1,5	4,2	-40,6	Rieti	53,7	14,4	9,9	29,4
Bari**	306,4	-0,8	110,3	155,4	Lucca	104,7	6,3	23,1	152,1	Rimini	155,8	3,9	29,2	31,1
Barletta	48,6	-5,7	14,1	5,1	Macerata	37,5	-10,8	3,2	-5,8	Roma	3.681,1	-14,3	329,5	-0,4
Belluno	22,0	-24,1	3,5	17,6	Mantova	53,6	-2,9	6,5	-10,8	Rovigo	45,6	-12,6	4,4	-10,3
Benevento	47,3	-1,9	25,6	7,2	Massa	63,8	-0,2	17,5	72,3	Salerno	174,7	-19,1	38,9	-44,5
Bergamo	129,3	5,3	22,8	39,6	Matera	43,4	-0,4	10,0	41,6	Sassari	121,8	-4,8	16,2	-5,3
Biella	37,5	-6,7	9,4	-0,6	Messina	203,9	-10,0	17,3	47,3	Savona	55,8	1,5	8,1	38,2
Bologna	449,1	-5,7	61,0	-36,5	Milano	2.757,8	5,8	734,6	-22,3	Siena	86,0	-4,1	4,5	-7,6
Brescia	262,8	-3,8	27,1	-25,6	Modena	213,8	-3,1	24,3	-18,5	Siracusa	115,8	6,0	15,5	102,1
Brindisi**	84,3	-3,1	38,7	317,9	Monza	128,1	10,7	79,4	376,4	Sondrio	17,9	-6,8	3,9	-11,1
Cagliari	190,4	-12,8	36,4	36,6	Napoli	1.131,6	-31,3	192,2	-4,1	Taranto	176,2	-7,0	17,6	101,4
Caltanissetta	49,3	-10,6	4,4	-4,6	Novara	86,6	-9,9	23,1	112,2	Teramo	43,5	-3,4	8,5	14,4
Campobasso	42,7	3,0	8,0	68,0	Nuoro	37,1	-2,4	13,2	30,6	Terni	89,3	-10,0	17,3	-1,8
Caserta	67,4	0,0	19,1	143,1	Oristano	34,7	1,1	9,1	55,9	Torino	1.077,5	-12,3	147,5	10,4
Catania	351,3	-31,9	10,8	-39,1	Padova	225,1	-28,8	28,9	-13,7	Trapani	56,7	-12,2	1,9	-2,6
Catanzaro	74,3	-15,5	17,0	89,8	Palermo	602,1	-9,9	88,7	-17,1	Treviso	57,2	-5,9	14,8	20,6
Chieti	52,1	-6,8	6,0	-38,4	Parma	210,5	0,0	26,7	-14,8	Varese	91,3	-0,3	7,7	42,4
Como	84,8	2,4	9,4	-16,8	Pavia	74,5	-4,4	4,0	-60,2	Venezia	547,1	-3,0	102,7	-15,7
Cosenza	77,6	-28,4	29,9	8,4	Perugia	160,3	-1,4	12,7	-33,6	Verbania	29,2	-6,0	12,3	38,0
Cremona	70,5	2,3	12,6	-39,2	Pesaro	86,2	-10,2	4,9	5,0	Vercelli	42,9	-8,9	18,4	280,5
Crotone	36,2	-5,2	12,9	-10,0	Pescara	109,0	-7,2	20,4	17,0	Verona	276,3	-1,5	21,2	-24,1
Cuneo	48,9	-1,6	20,1	122,3	Piacenza	100,4	-1,3	8,9	-8,1	Vibo Valentia	19,5	-0,5	5,6	3,2
Enna	22,5	-4,8	1,7	-22,7						Vicenza	92,3	11,8	20,4	24,3
Fermo	31,5	-11,1	4,3	-24,9						Viterbo	50,0	-16,2	10,3	17,3
Ferrara	131,5	-1,8	20,5	-15,8										
Firenze	565,4	-0,7	89,3	64,2										
Foggia	120,2	-4,3	13,0	57,4										
Forlì	104,9	-1,3	26,3	-12,9										
Frosinone	41,6	-23,5	7,2	-10,2										
Genova	680,4	-4,6	164,9	9,4										
Grosseto	84,7	14,3	10,3	132,2										

(*) Sono esclusi i Comuni di Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia a causa della disciplina speciale del Patto di stabilità; (**) sul dato della spesa per investimenti influisce anche un forte aumento dei versamenti in conto deposito

Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope - ministero dell'Economia

L'Italia incompiuta 868 opere ferme a metà uno spreco da 4 miliardi

Codacons: Sicilia maglia nera, Lazio "virtuoso"
I costruttori: colpa della crisi e della corruzione

LUISA GRION

ROMA. Strade che non portano in nessun posto e ferrovie lasciate a metà, ponti e dighe affacciate sul vuoto, piscine ricoperte dalle erbacce, ospedali mai completati e utilizzati: colate di cemento inutili, dannose, costose. L'Italia è piena di opere pubbliche incompiute: ufficialmente se ne contano 868 (dati 2014, gli ultimi disponibili), messe in fila una dietro l'altra negli elenchi dell'Anagrafe delle opere, il sistema di monitoraggio creato dal governo nel 2011 con il decreto "SalvaItalia". L'obiettivo era quello di individuare gli sprechi e cancellarli. Il guaio è che da allora gli sprechi, invece di ridursi, sono aumentati.

Mettendo a confronto gli elenchi dell'Anagrafe con quelli dell'anno precedente, i consumatori del Codacons si sono infatti

accorti che la crisi ha generato una «abnorme crescita»: solo nel 2013 le opere bloccate erano 692. Le attuali 868 sono già costate 4 miliardi, 166 euro a famiglia, e per portarle a termine ce ne vorrebbero altri 1,4. «Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade lasciate a metà, strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione» commenta Carlo Rienzi, il presidente della associazione «una giungla di opere incompiute di cui nessuno conosce il destino».

La palma d'oro dello spreco va alla Sicilia, con 215 cattedrali nel deserto «certificate»: erano 67 nel 2013 (ma quell'anno non era stato portato a termine nemmeno il calcolo). Tutto il Sud è in forte sofferenza, anche grazie alla corsa ai fondi Ue che ha generato

un elenco incontrollato di opere inutili, avviate e poi abbandonate quando i soldi sono finiti.

La mappa dello scandalo, comunque, è trasversale, e fa affondare nel cemento inutile Lombardia e Toscana (35 opere incompiute) quanto Calabria (93) e Abruzzo (40). Meglio delle altre il Lazio, che nell'ultimo anno ne ha portate a termine 28 (passando da 82 a 54). Pur se il Codacons assegna il record della vergogna alla Città dello Sport di Tor Vergata, avviata nel 2005 alle porte di Roma per ospitare i mondiali di nuoto nel 2009 e costata finora 607 milioni. Non se n'è fatto nulla: oggi di tanto progetto è rimasto lo scheletro della Vela di Calatrava svettante sui campi della periferia. Ma non di soli grandi centri si parla: il titolo di capitale dell'incompiuto spetterebbe a Giarre, cittadina barocca del catanese.

Per portare a termine i lavori ancora fermi sono necessari altri 1,4 miliardi di euro

Colpa della crisi, ma anche della burocrazia e della corruzione, spiega Carlo De Albertis, presidente dei costruttori dell'Ance. «La legislazione in materia è poco orientata al risultato - commenta - non c'è attenzione al progetto, si fanno le gare al massimo ribasso lasciando il campo aperto alle varianti incontrollate. La crisi ha peggiorato il quadro: abbiamo perso il 25 per cento delle aziende e quelle sopravvissute hanno fatto i conti con le difficoltà di pagamento delle amministrazioni. Serve una maggiore selezione sia delle stazioni appaltanti che delle imprese». «C'è grande bisogno di trasparenza - ammette - spero che il nuovo Codice degli appalti e il ruolo assegnato alla Autorità anticorruzione possano portare buoni risultati». Il Codice sarà varato in settimana con decreto «ma le regole non bastano - avverte De Albertis - dobbiamo fare un salto culturale».

I costi di mantenimento del palazzo superano i 100 milioni l'anno

Hollande frena sul trasloco: in un'altra sede avremmo gli stessi problemi

INUMERI

148

SICILIA
In Sicilia le opere incompiute nel 2015 erano 148 opere

29

CALABRIA

La Calabria è al secondo posto per incompiute: 29

28

LAZIO

Il Lazio è riuscito a ridurre di 28 il numero delle opere non finite

68

SARDEGNA

La Sardegna ha concluso tutte le opere tranne una

I CASI



FERROVIA

La linea ferroviaria Rimini-Ferrara è stata realizzata finora al 26%. Il costo complessivo dell'opera è di circa 56 milioni di euro

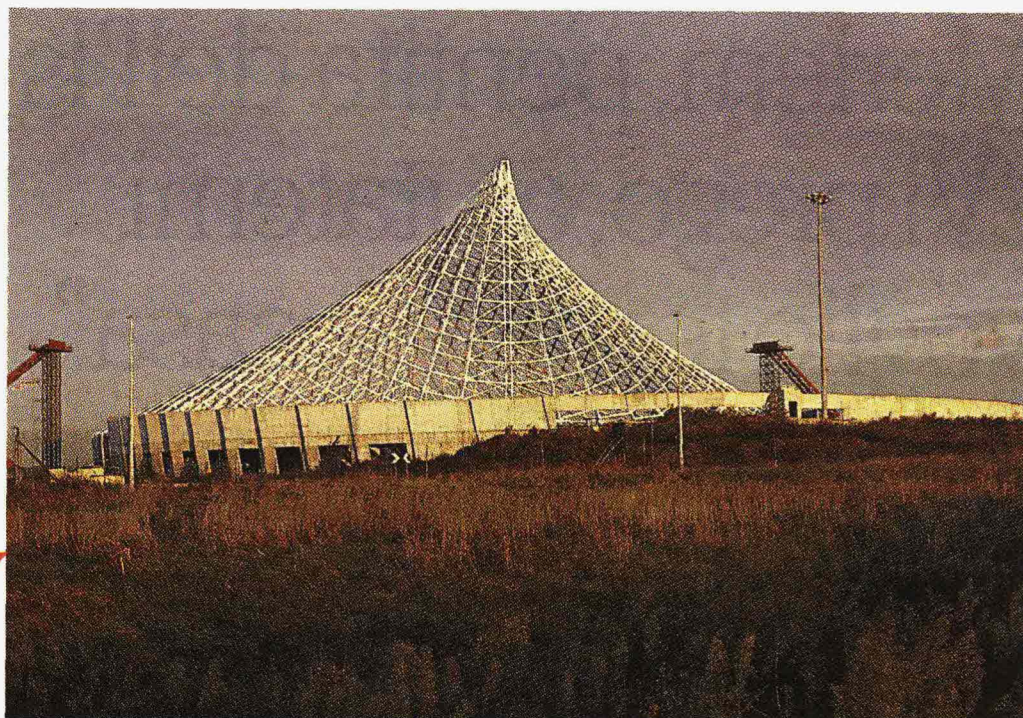
PALASPORT DI CANTÙ

Per il nuovo Palasport di Cantù è stata preventivata una spesa di 33 milioni di euro. L'opera risulta realizzata al 10% ma è stata appena presentata

I MUSEI VALDOSTANI

L'area museale di Gignod in Val d'Aosta è stata realizzata al 23%, la spesa preventivata per la conclusione dei lavori è di oltre 5 milioni di euro

LA VELA DI CALATRAVA
La Vela di Calatrava è l'unica
parte realizzata della Città
dello Sport a Roma Tor
Vergata. Il costo finora è stato
di 607 milioni



L'indagine Archiviato un anno positivo per il mercato degli spazi dedicati a produzione e stoccaggio delle merci. A Genova le quotazioni più elevate

Immobili Si riaccende la domanda

Nel 2015 assorbiti 690 mila metri quadrati. Diminuisce la quota rimasta sfitta. Investimenti per 350 milioni, ai massimi dal 2009. Rendimenti all'8,75%

DI GINO PAGLIUCA

La richiesta di nuovi spazi per la produzione e lo stoccaggio di merci può essere considerata alla stregua di una cartina tornasole della congiuntura. E la puntuale riprova che nel 2015 si è registrata una ripresa, sia pur lieve, dell'economia giunge dai report sul mercato immobiliare della logistica.

Dati positivi vengono evidenziati dal report 2015 di Gva Redilco, secondo il quale, nell'anno, l'assorbimento di immobili ha toccato i 690 mila metri quadrati, con un lieve aumento rispetto al 2014. Inoltre è sceso il *vacancy rate*: a fine anno risultavano sfitti 790 mila metri quadrati, con una diminuzione di 45 mila metri rispetto all'anno precedente.

In allontanamento

Rispetto allo stock lo sfitto rappresenta il 5,7%, due punti in meno rispetto al livello record toccato nel 2013, non a caso il punto più basso della crisi, quando le superfici vuote avevano raggiunto il milione di metri quadrati.

La domanda è arrivata prevalentemente dagli operatori per conto terzi, anche di dimensioni medio piccole, ma ci sono stati anche spazi acquisiti da *retailer* del *food* e da piccole industrie che reputano più conveniente gestire la logistica direttamente dal luogo di produzione.

Gli investimenti hanno toccato i 350 milioni di euro, con un incremento di 24 milioni rispetto al dato dell'anno precedente. Si tratta del miglior risultato registrato dal 2009.

L'aumento della domanda ha fatto salire lievemente i prezzi e i rendimenti sono scesi all'8,75%, con un forte calo rispetto al 9,5% registrato nel 2014. Si tratta, comunque, di un livello ancora molto elevato rispetto agli standard continentali, che spiega l'interesse crescente riservato dagli investitori opportunistici alla logistica. Quest'anno, secondo il report, la *performance* media dovrebbe ridursi di altri 25 centesimi e scendere a meno dell'8% per gli immobili non inseriti in parchi logistici.

In linea

Sono rendimenti in linea con quelli indicati dal borsito

di World Capital, da cui è tratta la tabella di canoni e prezzi che presentiamo in questa pagina. Secondo il report nel secondo semestre del 2015 si sono registrate solo marginali variazioni nei valori di vendita e di affitto. Le quotazioni massime si registrano a Genova dove per un immobile nuovo al Porto servono fino a 950 euro per metro quadrato per l'acquisto e fino a 65 euro al metro per anno per la locazione.

Tempistiche

I tempi necessari per concludere le trattative rimangono lunghi: nel 59% dei casi infatti occorrono tra 8 e 12 mesi, mentre il 39% delle transazioni si perfezionano in oltre un anno. Il 60% delle trattative si chiude con uno sconto tra il 10 e il 20% rispetto alle richieste iniziali. Nella metà dei casi gli immobili hanno superficie compresa tra mille e 5 mila metri quadrati e nel 32% dimensioni superiori.

Di un quadro in deciso miglioramento parla anche Roberto Piterà, *Head of logistics industrial group* di Jll Italia: «Il 2015 - dice - si è dimostrato in assoluto il migliore anno per il mercato immobiliare della logistica

ca nell'ultimo quinquennio. Ancora una volta le maggiori richieste sono arrivate dagli operatori per conto terzi, ma la novità è che sono prevalentemente italiani, mentre gli investitori hanno soprattutto provenienza internazionale. Nel corso dell'ultima parte dello scorso anno abbiamo assistito alla definizione di importanti transazioni che hanno coinvolto portafogli a carattere opportunistico, anche se le performance offerte dal prodotto erano minori rispetto al passato».

Secondo il nostro interlocutore lo scenario per i prossimi mesi si caratterizzerà per la carenza di prodotto di qualità sia in locazione che in vendita. La richiesta di spazi dovrebbe restare stabile, ma aumenterà la domanda sia di investitori che si muovono in una logica opportunistica sia di quelli che puntano su portafogli di rendimento minore ma sicuro per lungo tempo.

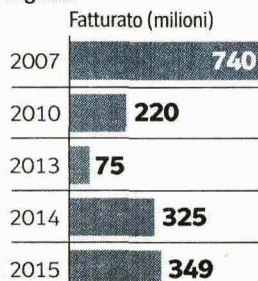
In quest'ottica aumenteranno anche gli sviluppi di prodotti *built to suit*, cioè immobili costruiti su specifica di un cliente in grado di garantire un contratto di lunga durata a canone congruo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto la Lanterna si toccano i 950 euro al metro quadrato

L'effetto della crisi

Giro d'affari dell'immobiliare logistico



Fonte: Gva Redilco

centimetri

La mappa

Prezzi e canoni dei capannoni nelle principali aree logistiche del Paese

	Nuovi		Usati	
	Prezzo	Canone	Prezzo	Canone
Novara	470-600	35-42	390-470	30-35
Torino	600-780	38-45	470-600	33-40
Milano	700-830	45-55	430-640	38-50
Piacenza	500-700	35-44	410-550	30-38
Padova	700-850	39-48	450-600	36-40
Verona	610-750	39-46	450-600	30-39
Bologna	700-800	43-50	450-600	35-42
Genova	700-950	45-65	520-670	36-48
Rimini	680-760	38-47	500-600	34-41
Venezia	670-810	40-50	500-660	33-42
Udine	650-760	39-45	470-600	30-36
Livorno	750-850	40-46	620-700	32-44
Firenze	750-850	50-59	600-730	42-50
Roma	670-850	40-55	430-590	35-45
Prato	730-900	42-51	550-700	34-45
Bari	500-680	35-42	370-500	25-38
Napoli	570-760	38-45	400-600	30-40
Gioia Tauro	550-700	35-43	450-580	32-40
Cagliari	600-700	35-46	480-580	29-42
Palermo	550-700	32-45	450-530	35-42

Fonte World Capital - Prezzi euro/mq; canoni euro/mq/anno

centimetri

Innovazione

La metamorfosi, dai trasporti alla supply chain

Per usare una metafora calcistica chi cura la supply chain della grande distribuzione per essere vincente deve disporre di una panchina lunga. L'immagine è di Mauro Bernocchi, direttore commerciale di Italtrans, una tra le aziende leader in Italia nella movimentazione di merci. Nata a Bergamo come azienda di trasporto, la società si è trasformata in un fornitore globale di servizi al punto che trasporti e logistica si dividono a metà il fatturato. Italtrans è specializzata nella filiera alimentare e della grande distribuzione organizzata, settore in cui è partner di alcune tra le principali insegne.

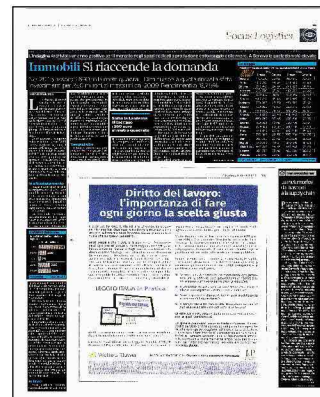
«Le aperture 7 giorni su 7 e l'aumento delle promozioni – spiega Bernocchi – hanno cambiato lo scenario logistico. Oggi un supermercato ha necessità di farsi consegnare la merce

anche il sabato e la domenica, magari saltando il martedì o il mercoledì; questo crea per chi trasporta le merci la necessità di avere più personale a disposizione per farlo ruotare su tutta la settimana. Altrettanti problemi comportano le promozioni, perché quando un prodotto è in offerta le quantità aumentano del 30-40%. Per farvi fronte serve un'organizzazione flessibile e rigorosa, perché se non si rispettano i tempi di prelievo al Cedi (il centro distributivo dell'insegna) slittano tutti i tempi di consegna al punto vendita, e la «rottura di stock» sulla merce in promozione è un grave danno.

Un aspetto delicato della fornitura alla gdo è il rispetto della catena del freddo. «Presenta ancora alcune criticità – conclude Bernocchi – anche perché la domanda è in crescita. L'organizzazione è migliorata e ulteriori passi in avanti si potranno ottenere implementando, come stiamo facendo, l'automatizzazione dei magazzini, gestendo in maniera più efficiente la merce e salvaguardando la salute di chi lavora».

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli ultimi chiarimenti: la vendita della vecchia abitazione a un anno dal nuovo rogito

Prima casa, bonus con il bis

Agevolazione concessa anche a chi ne ha già usufruito

Pagina a cura
di BRUNO PAGAMICI

Agevolazioni per l'acquisto della prima casa a maglie larghe. Dal 1° gennaio 2016 la legge di Stabilità (legge n. 208/2015) ha introdotto la possibilità anche per chi ha già acquistato un immobile usufruendo dell'agevolazione prima casa (Iva al 4% o imposta di registro al 2%), di poter riavere il bonus. In pratica, si potrà acquistare un immobile con l'agevolazione fiscale anche per chi ne ha già fruito: basterà alienare la vecchia abitazione entro un anno dal nuovo rogito. Per poter ottenere l'agevolazione devono sussistere tutti i requisiti previsti dalla normativa e l'immobile da acquistare non deve essere classificato A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Sulle nuove disposizioni, che tengono evidentemente conto delle attuali esigenze del mercato immobiliare e dei conseguenti tempi e modi della contrattazione, è intervenuto il Consiglio nazionale del notariato con lo studio n. 5-2016/T «Novità in tema di condizioni per gli acquisti della prima casa di abitazione nella legge di Stabilità 2016», pubblicato lo scorso 26 gennaio 2016. Successivamente, in occasione di un incontro con la stampa specializzata, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti e delucidazioni operative per l'applicazione dell'agevolazione.

La legge di Stabilità. Il comma 55 dell'art. 1 della legge di Stabilità 2016 ha modificato la nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, del dpr 131/1986, aggiungendo il comma 4-bis, ai sensi del quale «l'aliquota del 2% si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile ac-

quistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

La nuova disposizione, che è entrata in vigore il 1° gennaio 2016, consente l'applicazione dell'aliquota del 2% agli acquisti per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) della medesima nota II-bis, essendo cioè ancora titolare

(anche per quote, e anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge, anche qualora questa sia ubicata nello stesso comune in cui si trova il nuovo immobile da acquistare.

Gli effetti.

Con le nuove norme la condizione relativa alla non preesistenza di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni si può verificare anche successivamente al trasferimento agevolato, considerando egualmente meritevole del trattamento di favore, rispetto a un nuovo acquisto:

- il contribuente che non abbia mai acquistato un'altra abitazione usufruendo delle agevolazioni;
- il contribuente che abbia già acquistato un'altra abitazione e l'alieni prima di procedere al nuovo acquisto;
- il contribuente che abbia già acquistato un'altra abitazione usufruendo delle agevolazioni e l'alieni successivamente al nuovo acquisto, purché entro un anno.

Le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere nell'at-

to di acquisto sono diverse a seconda che questi sia o non sia già titolare di un'altra abitazione agevolata e che, nel primo caso, intenda o meno alienarla entro un anno.

Il credito di imposta è utilizzabile anche a scomputo dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato ai sensi del comma 4-bis (a prescindere quindi dalla realizzazione della condizione della successiva alienazione).

L'alienazione oltre l'anno. La condizione per l'applicazione dell'aliquota del 2% è che il precedente immobile acquistato con le agevolazioni venga alienato entro un anno dal nuovo acquisto. In mancanza, al nuovo acquisto si applica quanto previsto al comma 4 della nota II-bis. Pertanto, l'imposta di registro è dovuta nella misura ordinaria del 9%, con applicazione degli interessi di mora e della sanzione amministrativa pari al 30%.

I requisiti dell'abitazione. Oggetto dell'acquisto agevolabile deve essere una casa di abitazione con esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9.

L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

Nell'atto di acquisto l'acqui-

rente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare, salva l'ipotesi in cui si tratti dell'abitazione già acquistata con le agevolazioni «prima casa», che si intende alienare entro l'anno successivo.

La decadenza. L'imposta di registro dovuta nella misura del 9%, gli interessi di mora e la sanzione del 30%, si applicano non solo nell'ipotesi della mancata alienazione entro l'anno dell'immobile agevolato preposseduto, ma anche nel caso di mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi dal nuovo acquisto, di mendacità della dichiarazione di cui alla lettera b) (tenuto conto però evidentemente della deroga), di alienazione infraquinquennale del nuovo immobile non seguita dal riacquisto entro l'anno di un'altra abitazione da destinare ad abitazione principale.

Chiarimenti dell'Agenzia delle entrate. Nel corso di un incontro con la stampa specializzata, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione delle agevolazioni sulla casa novellata dalla legge di Stabilità (si veda la tabella). In particolare, è stato affrontato il tema riguardante il credito d'imposta attraverso il seguente quesito: se un contribuente vende l'abitazione comprata con l'agevolazione «prima casa» e ricompra entro un anno un'altra «prima casa», gli spetta il credito d'imposta. Alla luce delle modifiche introdotte alle agevolazioni «prima casa», spetta il credito d'imposta se il contribuente effettua il nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta?

L'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta ai contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni, un'altra casa

di abitazione, sempreché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per beneficiare delle agevolazioni «prima casa».

In proposito deve ritenersi

si che il credito di imposta spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto.

All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni «prima casa» il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo

acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto.

© Riproduzione riservata

I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

Il contribuente che ha acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione «prima casa» entro il 30 settembre 2016 vende l'abitazione preposseduta, potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo con l'agevolazione «prima casa»?

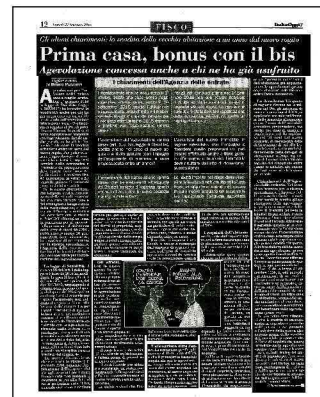
Per gli atti conclusi prima del 1° gennaio 2016 non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni, né spetta un credito d'imposta

L'estensione dell'agevolazione «prima casa» (art. 1, c. 55, legge di Stabilità), spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito (l'impegno a trasferire l'immobile deve risultare dall'atto di donazione/successione)

L'estensione dell'agevolazione «prima casa» che fa riferimento all'aliquota del 2% dell'imposta di registro, spetta anche nel caso che il nuovo acquisto sia imponibile a Iva?

Le novità inserite nel corpo della disciplina prima casa, nell'ambito della Nota II-bis, si applicano anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile Iva (applicando l'aliquota agevolata del 4%)



Le misure contenute nel dl di riforma delle Bcc. Al via il repulisti delle sofferenze

Più slancio alle vendite all'asta

Imposta di registro fissa, ma l'immobile va rivenduto

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Dare la stura alle vendite giudiziarie immobiliari, sbloccando un mercato asfittico. È l'obiettivo di una delle misure contenute nel decreto legge n. 18/2016, pubblicato sulla G.U. n. 37 del 15 febbraio 2016, che si occupa in gran parte di riforma delle Banche di credito cooperativo (Bcc) e di garanzie statali per lo smobilizzo dei crediti bancari in sofferenza. L'intervento di pronto impatto è quello relativo alla tassazione agevolata sulle case vendute all'asta. Ha un carattere strutturale l'intervento sui requisiti del credito cooperativo (più patrimonializzazione e più solidità attraverso lo strumento del gruppo). Ha una finalità emergenziale, invece, l'intervento per ripulire il sistema bancario dei crediti in sofferenza (smobilizzo con garanzia onerosa statale).

Vendite immobiliari. Il decreto legge prevede, per il 2016, una secca riduzione dell'imposta di registro che deve essere versata nella misura fissa di 200 euro (anziché del 9% per valore di assegnazione). Si assoggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura

fissa di 200 euro ciascuno degli atti di trasferimento dei beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare regolata dal codice di procedura civile, oppure emessi nell'ambito di una procedura di fallimento. L'agevolazione è fruibile a condizione che l'immobile sia rivenduto nei due anni successivi. La norma ha la finalità di sbloccare il trasferimento degli immobili in sede di vendita giudiziaria, così come in caso di assegnazione degli immobili stessi ai creditori, qualora gli acquirenti rivendano tali immobili, agli acquirenti finali che pagano nuovamente un'imposta di registro proporzionale del 9% (o del 2% se hanno i requisiti per le agevolazioni cosiddette «prima casa»). In sostanza si cerca di smuovere il mercato delle vendite «all'asta», con un beneficio fiscale. Lo stato, che investe 220 milioni di minor gettito, scommette sul fatto di incassare comunque l'imposta per effetto del doppio trasferimento. Peraltro se non si realizza la condizione del trasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora. Dalla scadenza del bien-

nio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Per il beneficio è fissata la scadenza del 31 dicembre 2016.

Garanzia per smobilizzo crediti in sofferenza. Repulisti dei crediti bancari in sofferenza. Si tratta di quei crediti che le banche non riescono a recuperare e che pesano sui bilanci. In sostanza i crediti in sofferenza vengono ceduti a una società, che emette titoli e li vende sul mercato. Si trasforma un credito in sofferenza in una operazione di investimento, anche se qualche investitore ci rimetterà. Certo con gli incassi dei crediti si pagano interessi e si rimborsa il capitale. I titoli emessi, però, sono di diversi tipi, cui corrisponde un diverso rischio. L'operazione deve prevedere, infatti, l'emissione di almeno due classi di titoli, delle quali una (la junior) è subordinata all'altra (la senior): i detentori dei titoli junior non potranno ricevere né il pagamento degli interessi né il rimborso del capitale fino a quando i detentori dei titoli senior non saranno stati integralmente ripagati. La garanzia può essere rilasciata solo a favore dei detentori di titoli senior. Può

essere prevista l'emissione di una classe intermedia (mezzanina), anche questa priva della garanzia dello Stato. Il decreto legge 18/2016 avvia un regime di garanzia, che durerà 18 mesi, sulle passività emesse nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione realizzate a fronte della cessione da parte di banche italiane di portafogli di crediti pecuniari qualificati come sofferenze. L'obiettivo dell'intervento è favorire lo sviluppo del mercato italiano dei nonperforming loans (prestiti non performanti), facilitando l'accesso di investitori con orizzonte di medio-lungo periodo e contribuendo a ridurre la forbice di prezzo tra chi vende e chi compra crediti deteriorati. La garanzia sarà onerosa e il prezzo della garanzia è costruito prendendo come riferimento i prezzi dei credit default swap di società italiane con un rating corrispondente a quello dei titoli garantiti. La garanzia dello stato potrà essere concessa, però, solo a particolari titoli (definiti titoli della classe senior) e purché questi abbiano previamente ottenuto un livello di rating da una agenzia riconosciuta dalla Bce corrispondente a un investment grade. La garanzia diviene efficace quando la banca abbia venduto più del 50% dei titoli appartenenti alla categoria junior.

Gli incentivi per la vendita all'asta

Agevolazione	Imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna gli atti di trasferimento dei beni immobili emessi nell'ambito di una espropriazione immobiliare o in un fallimento
Condizione	Ritrasferimento dell'immobile nei due anni successivi
Effetti	In mancanza di ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.
Scadenza	Le disposizioni hanno effetto per gli atti emessi dal 15 febbraio 2016 fino al 31 dicembre 2016

Le Banche di credito cooperativo devono fare gruppo

Obbligo per le Banche di credito cooperativo (Bcc) di aderire a un gruppo bancario cooperativo che abbia come capogruppo una società per azioni con un patrimonio non inferiore a un miliardo di euro. È quanto prevede il decreto legge 18/2016, che subordina all'adesione a un gruppo bancario il rilascio, da parte della Banca d'Italia, dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività bancaria in forma di banca di credito cooperativo.

La società capogruppo svolgerà attività di direzione e di coordinamento sulle Bcc in base ad accordi contrat-

tuali chiamati «contratti di coesione». Il contratto di coesione indica disciplina e poteri della capogruppo sulla singola banca. I poteri saranno più o meno stringenti a seconda del grado di rischiosità della singola banca misurato sulla base di parametri oggettivamente individuati.

La capogruppo potrà sottoscrivere azioni di finanziamento (art. 2526 c.c.) per contribuire al rafforzamento patrimoniale delle Bcc, anche in situazioni diverse dall'inadeguatezza patrimoniale o dall'amministrazione straordinaria. Per regolare le ricadute operative

immediate il decreto detta alcune disposizioni transitorie. In particolare la banca che intende assumere il ruolo di capogruppo dovrà trasmettere la relativa comunicazione alla Banca d'Italia entro 18 mesi, che decorreranno dalla data di entrata in vigore delle disposizioni di attuazione che la stessa Banca d'Italia dovrà adottare. Il contratto di coesione sarà stipulato entro 90 giorni dalla conclusione degli accertamenti di Banca d'Italia. Il periodo transitorio durerà 60 mesi dall'entrata in vigore della legge per l'adeguamento da parte delle Bcc al nuovo numero

minimo di soci. Secondo le nuove regole la maggioranza del capitale della capogruppo è detenuta dalle Bcc del gruppo. Il resto del capitale potrà essere detenuto da soggetti omologhi (gruppi cooperativi bancari europei, fondazioni) o destinato al mercato dei capitali. Viene mantenuta la regola del voto capitaro. Al fine di favorire la patrimonializzazione delle singole Bcc è stato elevato il limite massimo dell'investimento in azioni di una banca di credito cooperativo e il numero minimo dei soci. Se la Bcc non intende aderire a un gruppo bancario, potrà farlo a condizione che abbia riserve di una entità consistente (almeno 200 milioni) e versi un'imposta straordinaria del 20% sulle stesse riserve. Non può però continuare a operare come banca di credito cooperativo e deve deliberare la sua trasformazione in spa. In alternativa è prevista la liquidazione.

In sintesi

Obiettivi	Confermare il ruolo delle Bcc come banche cooperative delle comunità e dei territori
	Migliorare la qualità della governance e semplificare l'organizzazione interna
	Assicurare una più efficiente allocazione delle risorse all'interno del sistema
	Garantire l'unità del sistema per accrescere la competitività e la stabilità nel medio-lungo periodo
Strumenti	Obbligo per le bcc di aderire a un gruppo bancario cooperativo che abbia come capogruppo una società per azioni con un patrimonio non inferiore a 1 miliardo di euro
	La società capogruppo svolge attività di direzione e di coordinamento sulle bcc in base ad accordi contrattuali chiamati «contratti di coesione»
	Maggioranza del capitale della capogruppo è detenuta dalle bcc del gruppo
	Consentire il tempestivo reperimento di capitale in caso di tensioni patrimoniali, anche attraverso l'accesso di capitali esterni al mondo cooperativo



La fotografia scattata da Legambiente nel rapporto Pendolaria 2015 sugli investimenti

Trasporti, gomma supera treni

A strade e autostrade 60 mld contro i 40 mld per rotaie

Pagina a cura
DI TANCREDI CERNE

Gomma batte rotaia 60 a 40. Nel corso dell'ultimo decennio il trasporto su gomma ha continuato a dominare la scena italiana relegando i treni a una posizione secondaria. A dimostrazione di questo, i dati relativi agli investimenti sulla rete stradale e autostradale che hanno toccato i 60 miliardi di euro tra il 2005 e il 2015 su un totale di 100 miliardi destinato alle infrastrutture di trasporto. Il trasporto su gomma ha surclassato in questo modo i convogli ferroviari (40 miliardi di investimenti complessivi) nonostante gli 854 milioni di persone che ogni anno utilizzano i treni e le metropolitane per i propri spostamenti. La fotografia è stata scattata da Legambiente nel dossier Pendolaria 2015. «Nel bilancio dello Stato sono due le principali voci di finanziamento all'autotrasporto, entrambe assai generose», hanno spiegato gli esperti di Legambiente. La prima riguarda i fondi diretti al sostentamento del settore, come sconti sui pe-

daggi autostradali, riduzioni sui premi Inail e Rca oltre a deduzioni forfettarie non documentate: 5,85 i miliardi di euro stanziati dal 2000 al 2015 a cui si aggiungono i 250 milioni già stanziati per il 2016. La seconda voce di sussidi è quella che riguarda le esenzioni dall'accisa per l'autotrasporto merci che vale quasi 3 miliardi di euro nel 2016 (1.455 come riduzione di accisa sul gasolio e 1.455 come restituzione dell'accisa relativa ad aumenti dell'aliquota). A questo si aggiunge lo squilibrio nei fondi destinati alla realizzazione di infrastrutture autostradali in raffronto a quanto investito sulla rotaia. «È impressionante lo strabismo nel premiare i cantieri delle grandi opere a discapito della mobilità urbana e pendolare, che ha coinvolto tutti i governi delle passate legislature», hanno spiegato da Legambiente. I finanziamenti realizzati attraverso la Legge obiettivo e il Piano infrastrutture hanno premiato per il 58% gli investimenti in strade e autostrade a fronte di appena il 18% degli stanziamenti per le reti metropolitane, il 13% per le

ferrovie e l'11% per l'alta velocità. In termini assoluti le infrastrutture stradali sfiorano i 60 miliardi di euro, contro i 12,8 e i 18,4 di ferrovie e metropolitane mentre l'alta velocità ha ottenuto 10,6 miliardi. «Sembra esserci una precisa strategia della mobilità che ha puntato a far crescere il traffico su gomma in Italia», hanno sottolineato gli analisti di Legambiente. A confermare questa situazione, i fabbisogni da reperire, ossia quelli non disponibili, che in maggioranza sono proprio destinati alle ferrovie. Si tratta del 75% dei fondi da reperire e necessari alla realizzazione dei progetti ferroviari, per un valore assoluto di oltre 38 miliardi. Mentre per strade e autostrade la percentuale si ferma al 33,8% dei fabbisogni e per le metropolitane del 31,4%. E cosa dire dei trasporti ferroviari locali? «I tagli al servizio regionale dal 2010 a oggi si possono stimare complessivamente nel 6,5% in Italia, con differenze rilevanti tra le diverse regioni», hanno sottolineato gli esperti di Legambiente. A rendere evidente la situazione sempre più

complicata, i tagli realizzati nelle diverse parti del Paese, con la riduzione del numero di treni lungo le linee, a cui si è accompagnato in quasi tutte le regioni un aumento delle tariffe. Fra il 2010 e il 2015 il taglio ai servizi ferroviari è stato pari al 18,9% in Basilicata, al 26,4% in Calabria, al 15,1% in Campania, al 13,8% in Liguria. Mentre il record di aumento del costo dei biglietti è stato in Piemonte con +47%, a fronte del +41% della Liguria, e del +25% di Abruzzo e Umbria. «Dal 2010 nel conto nazionale vanno considerati i

740 chilometri in più di linee dove sfrecciano treni a 300 chilometri l'ora a fronte della soppressione di oltre 1.189 km di rete ferroviaria storica», hanno concluso i ricercatori di Legambiente secondo cui anche le regioni, come avviene a livello centrale, continuano a scegliere strade e autostrade come priorità degli investimenti che oggi rappresentano il 56,1% degli stanziamenti regionali, contro il restante 43,9% riservato complessivamente a ferrovie e metropolitane.

© Riproduzione riservata

Tabella dei tagli e aumenti tariffari

Regioni	2010-2015	
	Totale dei tagli ai servizi	Totale aumenti tariffe
Abruzzo	-9,8%	+25,4%
Basilicata	-18,9%	-
Calabria	-26,4%	+20%
Campania	-15,1%	+23,75%
Emilia-Romagna	-3,9%	+16,1%
Friuli Venezia Giulia	-4,4%	+14,9%
Lazio	-	+15%
Liguria	-13,8%	+41,24%
Lombardia	-	+30,3%
Marche	-2,2%	-
Molise	-	+9%
Piemonte	-8,4%	+47,3%
Puglia	-3,6%	+11,3%
Sicilia	-12,1%	+7,7%
Toscana	-3,7%	+24,2%
Pr. Trento	-3,2%	-
Umbria	-	+25%
Veneto	-0,6%	+15%

Fonte: Legambiente 2015

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La spesa regionale per le infrastrutture (2003-2015)

Regione	Finanziamenti 2003-2015 (in mln di euro) - Valori in % sul totale 2003-2015					
	Strade	Ferrovie	Metropolitane	Strade	Ferrovie	Metropolitane
Abruzzo	1,68	28,7	-	5,6	94,4	-
Basilicata	56,24	55,5	-	50,3	49,7	-
Calabria	9,95	34,35	-	22,3	77,7	-
Campania	1.703	974	2.032	36,2	20,7	43,1
Emilia-Romagna	630,75	232,185	-	73,1	26,9	-
Friuli Venezia G.	303,06	29,94	-	91	9	-
Lazio	818,303	90,00	473,69	59,3	6,5	34,2
Liguria	46,11	3,69	0	92,4	7,6	0
Lombardia	571,55	354,4	187,61	51,4	31,8	16,8
Marche	89,44	15,57	-	85	15	-
Molise	14,47	0,04	-	99,7	0,3	-
Piemonte	213,59	453,2	88,10	28,3	60	11,7
Puglia	14,23	20,00	-	40,7	59,3	-
Sardegna	118,26	57,1	11,9	63,3	30,4	6,3
Sicilia	345,25	17,30	8,61	93	4,7	2,3
Toscana	748,62	313,83	-	70,5	29,5	-
Pr. Trento	345,08	167,6	-	67,3	32,7	-
Pr. Bolzano	456,39	162,86	-	73,7	26,3	-
Umbria	199,09	47,57	-	80,7	19,3	-
Valle d'Aosta	38,87	47,4	-	45,1	54,9	-
Veneto	934,71	79,97	-	92,1	7,9	-

Fonte: Legambiente 2015

TRASPORTI, gomma supera treni
A strade e autostrade 60 mld contro i 40 mld per rotaie

La spesa per le infrastrutture di trasporto in Italia, per regione, nel 2015

Regione	Strade	Ferrovie	Metropolitane
Abruzzo	1,68	28,7	-
Basilicata	56,24	55,5	-
Calabria	9,95	34,35	-
Campania	1.703	974	2.032
Emilia-Romagna	630,75	232,185	-
Friuli Venezia G.	303,06	29,94	-
Lazio	818,303	90,00	473,69
Liguria	46,11	3,69	0
Lombardia	571,55	354,4	187,61
Marche	89,44	15,57	-
Molise	14,47	0,04	-
Piemonte	213,59	453,2	88,10
Puglia	14,23	20,00	-
Sardegna	118,26	57,1	11,9
Sicilia	345,25	17,30	8,61
Toscana	748,62	313,83	-
Pr. Trento	345,08	167,6	-
Pr. Bolzano	456,39	162,86	-
Umbria	199,09	47,57	-
Valle d'Aosta	38,87	47,4	-
Veneto	934,71	79,97	-

Tabella dei tagli e aumenti finanziari

Regione	Strade	Ferrovie	Metropolitane
Abruzzo	1,68	28,7	-
Basilicata	56,24	55,5	-
Calabria	9,95	34,35	-
Campania	1.703	974	2.032
Emilia-Romagna	630,75	232,185	-
Friuli Venezia G.	303,06	29,94	-
Lazio	818,303	90,00	473,69
Liguria	46,11	3,69	0
Lombardia	571,55	354,4	187,61
Marche	89,44	15,57	-
Molise	14,47	0,04	-
Piemonte	213,59	453,2	88,10
Puglia	14,23	20,00	-
Sardegna	118,26	57,1	11,9
Sicilia	345,25	17,30	8,61
Toscana	748,62	313,83	-
Pr. Trento	345,08	167,6	-
Pr. Bolzano	456,39	162,86	-
Umbria	199,09	47,57	-
Valle d'Aosta	38,87	47,4	-
Veneto	934,71	79,97	-