

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
17	Cronache Ance	02/03/2016	ALL'EDILIZIA 15 MILIARDI DI FONDI UE (G.Santilli)	2
17	Appalti e lavori pubblici	02/03/2016	ESPOSITO: CAMBIARE IL PERIODO TRANSITORIO PER GLI APPALTI (G.Latour)	3
39	Edilizia e immobiliare	02/03/2016	LEASING, CALCOLO IVA SUL RISCATTO (R.Rizzardi)	4
39	Edilizia e immobiliare	02/03/2016	IL LEASING ABITATIVO SFIDA I PRESTITI (M.Frontera)	6
37	Edilizia e immobiliare	02/03/2016	PER L'"USATO" IMMOBILIARE SERVONO SCELTE CORAGGIOSE (G.Rebecca)	7
39	Edilizia e immobiliare	02/03/2016	MUTUI, PRESSING DEL PARLAMENTO PER LE MODIFICHE (G.Parente)	8
40	Lavoro e welfare	02/03/2016	PER GLI APPALTATORI DURC REGOLARE A PARTIRE DALL'OFFERTA (R.m.a.)	9
1	Economia e fisco	02/03/2016	RECUPERO RECORD PER LA LOTTA ALL'EVASIONE (M.Mobili)	10
Testata: IL MESSAGGERO				
4	Edilizia e immobiliare	02/03/2016	"MUTUI, AGGIUNTE TUTELE PER I DEBITORI"	12
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Cronache Ance	02/03/2016	FONDI STRUTTURALI UE 2014-2020: DISPONIBILI 15,2 MILIARDI PER LE COSTRUZIONI	13

Programmazione 2014-2020. L'associazione dei costruttori presenta oggi un monitoraggio delle opportunità

All'edilizia 15 miliardi di fondi Ue

Ance: il partenariato istituzionale leva per l'uso efficiente delle risorse

Giorgio Santilli

Ci sono 15,2 dei 51,8 miliardi della programmazione dei fondi strutturali Ue 2014-2020 che sono potenzialmente destinati al settore delle costruzioni. La stima è contenuta in una ricerca del Servizio studi dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, curata da Romain Bocognani, che sarà presentata oggi.

Obiettivo della giornata di lavoro organizzata dall'Ance non è soltanto quello di una ricognizione puntuale e dettagliata dei diversi programmi finanziati con le risorse Ue da presentare agli imprenditori per aiutarli a orientarsi nella mappa delle opportunità date dai fondi. L'Ance vuole anche segnare una forte discontinuità della «visione strategica» puntando sull'«uso efficiente» di queste risorse: Domenico De Bartolomeo, delegato Ance sui fondi Ue, lancerà il «partenariato istituzionale» in una chiave di alleanza pubblico-privato che utilizzi i fondi pubblici come leva per finanziare progetti territoriali

più ampi. Il nuovo approccio si regge su due pilastri: la partnership è «fondamentale per definire una visione dello sviluppo a livello locale e assicurare un coinvolgimento dei capitali privati»; le risorse pubbliche «devono essere utilizzate per governare il processo di sviluppo territoriale e/o di riqualificazione urbana e intervenire solo su operazioni strategiche per lo sviluppo e/o per la riqualificazione».

È il «modello Marsiglia», un caso di riqualificazione urbana che ha fatto scuola in Europa e che i costruttori italiani perseguono ormai da qualche anno come punto di riferimento delle politiche urbane: nel contesto dei fondi Ue è anche una carta per non giocare solo in difesa, rincorrendo i bandi dei singoli finanziamenti o le percentuali di spesa dei singoli programmi, ma per proporre in anticipo alle amministrazioni idee e soluzioni capaci di superare i fallimenti degli ultimi 20 anni. Progetti per lo sviluppo del territorio, in una chiave di «servizio» ai

cittadini che la stessa programmazione 2014-2020 propone, a livello europeo e italiano, come punto di rottura rispetto a un tempo in cui la programmazione riguardava genericamente progetti più o meno cantierabili, frammentati, senza valutazione dell'impatto sulle economie e sui servizi. Basta con la corsa a tesoretto piccoli o grandi in una fase in cui per altro le risorse al settore delle costruzioni (per esempio con i programmi infrastrutturali) sono stati drasticamente ridimensionati. In questa chiave, i 15 miliardi calcolati dall'Ance, pari al 30% del totale, restano una quota importante per mettere in moto investimenti rilevanti. Se a Marsiglia - è il ragionamento che si fa in Ance - 5 miliardi hanno prodotto investimenti per 40 miliardi, in Italia 15 miliardi giocati in questa chiave strategica possono almeno produrre investimenti per 30.

«Negli ultimi trenta anni le politiche europee di convergenza sono state di divergenza e hanno completamente

fallito in Italia», dice Rudy Girardi, che è vicepresidente Ance con la delega al centro studi. Se oggi l'obiettivo è la discontinuità forte rispetto a questi fallimenti, benvenuta è la legge di stabilità 2016 che, attraverso la clausola europea per gli investimenti, attribuisce al concreto avvio dei fondi Ue un ruolo primario per il rilancio degli investimenti in Italia. Il passato con i suoi fallimenti e le sue distorsioni continua, tuttavia, a incomberne in molti aspetti della politica di coesione e l'Ance lancia un nuovo allarme per quello che una volta si chiamava Fas (Fondo aree sottoutilizzate) e oggi si chiama Fsc (Fondo sviluppo e coesione), ancora una volta «prestato» a utilizzi impropri. Degli 8.126 milioni del fondo assegnati finora, 4.780 sono stati affidati direttamente per la via legislativa senza nessuna verifica di coerenza programmatica. «Il fondo è stato in parte utilizzato per far fronte a esigenze di finanza pubblica ed è alto il rischio di ripetere gli errori commessi con la passata programmazione».

I fondi Ue per l'edilizia

Dati in milioni di euro

FONDI STRUTTURALI EUROPEI: LE RISORSE DI INTERESSE DEL SETTORE

Ferrovie	1.810,23
Rinnovo infrastrutture pubbliche sul piano dell'efficienza energetica (compresi alloggi)	1.700,23
Rischio idrogeologico	1.124,39
Protezione, sviluppo e promozione del patrimonio culturale e pubblico	1.007,07
Trattamento acque reflue	1.005,08
Trasporti urbani	886,84
Tic: rete a banda larga ad altissima velocità	715,83
Porti marittimi	650,30
Infrastrutture sociali per lo sviluppo regionale e locale	602,71
Edilizia scolastica (istruzione primaria e secondaria)	487,46
Altre misure	5.209,94
Totale	15.200,09

FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE: LE RISORSE ASSEGNATE

Assegnazione con delibera Cipe	3.345,93
— Banda ultra larga	2.200
— Rischio idrogeologico	550
— Contratti di sviluppo	250
— Programma di metanizzazione del Mezzogiorno	140
— Edilizia scolastica (#Scuolebelle)	60
— Polo industriale di Piombino	50
— Cittadella giudiziaria di Salerno	26,53
— Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Brindisi	25
— Investimenti per l'isola di Lampedusa e Linosa	20
— Area industriale di Trieste	15,4
— Altri	9
Assegnazione per via legislativa	4.780,9
— Interventi infrastrutturali "Sblocca Italia"	3.050
— Incentivi alle imprese	1.503,9
— Finanziamento zone franche urbane	175
— Legge di stabilità 2015 (tab.E)	40
— Servizi socio educativi per la prima infanzia	12
Totale	8.126,83

Fonte: elaborazione Ance su documenti pubblici

Delega. Il senatore «padre» della legge **Esposito: cambiare il periodo transitorio per gli appalti**

Giuseppe Latour
ROMA

■ «Dal Parlamento mi aspetto pareri particolarmente incisivi». Mentre il nuovo Codice appalti si avvicina al Consiglio dei ministri, Stefano Esposito, senatore Pd e «padre» della legge delega, sta già studiando le bozze del provvedimento circolate in questi giorni. Se tutto andrà secondo i piani, dopo il via libera in Cdm tra domani e venerdì, a partire dalla prossima settimana la commissione Lavori pubblici del Senato e quella Ambiente della Camera saranno chiamate a pronunciarsi sul testo. Già adesso, su alcuni punti è chiaro che saranno chieste precisazioni: project financing, concessioni, general contractor, subappalti e, soprattutto, fase transitoria, a partire da commissioni giudicatrici, qualificazione Soa e regole di pubblicità dei bandi.

«Abbiamo fatto bene a prevedere il doppio parere in sede di delega». Esposito spiega con questa battuta la sua prima impressione: al Codice servirà più di un ritocco. Anche se – continua – «va fatta una distinzione. Cisono alcuni errori meramente tecnici. Potrebbero essere corretti già prima del Cdm». Diverso è il piano dei nodi più politici. «Voglio capire meglio il significato di alcune scelte. Penso al project financing, alle concessioni, alla disciplina del general contractor». Le partite più delicate, però, saranno due. La prima riguarda i subappalti: la bozza passata dal preconsiglio di venerdì scorso non li limita in nessun modo. «È una decisione difficile da capire – dice il senatore –. Si tratta di un tema che presenta profili delicatissimi, legati alla sicurezza del lavoro e alle infiltrazioni mafiose. Ho l'impressione che il Codice sia andato troppo



Relatore. Stefano Esposito

MODIFICHE NECESSARIE

«Dal Parlamento mi aspetto pareri particolarmente incisivi, abbiamo fatto bene a prevedere due passaggi in sede di delega»

in là rispetto alla legge delega».

Il secondo tema spinoso riguarda la fase transitoria. Tutto nasce dalla scelta di operare un'abrogazione secca del vecchio Codice e del vecchio regolamento, dal prossimo 18 aprile. Un taglio che potrebbe generare problemi notevoli per gli operatori, lasciando dei buchi, come nel caso della fase esecutiva dei contratti, delle commissioni giudicatrici, della qualificazione Soa e della pubblicità dei bandi: in attesa del nuovo portale Anac, c'è il rischio che si materializzi un periodo di caos, nel quale le stazioni appaltanti non abbiano certezze sulle regole da usare. «Capisco che il coordinamento di due diverse discipline in tempi così stretti non sia facile, certamente però servono correzioni». Le commissioni dovranno verificare l'impatto delle novità, per evitare problemi applicativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Legge di Stabilità. Il rapporto fra assegnazione dei beni ai soci, estromissione degli immobili e imposta sul valore aggiunto

Leasing, calcolo Iva sul riscatto

La soluzione appare in linea con la legge ma si attende il via libera delle Entrate

Raffaele Rizzardi

Gli imprenditori e i loro consulenti hanno in corso di approfondimento le disposizioni della legge di stabilità 2016 relative all'assegnazione dei beni ai soci o all'estromissione degli immobili degli imprenditori individuali. Un tema sicuramente nuovo rispetto alle precedenti versioni di queste disposizioni riguarda l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto all'uscita di questi beni dalla sfera di impresa. La determinazione della loro base imponibile è infatti ora regolata dall'articolo 13, comma 2, lettera c) della legge Iva, nel testo introdotto dalla legge comunitaria 2008, con effetto dal 27 settembre 2009.

Prima di questa innovazione, che peraltro ha costituito un mero adeguamento alla direttiva, il calcolo avveniva in base al valore normale. E, data la relativa segretezza di questa modifica, che non ha mai formato oggetto di un documento dell'amministrazione finanziaria, molti ritengono ancora che il valore normale sia tuttora rilevante, cosa che avviene invece solo in materia di imposte dirette.

Si spiega così come mai le nuove disposizioni sulla fuoritu-

scita di questi beni non si sono occupate dell'Iva, in quanto una eventuale deroga avrebbe dovuto essere autorizzata da Bruxelles, ma soprattutto perché non se ne sentiva il bisogno.

La disposizione sulla base imponibile può sembrare criptica, in quanto parla del costo di acquisto «determinato nel momento in cui si effettuano tali operazioni» di dismissione. Non si tratta certamente del prezzo al quale il bene potrebbe essere ricomprato quando esce dalla sfera di impresa, in quanto si tratterebbe del valore normale.

«Nel momento» della dismissione significa nella condizione in cui si trova il bene quando lascia l'impresa. Per gli immobili l'ipotesi più ricorrente consiste nell'aggiungere al costo di acquisto quello di eventuali migliorie (non manutenzioni, nemmeno se straordinarie). Ma trattandosi di

immobili strumentali non può essere trascurato l'abbattimento per usura.

Arriviamo così a uno dei più frequenti problemi per le operazioni che si stanno studiando: quale è la base imponibile Iva per l'estromissione/assegnazione di un immobile riscattato dal leasing?

E ai fini del computo del decennio di rettifica della detrazione, occorre fare riferimento all'acquisto del bene da parte della società di leasing o al momento in cui è stato esercitato il riscatto?

Abbiamo sintetizzato nella tabella le precedenti prese di posizione dell'amministrazione finanziaria, sia ai fini Iva sia delle imposte dirette, che - come si può vedere - sono state talora nell'assimilazione del leasing ad un acquisto sin dalla stipulazione del contratto piuttosto che ad un mero servizio, seguito poi dall'acquisto.

Per non bloccare l'operatività della norma relativa all'assegnazione (ma il problema c'è anche nella trasformazione in società semplice, data l'uscita del bene dalla sfera di impresa), confidiamo che l'agenzia delle Entrate prenda una posizione puntuale e motivata su questi dubbi.

Per la base imponibile le soluzioni possono essere:

- 1 il corrispettivo dell'opzione di acquisto;
- 2 il corrispettivo pagato dalla società di leasing;
- 3 la somma dei canoni e del corrispettivo dell'opzione di acquisto.

La prima ipotesi è quella che

meglio risponde alla struttura del contratto ai fini Iva, che costituisce prestazione di servizi al pagamento delle singole rate e che diventa cessione di beni solo quando l'utilizzatore formula un'ulteriore manifestazione della volontà.

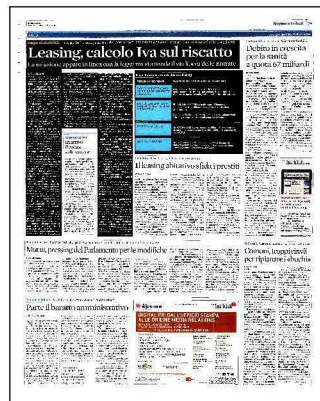
La seconda ipotesi era stata considerata rilevante ai fini delle imposte dirette dalla risoluzione 379/E/2007, e pertanto non può essere estesa alla definizione di un problema Iva. Al riguardo basta pensare alla netta distinzione della tipologia di interessi:

- per le imposte dirette (articolo 6 del Tuir) moratori e per dilazione hanno lo stesso regime;
- per l'Iva i primi sono esclusi (articolo 15) e i secondi sono rilevanti ai fini Iva in regime di esenzione.

La terza ipotesi è quella relativa alla locazione-vendita (articolo 2, comma 2, n. 2), ma è l'esatto contrario del leasing.

Ai fini della data di acquisto per l'eventuale rettifica decennale della detrazione, la soluzione consegue all'interpretazione che sarà data per la base imponibile. Se assumerà rilievo solo la data di riscatto, il periodo dell'eventuale rettifica dell'imposta detratta in tale occasione decorrerà da questo momento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Acquisto/acquisizione del bene in leasing

CESSIONE O PRESTAZIONE

POSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

**DATA DI ACQUISTO = DATA
DI STIPULA DEL CONTRATTO
DI LEASING**

Risoluzione 379/E del 17.12.2007: il bene riscattato anticipatamente dal leasing e poi venduto. Nessuno dei due periodi di possesso supera il triennio per la rateazione della plusvalenza

**DATA DI ACQUISTO = DATA
DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE
(«RISCATTO»)**

Ris. 188/E dell'8.5.2008: estromissione dell'immobile ell'imprenditore individuale solo se già riscattato alla data di riferimento

Circolare 11/E del 19.3.2009: non possono essere rivalutati i beni in leasing non ancora riscattati alla data di riferimento.

LEASING = ACQUISTO

Ris. 470084 del 12.7.1990: non utilizzabilità plafond per leasing di beni ammortizzabili contra Cassazione 2888/2001 (automezzi); 23329/2013

LEASING = SERVIZIO

Ris. 122/E del 13.12.2011: non computabilità dei leasing nel rimborso dell'Iva sui beni ammortizzabili (competete alla società di leasing) Contra Cassazione 20951/2011

Immobili. Presentata la guida al nuovo strumento

Il leasing abitativo sfida i prestiti

Massimo Frontera
ROMA

Il leasing bussa alla porta delle famiglie. Obiettivo: proporsi come alternativa al mutuo per acquistare una casa, pronta o da costruire. Dopo che la **legge di Stabilità** ha creato, per la prima volta, le premesse normative per l'utilizzo dello strumento nel residenziale retail, ieri alla Camera il ministro dell'Economia, con le società di leasing riunite nell'Assilea e il notariato, ha presentato la guida dedicata al **«Leasing immobiliare abitativo»**. La guida si rivolge al bacino potenziale di un milione di famiglie, stimato in base al limite di reddito di 55mila euro, legato agli incentivi fiscali. Incentivi che diventano ancora più interessanti se (fermo restando il limite di reddito) i componenti del nucleo familiare hanno fino a 34 anni. «Lo strumento avrà l'effetto di stimolare le

banche a migliorare la loro offerta sui mutui», prevede il viceministro dell'Economia, Luigi Casero.

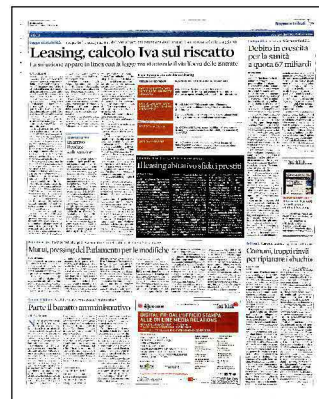
Nella guida (accessibile anche nel sito di «Edilizia e Territorio») è possibile confrontare mutuo e leasing di 20 anni. Se si guarda all'aspetto economico, l'appello maggiore del nuovo strumento sta negli sgravi fiscali: il leasing gode di una imposta di registro fissa dell'1,5% (contro il 2% del mutuo), limitatamente alla prima casa. Ma soprattutto ci sono le detrazioni: il canone è detraibile per il 19% fino a un massimo di 4mila euro per gli over 35 e 8mila per gli under 35. Anche il costo del riscatto, cioè la maxi-rata finale, è detraibile per il 19% fino a 10mila euro per gli over 35 e 20mila euro per gli under 35.

Su due aspetti mutuo e leasing divergono sostanzialmente. Nel secondo la proprietà dell'immobile resta in capo alla società di lea-

sing fino all'ultima rata. E poi c'è il riscatto, che vale il 15% dell'intero prezzo di acquisto. Se non si hanno i soldi per pagarlo o si perde tutto oppure si accende un mutuo. Le società di leasing, ha detto il presidente di Assilea, Corrado Piazzalunga, stanno predisponendo gli ultimi strumenti operativi per sottoscrivere i contratti. È anche in arrivo una circolare del notariato su dettagli applicativi, anche legati alla gestione dell'immobile nel rapporto con il condominio.

Rispetto al mutuo, ha rilevato il direttore generale delle Finanze, Fabrizia Lapecorella, il leasing «è un contratto meno rischioso e prosegue regolarmente in caso di fallimento del venditore/costruttore, in quanto la banca o la società finanziaria che concede il prestito rimane proprietaria dell'immobile per tutta la durata del contratto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FISCAL VIEW

fiscalview@ilsole24ore.com

Per l'«usato» immobiliare servono scelte coraggiose

RILANCIO CON SCONTI FISCALI

Il patrimonio immobiliare italiano è immenso, anche se datato: in totale oltre 65 milioni di costruzioni. Ci vorrebbe uno strumento normativo che ne agevolasse la circolazione, a beneficio di tutti: utilizzatori, venditori, agenti immobiliari e anche fisco.

Stranamente uno strumento di questo tipo è da tempo previsto per il mercato delle auto usate, ma non per gli immobili usati. Per i concessionari d'auto è stato previsto un particolare trattamento, per non gravarli da spese e nello stesso tempo agevolarli, a tutto beneficio della speditezza del mercato. Gli atti di vendita di veicoli usati a favore dei rivenditori di mezzi di trasporto godono di particolari agevolazioni fiscali.

Per gli operatori immobiliari, invece, quasi nulla è stato previsto. E una fetta di mercato si trova di fatto bloccata. Il problema riguarda il settore abitativo privato, e, con esso, le famiglie già proprietarie di

immobili che magari vorrebbero cambiare casa, migliorando il loro standing abitativo. Questo il caso tipico: disponibilità di un po' di denaro, non intenzione o comunque timore di accendere mutui, desiderio di acquistare un'altra abitazione mediante permuta di quella di proprietà, versando in contanti la differenza. Tenuto conto dei tempi sempre più lunghi necessari per rivendere una casa, oggi, spesso è proposta una permuta proprio allo stesso venditore/imprenditore di costruzioni. E questa impresa, salvo che non ritenga di tenere l'immobile in preliminare per un lungo periodo di tempo (si corrono sempre rischi, anche in presenza di un'eventuale procura irrevocabile), alla fine è obbligata a intestarsi il bene, con ciò sostenendo imposte d'atto rilevanti (in genere, 9% di imposta di registro, oltre a imposte ipo-catastali in misura fissa). In un momento di estrema attenzione ai prezzi, quest'onere diventa eccessivo e

di fatto rende spesso inaccettabile la stessa proposta di permuta. E così il risultato è desolante: l'imprenditore edile non vende il bene nuovo e il privato non cambia casa, e mantiene la liquidità.

Ecco, allora, la proposta: per le imprese costruttrici, o comunque per le società immobiliari che vendono immobili nuovi, perché non consentire di intestarsi abitazioni o anche uffici da rivendere come abitazione senza alcun pagamento di imposte, in perfetta neutralità?

La proposta è virtuosa; si dà sviluppo al settore, che ne ha estremamente bisogno, si vende il nuovo e si vende il vecchio. L'Erario incassa le imposte sulle due vendite (ancorché quelle sull'usato un po' più avanti).

Qualcosa è stato fatto, e riguarda l'esenzione per Imu e Tasi sugli immobili costruiti e invenduti, purché non locati dall'impresa costruttrice. Ma questo non riguarda la permuta e l'usato. Invero, un

timidissimo tentativo è stato fatto con il recente Dl 18 del 14 febbraio 2016. Nel decreto, che riguarda la riforma delle Banche di credito cooperativo, è stato inserito l'articolo 16 che prevede l'applicazione di imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali (200 euro per ciascuna imposta) per gli acquisti di immobili nell'ambito di procedure giudiziarie di espropriazione immobiliare o di procedure in base al Regio decreto 267/42. Ma, oltre che valere solo per meno di un anno, scadendo il 31 dicembre 2016, è stata posta una condizione assurda; qualora l'immobile non sia venduto entro due anni, applicazione delle aliquote piene (e questo ci sta) ma con sanzioni del 30% e interessi di mora. Decisamente illogica è l'applicazione di sanzioni, e anche il termine di due anni dovrebbe essere allungato. Ma probabilmente sarà un'agevolazione di nessuna applicazione pratica. E solo in sede di conversione la questione potrebbe essere risolta positivamente.

Giuseppe Rebecca

LA PROPOSTA

Consentire la permuta fra venditori e imprese edili sterilizzando gli effetti fiscali



Acquisto di case. Fonti del Mef: obbligo di recepimento della direttiva Ue ma il debitore è stato tutelato

Mutui, pressing del Parlamento per le modifiche

Giovanni Parente

Parlamento in pressing per modificare le norme in base alle quali gli istituti di credito che hanno erogato **mutui** potranno vendere l'immobile senza passare dalle **procedure esecutive** se il debitore diventa inadempiente. Le polemiche degli ultimi giorni sullo schema di decreto legislativo (atto 256) che recepisce la direttiva 2014/17/Ue sui contratti di credito a consumatori relativi a immobili residenziali stanno portando le commissioni parlamentari chiamate a esprimere i pareri a chiedere al Governo di intervenire con modifiche. Pietra dello scandalo è quello che è stato soprannominato il «bail in delle case», ossia la norma che introduce nel Testo unico bancario (Dlgs 385/1993) un

articolo in base al quale «le parti del contratto di credito possano convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza». In pratica, se non si pagano sette rate del mutuo anche non consecutive, l'istituto di credito sarebbe autorizzato a vendere l'immobile senza passare dalla lunga e incerta trafila delle procedure esecutive (si può arrivare anche a toccare sette anni).

Nello smorzare l'allarme sulla casa, il relatore al provvedimento,

Giovanni Sanga (Pd), e il capogruppo democratico, Michele Pelillo, in commissione Finanze alla Camera spiegano che nel parere da inviare al Governo (una prima bozza potrebbe essere depositata già oggi) intendono specificare che «la norma non si applica retroattivamente, e non riguarda quindi i contratti già esistenti; che il trasferimento dell'immobile in garanzia debba avvenire con un atto del debitore e non della banca; vanno chiarite le condizioni che determinano l'inadempimento, distinguendolo dal ritardato pagamento». Infine, continuano i deputati Pd, «occorre garantire l'assoluta indipendenza di chi valuta l'immobile, facendolo eventualmente nominare dal presidente del Tribunale».

Anche il Senato è pronto a muoversi. Nella seduta di ieri la relatri-

ce in commissione Finanze a Palazzo Madama, Lucrezia Ricchiuti (Pd), ha chiesto al rappresentante del Governo di attendere il parere prima di emanare definitivamente: il Dlgs, incassando la disponibilità del viceministro all'Economia, Luigi Casero, in tal senso. Intanto fonti del Mef hanno spiegato che l'Esecutivo aveva il dovere di recepire la direttiva Ue sui mutui ma si è scelto di tutelare il consumatore-debitore, inserendo il diritto all'eventuale eccedenza dalla vendita dell'immobile. Senza dimenticare che già ora esiste il «Fondo mutui» al Tesoro che consente la sospensione fino a 18 mesi del pagamento dell'intera rata del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale e provvede a pagare gli interessi maturati sul debito residuo durante la sospensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Consiglio di Stato. Niente regolarizzazioni postume

Per gli appaltatori Durc regolare a partire dall'offerta

L'adunanza plenaria del **Consiglio di Stato**, con le sentenze 29 febbraio 2016 n. 5 e n. 6, conferma l'irrelevanza della **regolarizzazione postuma** in caso di **Durc negativo**. Anche dopo l'entrata in vigore dell'articolo 31, comma 8, del Decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, non sono consentite regolarizzazioni postume della posizione previdenziale. L'impresa, infatti, deve essere in regola con l'assolvimento degli obblighi previdenziali ed assistenziali fin dalla presentazione dell'offerta e conservare tale stato per tutta la durata della procedura di aggiudicazione e del rapporto con la stazione appaltante, restando dunque irrilevante, un eventuale adempimento tardivo dell'obbligazione contributiva.

L'istituto dell'invito alla regolarizzazione (il cosiddetto preavviso di Durc negativo), spiegano i giudici, «può operare solo nei rapporti tra impresa ed Ente previdenziale, ossia con riferimento al Durc chiesto dall'impresa e non anche al Durc richiesto dalla stazione appaltante per la verifica della veridicità dell'autodichiarazione resa ai sensi dell'art. 38, comma 1, lettera i) ai fini della partecipazione alla gara d'appalto».

L'adunanza plenaria del Consiglio di Stato risponde a due ordinanze della quarta sezione del 29 settembre e scioglie un contrasto giurisprudenziale. La plenaria conferma un precedente orientamento e afferma che l'assenza del requisito della regolarità contributiva e previdenziale alla data di presentazione dell'offerta costituisce causa di esclusione, dovendo l'impresa

essere in regola con gli obblighi previdenziali e assistenziali fin dalla presentazione dell'offerta e conservare tale stato per tutta la durata della procedura di aggiudicazione e del rapporto con la stazione appaltante, restando dunque irrilevante, un eventuale adempimento tardivo dell'obbligazione contributiva.

La Plenaria, inoltre, ribadisce nella sentenza n. 5 del 2016, il proprio orientamento secondo cui l'incameramento della cauzione provvisoria previsto dall'articolo 48 del Codice dei contratti pubblici, costituisce una conseguenza automatica del provvedimento di esclusione, contatale non suscettibile di alcuna valutazione discrezionale con riguardo ai singoli casi concreti.

R.M.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

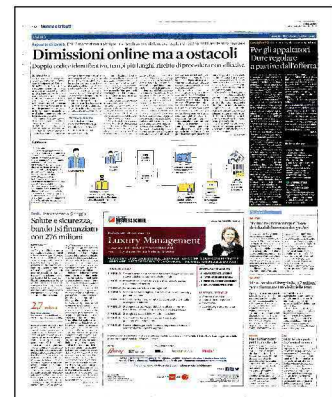
Nelle sentenze

01 | IL PRINCIPIO

Il Consiglio di Stato in adunanza plenaria con due sentenze ha confermato l'irrelevanza della regolarizzazione postume del Durc negativo. L'impresa appaltatrice deve essere, quindi, in regola con gli obblighi previdenziali e assistenziali fin dalla presentazione dell'offerta

02 | LA SPIEGAZIONE

Secondo i giudici amministrativi l'istituto dell'invito alla regolarizzazione può operare solo nei rapporti tra l'impresa e l'ente previdenziale e non anche al Durc richiesto dalla stazione appaltante



Nel 2015 record per l'Agenzia - Padoan: tagli alle tasse solo nel rispetto dei conti pubblici

Evasione, recuperati 14,9 miliardi

Nuovo record per l'Agenzia delle Entrate nella lotta all'evasione: nel 2015 sono stati sottratti al sommerso 14,9 miliardi (+4,9%). La riduzione dell'evasione, ha sottolineato la direttrice Orlandi, è frutto sia degli accertamenti sia della nuova filosofia improntata alla cooperazione con il contribuente: a fronte di 305 mila comunicazioni, più di 156 mila cittadini hanno accolto l'invito a rimediare

a un errore con sanzioni ridotte. Il ministro Padoan: «La riduzione dell'evasione e il taglio delle tasse sono due facce della stessa medaglia». I dati positivi riguardano anche i rimborsi, saliti a 3,38 milioni, per un totale di 16 miliardi, e i ricorsi, diminuiti a favore della mediazione. Il 2015 ha visto inoltre un'accelerazione sui tempi di risposta delle Entrate agli interpellati.

Mobili e Parente > pagina 5

La ripresa difficile

IL CONTRASTO AL SOMMERSO

Maggiore attenzione ai servizi

Pagati rimborsi per circa 16 miliardi di euro

In arrivo l'Anagrafe dei proprietari di immobili

Dichiarazioni precompilate

I dati del 730 «fai-da-te» saranno riportati anche nel modello Unico web

Recupero record per la lotta all'evasione

Nel 2015 le Entrate hanno incassato 14,9 miliardi di euro: +4,9% rispetto all'anno precedente

Marco Mobili

ROMA

«La riduzione dell'evasione fiscale e il taglio delle tasse sono due facce della stessa medaglia». Nel 2014-15 il Governo ha tagliato il cuneo fiscale con gli 80 euro ai dipendenti. Nel 2015 è stata cancellata l'Irap sul lavoro, nel 2016 l'Imu sulla prima casa, sui terreni agricoli e sugli immobili. La riduzione dell'Ires dal 2017 è già legge e ci sono ancora gli incentivi per il lavoro a tempo indeterminato. A ricordarlo è stato il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, nel corso della presentazione dei risultati dell'attività 2015 dell'agenzia delle Entrate. Che come ha sottolineato la direttrice Rossella Orlandi, sul fronte della lotta all'evasione hanno fatto segnare un nuovo record: 14,9 miliardi di euro di cui 250 milioni grazie alla nuova strategia del dialogo tra amministrazione finanziaria e contribuenti. Con le lettere di compliance un contribuente su due che le ha ricevute ha corretto la sua posizione con il Fisco e ha pagato il dovuto. Ma vediamo qualche dettaglio del bilancio 2015 dell'azione della macchina fiscale.

La lotta all'evasione

Il recupero del 2015 fa segnare un nuovo record superando i 14,2 miliardi incassati nel 2014. Ciò su cui poggia l'accento la Orlandi è però il nuovo corso e la nuova strategia adottata dal Fisco per stanare gli

evasori: più compliance con i contribuenti. Dialogo però che non potrà esserci con chi non risponderà alle sollecitazioni «amichevoli» dell'amministrazione: «questi soggetti - ha detto la Orlandi - presto conosceranno il lato oscuro degli accertamenti». Una dichiarazione forte e pronunciata commentando una slide sulle comunicazioni inviate ai contribuenti e finalizzate alla compliance. E i numeri in fondo le danno ragione. Alla voce «Spesometro fornitori» su 13.626 lettere inviate, in cui si evidenziano per il Fisco alcune anomalie, hanno risposto presentando la propria dichiarazione soltanto in 817. Il Fisco ora si concentrerà sui restanti 12.809 già sapendo cosa andare a chiedere e con risparmi di risorse sia umane che finanziarie.

Dai dati emerge che dei 14,9 miliardi 4,4 miliardi arrivano dalla riscossione coattiva e 10,2 dai versamenti diretti. La compliance spinge i versamenti spontanei, come detto, per circa 300 milioni. Cresce del 13,1% rispetto al 2014 (6,9 miliardi) l'attività di liquidazione mentre diminuiscono del 4,9% gli incassi da attività di controllo (7,7 miliardi contro gli 8,1 del 2014). Se si guarda alle platee dei soggetti sottoposti a controllo su oltre 3 mila grandi contribuenti l'attenzione del Fisco si è concentrata sul 39% (1.212) dei soggetti che hanno prodotto entrate per circa 2 miliardi. Sulle piccole imprese e i lavoratori autonomi, un esercito di oltre 6 milioni di partite

Iva, l'amministrazione ha messo nel mirino circa 110 mila contribuenti (pari al 2%) incassando dai controlli 1,670 miliardi.

Un occhio particolare anche all'evasione internazionale. «Anche l'Unione europea, ha ricordato Padoan, ha lanciato una strategia di contrasto all'elusione fiscale e alla pianificazione fiscale aggressiva. Di recente, la Commissione ha presentato un insieme di misure, di cui fanno parte anche due proposte di direttive rispettivamente in materia di antielusione e di rendicontazione paese per paese».

I rimborsi e i servizi

Nel 2015 le Entrate hanno erogato 3.380.000 rimborsi: circa 16 miliardi di euro sono stati restituiti a cittadini e imprese. Si sono ridotti i tempi per le erogazioni e sono stati restituiti 480 milioni a 625 mila contribuenti che non hanno più un datore di lavoro. Tra i carichi di lavoro straordinari del 2016 la Orlandi ha ricordato anche i 500 mila accertamenti che dovranno essere effettuati sulla base delle adesioni alla voluntary disclosure, ma soprattutto dovranno confermare i 4 miliardi di incassi attesi.

Il futuro e la tecnologia

Precompilata e fatturazione elettronica nel Fisco del futuro. Per il 730-fai date si punta a una vera e propria consacrazione dopo il primo anno di sperimentazione. Un anno che ha portato all'invio di

oltre 20 milioni di dichiarazioni precompilate di cui 1.414.478 sono state spedite direttamente online dai contribuenti senza passare per intermediari o Caf. Quest'anno la precompilata sarà ancora più ricca e completa e sarà aumentata la platea, ha sottolineato la Orlandi, precisando tra l'altro che le spese sanitarie, quelle rimborsate, le spese universitarie, quelle funebri o per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica elaborate per il 730 precompilate saranno rese disponibili anche alle persone fisiche che presenteranno Unico Web.

L'altro lato della tecnologia al servizio della lotta all'evasione e delle semplificazioni è la fatturazione elettronica. Oggi sono oltre 28 milioni le fatture scambiate tra le 23 mila amministrazioni pubbliche e i 600 mila fornitori. Con il passaggio alla fatturazione B2B tra privati per il viceministro all'Economia Luigi Casero, l'invio dei dati sulle fatture emesse consentirà di ridurre i costi da adempimento sostenuti dalle imprese e allo stesso tempo migliorare la qualità dei controlli dell'amministrazione.

Catasto

Tra i numeri del 2015 citati dalla Orlandi spiccano le visure per 57 milioni di immobili già corredate del dato di superficie espresso in metri quadrati. Ma per il futuro la Orlandi ha annunciato l'arrivo del-

l'«Anagrafe dei titolari». Con la nuova Anagrafe sarà possibile identificare gli intestatari di immobili e confrontare queste informazioni con i registri di Pubblicità immobiliare, l'archivio anagrafico e con altri registri come quello delle imprese o l'archivio nazionale della popolazione residente.

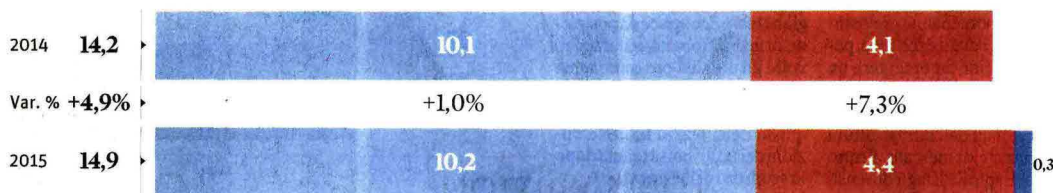
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

GLI IMPORTI RISCOSSI

Le entrate erariali e non erariali riscosse. Valori in miliardi di euro

Entrate complessive Versamenti diretti Riscossione coattiva Versamenti spontanei da compliance



I CONTROLLI PER TIPOLOGIA DI CONTRIBUENTE

	Platea	Soggetti controllati	% controllati su platea	Entrate in miliardi di euro
Grandi contribuenti	3.094	1.212	39,2%	2,0
Medie imprese	55.977	8.024	14,3%	1,6
Piccole imprese - Autonomi	6.076.008	109.817	1,8%	1,7
Altri contribuenti persone fisiche	-	378.097	-	2,0

LE COMUNICAZIONI PER LA COMPLIANCE

	Modello 730	Dichirazione Iva	Plusvalenze	Modello 770	Spesometro
Destinatari	220.000	64.710	2.632	4.220	13.626
Chi ha risposto alla comunicazione	105.341	48.795	504	803	817
% su destinatari	47,9%	75,4%	19,1%	19,0%	6,0%

I SERVIZI EROGATI

Presso gli uffici **10.055.000**
Tramite assistenza telefonica **2.275.300**
Canale telematico Civis **818.600**
Risposte con webmail **113.900**

Fonte: elaborazioni su dati agenzia delle Entrate

VIVA LA TRASPARENZA

Accertamenti e lati oscuri

Contro gli evasori? Guerre stellari. Anzi Star Wars. Il rimando è inevitabile: se il direttore delle Entrate dice che «chi non ha risposto a un approccio collaborativo, conoscerà - permettetemi la battuta - il lato oscuro dell'accertamento», la fantasia corre al lato oscuro della Forza. E a Star Wars. Peccato per la caduta di stile: il fisco non può avere lati oscuri. Tanto più se accerta, controlla e rettifica. Lotta dura, ma in trasparenza e mai con lati oscuri. (j.m.d.)



Il Tesoro

«Mutui, aggiunte tutele per i debitori»

Il governo aveva il dovere di recepire la direttiva Ue sui mutui ma nel farlo si è scelta una soluzione attenta alla tutela del consumatore-debitore, inserendo il diritto a vedersi riconosciuta l'eventuale eccedenza (rispetto al debito non rimborsato alla banca) dalla vendita dell'immobile. Lo sottolineano fonti del ministero dell'Economia spiegando che la

direttiva non prevedeva esplicitamente questa possibilità. La Direttiva ricordano al Tesoro, è stata recepita con un decreto attuativo del 20 gennaio dal Consiglio dei ministri. Al ministero ricordano anche che al Tesoro esiste un «Fondo Mutui» che consente la sospensione, fino a 18 mesi, del pagamento dell'intera rata.



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2016

Fondi strutturali Ue 2014-2020: disponibili 15,2 miliardi per le costruzioni

Giorgio Santilli

Ci sono 15,2 dei 51,8 miliardi della programmazione dei fondi strutturali Ue 2014-2020 che sono potenzialmente destinati al settore delle costruzioni. La stima è contenuta in una ricerca del Servizio studi dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, curata da Romain Bocognani, che sarà presentata oggi.

Obiettivo della giornata di lavoro organizzata dall'Ance non è soltanto quello di una ricognizione puntuale e dettagliata dei diversi programmi finanziati con le risorse Ue da presentare agli imprenditori per aiutarli a orientarsi nella mappa delle opportunità date dai fondi.

L'Ance vuole anche segnare una forte discontinuità della «visione strategica» puntando sull'«uso efficiente» di queste risorse: il vicepresidente Domenico De Bartolomeo, delegato in Ance sui fondi Ue, lancerà il «partenariato istituzionale» in una chiave di alleanza pubblico-privato che utilizzi i fondi pubblici come leva per finanziare progetti territoriali più ampi.

Il nuovo approccio si regge su due pilastri: la partnership è «fondamentale per definire una visione dello sviluppo a livello locale e assicurare un coinvolgimento dei capitali privati»; le risorse pubbliche «devono essere utilizzate per governare il processo di sviluppo territoriale e/o di riqualificazione urbana e intervenire solo su operazioni strategiche per lo sviluppo e/o per la riqualificazione». È il «modello Marsiglia», un caso di riqualificazione urbana che ha fatto scuola in Europa e che i costruttori italiani perseguono ormai da qualche anno come punto di riferimento delle politiche urbane: nel contesto dei fondi Ue è anche una carta per non giocare solo in difesa, rincorrendo i bandi dei singoli finanziamenti o le percentuali di spesa dei singoli programmi, ma per proporre in anticipo alle amministrazioni idee e soluzioni capaci di superare i fallimenti degli ultimi 20 anni.

Progetti per lo sviluppo del territorio, in una chiave di «servizio» ai cittadini che la stessa programmazione 2014-2020 propone, a livello europeo e italiano, come punto di rottura rispetto a un tempo in cui la programmazione riguardava genericamente progetti più o meno cantierabili, frammentati, senza valutazione dell'impatto sulle economie e sui servizi. Basta con la corsa a tesoretti piccoli o grandi in una fase in cui per altro le risorse al settore delle costruzioni (per esempio con i programmi infrastrutturali) sono stati drasticamente ridimensionati. In questa chiave, i 15 miliardi calcolati dall'Ance, pari al 30% del totale, restano una quota importante per mettere in moto investimenti rilevanti. Se a Marsiglia - è il ragionamento che si fa in Ance - 5 miliardi hanno prodotto investimenti per 40 miliardi, in Italia 15 miliardi giocati in questa chiave strategica possono almeno produrre investimenti per 30.

«Negli ultimi trenta anni le politiche europee di convergenza sono state di divergenza e hanno completamente fallito in Italia», dice Rudy Girardi, che è vicepresidente Ance con la delega al centro studi. Se oggi l'obiettivo è la discontinuità forte rispetto a questi fallimenti, benvenuta è la legge di stabilità 2016 che, attraverso la clausola europea per gli investimenti, attribuisce al

concreto avvio dei fondi Ue un ruolo primario per il rilancio degli investimenti in Italia. Il passato con i suoi fallimenti e le sue distorsioni continua, tuttavia, a incombere in molti aspetti della politica di coesione e l'Ance lancia un nuovo allarme per quello che una volta si chiamava Fas (Fondo aree sottoutilizzate) e oggi si chiama Fsc (Fondo sviluppo e coesione), ancora una volta "prestato" a utilizzi impropri.

Degli 8.126 milioni del fondo assegnati finora, 4.780 sono stati affidati direttamente per la via legislativa senza nessuna verifica di coerenza programmatica. «Il fondo è stato in parte utilizzato per far fronte a esigenze di finanza pubblica ed è alto il rischio di ripetere gli errori commessi con la passata programmazione».

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