

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
50	Economia e fisco	24/03/2016	COMUNI, OGGI L'INTESA SUI FONDI: 50 MILIONI PER LIMITARE I "TAGLI" (G.Trovati)	2
1	Economia e fisco	24/03/2016	BANCHE, INDENNIZZI A TUTTI SENZA ARBITRATO (M.Mobili)	3
16	Economia e fisco	24/03/2016	CREDITO DI FILIERA PER 15MILA PMI (C.Finotto)	5
Testata: ITALIA OGGI				
1	Edilizia e immobiliare	24/03/2016	BENI TUTELATI, NIENTE RECLUSIONE PER I LAVORI NON AUTORIZZATI (F.Cerisano)	7
1	Edilizia e immobiliare	24/03/2016	CONDOMINI, IL BONUS E' CEDIBILE (C.De stefanis)	8
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
23	Edilizia e immobiliare	24/03/2016	LA RIPRESA ACCELERA NELLE CITTA' DI PROVINCIA (E.Sgambato)	9
Testata: PANORAMA				
22	Edilizia e immobiliare	30/03/2016	AL QATAR 13 HOTEL DI LUSO IN ITALIA (A.Gerli)	11
9	Lavoro e welfare	30/03/2016	CODICE DEGLI APPALTI: L'ARTICOLO (ERRATO) CHE FAVORISCE LE COOP (E.m.c.)	12

Enti locali. Atteso in conferenza Stato-Città l'accordo sui meccanismi di distribuzione dei 7 miliardi per i sindaci

Comuni, oggi l'intesa sui fondi: 50 milioni per limitare i «tagli»

Gianni Trovati
 MILANO

Sarà intorno ai **50 milioni** la dote del nuovo «cuscinetto» per evitare che in nuovi meccanismi di distribuzione del **fondo di solidarietà** produca sorprese troppo negative ai **bilanci dei Comuni**.

I provvedimenti sui fondi 2016 sono attesi oggi alla **Conferenza Stato-Città** dove, dopo il primo confronto avvenuto la scorsa settimana, dovrebbe arrivare l'intesa definitiva. In ballo ci sono circa 7 miliardi di euro, divisi in più capitoli: 3.767 milioni servono a rimborsare i sindaci dei tagli Imu-Tasi previsti dalla manovra (altri 155 riguardano la questione specifica degli imbullonati, ma in questo caso tutto dipenderà dalle richieste di revisione delle rendite che saranno presentate dalle imprese), 2.768,8 rappresentano il fondo di solidarietà «tradizionale», e il pacchetto si completa con i 390 milioni del «fondo Ta-

si», per i Comuni che a suo tempo avevano alzato sopra i livelli standard l'aliquota Imu sulle abitazioni principali poi abolita, e altri 80 sono riservati ai sindaci in situazione opposta, che hanno abbassato o azzerato la Tasi sull'abitazione principale.

I rimborsi Imu-Tasi nascono per garantire a tutti lo stesso livello di entrate effettive dell'anno scorso, quindi a interessare di più le amministrazioni sono gli altri capitoli, quelli in cui si nascondono le novità che possono impattare sulle risorse a disposizione in vista dei preventivi di quest'anno da chiudere entro il 30

IL «BONUS»

Il cuscinetto sarà destinato alle amministrazioni più colpite dall'aumento della quota misurata sui fabbisogni standard

aprile. I fattori in gioco sono essenzialmente due: l'aggiornamento delle capacità fiscali e dei fabbisogni standard, che tengono conto dell'evoluzione delle regole tributarie e dei cambiamenti di contesto (popolazione, fruitori dei servizi e così via), e l'aumento progressivo della quota di fondo di solidarietà legata a questi standard, che era del 20% nel 2015, sale al 30% quest'anno, al 40% il prossimo e al 55% dal 2018.

Proprio da qui arriva l'esigenza del cuscinetto, per aiutare i Comuni più colpiti dal nuovo regime e rendere strutturale quella che lo scorso anno fu un faticoso rimedio ex-post a favore di 2 mila Comuni medio-piccoli.

Anche quest'anno la platea sarà analoga, con l'aggiunta di qualche ente più grande perché non sarà confermata la soglia che limitava l'aiuto ai centri fino a 60 mila abitanti, e otterrà un «bonus» proporzionale al colpo su-

bito per effetto dell'abbandono progressivo dai criteri storici: il termine di paragone è rappresentato dalle risorse standard 2014 (Imu al netto della quota che alimenta il fondo, Tasi, entrambe ad aliquota standard, e fondo di solidarietà assegnato), e l'aiuto scaterà quest'anno per chi subisce un taglio superiore a una soglia intorno all'1,9 per cento.

Anche questo meccanismo avrà in larga parte un funzionamento solidale: circa 20 milioni arriveranno infatti da una sessantina di Comuni «fortunati», cioè dagli enti più beneficiati (l'1% del totale, fra questi c'è Roma) dai nuovi meccanismi di calcolo, un'altra ventina di milioni saranno stralciati dal fondo per i Comuni con Tasi bassa o assente, perché per assegnare anche a questi enti una somma pari al gettito ad aliquota standard non serviranno tutti gli 80 milioni messi a disposizione dalla manovra, e con gli altri accantonamenti la dote del cuscinetto si attesterà vicino a 50 milioni: pochi a livello complessivo, ma vitali per molte degli enti interessati.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Atteso domani in Consiglio dei ministri un dl per aumentare fino a 280 milioni il Fondo di solidarietà

Banche salvate, indennizzi per tutti

Primo ok della Camera al decreto su credito cooperativo e garanzia sugli Npl

Rimborsi per tutti e senza arbitrati: è l'ultima strada che il Governo vuole imboccare per risarcire i 10.559 obbligazionisti subordinati rimasti penalizzati dalla procedura salva-banche attivata il 22 novembre. La soluzione è allo studio di Palazzo Chigi e dell'Economia e sarà presentata al Consiglio dei ministri di domani, che dovrebbe varare un nuovo decreto legge bancario. Intanto la Camera ha approvato il decreto legge sulla riforma del credito cooperativo, con gli accorpamenti tra Bcc e la garanzia per le cartolarizzazioni di crediti incagliati: 274 sì e 114 no. **Mobili e Serafini** ▶ pagina 6

Le risorse per i rimborsi

La consistenza del Fondo di solidarietà verrebbe elevata a 250-280 milioni

Imposte differite

Legittimata la cessione alle good bank dei crediti di imposta delle quattro bad bank

Banche, indennizzi a tutti senza arbitrato

Governo al lavoro per un nuovo Dl da approvare domani in Cdm per aumentare la dote del Fondo

Marco Mobili
ROMA

Rimborsi per tutti senza arbitrati. È l'ultima strada che il Governo vuole imboccare per risarcire rapidamente e senza analisi caso per caso i 10.559 obbligazionisti subordinati rimasti penalizzati dalla procedura di risoluzione attivata il 22 novembre scorso nei confronti di Banca Etruria, Cari Marche, Cari Chieti e Cari Ferrara. La soluzione è allo studio dei tecnici di Palazzo Chigi e del ministero dell'Economia e sarà presentata al Consiglio dei ministri di domani, che dovrebbe varare un nuovo decreto legge bancario.

Il condizionale è d'obbligo poiché tutta l'operazione dovrà comunque avere il benestare della Commissione europea. E al momento l'atteso via libera di Bruxelles potrebbe anche arrivare dopo Pasqua. Anche se c'è un cauto ottimismo. Negli ultimi giorni il Governo avrebbe chiesto e ottenuto i primi as-

sensi sulla possibilità sia di rendere automatici i rimborsi ai risparmiatori colpiti dal crollo delle quattro banche senza dover verificare caso per caso la violazione delle regole di trasparenza e corretta informazione dei clienti, sia di poter ampliare la dotazione del fondo di solidarietà da 100 milioni istituito dalla legge di stabilità 2016. Il tutto necessariamente nel pieno rispetto sia delle nuove regole sul bail in sia della compatibilità dell'intervento con la disciplina degli aiuti di Stato.

Il varo del Dl prima di Pasqua consentirebbe al Governo anche di rispettare il termine del 31 marzo indicato dalla legge di stabilità come scadenza entro cui Palazzo Chigi, Mef e Giustizia avrebbero dovuto definire tecniche e modalità di accesso al fondo per i rimborsi e le regole di ingaggio per gli arbitrati affidati all'autorità anticorruzione presieduta da Raffaele Cantone. Questo schema, però, con il nuovo Dl sarebbe del tutto (o

quasi) accantonato, superando in primo luogo la ratio che ha ispirato l'istituzione del fondo da 100 milioni: un intervento umanitario per risarcire, previa verifica, i soli risparmiatori truffati. Il principio che si sarebbe fatto strada è che la *mala gestio* delle quattro banche (per altro certificata su Banca Etruria proprio due giorni fa dal commissario liquidatore con la lettera di risarcimento inviata agli ex amministratori indagati per fallimento; si veda Il Sole 24 Ore di ieri) lascerebbe poco spazio alla possibilità che i contratti firmati dagli obbligazionisti subordinati siano stati sottoscritti nel rispetto del regole di trasparenza e corretta informazione.

Di qui la decisione di ampliare la platea a tutti o quasi. In che modo? Con l'aumento della dote del fondo di solidarietà per i rimborsi fino a 250-280 milioni, poco al di sotto dei 329 milioni stimati dal Mef nei mesi scorsi. Le maggiori risorse, così come i 100 milioni iniziali della stabili-

tà, arriverebbero tutti dal sistema creditizio, ovvero dal Fondo interbancario di tutela dei depositi e soprattutto dalle plusvalenze che le good bank potrebbero realizzare con la cessione dei crediti d'imposta ereditati dalle quattro banche fallite.

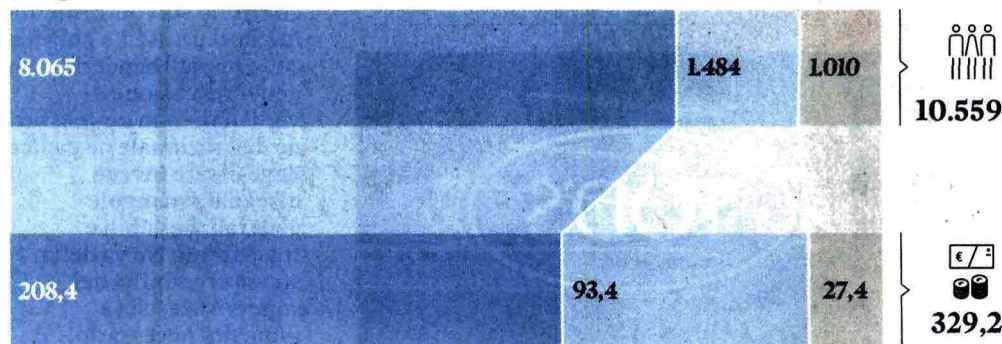
Con una norma ad hoc inserita nel Dl in arrivo, infatti, verrebbe consentito agli istituti sottoposti a procedura di risoluzione di poter cedere i crediti d'imposta generati dalle imposte differite anticipate, cosiddette "Dta". Secondo le regole attuali la cessione di questi crediti è autorizzata soltanto tra istituti appartenenti allo stesso gruppo (legge 255/2010). Per altro la Banca D'Italia ha già disposto il passaggio all'organo ponte di tutte le poste attive e passive delle banche fallite, ma restano dubbi sulla legittimità del passaggio anche di questi crediti d'imposta. La nuova norma serve dunque anche a legittimare giuridicamente eventuali cessioni di crediti già avvenute fuori da gruppi societari.

La platea

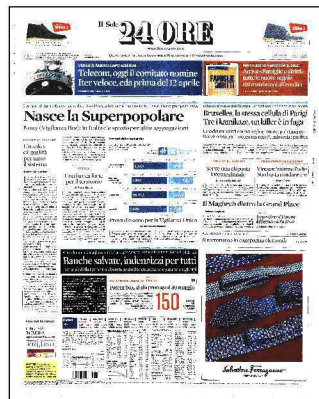
Obbligazionisti subordinati delle quattro banche in risoluzione e controvalore del patrimonio investito

- Con patrimonio > 100.000 € e impegnato in obbligazioni subordinate fino al 30%
- Con patrimonio < 100.000 € e impegnato in obbligazioni subordinate tra il 30 e il 50% o > a 100.000 € impegnato per oltre il 30%
- Con patrimonio < 100.000 € e impegnato in obbligazioni subordinate per più del 50%

Obbligazionisti subordinati



Controvalore in milioni di euro



Sviluppo. Il «Programma» di Intesa Sanpaolo ha raccolto in pochi mesi 300 big del made in Italy con la loro platea di fornitori

Credito di filiera per 15mila Pmi

Dalla banca un plafond di 18,5 miliardi - Le imprese coinvolte fatturano 55 miliardi

Carlo Andrea Finotto

MILANO

Un'azienda, di solito medio-grande, «garantisce» per le sue imprese fornitrici, di solito piccole o anche micro. In questo modo le seconde possono accedere più agevolmente al credito, con condizioni migliori. Di fatto, è come se il loro rating (un indice di affidabilità, diciamo) venisse migliorato dalla banca di riferimento.

È, in estrema sintesi, il meccanismo del credito di filiera, un sistema che sta prendendo sempre più piede in Italia e che permette alle Pmi travolte dallo tsunami della crisi esplosa tra 2008 e 2009 di placare la fame di finanziamenti e di risolvere il problema del credit crunch.

Quanto questa fame sia diventata atavica negli ultimi anni lo si comprende dai numeri del primo bilancio del «Programma filiere» di Intesa Sanpaolo, un progetto nato con l'obiettivo di far crescere le filiere produttive di eccellenza del sistema imprenditoriale italiano. «Da giugno a oggi abbiamo triplicato le aziende capofiliera coinvolte nel programma» annuncia Stefano Barrese, responsabile divisione Banca dei Territori di Intesa Sanpaolo. Duplice il risultato: garantire «ossigeno» a migliaia di Pmi italiane e garantire anche quella rete di fornitori manifat-

turieri indispensabili agli «ambasciatori» del made in Italy: gruppi come Granarolo, Cucinelli, Prima Industrie, Antinori, Conserve Italia o Sofidel (si veda altro articolo in

L'EVOLUZIONE

Da quando è stato lanciato il progetto ha triplicato i soggetti che hanno aderito. Ai partner delle capofila rating migliore e credito agevolato



Reverse factoring evoluto

• È la modalità per cui l'erogazione del credito avviene in presenza di maggiori informazioni operative, a fronte di un minor rischio e di una conseguente riduzione del costo del finanziamento. Si basa su una piattaforma tecnologica che intercetta le fatture nella relazione tra cliente e fornitori e consente al fornitore di selezionare quali fatture far rientrare nel programma.

pagina), solo per citarne alcuni.

I numeri: dalle 90 aziende capofila che hanno aderito sin dall'inizio si è passati alle attuali 300 - poco dopo la scorsa pausa estiva il programma contava già 147 capo filiera: si veda il Sole 24 Ore del 22 settembre 2015 -. Crescita proporzionale, quasi, anche per gli addetti occupati: da 30 mila circa a oltre 80 mila. L'impatto del programma si è trasferito, ovviamente, anche sugli anelli a monte delle filiere produttive, arrivando oggi a coinvolgere oltre 15 mila Pmi a fronte delle 5 mila del primo step. Il giro d'affari complessivo realizzato dai big e dai loro fornitori tocca i 55 miliardi rispetto ai 17 miliardi della fase di lancio.

Soprattutto, il meccanismo ha decisamente incrementato il plafond messo in campo dalla banca: dai 5 miliardi di euro stanziati a giugno si è saliti a 18,5 miliardi. «Di questi - specificano da Intesa Sanpaolo - 12,5 miliardi di euro riguardano il credito a breve termine», utilizzato dalle imprese per le esigenze della gestione corrente, e cioè il capitale circolante. Il resto, circa 6 miliardi, è a diretto sostegno degli investimenti. Il sistema prevede, oltre alle condizioni agevolate di accesso al credito, soluzioni personalizzate per le aziende della filiera e l'utilizzo del reverse factoring evoluto, un sistema di

sconto delle fatture elaborato dal Mediocredito Italia, il polo per la finanza d'Impresa del gruppo.

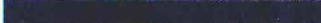
«Il successo di questo nuovo modello - afferma Barrese - si traduce in una crescita reale del credito verso le imprese: si tratta di risorse che sono destinate agli investimenti, all'innovazione dei processi, alla crescita del nostro tessuto produttivo».

E Gaetano Micciché, direttore generale e responsabile divisione Corporate e Investment Banking di Intesa Sanpaolo, sottolinea come con il Programma filiere sia stato «avviato un meccanismo propulsivo per lo sviluppo dei settori industriali d'eccellenza del nostro Paese». Sulle circa 300 capofila la maggioranza appartengono all'agroalimentare (85), a meccanica o metalmeccanica (69), alla moda (34). La divisione Corporate e Investment (che si occupa delle grandi aziende) «ha già coinvolto nel progetto 14 gruppi industriali, che complessivamente generano un fatturato pari a circa 11 miliardi di euro e occupano oltre 30 mila lavoratori. Favoriamo l'integrazione di interi processi produttivi, andando a favorire filiere «verticali», che comprendono sia le grandi imprese con capacità di internazionalizzazione sia le Pmi radicate nei territori», aggiunge Micciché.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le presenze sui territori

Distribuzione dei capofiliera per regione

			Peso	
Lombardia		78	26%	
Piemonte		46	16%	
Emilia Romagna		39	13%	
Toscana		29	10%	
Veneto		19	6%	
Campania		17	6%	
Puglia		16	5%	
Liguria		10	3%	
Umbria		9	3%	
Sicilia		9	3%	
Abruzzo		9	3%	
Lazio		7	2%	
Marche		4	1%	
Friuli V. G.		3	1%	
Sardegna		1	0%	
TOTALE		296	100%	

Fonte: Intesa Sanpaolo



CORTE COSTITUZIONALE

**Beni tutelati,
niente reclusione
per i lavori
non autorizzati**

Cerisano a pag. 34

Consulta: normativa irragionevole. Il reato diventa contravvenzione

Beni tutelati, pena soft

Niente reclusione per i lavori non autorizzati

DI FRANCESCO CERISANO

Niente più reclusione da uno a quattro anni per chi senza autorizzazione esegua lavori su immobili o aree dichiarati di notevole interesse pubblico con provvedimento ad hoc o tutelati per legge. Queste fattispecie delittuose, previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 181, comma 1-bis, lettere a) e b) del dlgs 42/2004), vengono cancellate e assorbite nella generica condotta di chi, senza autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici. Una condotta, quest'ultima, prevista dal comma 1 dell'art. 181 e di natura contravvenzionale, quindi punita con l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30.986 a 103.290 euro. La reclusione resta prevista solo per l'ipotesi in cui i lavori realizzino opere di notevole impatto volumetrico (aumento di volumetria superiore al 30%, ampliamento superiore a 750 metri cubi o nuova co-

struzione con volumetria superiore ai 1.000 metri cubi). Con la sentenza n. 56/2016, depositata ieri in cancelleria, la Corte costituzionale ha riscritto completamente la disciplina dei reati incidenti su beni paesaggistici, dando ragione al Tribunale di Verona che aveva sollevato la questione di legittimità dell'art. 181, comma 1-bis, lettera a) del dlgs 42/2004 per violazione degli artt. 3 e 27 della Carta. Il giudice rimettente ha chiamato in causa la Consulta ritenendo la norme censurata (comma 1-bis) viziata da irragionevolezza, visto che puniva la condotta di chi realizza senza autorizzazione lavori su immobili o aree, dichiarati di interesse pubblico con provvedimento, in modo più severo (reclusione fino a quattro anni) rispetto alla generica condotta (comma 1) di chi senza autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici che invece costituisce una semplice contravvenzione. Le condotte

incidenti su beni vincolati per effetto di un provvedimento, osservava il Tribunale di Verona, erano configurate come delitto e per di più non godevano delle ipotesi di non punibilità o estinzione, previste invece per gli autori dei reati di cui al comma 1 nell'ipotesi di accertamento di compatibilità paesaggistica o di rimessione in pristino da parte del trasgressore prima della decisione dell'autorità amministrativa e comunque prima della condanna. Così delineata, dunque, la condotta di cui al comma 1-bis avrebbe violato l'art. 27 Cost. «rendendo la pena ingiusta e quindi priva della sua finalità rieducativa».

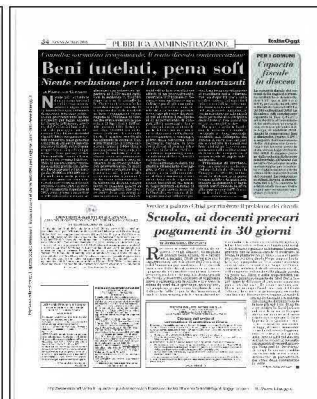
Nella sentenza redatta dal giudice **Giancarlo Coraggio**, la Corte ha dovuto riconoscere i vizi della normativa, definita «ondivaga e non giustificata né da sopravvenienze fattuali né dal mutare degli indirizzi culturali di fondo». E già questo, ammette la Consulta, «è sintomo di irragionevolezza della discipli-

na». Una irragionevolezza che si manifesta nella «rilevantissima disparità tanto nella configurazione dei reati (nel primo caso delitto, nel secondo contravvenzione) quanto nel trattamento sanzionatorio, in relazione sia alla entità della pena che alla disciplina delle cause di non punibilità ed estinzione del reato».

Per questo la Corte ha deciso di ricondurre le condotte incidenti su «beni provvedimentali» alla fattispecie del comma 1, salvo che, «al pari delle condotte incidenti sui beni tutelati per legge, si concretizzino nella realizzazione di lavori che comportino il superamento di soglie volumetriche».

Tribunale di Orvieto. Con una sentenza anch'essa redatta dal giudice Giancarlo Coraggio (n. 59/2016) la Consulta ha dichiarato in parte inammissibile e in parte non fondata la questione di legittimità costituzionale relativa alla soppressione del Tribunale ordinario di Orvieto.

© Riproduzione riservata



Condomini, il bonus è cedibile

Al via le detrazioni fiscali del 65% per le opere di risparmio energetico. Chi ha redditi bassi potrà cedere il credito d'imposta all'impresa che fa i lavori

Bonus fiscale sulla riqualificazione dei condomini anche per gli inquilini. Chi, avendo un reddito basso e quindi un'imposta netta pari a zero per il 2015, non riuscirebbe in condizioni normali a fruire della detrazione del 65% per le opere «green» realizzate sulle parti comuni degli edifici, potrà cedere il credito all'impresa che esegue lavori di risparmio energetico. Intanto l'Enea ha reso disponibile il sito per inviare la documentazione.

servizi a pag. 28

Tutto pronto per le domande relative ai lavori di riqualificazione energetica

Il bonus del 65% al decollo

Dall'Enea il portale ad hoc per la documentazione

DI CINZIA DE STEFANIS

Tutto pronto per la detrazione del 65% per i lavori di riqualificazione energetica degli immobili. Dal 22 marzo è infatti attivo sul sito dell'Enea il portale <http://finanziaria2016.enea.it/> per usufruire beneficio, trasmettendo la documentazione tecnica per fruire della detrazione per i lavori di risparmio energetico conclusi nel 2016. L'Enea precisa che «attualmente il sito non può accettare l'inserimento di documentazione relativa agli interventi di building automation (dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti), poiché siamo in attesa di indicazioni operative da parte dei ministeri e degli enti preposti». Resterà attivo anche il sito relativo all'anno fiscale 2015 (disponibile all'indirizzo [\[finanziaria2015.enea.it/\]\(http://finanziaria2015.enea.it/\)\), per consentire sia l'invio delle ultime pratiche relative al 2015 sia le eventuali modifiche di quanto già precedentemente trasmesso. Fino al 31 dicembre 2016 è possibile usufruire delle detrazioni fiscali del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti: con la legge di Stabilità 2016 \(legge 28 dicembre 2015, n. 208\) sono state prorogate fino a tale data sia la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici, sia la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie. L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef o dall'Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. In particolare, la detrazione, che è pari al 65% per le spese](http://fi-</p></div><div data-bbox=)

sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, è riconosciuta se le spese sono state sostenute per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi), l'installazione di pannelli solari e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Dal 1° gennaio 2017 il beneficio sarà del 36%, cioè quello ordinariamente previsto per i lavori di ristrutturazione edilizia. Con la legge di Stabilità 2016 l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

OSSERVATORIO NOMISMA

La ripresa accelera nelle città di provincia

Compravendite in rialzo (+9,2%) e prezzi (-2%) che calano meno rispetto ai grandi centri. Acquisti assistiti da mutuo al 70%

Pagina a cura di

Emiliano Sgambato

La ripresa del mercato immobiliare si consolida anche se rimane su ritmi blandi. Ed è sempre più tangibile anche nelle città di provincia, che stanno percorrendo – e, per certi versi, anche con maggior vigore – la strada già imboccata dalle aree metropolitane. All'aumento delle compravendite (+9,2%) si affiancano infatti indicatori significativi come la frenata del calo dei prezzi (-2%), la diminuzione dei tempi di vendita (8,7 mesi contro i quasi dieci di un anno fa) e la stabilizzazione degli sconti in fase di trattativa (attorno al 17%). Si tratta di trend che dovrebbero consolidarsi nell'anno in corso, almeno a stare alle previsioni degli operatori: il saldo tra sentiment positivo e negativo si aggira attorno al 40% sia per quanto riguarda la domanda, sia per le transazioni previste. Saldo che si rivela molto più marcato di quello rilevato per i grandi centri.

Le transazioni residenziali concluse nelle 13 "città intermedie" monitorate dall'Osservatorio Nomisma – presentato ieri agli operatori – sono aumentate nel 2015 del 9,2%, contro il +6,5% nazionale e il +6% delle aree metropolitane (fonte agenzia delle Entrate). Quest'ultimo dato deve però tener conto del livello più elevato di partenza maturato nel 2014: le prime 8 città italiane potevano infatti allora

già contare su una crescita del 9,2% annuo, dato che scendeva al 7,4% considerando tutti i capoluoghi di provincia, e fino al +3,6% nazionale. A guidare la classifica annuale della crescita degli scambi è Ancona con il +20%, seguita da Salerno (+18%), mentre Parma (-1,2%) si distingue in negativo con il solo valore sottozero (vedi grafico a lato).

Sul fronte dei prezzi, nell'ultimo anno la discesa media nelle 13 città è stata 2% per l'usato e dell'1,5% per il nuovo: cali più contenuti rispetto a quelli delle 13 aree metropolitane, che, sempre secondo Nomisma, si attestano rispettivamente al -2,5% e -2,1%. Anche considerando l'intero periodo della crisi (dal 2008), la discesa dei valori è stata più contenuta nei centri intermedi: il 20,5% contro il 22,6%, limitandosi al solo usato. «Non si può però non tenere conto – commenta Elena Molignoni, coordinatrice dell'Osservatorio – che nel periodo di crescita dal 1997 al 2008 gli apprezzamenti nelle grandi aree sono stati ben maggiori (108% contro l'81%, ndr). Così come è difficile, in un mercato in fase di transizione e recupero, trovare un tendenza omogenea che leghi nello stesso modo la variabile prezzo con il numero di compravendite». A Brescia, ad esempio – uno dei mercati più vivaci secondo l'Osservatorio – c'è stato il calo più alto delle quotazioni (-4,3%), ma il saldo degli acquisti si ferma +14%; a Trieste

invece una crescita del 17% corrisponde a un calo dei valori del solo 0,8%. Da segnalare anche la tenuta dei prezzi a Perugia (-0,2%) e Novara (-0,6%).

Un altro aspetto in cui la provincia batte la metropoli, con un distacco di circa 10 punti, è l'aumento delle compravendite assistite da mutuo, che si attesta attorno al 70% (affari conclusi attraverso agenzia). «A livello nazionale le compravendite senza mutuo – commenta Luca Dondi, consigliere delegato di Nomisma – sono praticamente pari a quelle dello scorso anno, segno che la crescita è dovuta soprattutto al soddisfacimento della domanda di prima casa o al mercato di sostituzione, dove ci sono ancora ampi margini di sviluppo, rispetto a quello di investimento». Si conferma quindi cruciale per il consolidamento della ripresa il ruolo del credito, campo in cui è vietato abbassare la guardia nonostante i tassi ai minimi e la crescita delle stipule: «In assenza di una componente reddituale o patrimoniale affidabile – si legge nel report – non è pensabile superare il vaglio degli uffici crediti. Non deve trarre in inganno l'autentico boom delle erogazioni (+61,6% su base annua), la cui dinamica risulta pesantemente condizionata dalle surroghe, che solo una lettura superficiale o interessata tende a sottodimensionare se non addirittura ad omettere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CITTÀ PIÙ GRANDI

Traino di Milano anche nel primo trimestre 2016

All'interno del report dedicato alle 13 città intermedie, Nomisma dedica un breve focus a Milano, dove gli indicatori relativi ai primi tre mesi dell'anno confermano la forte crescita. La domanda di acquisto è, secondo gli operatori, maggiore rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno (il 2015 ha fatto segnare +13,4% di scambi sul 2014). Al segmento delle nuove costruzioni in vendita - che rappresenta il 24% delle offerte - si rivolge il 22% della domanda. Nel complesso però «l'offerta risulta ancora piuttosto ampia e la domanda non sufficiente per assorbire uno stock che negli anni di crisi si è ampliato». La rigidità dei prezzi, «è ancora visibile nella variazione media del trimestre che oscilla tra il -2% e la stabilità». Si riescono ancora a spuntare sconti del 12%. I tempi medi di vendita sono in riduzione ma ancora pari a 7 mesi. La zona più dinamica si conferma quella interna alla Cerchia dei Bastioni, in particolare Brera-Garibaldi e Magenta. Seguono Sempione, Porta Romana, Navigli-Bocconi, Porta Venezia, Fiera, Pagano e Buonarroti.

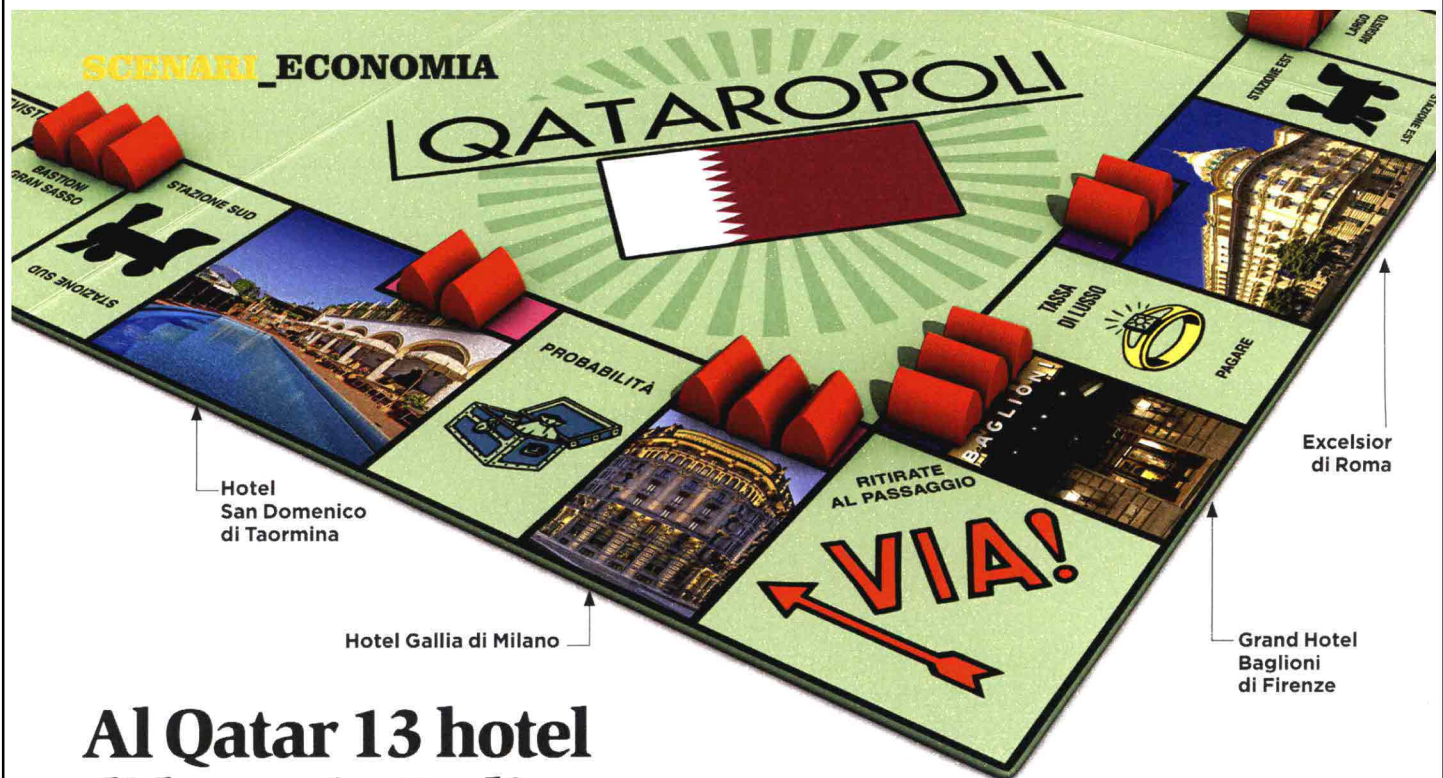
Tredici capoluoghi a confronto

Il trend delle principali variabili del mercato residenziale a inizio 2016

	Sconto medio	Tempi vendita (mesi)	Prezzo usato (euro/mq)	Var. annua	Compravendite 2015	Var. annua
ANCONA	19,0%	9,5	1.614	-2,6%	835	20,3%
BERGAMO	18,0%	9,5	1.465	-1,7%	1.260	9,4%
BRESCIA	19,5%	10	1.474	-4,3%	1.729	14,0%
LIVORNO	17,5%	9,0	1.391	-2,7%	1.404	11,7%
MESSINA	18,0%	8,0	1.192	-3,0%	1.587	5,0%
MODENA	16,5%	9,5	1.659	-1,4%	1.621	6,9%
NOVARA	15,5%	9,0	1.169	-0,6%	832	4,7%
PARMA	16,0%	8,5	1.773	-1,0%	2.026	-1,2%
PERUGIA	17,5%	8,5	1.358	-0,2%	1.298	10,0%
SALERNO	18,5%	7,0	2.246	-2,9%	1.002	18,0%
TARANTO	20,0%	9,0	959	-1,8%	1.329	8,1%
TRIESTE	16,0%	7,5	1.275	-0,8%	2.220	17,3%
VERONA	17,0%	8,5	1.602	-2,5%	2.425	6,2%
MEDIA	17,6%	8,7	1.475	-2,0%	19.569	9,2%

Fonte: Nomisma





Al Qatar 13 hotel di lusso in Italia

Il San Domenico di Taormina è l'ultimo gioiello finito alle società del piccolo emirato. Che in dieci anni hanno comprato alberghi a Milano, Venezia, Firenze, Roma.

Mentre Marriott crea con Starwood la più grande compagnia alberghiera del mondo, il Qatar si conferma tra i più attivi acquirenti di hotel di lusso. In particolare in Italia. L'ultima preda è l'albergo più bello della Sicilia, il **San Domenico** di Taormina. Ricavato in un monastero quattrocentesco, l'hotel sta per essere comprato dalla Constellation, società di real estate, con sede in Lussemburgo, dell'ex primo ministro del Qatar Hamad bin Jassim Al Thani: 52,5 milioni di euro il prezzo offerto.

Negli ultimi dieci anni, il fondo sovrano del Qatar e le sue sussidiarie, ma anche le società di alcune delle famiglie più in vista del piccolo emirato arabo, sono partiti alla conquista degli alberghi più famosi del mondo. Oggi ne possiedono una sessantina, un carnet che comprende il **Savoy**, il **Claridge's**, il **Park Lane** di Londra, **Le Grand**, il **Peninsula** di Parigi. E il **Manhattan** at Times Square di New York, il **Raffles** di Singapore, gli **Intercontinental** di Cannes, Amsterdam, Francoforte, Madrid. Dallo scorso dicembre, inoltre, il fondo sovrano Qatar investment authority è socio, con il 10,5 per cento, del primo gruppo alberghiero d'Europa, il francese **Accor**.

La prima grande operazione alberghiera internazionale del fondo è avvenuta nel nostro Paese, con l'acquisizione dell'**Excelsior Gallia** di Milano nel novembre 2006.

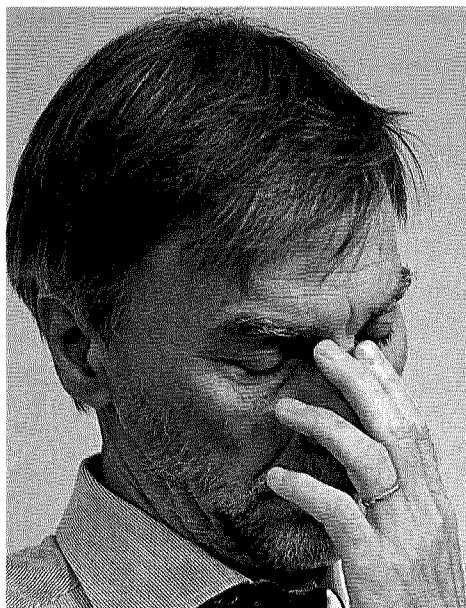
Dieci anni e quasi 2 miliardi di euro spesi dopo, battono bandiera del Qatar 13 hotel a cinque stelle italiani. La Qatar Holding, uno dei bracci operativi del fondo sovrano, si è presa i quattro gioielli della Costa Smeralda (**Pitrezza**, **Romazzino**, **Cala di Volpe** e **Cervo**) e il più economico **Grand Hotel Baglioni** di Firenze. Un'altra costola statale, la Katara Hospitality, che possiede una trentina di «iconic hotels» nel mondo, ha fatto suo l'**Excelsior** di Roma e ha curato il recente raddoppio del Gallia di Milano. Prima del San Domenico, alla Constellation sono andati il **St. Regis** di Roma e il **Four Season Palazzo della Gherardesca** di Firenze, capolavoro dell'architettura rinascimentale per cui ha speso 150 milioni di euro.

La Artic dello sceicco Faisal bin Qassim Al Thani, lontano parente dell'emiro del Qatar che possiede 18 alberghi nel mondo, ha comprato dalla Boscolo l'**Aleph** di Roma. La Nozul della famiglia Jaidah, si è aggiudicata il **Gritti Palace** di Venezia. Dopo la maison Valentino, il fondo Mayhoola ha voluto anche l'hotel **Regina Baglioni** di Roma. «Ben vengano gli sceicchi del Qatar» dice il senatore Bernabò Bocca, presidente della Federalberghi: «Hanno grande fiducia nel nostro Paese e non stanno comprando a sconto». Ci guadagnano? «La loro ottica non è a breve, puntano a una rivalutazione nel medio lungo periodo». Il problema? «Sono interessati solo a poche mete, Roma, Firenze, Venezia, Milano. A gestire i loro alberghi, inoltre, chiamano i grandi gruppi internazionali. Competere con questi giganti è dura».

(Alessandra Gerli)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Elaborazione grafica di Stefano Carrara



Paola Onofri

Codice degli appalti: l'articolo (errato) che favorisce le Coop

Il governo ha recepito una direttiva in inglese dell'Ue, stravolgendone il senso. Dolo o colpa, fa lo stesso: gli effetti potrebbero essere pesanti.

GRAZIANO DELRIO, classe 1960, ministro per le Infrastrutture dal 2 aprile 2015, è il padre politico del Codice degli appalti.

Il governo ha deciso di promuovere l'attività delle cooperative sociali in un campo molto delicato, quello degli appalti. Nulla di male, in teoria. In Italia le cooperative sociali svolgono spesso attività meritorie: recupero di carcerati, tossicodipendenti, disabili. Il guaio è che talvolta finiscono nei guai giudiziari: dalle coop rosse come la Cpl Concordia alla cooperativa 29 Giugno coinvolta in Mafia capitale.

Detto questo, secondo la denuncia del deputato ex M5s (oggi esponente di Alternativa libera), Massimo Artini, c'è qualcosa che non va. Il governo ha infilato nel nuovo Codice degli appalti, promosso dal ministro Graziano Delrio, un articolo, il 112, riguardante «appalti e concessioni riservate» che in teoria recepisce l'articolo 20 della direttiva comunitaria europea 24/2014. Cosa prevede l'articolo? Quando almeno il 30 per cento dei lavoratori delle aziende che partecipano alla gare sia composto da persone con disabilità o svantaggiate, c'è la possibilità per gli enti appaltanti di «riservare il diritto di partecipazione alle procedure di appalto o di concessione»; di «riservarne l'esecuzione a operatori economici e a cooperative sociali

e ai loro consorzi il cui scopo principale sia l'integrazione sociale e professionale delle persone con disabilità o svantaggiate»; ancora, di «riservarne l'esecuzione nel contesto di programmi di lavoro protetto». Insomma, lo Stato ha stabilito che le cooperative sociali siano avvantaggiate sulle imprese convenzionali.

Peccato che la direttiva Ue, scritta in inglese, parli di «sheltered workshop» (letteralmente, lavoratori sociali). Non vi è, cioè, alcuna traccia di cooperative sociali né di imprese sociali né dei loro consorzi mentre si fa riferimento a lavoratori protetti non menzionati nel provvedimento del governo. Conclude, amaro, il deputato Artini: «La possibilità di riservare alle sole cooperative la partecipazione agli appalti pubblici, attraverso il recepimento di una direttiva comunitaria che non prevede espressamente questa possibilità, senza armonizzare la norma con il resto dell'ordinamento, farà sorgere un enorme contenzioso che finirà per danneggiare sia le cooperative, sia le società che essendo state escluse dagli appalti faranno ricorso».

(E.M.C.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA