

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Edilizia e immobiliare	09/05/2016	PIU' GARANZIE SUGLI IMMOBILI (L.Ambrosi)	2
27	Urbanistica e ambiente	09/05/2016	TITOLI EDILIZI, PRIMI STOP ALL'AUTOTUTELA (G.Inzaghi)	3
4	Urbanistica e ambiente	09/05/2016	CITTA' METROPOLITANE A CORTO DI RISORSE (G.tr.)	6
9	Economia e fisco	09/05/2016	CORRUZIONE E GIUSTIZIA I FRENI DELL'ITALIA	8
Testata: LA STAMPA				
19	Edilizia e immobiliare	09/05/2016	DAI MUTUI COL GARANTE ALLE DONAZIONI ECCO COME COMPRARE CASA PER I FIGLI (S.Riccio)	9
27	Edilizia e immobiliare	09/05/2016	IL MATTONE CONSERVA UNA FETTA IMPORTANTE DEGLI INVESTIMENTI	10
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
45	Cronache Ance	09/05/2016	PRIMA CASA COSI' IL FISCO ALLUNGA LO SCONTO	12
42	Edilizia e immobiliare	09/05/2016	IMMOBILI IL FISCO MOLLA UN PO' LA PRESA	14
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	09/05/2016	NUOVO CODICE, IMBUTO DI SCADENZE A LUGLIO PER ATTUARE LA RIFORMA: L'ELENCO DI TUTTI I PROVVEDIMENTI	16
1	Appalti e lavori pubblici	09/05/2016	NUOVO CODICE/2. GARE ELETTRONICHE, ENTRO LUGLIO LE PRIME NORME TECNICHE AGID PER LE STAZIONI APPALTANTI	17
Testata: IL FATTO QUOTIDIANO				
16	Legalità e sicurezza	09/05/2016	OGGI PIU' DI IERI E' IL MOMENTO DI DIFENDERE L'ANTIMAFIA ("Chiesa)	19
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
14	Urbanistica e ambiente	09/05/2016	INCENTIVI, REGIONI IN CAMPO PER L'EFFICIENZA ENERGETICA	21
Testata: LA REPUBBLICA - INSERTO AFFARI&FINANZA				
23	Economia e fisco	09/05/2016	PICCOLE IMPRESE, IL CREDIT CRUNCH E' STATO DI 11 MILIARDI IN 4 ANNI (A.Bonafede)	23
Testata: LINKIESTA.IT (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	09/05/2016	CODICE APPALTI, COSI' AUMENTA LA DISCREZIONALITÀ IN MANO AI FUNZIONARI PUBBLICI	24
Testata: REQUADRO.COM				
1	Urbanistica e ambiente	09/05/2016	CONSUMO SUOLO, DEMOLIZIONI OK PER RICOSTRUIRE IN CLASSE A	27

Accertamenti ricorrenti

Più garanzie sugli immobili

di **Laura Ambrosi**

Un assist alla difesa del contribuente negli accertamenti immobiliari. La circolare sui controlli delle Entrate (la16/E/2016) fissa una serie di garanzie procedurali a cui gli uffici dovranno attenersi per rettificare i valori di edifici e terreni.

Continua ► pagina 3

La novità. Le verifiche sui valori di trasferimento

Rettifiche sulle case solo in seguito al contraddittorio

di **Laura Ambrosi**

► Continua da pagina 1

L'Omi dovrà rappresentare solo il dato iniziale da riscontrare con il valore indicato in atto. Ciò significa che nell'ipotesi in cui l'accertamento fosse fondato solo ed esclusivamente sullo scostamento rispetto a tale dato, occorrerà eccepire l'assenza di prove.

In ogni caso, comunque, essendo un importante elemento istruttorio, nella motivazione dovranno essere indicati i riferimenti.

Confronto con altri immobili

Nel documento di prassi, è suggerito di riscontrare il valore con trasferimenti a qualsiasi titolo o su eventuali perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto, che abbiano ad oggetto l'immobile sottoposto a controllo. Il contribuente, ai fini della propria difesa, dovrà verificare se il confronto eseguito dall'ufficio sia pertinente o meno. Occorrerà così che siano forniti (o eventualmente allegati) gli atti o le informazioni riguardanti gli immobili paragonati, al fine di riscontrare la somiglianza delle caratteristiche.

Le caratteristiche dell'edificio

La circolare richiede che i verifica-

tori riscontrino lo stato effettivo dell'immobile tramite un sopralluogo o con strumenti informatici (banche dati, internet, eccetera). Vada sé che nella motivazione dovranno risultare le caratteristiche riscontrate e il contribuente potrà rilevare eventuali errori in tal senso.

In assenza di tale controllo diretto, si potrà eccepire una carenza di prova, dato che la circolare ha previsto tale riscontro necessario «in ogni caso».

L'accesso all'immobile

L'Agenzia suggerisce di utilizzare anche per il settore delle imposte indirette l'accesso presso l'immobile o l'azienda per i quali è necessaria la valutazione, verificando così in loco le caratteristiche dei beni.

Sul punto, è precisato che vanno riconosciute le garanzie previste per gli accessi presso le abitazioni private. Tuttavia tale indicazione, meriterebbe forse ulteriori chiarimenti, poiché, sebbene non sia richiamato, il riferimento dovrebbe essere l'articolo 52 del Dpr 633/1972, secondo il quale è necessaria l'autorizzazione della Procura (che però può essere rilasciata soltanto se sussistono di gravi indizi di violazioni delle norme tributarie). Ne consegue che nell'ipotesi in cui i verificatori accedano presso l'abitazione del contribuente in

assenza dell'autorizzazione o degli indizi di evasione, gli ele-

menti acquisiti non potranno essere utilizzati per supportare la rettifica di valore, per il principio di invalidità derivata dell'atto.

Verosimilmente, laddove l'ufficio procedesse con accesso, al contribuente andrebbero essere riconosciute le garanzie previste dall'articolo 12 dello Statuto del contribuente.

I valori delle aziende

Nelle verifiche sui valori di trasferimento dell'azienda, è suggerito di procedere con accessi, in un lasso temporale strettamente ravvicinato alla data dell'atto, al fine di riscontrare le medesime caratteristiche. L'azienda, infatti, è un bene in continua evoluzione, e pertanto occorrerà comprendere se gli elementi utilizzati dai verificatori per il confronto erano esistenti e parimenti valutabili alla data della compravendita.

Il contraddittorio

La novità più rilevante, definita nella circolare come una necessità «inderogabile» è la previsione del contraddittorio preventivo all'emissione dell'atto.

Attualmente, solo ai fini Iva l'eventuale violazione di tale diritto comporta la nullità del provvedimento emesso. Tuttavia, potrebbe essere necessario, nell'ipotesi in cui il contraddittorio non sia stato attivato, documentare in

chiarata (o meno) ai fini Irpef/Ires, solo sul presupposto del valore determinato ai fini del registro.

Tuttavia, se la valutazione per le indirette deriva da così numerosi riscontri, è verosimile che si tratti di elementi (gravi, precisi e concordanti) tali da fondare la presunzione di incasso di un maggior corrispettivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Norme e tributi - Pagina 21

Professionisti, le contestazioni sulle spese non addebitate ai clienti

SUL CAMPO

Le quotazioni Omi dovranno essere rafforzate anche tramite accessi all'edificio o riscontri via internet

che misura è stato leso il diritto di difesa del contribuente. Occorre, cioè dimostrare che se l'ufficio avesse diversamente considerato gli elementi posti a fondamento della pretesa, l'atto non sarebbe stato emesso.

Le imposte dirette

In ambito di imposte dirette, il decreto internazionalizzazione (articolo 5, comma 3, del Dlgs 147/2015) ha espressamente escluso che l'ufficio possa rettificare l'eventuale plusvalenza di-

EDILIZIA E AMBIENTE**Procedimento amministrativo.** Il nuovo limite introdotto dalla riforma Madia fissa il periodo entro cui si possono annullare gli atti

Titoli edilizi, primi stop all'autotutela

I giudici dichiarano illegittimo l'intervento correttivo della Pa arrivato oltre i 18 mesi

PAGINA A CURA DI

Guido Inzaghi

■ Limite d'intervento per la pubblica amministrazione. Con la sentenza 351/2016 del 17 marzo, il Tar Bari ha dichiarato illegittimo il provvedimento di autotutela (previsto dall'articolo 21-nonies della legge 241/1990 sul procedimento amministrativo) adottato oltre il termine di 18 mesi, con il quale un Comune aveva annullato il permesso di costruire rilasciato in precedenza ad una società immobiliare.

La sentenza rappresenta una delle prime applicazioni giurisprudenziali delle novità introdotte dalla legge Madia (124/2015) sulla riorganizzazione della Pa. E la nuova normativa assume particolare rilievo in materia edilizia, dove sussiste la necessità di trovare un equilibrio tra l'esigenza di assicurare il rispetto della legalità e quella di garantire la stabilità dei rapporti e degli investimenti.

Soprattutto negli interventi avviati in seguito alla presentazione di una Scia, l'operatore si trova spesso in una situazione di incertezza, perché la Pa ha il potere di annullare la segnalazione certificata (o la Dia nei residui casi in cui è ancora prevista), d'ufficio o su richiesta dei terzi, anche a distanza di anni dal completamento dei lavori.

In virtù della legge Madia, dopo la scadenza del termine di 30 giorni stabilito per l'esercizio ordinario dei poteri inhibitori e/o repressivi sugli interventi eseguiti tramite Scia (articolo 19, comma 6-bis, della legge 241/1990), la Pa può annullare questo titolo soltanto entro 18 mesi dalla sua formazione. Il medesimo termine, come ovvio, deve essere rispettato anche nel caso in cui la

Pa intervenga su un titolo edilizio rilasciato (ad esempio, un permesso di costruire).

Questi 18 mesi previsti per l'esercizio dei poteri di autotutela rappresentano il periodo massimo entro il quale la Pa può intervenire per annullare d'ufficio un provvedimento illegittimo: non si può quindi escludere che, sulla base delle singole circostanze, il termine "ragionevole" possa essere ritenuto ancora più breve (sul punto si veda la sentenza 47/2016 del Tar Bari).

Il nuovo sbarramento temporale, che trova certamente applicazione per i provvedimenti adottati successivamente all'entrata in vigore della riforma Madia, è comunque rilevante per valutare - sotto il profilo della ragionevolezza del termine - la legittimità dei provvedimenti

di autotutela adottati sotto la previgente disciplina (Tar Napoli, sentenza 984/2016; Tar Lecce, sentenza 430/2016).

Gli ulteriori presupposti che legittimano l'esercizio del potere di autotutela non sono stati invece modificati dalla legge. Quindi, per poter procedere all'annullamento di un provvedimento illegittimo (ossia adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza) è necessaria:

- la sussistenza di ragioni di interesse pubblico;
- la circostanza che l'autotutela intervenga entro un termine comunque "ragionevole" (ora appunto fissato al massimo in 18 mesi);
- la necessaria considerazione degli interessi dei destinatari e dei contro-interessati.

Nell'ambito dei provvedimenti adottati in violazione di legge, è opportuno anche segnalare che con l'ordinanza 185/2016 del 22 marzo il Tar Marche ha rimesso alla Corte di giustizia europea la questione relativa alla compatibilità con il diritto comunitario dei provvedimenti di Via (valutazione impatto ambientale) adottati successivamente alla realizzazione dell'impianto soggetto alla valutazione stessa (cd. Via postuma).

La soluzione del quesito è di sicuro interesse per tutti i progetti che, realizzati senza esser stati preventivamente sottoposti alla procedura ambientale, siano oggetto di provvedimenti di demolizione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI**

Le norme e le sentenze citate

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Autotutela

● L'autotutela amministrativa consiste nel generale potere della pubblica amministrazione di riesaminare la legittimità o l'opportunità degli atti assunti in precedenza. Può avvenire su richiesta di un privato o direttamente d'ufficio. L'autotutela è principalmente esercitata attraverso l'adozione del provvedimento di revoca e di annullamento d'ufficio, rispettivamente disciplinati dagli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge 241/1990.

La norma e le eccezioni

IL PROVVEDIMENTO ILLEGITTIMO

È illegittimo il provvedimento adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza (articolo 21-octies, legge 241/90). La violazione si riscontra quando l'atto diverge dal paradigma normativo di riferimento; l'eccesso di potere si configura se la Pa lo esercita per finalità o secondo modalità diverse da quelle stabilite dalla norma; il vizio di incompetenza si determina quando il provvedimento è adottato da un soggetto diverso rispetto a quello individuato dalla legge

I TEMPI CONCESSI PER ANNULLARE

In seguito all'entrata in vigore della legge Madia (124/2015), l'atto amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio dalla Pa entro un termine ragionevole, comunque non superiore a 18 mesi, dal momento della sua adozione o dalla formazione del silenzio assenso. I 18 mesi rappresentano il periodo massimo entro il quale la Pa può intervenire: non si può quindi escludere che, sulla base delle circostanze concrete, il termine "ragionevole" possa essere ritenuto ancora più breve

L'AUTOTUTELA E LE VECCHIE REGOLE

Il nuovo sbarramento temporale, che trova certamente applicazione per i provvedimenti adottati dopo l'entrata in vigore della legge Madia, è comunque rilevante per valutare (sotto il profilo della ragionevolezza del termine) la legittimità dei provvedimenti di autotutela adottati sotto la previgente disciplina (Tar Napoli, sentenza 984/2016; Tar Lecce, sentenza 430/2016)

IL TERMINE DI 18 MESI E LA DEROGA

L'articolo 21-nonies, comma 2-bis, della legge 241/1990 consente alla Pa di esercitare il potere di autotutela anche oltre il termine di 18 mesi, qualora l'atto amministrativo sia stato conseguito sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, per effetto di condotte costituenti reato e accertate con sentenza passata in giudicato

L'ANNULLAMENTO REGIONALE

L'articolo 39 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) continua a prevedere il potere regionale di annullare, entro 10 anni dall'adozione, i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente alla data della loro assunzione

Casi particolari. Sono fatte salve le sanzioni penali

Se si dichiara il falso il potere di controllo non ha scadenza

Il potere di autotutela della pubblica amministrazione può essere esercitato oltre il termine dei 18 mesi solo in alcuni casi particolari. Quando cioè il titolo da annullare sia stato ottenuto sulla base di false rappresentazioni dei fatti oppure di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, per effetto di condotte costituenti reato e accertate con sentenza passata in giudicato. La deroga è stata inserita dalla riforma Madia al comma 2-bis dell'articolo 21-nonies della legge 241/1990.

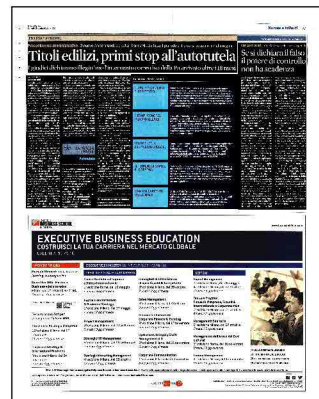
In questo comma il legislatore ha letteralmente chiarito che le amministrazioni "possono" e non "devono" annullare i provvedimenti ottenuti in modo illecito: ciò porta a ritenere che anche in tale ipotesi l'autotutela non sia un atto dovuto, ma preveda comunque la sussistenza degli ulteriori presupposti indicati dall'articolo 21-nonies (si veda articolo a fianco). Nella parte finale del comma 2-bis, si fa comunque salva l'applicazione delle sanzioni penali e delle ulteriori sanzioni contemplate dal capo VI del Dpr 445/2000 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa) tra le quali è espressamente previsto che, nel caso di false dichiarazioni rese alla Pa, il dichiarante decada dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle stesse dichiarazioni (articolo 75). Il legislatore sembra così aver voluto evitare che la novità normativa, finalizzata a tutelare chi abbia fatto legittimo affidamento su un titolo edilizio rilasciato (nel

caso di permesso di costruire) o non contestato entro 30 giorni (nel caso di Scia) dall'autorità competente, possa essere utilizzata da coloro che, confidando nell'inerzia o nel mancato controllo della Pa, ottengano l'abilitazione sulla base di irregolari dichiarazioni o rappresentazioni dei fatti.

La medesima finalità è perseguita anche all'articolo 21, comma 1, della legge 241/1990, dove è espressamente previsto che la Scia, o il titolo edilizio ottenuto con il silenzio-assenso, non produce gli effetti previsti dalla legge se è stato formato sulla base di dichiarazioni false o mendaci. In questo caso, il titolo non produce alcun effetto giuridicamente rilevante (e infatti la norma stabilisce che «non è ammessa la conformazione dell'attività e dei suoi effetti a legge»): quindi la pubblica amministrazione potrà adottare tutti i provvedimenti necessari per ripristinare la legalità violata, anche al di fuori del limite temporale e dei presupposti indicati dall'articolo 21-nonies.

Resta infine da evidenziare il mancato coordinamento della riforma con quanto stabilito dall'art. 39 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001 ("Annullamento del permesso di costruire da parte della regione"), che continua a prevedere il potere regionale di eliminare, entro 10 anni dalla loro adozione, i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Entrate in flessione

In cinque anni il gettito dei tributi è diminuito del 22 per cento

Le incertezze

È ancora da definire la distribuzione dei fondi 2016 e dei contributi della manovra

Città metropolitane a corto di risorse

Investimenti dimezzati dal 2010 - Incognita sanzioni per chi ha sfiorato il Patto

La rete dei trasporti milanesi non si ferma certo alle porte di Sesto San Giovanni, i problemi di Fiumicino riguardano da vicino il Comune di Roma, l'urbanistica di Napoli supera di parecchio i confini amministrati da Palazzo San Giacomo. Nelle campagne elettorali delle grandi città, però, di tutto questo non si parla.

Nei cinque maggiori centri al voto, oltre che a Cagliari, chi uscirà vincitore dalle urne del capoluogo sarà anche il nuovo sindaco della Città metropolitana, l'ente che ha sostituito le Province con la promessa di rappresentare il cuore strategico nella gestione dello sviluppo delle aree urbane. Per ora, però, la Città metropolitana rimane confinata ai margini del dibattito, lontanissima dai radar dei non addetti ai lavori: un destino inevitabile, perché le Città metropolitane sono «strategiche» nella legge Delrio, ma non nelle norme di finanza pubblica, che finora le hanno condannate a una convivenza forzata con le Province corretta solo in parte dall'ultima manovra. Il risultato è che il nuovo ente vive una crisi di identità e di risorse, non accende le campagne elettorali per la nebbia che circonda le sue funzioni concrete e non appassiona troppo la politica perché oggi gestire le Città crea più problemi che opportunità.

Qualche numero, come sempre in questi casi, aiuta a definire meglio i termini del problema. Nel 2015, prima di tutto, solo due Città metropolitane, Bologna e Reggio Calabria, sono riuscite a centrare gli obiettivi di bilancio posti dall'ultimo Patto di stabi-

lità: Roma si è fermata 101 milioni sotto l'asticella, Napoli ha mancato il risultato di 71 milioni e anche le altre amministrazioni si sono fermate più o meno lontane dal target, con uno sfioramento complessivo per 367 milioni. Il dato, in netto peggioramento rispetto al 2014, è stato prodotto anche dalla progressione dei tagli e dai tempi lunghi nel processo di trasferimento del personale, che ha lasciato per moltissimi a carico delle Città i dipendenti in «soprannumero», destinati allo spostamento in altre amministrazioni.

CRISI DI IDENTITÀ

Il voto di giugno rinnoverà anche i sindaci di cinque grandi aree urbane, ma nelle campagne elettorali di questo non si parla

ni. Leggi alla mano, però, ogni Città ora dovrebbe «ripagare» il mancato rispetto dei vincoli di finanza pubblica con un taglio equivalente ai propri fondi, in una prospettiva che nei casi più gravi renderebbe concreti i rischi di dissesto.

L'anno scorso il problema, meno grave perché i conti del 2014 si erano chiusi meglio, è stato risolto dal decreto enti locali di giugno, che ha ridotto dell'80% la sanzione, e gli amministratori chiedono a gran voce la replica di quel provvedimento: l'ipotesi è stata prospettata anche ai tavoli di confronto fra governo ed enti locali, ma resta da capire se Palazzo Chigi ha intenzione di avviare un nuovo de-

creto sugli enti locali proprio nella fase finale di una già incendiaria vigilia elettorale delle amministrative di giugno in 1.400 Comuni (giusto ieri c'è stato l'antipasto in 20 Comuni del Trentino-Alto Adige, tra cui Bolzano).

La febbre dei conti però resta alta, come mostrano i segni meno che accompagnano le entrate tributarie (-22% fra 2010 e 2015), le spese correnti (-18%) e soprattutto gli investimenti, ridotti ormai al lumicino a quota 273 milioni (-53%). E senza investimenti un'amministrazione nata con l'obiettivo dichiarato dello sviluppo e della pianificazione strategica non ha vita semplice.

«Gli amministratori e le imprese - spiega Veronica Nicotra, segretario generale dell'Anci - credono nel progetto delle Città metropolitane e sono disposti a scommettere anche su evoluzioni del loro assetto istituzionale. C'è da augurarsi che ci creda anche il governo». Da Palazzo Chigi e dall'Economia ribattono alle critiche ricordando il piano delle periferie e i contributi scritti nella manovra per azzerare i tagli 2016. Il piano è in arrivo, ma la distribuzione di tagli e contributi per quest'anno deve ancora essere decisa: nelle Città metropolitane e nelle Province il termine per chiudere i preventivi scade il 31 luglio, ma senza dire in fretta l'ultima parola sui numeri, e sulle sanzioni per chi ha sfiorato il Patto, il riaccendersi del solito tira e molla sulle proroghe sarà inevitabile.

G.Tr.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La febbre alta dei conti

LONTANI DAGLI OBIETTIVI

La differenza fra il saldo chiesto dalla manovra e quello effettivo. **In euro**

Città metropolitana	Sforamento patto 2015
Roma	-101.109,81
Napoli	-71.307,12
Firenze	-21.300,03
Torino	-69.719,66
Milano	-41.946,35
Bari	-18.604,33
Venezia	-25.926,53
Reggio Calabria	19,48
Genova	-18.484,62
Bologna	1.264,36
TOTALE	-367.114,61

LA DINAMICA DEGLI INVESTIMENTI

I pagamenti della spesa in conto capitale

	2010	2015*
Roma	117,79	49,92
Napoli	89,29	46,34
Firenze	48,97	12,77
Torino	50,48	18,67
Milano	88,59	46,61
Bari	27,98	12,36
Venezia	22,57	11,08
Reggio Calabria	63,50	39,14
Genova	23,58	10,30
Bologna	43,52	26,17
TOTALE	576,29	273,37

(*) Al 19/11

Fonte: Siope

Il focus. Le performance di manifatturiero e immobiliare tra i fattori che invece attirano gli investitori

Corruzione e giustizia i freni dell'Italia

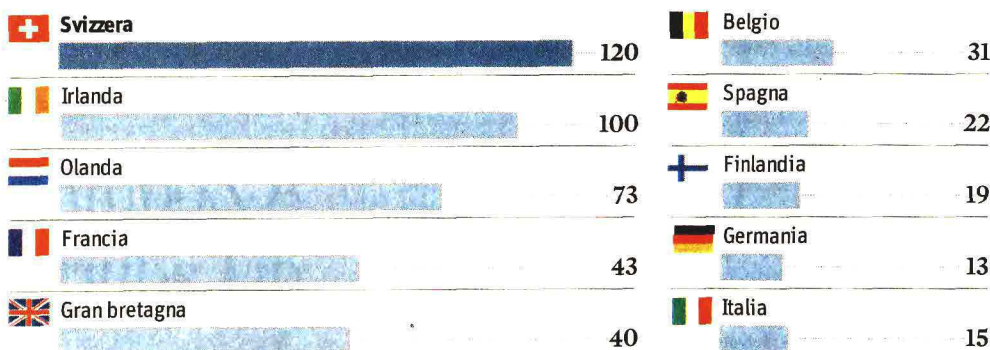
Aveva fatto il botto, l'anno scorso, l'Italia: più otto posizioni (da 20esima a 12esima) nella classifica AT Kearney dei paesi più attraenti al mondo per gli investimenti esteri. E poi, nel giro di 12 mesi soltanto, la magia è sparita e il nostro Paese è tornato nelle parti basse della classifica. Sorpassato dalla Spagna, che era in crisi più di noi, e anche da Taiwan, che è entrata quest'anno per la prima volta nella classifica AT Kearney.

L'anno scorso il miracolo è stato merito del Jobs Act e della riforma della Pa, che hanno ridato fiducia agli investitori nel nostro Paese. Che cos'è successo, l'effetto Renzi è finito? Marco Andreassi, Unit head di AT Kearney Italia, preferisce vedere il bicchiere mezzo pieno: «Un assestamento dell'Italia nella classifica ci sta: in fondo, prima del 2014, nella Top 25 siamo mancati per dodici anni». Secondo Andreassi, insomma, ci sono ancora molti fattori che rendono il nostro Paese attraente: dall'effetto Expo al rilancio della ricerca e sviluppo, dalle missioni all'estero che funzionano bene fino alla Bce che ci guarda con il suo occhio benevolo.

Questo però non significa che non ci siano anche pesanti ombre che ci penalizzano: «Le stime sulla crescita economica restano basse - spiega Andreassi - la tanto attesa riforma della giustizia è stata annunciata ma è ancora lontana dal dispiegare i propri effetti. E tutti questi scandali di corruzione nella classe

A confronto con i big europei

Investimenti diretti esteri nel 2015. Miliardi di dollari



Fonte: Ocse

I numeri

7,9 miliardi \$

L'acquisizione record
Luglio 2015: ChemChina punta l'attenzione su Pirelli

17%

Capitali esteri in Italia rispetto al Pil
In media, nei paesi Ocse questa percentuale è del 49%

30%

I Brics sul totale del nostro export
La crisi degli emergenti incide sull'attrattività dell'Italia

politica, al ritmo quasi di uno a settimana, ci penalizzano». Non dimentichiamoci che, secondo l'indagine AT Kearney, proprio la corruzione è un fattore determinante nella scelta degli investitori esteri, al pari del costo del lavoro di un Paese e della dimensione del suo mercato.

Anche la Francia non se la passa bene, quanto a stagnazione economica, eppure in classifica è più in alto di noi (all'ottavo po-

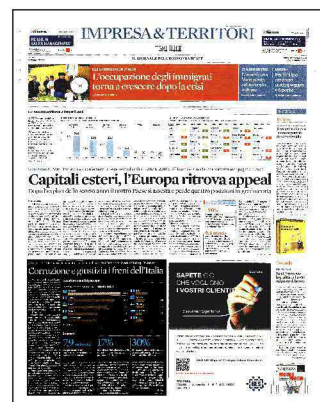
sto) e soprattutto non è scesa nemmeno di un gradino rispetto all'anno scorso: «Non solo - ricorda Andreassi - ma la spinta riformista del governo francese è più lenta della nostra, e in più ci sono stati gli attacchi terroristici. Eppure, gli investitori continuano a considerarlo un grande Paese stabile e di fronte alla crisi degli emergenti lo valutano ancora come una mèta rifugio».

In questo momento, l'inter-

se dei capitali esteri per il nostro Paese si concentra soprattutto sul comparto del manifatturiero, come dimostrano le operazioni Pirelli, Italcementi, Ansaldo e Peroni. Tra i servizi, invece, spicca l'immobiliare, in ripresa: «Basta guardare alle acquisizioni di hotel - ricorda Andreassi - o all'effervescenza dell'area di Porta Nuova a Milano».

Mi. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dai mutui col garante alle donazioni Ecco come comprare casa per i figli

L'immobile si può pagare in parte o interamente. Ma attenti agli errori con il Fisco

SANDRA RICCIO

Con i soldi di mamma e papà. Per molti giovani l'aiuto dei genitori è l'unica via per avvicinarsi all'acquisto di una casa propria. I lavori precari, le deboli prospettive occupazionali e i redditi bassi sono un maxi-freno ai progetti immobiliari dei più giovani (e non solo) che tante volte si ritrovano di fronte al «no» al mutuo da parte della propria banca. Chi ha la fortuna di poter avere accesso ai risparmi dei propri genitori, sia per l'ottenimento di un finanziamento, sia per l'acquisto in toto delle quattro mura, deve però muoversi in maniera opportuna. Per evitare, un giorno, brutte sorprese dai familiari o magari dall'Agenzia delle Entrate.

L'aiuto

L'aiuto dei genitori, va detto, c'è sempre stato. Con la crisi però le banche hanno preteso qualcosa in più, vale a dire la garanzia del genitore per il via libera al finanziamento

per il figlio. La preferenza delle banche va, in questo caso, ai genitori pensionati che possono quindi presentare un reddito certo. Secondo l'Osservatorio di Facile.it, oggi un mutuo su quattro è concesso con il garante. È un fenomeno che tuttavia è in calo perché con il Qe le banche hanno ripreso a concedere un po' più mutui: nel 2012 questo dato arrivava al 27%. «È importante arrivare in banca con un garante che abbia le caratteristiche di solvibilità e di reddito adeguate, oltre che un'età giusta - spiega Andrea Polo, direttore comunicazione Facile.it -. In linea generale non deve aver compiuto 75 anni prima dello scadere dei due terzi del mutuo ma è possibile provare a ottenere una deroga». Va detto poi che una volta era possibile farsi garantire dal datore di lavoro. Con la crisi, le banche non accettano più questo tipo di sostegno.

L'acquisto sicuro

Ci sono due vie: la prima è quella della donazione al figlio del denaro che poi servirà all'acquisto della casa mentre la se-

conda è quella del pagamento parziale o totale del prezzo dovuto dai figli per l'acquisto della casa direttamente al venditore, senza che il denaro transiti dai conti correnti dei figli. La prima via richiede due atti notarili (donazione e compravendita), la seconda uno soltanto (solo la compravendita in cui si dichiara che hanno pagato i genitori). «Va detto che, in entrambi i casi, è importante privilegiare sempre soluzioni che assicurino la massima chiarezza e trasparenza, così da non avere problemi né in famiglia, né rispetto ad eventuali controlli che potrebbero essere effettuati, in primis dall'Agenzia delle Entrate, sulla "congruità" del denaro impiegato nell'acquisto rispetto al profilo reddituale, patrimoniale e fiscale dell'acquirente» dice il notaio Lorenzo Stucchi del Consiglio Notarile di Milano. In pratica, se l'immobile acquistato è stato pagato 200 mila euro e il giovane lavora da soli sei mesi, il Fisco potrebbe chiedere chiarimenti. Se invece, in un atto ufficiale, è stato indicato che la somma è stata sborsata dai genitori, allora le

verifiche potrebbero avvenire su questi che hanno una storia decennale di redditi. Il figlio può comunque dimostrare la provenienza del denaro ma rischia di entrare in un contorto meccanismo di verifiche fiscali.

Se il genitore ha più figli e ha comprato casa soltanto a uno di questi? I genitori possono, se lo desiderano, compensare chi ha avuto meno già in vita con una ulteriore donazione o in sede successoria con il testamento, ovvero, per diversi motivi, privilegiare un figlio rispetto a un altro, purché siano comunque salvaguardati i diritti di legittima di tutti i figli, così da evitare possibili litigi futuri.

Un po' di controllo

Che fare se i genitori desiderano mantenere un "controllo" sulla casa acquistata per i figli, così da evitare che i figli stessi possano venderla senza dire nulla? Basta che i genitori si intestino o un particolare diritto (per esempio l'usufrutto) o una quota di comproprietà della casa, di modo che abbiano modo di partecipare alla decisione.

© BY NC ND ALL'UNO DIRITTI RISERVATI



► Beni reali

Il mattone conserva una fetta importante degli investimenti

**Gli italiani sono
al nono posto
per budget
disponibile**

La quota finanziaria è sicuramente quella che prevale nei grandi patrimoni: secondo una recente indagine Aipb sulla clientela Private in Italia, fatto 100 il patrimonio del cliente Private, una componente consistente del 44% è allocata in strumenti finanziari. Resiste tuttavia l'interesse per l'immobiliare. Secondo i dati dell'Associazione italiana Private Banking una fetta del 38% del patrimonio è investito in case e appartamenti mentre il rimanente 18% è dedicato a beni reali come arte, gioielli e altro ancora.

Nonostante la crescente pressione fiscale abbia reso via via meno attraente il mattone da investimento, l'esigenza dei clienti più facoltosi di orientarsi al meglio nel mondo immobiliare è ancora viva. Il risveglio del mattone che in alcune grandi città rivede prezzi in crescita, sta riportando l'attenzione su questo

asset. Su questo fronte i Bankers si sono attrezzati con soluzioni tagliate su misura delle clientela private. Si va dalla consulenza sull'intero patrimonio detenuto, fino al supporto nell'acquisto anche dalla banca stessa che detiene immobili nei suoi portafogli.

Intanto l'attenzione cresce anche verso il mercato estero sia per le opportunità di investimento da cogliere oltre confine, sia per esigenze legate alla famiglia e al tempo libero. Tant'è che gli italiani risultano essere noni al mondo per budget negli acquisti fatti sugli immobili in altri Paesi. Lo rivela l'osservatorio condotto da Immobiliare.it e LuxuryEstate.com: con una spesa media pari a 2.756.000 euro i nostri connazionali sono al nono posto della classifica mondiale per budget disponibile fra chi, negli ultimi sei mesi e attraverso il canale online, ha cercato immobili di lusso resi-

denziali da acquistare.

Dai dati è emerso che se il budget medio a disposizione di chi cerca immobili di lusso attraverso il web è pari a 3.105.000 euro, gli acquirenti di alcune nazioni sono disposti a spendere molto di più. Fra tutti primeggiano i residenti negli Emirati Arabi Uniti che, con un budget medio di 4.105.000 euro dominano la classifica davanti agli statunitensi e agli svizzeri.

Quarti, nella classifica degli investimenti resa nota da LuxuryEstate.com e Immobiliare.it i tedeschi i quali, con un budget di 3.262.000 euro, precedono gli spagnoli che puntano in media ad immobili di valore pari a 3.068.000 euro.

Montecarlo è la nazione che attira i maggiori capitali (15.461.000 l'importo medio della ricerca). Fra le nazioni che attirano i budget maggiori, al secondo posto si trova una piccola sorpresa: gli Emirati Arabi

conquistano la medaglia d'argento, sia pure a grande distanza con 6.844.000 euro. Per spiegare questo dato basta pensare alle molte politiche incentivanti che quella nazione ha messo in atto negli scorsi anni per attirare investimenti industriali e, di conseguenza, anche privati, che oggi hanno a disposizione un'economia fiorente e un mercato immobiliare di lusso con offerte incredibili, incluse alcune ville galleggianti.

Alle spalle degli Emirati Arabi, con un investimento di poco superiore ai 6 milioni di euro, gli Stati Uniti, questa volta ricercati particolarmente dai francesi che, per comprare casa dall'altro lato dell'Atlantico, sono disposti a spendere in media 10.573.000 euro. L'Italia, con un budget di 2.245.000 euro, non riesce ad entrare nella top10 delle mete che attirano i capitali più consistenti dei paperoni immobiliari, ma conquista comunque un onorevole quattordicesimo posto, alle spalle della Francia e davanti al Brasile.

Le strategie in un anno imprevedibile

Chi conosce l'oroscopo cinese saprà che il 2016, l'anno della scimmia di fuoco, si contraddistinguerà per frenesia e imprevedibilità. Gli investitori perspicaci dovranno saper adottare la capacità di apprendere velocemente e l'opportunità scaltro tipici della scimmia. Queste, in sintesi, sono secondo Sandra Crowl, membro del comitato di investimenti di Carmignac, le caratteristiche dei mercati finanziari nel 2016. «Come investitori di lungo termine, abbiamo scelto di mantenere una view sufficientemente tattica per evitare in parte questa volatilità, mantenendo per tutto il tempo investimenti in società che mostrano una crescita visibile di lungo termine e flussi di cassa positivi - spiega Crowl -. La nostra capacità maturata negli anni di far leva su una gestione attiva, nella piena libertà di scegliere l'allocatione degli asset, come nel fondo Carmignac Patrimoine, ci ha aiutato a navigare agevolmente i mercati caratterizzati da un andamento discontinuo». Nelle asset class obbligazionarie e azionarie Carmignac ha colto le opportunità offerte dai settori energetico e minerario, dai bond sovrani emergenti e dalla ripresa in alcuni Paesi sensibili alle materie prime, per ottenere nuove fonti di performance, «pur nel rispetto dell'approccio di investimento a basso rischio che ci contraddistingue». Questi nuovi motori di performance si trovano nei fondi Carmignac Global Bond e Carmignac Sécurité.



Una veduta di Montecarlo: il Principato di Monaco è la nazione che attira i clienti con budget più alto



Mattone Le regole per ottenere le aliquote ridotte quando si acquista un appartamento e gli sconti Irpef se si dà l'alloggio in locazione

Prima casa Così il Fisco allunga lo sconto

Agevolazioni estese a chi compra e vende il vecchio immobile entro un anno. E se non si fa in tempo ...

DI GINO PAGLIUCA

Comprare da un privato un appartamento medio signorile di 120 metri quadrati a Milano o a Roma senza agevolazioni prima casa significa spendere 10mila euro in più di imposte. Forse non è un problema finanziario insormontabile per chi dispone della cifra necessaria all'acquisto, ma certo è un ostacolo psicologico non trascurabile che ha un effetto sul mercato: molte operazioni si bloccano perché chi vuole comprare una casa nuova ha bisogno di vendere prima quella di cui dispone anche per motivi fiscali e quando non si riesce le transazioni che saltano sono in realtà due. La legge di Stabilità 2016 ha introdotto una facilitazione importante per rivitalizzare il mercato: chi compra una nuova casa e al momento del rogito risulta ancora possessore di un immobile acquisito a suo tempo con aliquote ridotte ha un anno di tempo per vendere l'appartamento e poter così usufruire delle agevolazioni.

Il testo della legge lasciava dei dubbi di interpretazione su che cosa succedrebbe a chi nell'«anno di grazia» non riuscisse a vendere. **L'Ance**, l'Associazione nazionale dei costruttori edili, ha ora fatto il punto sugli interventi con cui il ministero dell'Economia, con circolari e risposte a quesiti, nelle ultime settimane ha chiarito la problematica.

Il meccanismo

Chiedere le agevolazioni sulle imposte

di trasferimento senza che se ne abbia il diritto comporta di norma il versamento della differenza tra quanto dovuto e quanto pagato, più una sanzione pari al 30% di questa differenza e gli interessi legali. Prima dell'accertamento però il contribuente adesso ha due possibilità: se si rende conto che non riesce a vendere in tempo può presentare prima che scada l'anno di tempo un'istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate con cui chiede la revoca delle agevolazioni. In questo caso paga solo la differenza dovuta e gli interessi legali, ma non la sanzione del 30%. Se invece l'anno è passato può fare il ravvedimento operoso, pagando la sanzione in misura ridotta.

I benefici prima casa si ottengono purché si rispettino tre requisiti: risiedere nel comune dove si trova l'immobile o chiedere la residenza entro 18 mesi, non possedere per intero da soli o in comunione con il coniuge un'altra casa nello stesso comune; non possedere in Italia un'altra casa acquisita con agevolazioni. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la possibilità di vendere nel giro di un anno riguarda solo la terza condizione e quindi se si possiede già una casa nel comune — indipendentemente dal fatto che sia stata acquisita con agevolazioni o meno — si continua con le regole vecchia: bisogna venderla prima di acquistare quella nuova.

I chiarimenti

L'Ance ha anche fatto il punto su un'altra agevolazione all'acquisto, quella che

riguarda le case nuove o integralmente ristrutturate, in classe energetica A o B e destinate a essere affittate a canone concordato per almeno 8 anni. L'acquirente ha diritto a detrarre dall'Irpef in 8 anni il 20% del prezzo pagato, calcolato su un massimo di 300mila euro: in pratica si possono scalare dall'imponibile fino a 7500 euro all'anno. E' inoltre possibile detrarre il 20% degli interessi sui mutui accesi per l'acquisto, anche se non si tratta di prima casa.

Il Mef è intervenuto con una circolare interpretativa il 2 marzo scorso e anche in questo caso ha fornito ulteriori ragguagli con risposte a quesiti. Per accedere al beneficio la casa, salvo proroghe, va acquistata entro il 31 dicembre 2017, nel caso di acquisto da costruttore sottoposta a regime Iva il prezzo da considerare è quello comprensivo di imposta.

L'agevolazione sulla case nuove riguarda gli immobili invenduti al 12 novembre 2014 e quindi di fatto possono essere acquistate solo da costruttori; le case usate invece possono essere state ristrutturate e rivendute anche da privati. L'aspetto più controverso della norma riguardava l'entità del canone di locazione: le legge infatti dice che entro sei mesi l'acquirente deve affittare la casa per otto anni a canone concordato. Il problema è che il contratto a canone concordato dura di norma cinque anni mentre otto anni è la durata standard degli affitti liberi. La contraddizione ora è superabile stipulando contratti liberi purché il canone richiesto sia in linea con quello delle locazioni concordate.

GLI ESEMPI

Le imposte per comprare una casa da un privato nelle principali città italiane

Città	A/3 DI 80 MQ		A/2 DI 110 MQ	
	I casa	II casa	I casa	II casa
Bari	1.577	6.748	2.378	10.352
Bologna	1.856	8.003	2.899	12.696
Firenze	1.552	6.633	2.282	9.919
Genova	1.575	6.735	3.015	13.218
Milano	1.668	7.156	3.022	13.250
Napoli	1.113	4.659	2.163	9.384
Palermo	1.100	2.666	1.115	4.666
Roma	2.105	9.123	3.175	13.938
Torino	1.705	7.321	3.101	13.606
Venezia	1.100	4.125	1.688	7.245

Fonte: elaborazione su dati Agenzia Entrate

I CONTI IN TASCA

Il bonus per l'acquisto di case da destinare alla locazione. Si ipotizza l'acquisto di una casa da 200 mila euro (Iva compresa) e che si dia in locazione a 8.000 euro all'anno

Costo di acquisto, comprensivo di Iva e spese	205.000
Canoni lordi percepiti in 8 anni	64.000
Imu per 8 anni	-8.000
Cedolare secca per 8 anni	-6.400
Imposte complessive	-14.400
Canoni netti incassati	49.600
Somma deducibile dall'Irpef	40.000
Vantaggio fiscale conseguito in 8 anni*	16.000
Canoni netti più vantaggio fiscale	65.600
Costo reale dell'immobile dopo 8 anni	139.400

*ipotizzando un prelievo medio comprese addizionali del 40%

GLI SCONTI SOTTO IL TETTO

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa

In che cosa consistono

Pagamento imposte con aliquote ridotte:

imposta di registro al **2%** anziché al **9%**, Iva al **4%** anziché al **10%**, inoltre se per acquistare si rivende un'altra casa comprata con agevolazione, la cifra pagata a suo tempo è detraibile dalle imposte, fino a concorrenza di quanto dovuto per il nuovo acquisto

Quando se ne ha diritto

Se ricorrono tutte insieme tre condizioni

- 1) Si compra in un comune dove si ha la residenza o dove ci si impegna a trasferirla entro 18 mesi
- 2) Non si possiede un'altra casa, da soli o in comunione con il coniuge, nello stesso comune
- 3) Se non si possiede un'altra casa già comprata con agevolazioni o, se la si possiede, la si rivende entro un anno

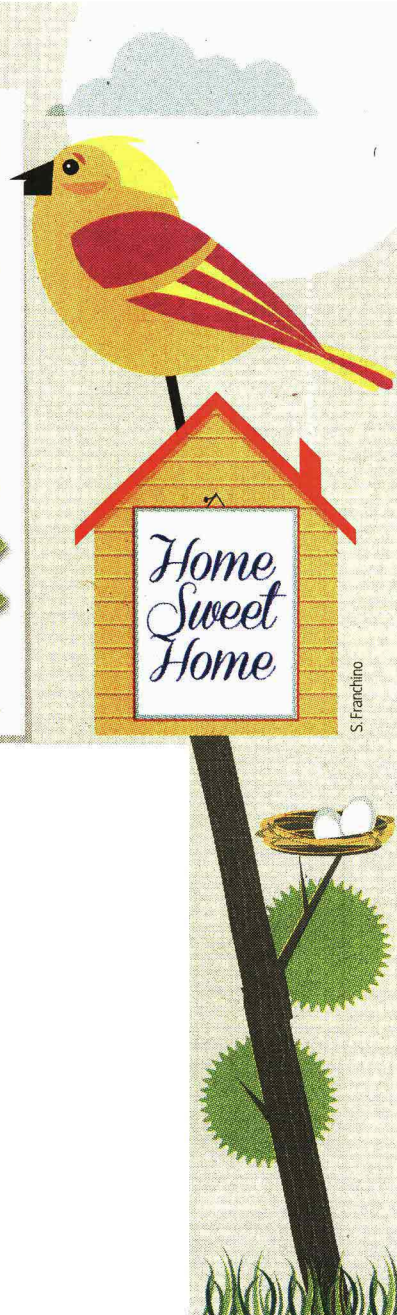
Esempi di calcolo

Se si compra da privato una casa con rendita catastale 1.000 euro

Con agevolazione imposte **2.410 euro**, senza agevolazione **11.440**

Se si compra da impresa edile una casa dal prezzo di 150mila euro

Con agevolazione imposte **6.600 euro**, senza agevolazione **14.100 euro**



S. Franchino



Mattone Dopo anni di stangate, regole più morbide. Confermate anche per il 2016 le detrazioni del 50% e del 65%

Immobili Il Fisco molla un po' la presa

Via la Tasi sull'abitazione principale. Mini-aliquota per chi sceglie la cedolare secca e il canone concordato

DI STEFANO POGGI
LONGOSTREVI*

Via la Tasi sull'abitazione principale. Confermati gli sconti per chi affitta scegliendo il canone concordato e la cedolare secca. Così come la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni edilizie e del 65% sul risparmio energetico per le spese sostenute fino a tutto il 2016. Solo novità positive per i proprietari immobiliari che devono denunciare le loro proprietà e i redditi incassati nel quadro B del 730 (o RB di Unico).

Obblighi

L'abitazione principale è esente da Irpef, assieme alle sue pertinenze (una per categoria), ma deve essere lo stesso dichiarata nel quadro B o RB. La rendita catastale, infatti, contribuisce alla formazione del reddito complessivo, ma si applica contemporaneamente una deduzione di pari importo che determina di fatto l'esenzione. L'unico effetto negativo è che, rientrando nel reddito complessivo, la rendita può portare il contribuente (caso tipico il coniuge) a superare la soglia per essere considerati familiari a carico, ferma da tanti, troppi anni a 2.841 euro.

Le seconde case sono esenti da Irpef, per l'alternatività tra Imu e Irpef, e il loro reddito catastale non rientra nemmeno nel reddito complessivo. Stesso trattamento per gli immobili sfitti, ad eccezione delle abitazioni sfitte

situate nello stesso comune in cui il contribuente risiede, che sono soggette ad Irpef sul 50% della rendita catastale maggiorata di 1/3.

Locazioni

Gli affitti dei fabbricati sono soggetti ad Irpef ordinaria sul 95% del canone di affitto, escluse le spese, per i contratti a canone libero, oppure al 66,5% per i contratti a canone «concordato». Lo stesso importo concorre anche alla base imponibile delle addizionali regionali e comunali.

In alternativa, per gli immobili ad uso abitativo, il proprietario persona fisica può optare per la cedolare secca, la tassazione con aliquota fissa del 21% per i contratti a canone libero (durata 4 anni più 4, o anche di durata limitata come locazioni transitorie per studenti o case per vacanze). La cedolare è pari al 10% per i contratti «a canone concordato» (di durata 3 anni più 2) nei comuni a tensione abitativa.

La cedolare secca è diventata negli anni ancora più conveniente. L'aliquota è nettamente più bassa di quelle Irpef, non si versano le addizionali locali che sono sempre più onerose e si risparmia l'imposta di registro annuale del 2%.

In più, la bassa inflazione di questi periodi (ormai quasi a zero) rende poco rilevante l'eventuale incremento del canone annuale per effetto degli aumenti Istat, a cui bisogna rinunciare per legge in caso di opzione per la cedolare.

Tassa piatta

In generale, la tassa piatta comporta vantaggi in termini di minori imposte per i contribuenti con redditi dai 15.000 euro in su. Solo chi ha elevati importi di oneri detraibili, come spese mediche, ristrutturazioni edilizie o interventi di risparmio energe-

tico, o oneri deducibili, deve verificare bene se, escludendo dal reddito complessivo l'affitto soggetto alla cedolare, non perda in tutto o in parte il diritto a usufruirne.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata solo se il locatore è una persona fisica (privato), l'immobile è di categoria catastale abitativa A, da A/1 ad A/11 esclusi gli uffici categoria A/10, purché affittato effettivamente ad uso abitativo, incluse le locazioni transitorie (come gli studenti universitari). Ammesse anche le pertinenze locate congiuntamente o con contratto separato che menzioni il contratto principale dell'appartamento e il vincolo pertinenziale. L'inquilino non deve agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; quindi non si può scegliere la cedolare per immobili affittati a società, anche se ad uso foresteria di dipendenti o collaboratori. Niente cedolare nemmeno per gli immobili di categoria abitativa, ma locati a uso ufficio o uso promiscuo.

L'opzione

L'opzione per la cedolare va fatta in sede di registrazione iniziale del contratto, oppure alla scadenza di una

delle annualità successive. L'opzione ha effetto dalla data di inizio dell'annualità e vale anche per gli ulteriori anni di durata della locazione.

L'opzione si esercita — all'atto della registrazione del contratto, oppure entro 30 giorni dall'inizio di un'annualità successiva — compi-

lando il modello di denuncia RLI (ossia Registrazione Locazioni Immobili).

Il modello va inviato online al Fisco, direttamente dal proprietario o tramite un commercialista o altro intermediario abilitato. In alternativa, il contribuente può presentare il nuovo contratto di locazione in formato cartaceo, assieme al modello RLI, presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Sono tuttavia obbligati alla registrazione telematica del contratto di affitto i locatori che siano proprietari di almeno 10 unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale (incluse cantine, box, terreni, ecc.). Questo anche se uno solo dei 10 immobili è affittato.

L'opzione per la cedolare richiede, per il proprietario, la preventiva comunicazione al conduttore con raccomandata postale, in cui indicare la rinuncia agli aggiornamenti del canone previsti dal contratto (ad esempio gli aumenti Istat). La raccomandata non è necessaria se l'opzione per la cedolare e la rinuncia agli aggiornamenti del canone sono già indicate nel contratto stipulato.

*Associazione italiana dottori commercialisti

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La tassa piatta conviene a chi guadagna più di 15.000 euro

La casa dove si risiede va dichiarata anche se non paga più l'Irpef

L'identikit

La sfida

A confronto la cedolare secca con la tassazione ordinaria Irpef

	TASSAZIONE NORMALE 95% del canone libero, 66,5% del canone concordato	CEDOLARE SECCA 100% del canone
Imponibile		
Aliquote applicabili	Minimo 23% massimo 43%*	21% del canone libero, 10% del canone concordato
Addizionali comunali e Regionali	Sì	Non dovute
Imposta annuale di registro del 2%	Sì	Non dovuta
Imposta di bollo sul Contratto	Sì	Non dovuta
Aumenti Istat	Sì, secondo accordi	No

*Più il contributo di solidarietà del 3% per i redditi oltre 300.000 euro

A quattro velocità

Il prelievo per ogni mille euro di canone con la cedolare secca e con il sistema ordinario per i redditi prodotti nel 2015

REDDITO in euro	IMPOSTE ORDINARIE*		CEDOLARE SECCA	
	Canone libero	Canone concordato	Canone libero	Canone concordato
Fino a 15.000	240	171	210	100
Da 15 a 28.000	282	200	210	100
Da 28 a 55.000	395	280	210	100
Da 55 a 75.000	424	299	210	100
Oltre 75.000	443	313	210	100

*L'esempio comprende le addizionali per il comune di Milano

centimetri

Quadro B

Il percorso per beneficiare degli sconti

Le locazioni di immobili da assoggettare a cedolare secca vanno indicate nel quadro B dei fabbricati del modello 730, barrando per il singolo immobile la casella 11 «cedolare secca» e aggiungendo nella sezione II i dati relativi al contratto (estremi di registrazione, data, codice ufficio, o il codice identificativo del contratto).

Per chi compila Unico, nel quadro RB destinato ai fabbricati, per il singolo immobile soggetto a cedolare in colonna 5 («codice canone») va indicato «3» (ossia tassazione sul 100% del canone) e va inoltre barrata per il singolo immobile la casella 11 «cedolare secca», riportando l'imponibile soggetto a cedolare nella casella 14 (se soggetto al 21% di imposta) o casella 15 (se canone convenzionato con cedolare del 10%).

Al termine della sezione I del quadro RB di Unico vanno riepilogati nel rigo RB 11 la cedolare dovuta per il 2015, gli acconti versati ed il saldo a debito o credito. In aggiunta, nella sezione II, vanno riportati i dati relativi al contratto (estremi di registrazione, data, codice ufficio, o il codice identificativo del contratto).

S. P. L.



09 Mag 2016

Nuovo codice, imbuto di scadenze a luglio per attuare la riforma: l'elenco di tutti i provvedimenti

Mauro Salerno

Ressa di scadenze a luglio per il nuovo codice degli appalti. L'attuazione del Dlgs 50/2016 passa per l'approvazione di almeno 53 tra decreti governativi, ministeriali e provvedimenti dell'Anticorruzione (tra cui le linee guida appena poste in consultazione). Molti di questi provvedimenti, per la precisione sono 17, devono essere varati a stretto giro: entro la metà (la maggiorparte) o al massimo la fine di luglio. Un imbuto da cui rischia di essere "strozzata" soprattutto l'attività dell'Anac a cui fanno capo molti di questi atti. Alcuni è possibile che finiscano nelle linee guida generali cui l'Authority, come abbiamo detto, sta già lavorando. Per altri invece bisognerà partire da zero. E si tratta di questioni centrali per mettere in moto la riforma.

Restando nell'ambito Anac, scade il 18 luglio il termine per mettere in funzione il **rating di impresa**, con il sistema di penalità e premialità basato sul valutazione del comportamento tenuto sul campo dai costruttori. Entro la stessa data dovrebbero essere pubblicate sia le linee guida necessarie a controllare il rispetto dell'obbligo di mandare in gara l'80% degli **appalti dei concessionari** che quelle relative al monitoraggio degli operatori coinvolti nelle operazioni di **Ppp**. A questi provvedimenti vanno aggiunti la **ricognizione straordinaria sulle Soa** e gli indirizzi per uniformare il comportamento delle stazioni appaltanti nell'assegnazione degli interventi **sottosoglia** (appena varati in bozza) e nelle decisioni relative alle **esclusioni dalle gare**.

Non trascurabile anche l'impegno richiesto ai vari ministeri, a partire dalle Infrastrutture. Entro luglio dovrebbe vedere innanzitutto la luce il regolamento (Dpcm su proposta Infrastrutture-Economia) necessario a mettere in piedi il sistema di **qualificazione delle stazioni appaltanti**. Stessa scadenza anche per il provvedimento per l'individuazione delle **opere super-tecnologiche** e per i regolamenti sui **programmi triennali della Pa**, sulla definizione dei **tre livelli di progettazione**, sull'introduzione dell'**obbligo di Bim** e sui nuovi parametri per i **compensi ai progettisti** (anche se intanto si continua ad applicare il Dm 143).

Nuovo codice/2. Gare elettroniche, entro luglio le prime norme tecniche Agid per le stazioni appaltanti

Giuseppe Latour

Prima una mappatura. Poi, una fase di definizione di un pacchetto di regole tecniche (da aggiornare nel tempo), entro il prossimo luglio: partiranno dalla questione dell'interoperabilità dei sistemi usati dalle stazioni appaltanti e dall'accesso al mercato dei fornitori esterni di servizi. E, solo alla fine, la disciplina delle gare elettroniche, che sarà affrontata nel provvedimento programmato per aprile del 2017. È questo il calendario della digitalizzazione del sistema degli appalti, secondo quanto racconta il direttore dell'Agenzia per l'Italia digitale, **Antonio Samaritani**.

Le norme del nuovo Codice appalti (Dlgs n. 50 del 2016), infatti, prevedono diversi adempimenti, che daranno lavoro alla struttura della presidenza del Consiglio per molti mesi. Anche se, per ora, non ci sono obblighi.

Il decreto legislativo prevede essenzialmente due scadenze teoriche. La prima, all'articolo 44, punta alla definizione delle «modalità di digitalizzazione delle procedure di tutti i contratti pubblici»: il relativo decreto dovrà essere pubblicato entro un anno. Un secondo provvedimento, entro il prossimo 31 luglio, dovrà definire le regole tecniche per «garantire il colloquio e la condivisione dei dati tra i sistemi telematici di acquisto e negoziazione». Due interventi che mettono al centro il lavoro dell'Agid. «Stiamo già lavorando all'applicazione del Codice, stiamo partendo dallo studio della legge e da una mappatura della situazione delle stazioni appaltanti», spiega il direttore Antonio Samaritani.

In questa prima fase, per la definizione dei prossimi passaggi, è fondamentale il dialogo con quei soggetti che sono a un livello più avanzato nell'utilizzo dei sistemi elettronici nel settore degli appalti pubblici. «Stiamo avviando un dialogo con Consip e con le diverse centrali di acquisto regionali per delineare un percorso attuativo del Codice». Sarà, così, possibile definire il contesto. Che, comunque, appare caratterizzato da una forte differenziazione dei sistemi esistenti: le amministrazioni sono organizzate in maniere quasi sempre diverse tra di loro, con software che non sono in grado di dialogare.

Per questo, il primo tassello del lavoro dell'Agid agirà su questo punto. «Entro luglio definiremo le regole tecniche che punteranno all'interoperabilità tra sistemi e daranno indicazioni sulle regole semantiche da seguire», dice ancora Samaritani. In altre parole, sarà fondamentale che le diverse amministrazioni possano parlarsi attraverso il digitale. Le regole tecniche, comunque, non saranno uniche. «Penso ci sarà bisogno di procedere con delle approssimazioni successive», spiega il direttore, aggiornando nel tempo i meccanismi e regolandosi in base alle esigenze degli operatori.

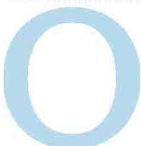
Quindi, si partirà dalle infrastrutture fisiche: data center, connessioni, sistemi di conservazione dei dati in Cloud. In questo caso, l'obiettivo è efficientare quello che già esiste, creando un massimo di 40/50 data center a livello nazionale. E, poi, aumentare gli standard di sicurezza rispetto ad oggi, per blindare i dati presenti su queste piattaforme. A questo punto, bisognerà lavorare sulle infrastrutture immateriali: i sistemi di fatturazione elettronica, il monitoraggio dei pagamenti, le modalità di accesso alle piattaforme, le anagrafi delle stazioni appaltanti, in connessione alle nuove banche dati dell'Anac. Infine, sarà regolata la questione della governance, che avrà al centro due elementi: la gestione dei sistemi già esistenti (come quelli di Consip) e l'utilizzo dei servizi resi dai soggetti terzi.

Solo una volta che sarà stato completato questo passaggio, si potrà procedere verso il gradino successivo: le gare elettroniche. «Faranno parte del percorso a un anno», secondo quanto dice ancora Samaritani. Quindi, per avere i primi riferimenti comuni per la definizione delle gare in digitale bisognerà aspettare almeno la primavera del 2017. E, comunque, tutti questi obiettivi saranno declinati nel lungo periodo: il riferimento generale sarà il piano triennale per la digitalizzazione della pubblica amministrazione italiana. Anche se – va precisato – nel Codice per adesso non si parla di obblighi.

DOPO GLI SCANDALI Arricchimenti personali, narcisismi, incompetenti in cattedra, reputazioni farlocche, mitologia della scorta. Ma l'energia morale supera tutto questo, supera una società corrotta, e va sostenuta con maggiore intransigenza

Oggi più di ieri è il momento di difendere l'antimafia

» **NANDO DALLA CHIESA**



ra è di moda e il momento è propizio per la caccia. Un tempo ci si andava cauti. Era il Natale del 2013 quando sollevai il problema su questo giornale. Titolo: il circo dell'antimafia. Ne vennero attaccati a raffica sui social, e non arrivarono i nostri in soccorso. Ma bisognava dirlo. Chi conosceva il movimento dall'interno capiva, senza bisogno di aspettare i magistrati, che stava accadendo qualcosa di allarmante.

Piccoli arricchimenti personali, narcisismi, incompetenti in cattedra, reputazioni eroiche farlocche, mitologia della scorta, corse al guerriero sconosciuto da proporre a pubblici profani, cittadinanze onorarie, progetti scaturiti solo dai soldi in palio. Di fatto era la conseguenza di una crescita del movimento. Non più reietto e censurato e povero come negli anni ottanta.

IL SUO FATICOSSO cammino, e soprattutto il sangue delle sue vittime, avevano portato anche onori, riconoscimenti, legittimazione, fondi pubblici a sostegno della

causa buona e giusta. E se prima raramente un opportunista era tentato di schierarsi con l'antimafia (ricordiamo sempre che l'opportunista "per eccellenza" censurato da Sciascia come professionista dell'antimafia era Paolo Borsellino!), ora la tentazione poteva starci eccome. Perfino la rapida (e benvenuta) espansione del movimento al Nord giocava la sua parte.

L'avvicinamento al tema e l'ansia di condividere la sua aura di coraggio e di martirio portavano neofiti senza nozioni ma ansiosi di "esserci" a promuovere sul campo ciarlatani e maneggiatori, dipinti da qualche articolo di stampa ma soprattutto da autonarrazioni fantasiose come combattenti sul campo, avamposti civili intorno a cui schierarsi.

Una maionese impazzita. Frutto della crescita, dunque; non segno del tracollo o della morte annunciata del movimento. Ma alla fine in grado di corromperne l'immagine, di far volare lo scetticismo che livella ogni cosa.

Un rischio soprattutto di fronte all'osservatore esterno, al clima mediatico. Perché il movimento ha in sé, sempre per chi lo conosce dall'interno, una energia quotidiana capace di stupire, di fargli oltrepassare incidenti e delusioni. Molto

più forte delle frustate che riceve, di cui il caso del ruspante Pino Maniaci, coraggioso ribelle di popolo perduto dalla sua stessa condizione, è oggi la più bruciante.

Se la moda dell'anno è infatti fustigarlo senza rischio (può dare onori ma non sarà mai potere vero...), il flusso morale che scorre nel corpo del paese gli regala ogni anno nuove forze, ignote naturalmente a chi ha occhi solo per l'area-riflettori, che oggi dell'antimafia ospita con qualche pruderie le fragilità o le ribalderie. Esiste infatti, difficile non vederlo, un vero e proprio popolo dell'antimafia che fa cultura e innovazione civile costruendo gratuitamente ogni giorno un senso della storia e dello Stato sconosciuto spesso alle stesse istituzioni.

EBBENE, questa energia morale in lotta con una società corrotta fino al midollo va ora difesa con molta più consapevolezza. Sapendo che combattere la mafia significa liberarsi con intransigenza dei vizi che la alimentano giorno per giorno, ossia di quelle che chiamiamo con indulgenza "umane debolezze". E avendo chiaro che si hanno dei doveri verso la stessa storia dell'antimafia: costellata di umiliazioni ed emarginazioni, nei giornali-

simo come in politica, nelle istituzioni come negli ordini professionali. Nella vita sociale e nei rapporti personali.

Storia popolata di persone che hanno dato la vita, o l'hanno rischiesta o l'hanno comunque dedicata a una grande causa di libertà, e che trova rappresentanza simbolica nelle centinaia e centinaia di familiari di vittime che si riuniscono ogni primo giorno di primavera alla grande manifestazione di Libera.

Proprio perciò propongo che d'ora in poi chi fregandosi degli ideali dell'antimafia terrà comportamenti osceni sul piano morale o addirittura giudiziario, subisca un'azione di risarcimento civile, una vera class action, da parte dell'intero movimento.

Il patrimonio di ideali, di memorie e di speranze che viene colpito è infatti troppo grande e prezioso per essere sporcato gratis da calcolatori ambigui o da gente d'avventura, si tratti di dignitari di corte o di masanielli forsennati.

ALTRIMENTI sarà l'assalto degli avvoltoi, con i grandi interessi privati seduti in riva al fiume, impazienti di mettere le mani sui beni confiscati. E i brindisi di chi l'antimafia l'ha sempre considerata, in fondo, un nemico peggio della mafia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cosa è successo

PINO MANIACI

Editore e direttore politico di Telejato, emittente di Partinico (Palermo), dal '99 denuncia Cosa nostra e il malaffare in Sicilia. La scorsa settimana gli è stato notificato il divieto di dimora nelle province di Palermo e Trapani per estorsione: avrebbe ricattato due sindaci della zona. Nelle intercettazioni non fa una gran figura. Maniaci respinge le accuse ma intanto si è trasferito in un'altra zona della Sicilia



*Altrimenti
brinda
chi ritiene
la lotta
alla
criminalità,
in fondo,
un nemico
peggiore
della
mafia*



In piazza

Una delle tante manifestazioni organizzate da Libera

Ansa



Panoramica degli aiuti alle imprese che intendono puntare su risparmio e riqualificazione

Incentivi, regioni in campo per l'efficienza energetica

Pagine a cura
di BRUNO PAGAMICI

Attorno alle regioni l'Unione europea concede finanziamenti e contributi per promuovere gli investimenti per l'efficientamento energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili. In un'ottica di sviluppo sostenibile del territorio e di tutela dell'ambiente, imprese ed enti pubblici potranno accedere ai fondi messi a disposizione dal Por Fesr 2014-2020 per incentivare gli interventi finalizzati ad ottenere un più efficiente utilizzo delle risorse energetiche. In particolare, Toscana e Lazio hanno messo in campo contributi in conto capitale, finanziamenti agevolati ed altri strumenti per favorire la riqualificazione energetica e la produzione di energia rinnovabile.

Il fondo di garanzia in Toscana. La regione ha dato inizio all'operatività del Fondo di garanzia per investimenti nelle energie rinnovabili, il quale prevede la concessione di agevolazioni a garanzia di operazioni finanziarie finalizzate alla realizzazione di investimenti volti alla riqualificazione energetica e all'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, a valere sul «Fondo di garanzia per energie rinnovabili». I beneficiari sono pmi, persone fisiche, associazioni, aziende sanitarie e ospedaliere, enti locali. La garanzia è rilasciata a favore dei soggetti finanziatori per un importo massimo garantito non superiore all'80% di ciascuna operazione finanziaria che è: per le persone fisiche: euro 100.000; per gli altri soggetti beneficiari: euro 250.000; per gruppi di imprese: euro 375.000. La garanzia può essere concessa su operazioni finanziarie di durata compresa tra un minimo di 5 e un massimo di 10 anni per tutti i soggetti beneficiari tranne che per gli enti locali la cui durata massima è fissata in 25 anni. Sono ammesse alla garanzia le operazioni fi-

nanziarie finalizzate alla realizzazione di investimenti volti alla riqualificazione energetica e all'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili. Gli investimenti devono essere realizzati in Toscana successivamente alla data di presentazione della richiesta di garanzia. Le spese ammissibili sono relative ai seguenti impianti: solari termici e fotovoltaici; eolici fino a 100 kw; di riscaldamento, cogenerazione e trigenerazione a biomassa; mini-idroelettrici, fino a 100 kw; di illuminazione pubblica che utilizzano tecnologie ad alta efficienza; di teleriscaldamento a servizio di utenze pubbliche e private. Il progetto d'investimento deve prevedere una riduzione dei consumi di energia o la produzione di energia da fonti rinnovabili. La domanda per ottenere la garanzia può essere presentata, secondo la modalità a sportello e fino ad esaurimento fondi, esclusivamente accedendo al portale www.toscanamovue.it.

Efficienza energetica per gli immobili. In Toscana le imprese che vogliono fare investimenti per l'efficientamento energetico potranno approfittare dei contributi che saranno messi a disposizione della regione attraverso un bando di prossima emanazione. Il bando da 3 milioni di euro (nell'ambito del Programma operativo regionale Crescita e occupazione del Fesr 2014-2020), destinato alla promozione di progetti tesi a rendere più efficienti dal punto di vista del risparmio di energia gli immobili sedi di attività economica, sarà diviso in due graduatorie: una per l'erogazione di 1 milione e 900 mila euro destinati alle imprese danneggiate dalle calamità; l'altra, da 1 milione e 100 mila per i progetti di tutte le altre imprese. Gli interventi per i quali è possibile richiedere un finanziamento dovranno prevedere una quota di risparmio (in termini di consumi energetici) almeno del 10%. Gli interventi attivabili riguarderanno le seguenti tipologie:

- isolamento termico di strut-

ture orizzontali e verticali;

- sostituzione di serramenti e infissi;

- sostituzione di impianti di climatizzazione con impianti alimentati da caldaie a gas a condensazione o impianti alimentati da pompe di calore ad alta efficienza;

- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore;

- sistemi intelligenti di automazione e controllo per l'illuminazione e la climatizzazione interna;

- sistemi di climatizzazione passiva;

- impianti di cogenerazione/trigenerazione ad alto rendimento.

Non saranno ammessi interventi che comportano spese ammissibili inferiori a 20 mila euro. La percentuale di contributo concesso rispetto al costo ammissibile del progetto sarà del 40% per le micro e piccole imprese, del 30% per le medie imprese e del 20% per le grandi. Possono fare richiesta le micro, piccole, medie e grandi imprese che rientrino nei raggruppamenti di industria, artigianato, cooperazione, turismo, commercio e cultura. L'avvio dei lavori del progetto per il quale si richiede il contributo dovrà essere successivo alla presentazione della domanda, mentre per le imprese colpite da calamità l'avvio dovrà essere successivo alla data dell'evento calamitoso.

Il bando Smart energy fund. Con la determinazione n. G14055 del 16 novembre 2015, modificata con determinazione n. G03084 del 31 marzo 2016, la regione Lazio promuove la riduzione delle emissioni climateranti dovute alle attività svolte nel territorio regionale e l'aumento della competitività delle pmi tramite la riduzione dei loro costi energetici. Il bando, che ha una dotazione di 21,6 milioni di euro, è a valere sul Por Fesr 2007-2013.

In particolare, l'obiettivo è sostenere (con finanziamenti agevolati) la realizzazione di investimenti per il miglioramento dell'efficienza energeti-

ca o la produzione di energia rinnovabile, mediante l'erogazione di prestiti agevolati in sinergia con gli incentivi statali, che sono spesso significativi ma diluiti nel tempo. Gli investimenti finalizzati all'autoconsumo devono riguardare immobili esistenti e con destinazione d'uso non abitativa.

I soggetti beneficiari sono le pmi del Lazio che realizzano direttamente il programma di investimento grazie al prestito agevolato ricevuto a valere sul Fondo e beneficiano dell'agevolazione in forma indiretta, per il tramite di un soggetto terzo (Ftt Provider), che ottiene il prestito agevolato e realizza il programma di investimento, trasferendo all'impresa beneficiaria il beneficio del tasso agevolato e dell'efficientamento energetico. Gli investimenti ammissibili, che devono essere tutti realizzati nel territorio regionale del Lazio, sono i seguenti:

- investimenti semplici: pannelli solari termici, caldaie a condensazione, sostituzione serramenti e infissi, installazione apparecchi a led, fotovoltaico, impianti a biomassa legnosa, pompe di calore elettriche, condizionatori ad aria ad alta efficienza con potenza inferiore ai 12 kw, piccoli impianti idroelettrici ed eolici;

- investimenti complessi: per la riduzione dei consumi di energia primaria nella misura minima del 10% annuo rispetto alla media degli ultimi due anni;

- investimenti che migliorino di almeno una classe energetica la prestazione energetica generale dell'edificio o unità immobiliare oggetto dell'intervento;

- altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a scala ridotta (capacità installata inferiore a 500 kWp);

- impianti ex novo per la cogenerazione ad alto rendimento.

L'importo totale delle spese ammissibili non deve essere inferiore a 10 mila euro. Le domande, da presentare solo per via telematica, saranno accolte fino a copertura di un ulteriore 50% dello stanziamento complessivo.

I principali bandi per l'efficienza energetica

Lazio	Tuttora aperto il bando Smart Energy Fund con cui le imprese hanno a disposizione 15 milioni di euro per sostenere gli investimenti mirati al miglioramento dell'efficienza energetica o alla produzione di energia rinnovabile. Gli investimenti devono riguardare immobili esistenti e con destinazione d'uso non abitativa
Piemonte	Approvata la scheda misura «Efficienza energetica ed energia rinnovabile nelle imprese» (Por Fesr 2014/2020 - Asse IV - Azione IV.4b.2.1). Il termine iniziale per la presentazione delle domande sarà reso noto con successiva determinazione Fondo Pmi destinato al sostegno di progetti e investimenti per l'innovazione, la sostenibilità ambientale, l'efficienza energetica e la sicurezza nei luoghi di lavoro realizzati da micro, piccole e medie imprese. (Por Fesr 14/20 asse III azione III.3c.1.1). Bando aperto dall'1/2/2016
Toscana	Fondo di garanzia per investimenti in energie rinnovabili (istituito con legge regionale del 27 dicembre 2011, n. 66) prevede la concessione di agevolazioni a garanzia di operazioni finanziarie finalizzate alla realizzazione di investimenti volti alla riqualificazione energetica e all'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili. Le richieste di garanzia sono deliberate da Fidi Toscana secondo l'ordine cronologico, fino ad esaurimento risorse La regione sta emanando un bando da 3 milioni di euro a sostegno di interventi per rendere energeticamente più efficienti gli immobili delle imprese toscane
Emilia Romagna	Bando per gli investimenti delle imprese agroindustriali (Programma di sviluppo rurale 2014-2020, tipo di operazione 4.2.01). Scadenza presentazione domande: 30 giugno 2016 Bando per gli investimenti delle imprese agricole (Programma di sviluppo rurale 2014-2020, tipo di operazione 4.1.01). Scadenza presentazione domande: 15 luglio 2016
Marche	Bando per gli investimenti delle imprese agroindustriali (Programma di sviluppo rurale 2014-2020, Sottomisura 4.2). Scadenza presentazione domande: 1° luglio 2016



Piccole imprese, il credit crunch è stato di 11 miliardi in 4 anni

LA STIMA È DI CONFARTIGIANATO. IL PRESIDENTE MERLETTI: «NON VEDIAMO ALCUNA RIPRESA DEL CREDITO AI PICCOLI. LA MINI CRESCITA RILEVATA A FEBBRAIO È STATA APPANNAGGIO SOLO DELLE AZIENDE MAGGIORI. PER NOI IL CALO È PROSEGUITO ANCORA»

«Le dichiarazioni di ottimismo delle banche italiane - dice Merletti - si scontrano quindi con la realtà vissuta dagli imprenditori. Noi, il rilancio dei prestiti alle imprese non lo vediamo ancora: del resto, 11 miliardi in meno di finanziamenti all'artigianato negli ultimi 4 anni la dicono lunga su quanto c'è da recuperare».

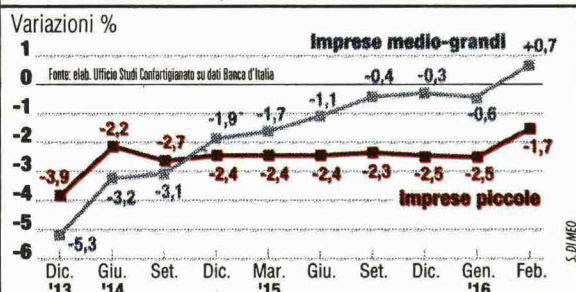
I primi dati di quest'anno confermano le tendenze già presenti negli scorsi anni: «A febbraio 2016 i prestiti tornano a crescere di uno 0,2 per cento», si legge nel rapporto. «Ma l'aumento è sostenuto dal più 0,7 per cento delle imprese medio-grandi. Per le piccole con meno di 20 addetti, invece, permane un calo dell'1,7 per cento».

Ma non è soltanto questione di quantità di credito. Anche la sua qualità lascia a desiderare: «Per gli artigiani e le piccole imprese - continua il presidente di Confartigianato - il denaro rimane più scarso e più costoso rispetto a quello erogato alle aziende medio-grandi e in confronto a quanto avviene nella media europea». Un gap che non si spiega visto che «le sofferenze delle micro imprese sono quelle che le banche recuperano più facilmente perché le imprese individuali e le società di persone sono le più facilmente 'aggregabili' dal punto di vista patrimoniale».

Restano inoltre forti le differenze regionali: «A dicembre del 2015 - si legge nel report - il tasso attivo sui finanziamenti per cassa a imprese non finanziarie su operazioni in essere era pari su scala nazionale al 5,04 per cento. Ma il gap del costo del credito fra le imprese del Mezzogiorno e quelle del centro-nord è pari a 220 punti base». Con punte ben più elevate: ad esempio, «il credito per un'impresa in Calabria costa 467 punti rispetto al tasso minimo rilevato in Trentino-Alto Adige (3,83 per cento)».

I tassi più elevati si trovano comunque in sette regioni del Sud: «Calabria 8,5 per cento, Sicilia (7,38 per cento), Molise (7,15 per cento), Puglia (7 per cento), Campania (6,80 per cento) e Abruzzo (6,25 per cento)».

CREDITO BANCARIO, LE PICCOLE SOFFRONO DI PIÙ



Adriano Bonafede

Roma



Qui sopra, **Giorgio Merletti**, presidente di Confartigianato

«Per le micro e le piccole imprese è difficile partecipare dell'orgoglio, che sentiamo vantare anche in questi ultimi anni, di avere in Italia un sistema bancario solido. Visto che, come i nostri dati dimostrano, il credito per le imprese artigiane è calato di oltre 11 miliardi negli ultimi 4 anni». Sono amare le constatazioni di Giorgio Merletti, presidente di Confartigianato di fronte alle elaborazioni sul credito alle imprese artigiane al 31 dicembre 2015. Il rapporto è stato elaborato dall'ufficio studi di Confartigianato sui dati Artigianocassa.

A soffrire, secondo questo studio, sono ancora soprattutto le piccole e piccolissime imprese: «In quattro anni, dal dicembre 2011 allo stesso mese del 2015, i prestiti all'artigianato si sono ridotti di un quinto (19,2 per cento esattamente), pari a 10,9 miliardi in meno». Mal comune mezzo gaudio? No, perché il calo registrato dalle microimprese è quasi il doppio di quello del totale imprese, che si ferma all'11,3 per cento in meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CORRUZIONE

Codice appalti, così aumenta la discrezionalità in mano ai funzionari pubblici

Saranno le stazioni appaltanti a valutare il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa. E sotto la soglia dei 5,2 milioni di euro, le amministrazioni potranno nominare commissari interni. L'associazione Civicum propone un modello per monitorare lo stato di avanzamento dei lavori

di Lidia Baratta
(Flickr/Bruno)

Alla fine, il **codice degli appalti** potrebbe servire solo a complicare tutto. Le nuove regole erano state presentate dal presidente del Consiglio Matteo Renzi con queste parole: «**Una riforma strutturale con regole semplici e meno astruse che chiude la strada alla corruzione**». Ma, oltre al fatto che di semplificato c'è ben poco – come fa notare Lavoce.info – le falle che potrebbero lasciare spazio alla corruzione sono ancora molte. Tant'è che l'Anac, Autorità nazionale anticorruzione, di Raffaele Cantone ha stilato subito una lista di linee guida (sulle quali [fino al 16 maggio si possono inviare contributi e osservazioni](#)) che affrontano le questioni più urgenti.

A partire dal criterio preferenziale dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**. Uno dei pilastri del nuovo codice avrebbe dovuto essere l'**abolizione della regola del massimo ribasso**, il meccanismo secondo il quale la gare sono assegnate a chi offre il prezzo minore. Prezzi che spesso e volentieri sono al di fuori delle cifre di mercato e che non permettono grandi margini di guadagno. Tant'è che alla fine le aziende applicano le solite varianti e i costi cominciano a lievitare. In questi passaggi spesso si annida il germe della corruzione. E infatti il criterio del massimo ribasso nel nuovo codice avrebbe dovuto sparire, a favore della cosiddetta offerta economicamente più vantaggiosa, che tiene conto invece del rapporto qualità/prezzo.

Peccato però che, dopo una serie di trattative da mercato per stabilire l'importo minimo della gara da cui fa partire il nuovo criterio, nel nuovo codice degli appalti si dice che l'offerta economicamente più vantaggiosa sarà applicata **solo per le gare al di sopra di 1 milione di euro**. Tradotto: oltre l'80% delle gare –questo vale soprattutto nelle amministrazioni locali – resterà con il criterio del massimo ribasso.

Nel nuovo codice degli appalti si dice che l'offerta economicamente più vantaggiosa sarà applicata solo per le gare al di sopra di 1 milione di euro. Tradotto: oltre l'80% delle gare resterà con il criterio del massimo ribasso

Non solo. Il nuovo codice prevede che nelle procedure di appalto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa la valutazione per la proposta migliore sia affidata a una **commissione giudicatrice composta da esperti del settore**. Per garantire la massima trasparenza, i commissari dovrebbero essere estratti a sorte da un elenco preparato dall'Anac. Ma anche qui c'è l'inghippo. Perché la regola vale solo per le gare di importo superiore alle soglie comunitarie, cioè **sopra i 5,2 milioni di euro**. Sotto questa cifra, la stazione appaltante può nominare componenti interni. I commissari saranno scelti quindi dalla stessa amministrazione che assegna l'appalto.

La scelta non è piaciuta all'Anac. Nelle linea guida Cantone ha spiegato che se le commissioni esterne sono vincolanti per gli appalti sopra i 5,2 milioni di euro, al di sotto di questa soglia l'utilizzo è comunque consigliato. Per **esigenze di trasparenza**. Questo vale soprattutto per i lavori sopra un milione di euro. E anche «quando per precedenti aggiudicazioni vi siano stati fenomeni degenerativi, quali tentativi di corruzione, gravi errori accertati da parte della commissione giudicatrice, ecc.», ha detto Cantone al *Sole24ore*.

Altrimenti, tutto resta nelle mani delle amministrazioni pubbliche, dalla valutazione al controllo. «Spetterà alle stazioni appaltanti stabilire cosa far prevalere: se il prezzo più basso o il criterio di qualità», spiega **Edoardo Tozzo**, membro del consiglio direttivo di [Civicum](#), associazione che lavora per l'applicazione del merito e della trasparenza nella pubblica amministrazione. Come ha fatto notare anche Cantone, in questo modo **«aumentano le procedure negoziali e viene estesa la discrezionalità nelle mani della pubblica amministrazione»**. Non solo nella scelta finale. Ma anche «nella ponderazione dei criteri e delle specifiche tecniche di un appalto». È in questo spazio di negoziazione che potrebbero innestarsi le irregolarità. Oltre al fatto che per valutare le offerte tecniche **«servono funzionari**

competenti e aggiornati con quello che il mercato offre», dice Tozzo. «Il problema è che le amministrazioni pubbliche non sempre sono competenti per decidere quando applicare il criterio del massimo ribasso e quando invece puntare sulla qualità. E la formazione interna nella Pa è quasi totalmente assente. Le nuove procedure negoziali sono positive, purché siano applicate con raziocinio e competenza. Gli spunti sono buoni, ma andrebbero applicati alla realtà fattuale della nostra pubblica amministrazione».

Su questo sono intervenuti anche i parlamentari di **Sinistra italiana** con una lettera inviata al presidente della Repubblica, in cui denunciano l'eccessiva discrezionalità in mano agli amministratori. E propongono un **unico sito istituzionale** che renda trasparenti le procedure con tre livelli: uno per le stazioni appaltanti, uno per gli operatori economici, e uno per i cittadini, che possono vedere tutti i documenti di gara, i soggetti coinvolti e le scadenze. I problemi però non sorgono solo in fase di aggiudicazione, ma soprattutto nella **gestione esecutiva degli appalti**. I costi lievitano e i tempi di lavorazione si allungano. Per questo, l'associazione Civicum sta lavorando a un **modello che aiuti a monitorare la gestione dei lavori pubblici**. Si chiamerà Sat, **Stato avanzamento lavori**. «Partendo dai dati forniti dalle amministrazioni», spiega Edoardo Tozzo, «l'obiettivo è informare sui tempi di esecuzione e il flusso finanziario dei lavori, in modo da monitorare se quello che è stato indicato nel progetto iniziale venga rispettato o meno». Un monitoraggio che il nuovo codice degli appalti, almeno per il momento, ignora.

Aumentano le procedure negoziali e la discrezionalità della pubblica amministrazione. Non solo nella scelta finale. Ma anche nella ponderazione dei criteri e delle specifiche tecniche

Consumo suolo, demolizioni ok per ricostruire in classe A

Di Guglielmo Notari -

maggio 6, 2016

Arrivano gli incentivi alla **demolizione degli edifici residenziali** inefficienti e insicuri e alla **loro ricostruzione in classe A**. È una delle principali novità che sono state introdotte durante l'esame del disegno di **legge sul consumo del suolo alla Camera**. Inoltre, durante l'iter di approvazione, si è cercato di superare la [contrarietà dei comuni](#) che, per tramite dell'Anci, avevano lamentato procedure complesse e l'inadeguatezza del periodo transitorio. Sono infatti state previste alcune specifiche deroghe al divieto di consumo di suolo per i progetti di pubblica utilità e gli interventi per i quali la domanda di autorizzazione è stata presentata prima dell'entrata in vigore della legge.

Incentivi per messa in sicurezza ed efficienza energetica

In base all'emendamento approvato dalla Camera, allo scopo di favorire la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici residenziali in classe energetica E, F o G, o comunque per edifici inadeguati dal punto di vista sismico o per l'alto rischio idrogeologico, è stata autorizzata la demolizione e ricostruzione, all'interno della medesima proprietà, di un edificio di pari volumetria e superficie utile, che preveda prestazione energetica di classe A o superiore e un'occupazione e un'impermeabilizzazione del suolo pari o minore rispetto a quelle antecedenti la demolizione.

Grazie all'emendamento questi interventi **non verranno considerati nuove costruzioni** e saranno quindi esonerati dal pagamento del contributo di costruzione, fatta salva la volumetria eccedente eventualmente ammessa dalle norme urbanistiche esistenti.

Naturalmente sono previste delle limitazioni. Sono infatti esclusi da questa possibilità i centri storici e gli immobili vincolati, salvo un'espressa autorizzazione della competente sovrintendenza.

Deroghe al divieto di consumo di suolo

L'altro emendamento approvato durante la discussione, che come si diceva va incontro alle richieste avanzate dai comuni, riguarda il **periodo transitorio** di passaggio dalle vecchie alle nuove regole. Il consumo di suolo sarà infatti consentito, in deroga alla legge generale, solo per i lavori e le **opere di pubblica utilità** inseriti negli **strumenti di programmazione vigenti** alla data di entrata in vigore della legge. Nel caso in cui gli strumenti di programmazione non siano entrati in vigore prima della legge, dovranno prima essere valutate soluzioni diverse, che interessino cioè localizzazioni alternative per i progetti, in modo da non consumare nuovo suolo.

Saranno inoltre fatti salvi i procedimenti in corso, gli interventi e i programmi di trasformazione derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica derivanti dalla **Legge Urbanistica (L. 1150/1942)** previsti nei piani attuativi, per cui i soggetti interessati abbiano presentato domanda di approvazione prima dell'entrata in vigore della legge sul consumo di suolo. Sono inoltre fatte salve le varianti il cui procedimento sia stato attivato prima dell'entrata in vigore della legge e che non comportino modifiche alle dimensioni dei piani attuativi.