

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
12	Appalti e lavori pubblici	10/05/2016	<i>PATTI PER IL SUD, IL 70% ALLE INFRASTRUTTURE (A.Arona)</i>	2
50	Edilizia e immobiliare	10/05/2016	<i>IL VINCOLO SI ESTENDE AL RENT TO BUY (A.bu.)</i>	3
50	Edilizia e immobiliare	10/05/2016	<i>IL PRELIMINARE E' VALIDO ANCHE SENZA TITOLI EDILIZI (A.bu.)</i>	4
52	Lavoro e welfare	10/05/2016	<i>DOPO LA FINE DEI LAVORI EDILI IL CANTIERE NON E' CHIUSO (P.Maciocchi)</i>	5
3	Economia e fisco	10/05/2016	<i>"INCENTIVI FISCALI A SOSTEGNO DELLE PMI" (M.Monti)</i>	6
12	Economia e fisco	10/05/2016	<i>MENO FISCO A CHI INVESTE IN STARTUP (D.Colombo)</i>	7
Testata: ITALIA OGGI				
32	Urbanistica e ambiente	10/05/2016	<i>ORA COSTRUIRE SARA' L'ECCEZIONE (F.Cerisano)</i>	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	10/05/2016	<i>PATTI PER IL SUD, SPINTA ALL'EDILIZIA: TRE QUARTI DEGLI INTERVENTI AD AMBIENTE E INFRASTRUTTURE</i>	10
1	Lavoro e welfare	10/05/2016	<i>NELLE COSTRUZIONI EMORRAGIA DI ADDETTI: IN TRE MESI PERSI 73 MILA OCCUPATI</i>	13
Testata: ILGHIRLANDAIO.COM (WE B)				
1	Urbanistica e ambiente	10/05/2016	<i>RENZI: 150MLN PER RESTAURARE I LUOGHI 'DIMENTICATI' PROPOSTI DAI CITTADINI</i>	14

Accordi-quadro. Sei sono stati già firmati e 9 pronti

Patti per il Sud, il 70% alle infrastrutture

Alessandro Arona

Ruolo chiave ai lavori pubblici nella spinta agli investimenti prevista dai Patti per il Sud, gli accordi quadro Stato-Regioni e Stato-Città metropolitane in corso di firma in queste settimane. Sei Patti sono stati firmati dal premier Matteo Renzi nei giorni scorsi (Regioni Campania, Calabria e Basilicata, città metropolitane di Reggio Calabria, Catania e Palermo), e gli altri nove sono quasi pronti. Nei primi sei firmati, su 20,2 miliardi di euro di investimenti previsti, il 35% riguardano infrastrutture di trasporto (metropolitane, ferrovie regionali, porti, strade, per 7.032 milioni), il 27% opere ambientali, quali depuratori, interventi sulle reti idriche, opere anti-dissesto idrogeologico (5.446 milioni).

I SETTORI

Il 35% riguarda i trasporti, il 27% opere ambientali, il resto riguarda beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana

In tutto si arriva al 62% del totale, che però salgono al 70-75% circa relativi a lavori pubblici ed edilizia considerando anche opere sui beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana, antisismica sugli edifici.

I Patti per il Sud rilanciano la "programmazione negoziata" inventata da Prodi e Ciampi nel 1996, rafforzandone la logica (obiettivi condivisi e impegni reciproci tra Stato ed enti territoriali) con più controlli e più poteri sanzionatori in caso di inadempienze.

La forte presenza di lavori pubblici è frutto da una parte del "trascinamento" dei progetti Por 2007-13 non completati e finanziati con i nuovi piani europei Por e Pon 2014-20 con l'Fsc 2014-20 e dall'altra dalla scelta strategica fatta

fin dal governo Monti di togliere le infrastrutture (o ridurle fortemente) dai programmi europei Fesr 2014-20, per finanziarle con i fondi nazionali di coesione, e cioè i Poc e l'Fsc 2014-20.

Insostanza per evitare gli affanni (visti negli ultimi anni) con le scadenze europee, si finanziano le infrastrutture con fondi nazionali, privi di scadenza, lasciando nei piani Ue soprattutto industria, ricerca, inclusione sociale, piccole opere. Il rischio però, visto che i fondi coesione nazionale non hanno scadenze, è che gli interventi infrastrutturali vengano rinviati sine die.

Facciamo un esempio: a fine 2011 l'allora Ministro Fabrizio Barca spostò la Napoli-Bari ad alta capacità dai programmi Ue 2007-13 al Pac (piano azione e coesione, risorse nazionali), ma a distanza di quattro anni e mezzo non sono ancora arrivati i bandi di gara per le prime tratte già allora finanziate.

Altro esempio: nei Patti per il Sud c'è una forte iniezione di fondi per le opere anti-dissesto idrogeologico, dovrebbero essere 1,5 miliardi di euro sui 13,4 di Fsc programmati dai Patti. Ma la definizione delle opere e dei progetti è ancora in alto mare, e la spesa prevista nei primi anni irrisoria.

I Patti prevedono (all'articolo 5) una "cabina di controllo" (costruita soprattutto sul lavoro dell'Agenzia di coesione, altra novità della programmazione 2014-2020) che verifichi l'attuazione del Patto e consenta l'applicazione delle previste sanzioni (revoca di quote di fondi) in caso di inadempienza (articolo 7). Tuttavia molti degli interventi dei Patti sono per ora solo indicati nel valore dei finanziamenti, come in campo ambientale (depuratori, opere anti-dissesto, bonifiche), e dunque liste di opere e progetti (e relativi cronoprogrammi) arriveranno solo più in là nel tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il perimetro. Se c'è un pre-accordo in fase di edificazione

Il vincolo si estende al rent to buy

■ Il divieto di stipula di un contratto di **compravendita** che ha ad oggetto un immobile ipotecato o oggetto di pignoramento, venduto dal costruttore e acquistato da una persona fisica quando non era ancora costruito o era in corso di costruzione (di cui all'articolo 8, Dlgs 122/2005), trova una particolare declinazione nel caso di contratto di **rent to buy**, vale a dire il contratto con il quale un soggetto ottiene il godimento di un immobile con l'opzione di acquistarlo in proprietà imputando a prezzo i canoni versati durante il periodo di godimento. L'articolo 23, comma 4, Dl

133/2014, disciplina i contratti di rent to buy, e stabilisce che anche al contratto di rent to buy - nonostante non si tratti di un contratto traslativo della proprietà dell'immobile - si applica, in presenza di un'ipoteca (o anche di un pignoramento) sull'edificio che ne è oggetto, il divieto di stipula discendente dall'articolo 8

LE CONDIZIONI

Il fabbricato deve essere in corso di costruzione, il locatore deve essere un'impresa edile e il conduttore una persona fisica

del Dlgs. 122/2005, qualora sussistano i presupposti applicativi di detto Dlgs 122, vale a dire che:

- ① il contratto abbia a oggetto un'abitazione in corso di costruzione nel momento in cui il contratto venne stipulato (evidentemente, nella forma di contratto preliminare, dato che appunto il rent to buy ha per oggetto immediato il godimento di un immobile);
- ② il locatore sia l'impresa costruttrice;
- ③ il conduttore sia una persona fisica.

In altre parole, ricorrendo questi presupposti vi è il divieto di stipula del contratto

di rent to buy anche se esso attribuisce il solo godimento dell'immobile caso per caso considerato.

Come già accennato, nella maggior parte dei casi, l'immobile oggetto del contratto in questione è un edificio già completato nella costruzione e dichiarato agibile, per cui la norma che vieta la stipula del contratto di rent to buy trova applicazione nei casi in cui il rent to buy sia stato preceduto da un contratto preliminare perfezionato quando l'immobile era ancora in corso di costruzione e le parti si siano poi accordate di dare attuazione agli impegni assunti con detto

preliminare appunto stipulando, in luogo del previsto atto traslativo definitivo, un contratto di rent to buy.

La disposizione in commento, inoltre, si presta a trovare applicazione anche nel caso di un contratto preliminare (perfezionato quando l'immobile che ne è oggetto era ancora in corso di costruzione) con il quale le parti si siano impegnate proprio alla stipula di un rent to buy ovvero nel caso di un rent to buy avente per oggetto un edificio ancora in corso di costruzione, e non ancora dichiarato agibile e, come tale, rientrante a pieno titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cassazione. Resta l'eseguibilità in forma specifica

Il preliminare è valido anche senza titoli edilizi

Non è nullo, ed è comunque eseguibile in forma specifica, il **contratto preliminare** di compravendita immobiliare che non rechi le cosiddette «**menzioni urbanistiche**», vale a dire quei contenuti, in ordine ai titoli edilizi in forza dei quali l'edificio promesso in vendita è stato costruito o ristrutturato, che è prescritto a pena di nullità per la stipula del contratto definitivo dalla legge 47/1985 e dal Dpr 380/2001. E quanto deciso dalla **Cassazione** nella sentenza 9318 del 9 maggio 2016, in riforma della sentenza 195/2011 della Corte d'Appello di Lecce, andata in segno contrario.

Come noto, gli atti traslativi della proprietà di edifici devono contenere, a pena di nullità, talune menzioni o dichiarazioni: ad esempio, la attestazione che l'edificio è stato costruito prima del settembre 1967, la menzione dei titoli edilizi che hanno abilitato le costruzioni post 1967, la menzione delle domande di condono edilizio e dei relativi versamenti di oblazioni e oneri, eccetera. Quanto poi ai contratti di compravendita di terreni, occorre allegare ad essi il certificato di destinazione urbanistica e attestare, nel corpo del contratto, che le prescrizioni degli strumenti urbanistici non sono variate dalla data di rilascio di detto certificato.

Si pone dunque il tema se tutto questo apparato di dichiarazioni debba essere contenuto anche nel contratto preliminare, e ciò anche in vista del fatto che, in caso di inadempimento all'obbligo di stipula del contratto definitivo assunto con il contratto preliminare, il contraente non inadempiente può domandare al giudice (ai sensi dell'articolo 2932 del Codice civile) l'emissione di una sentenza la quale tenga luogo del contratto definitivo che non è stato spontaneamente stipulato a causa dell'inadempimento

di uno dei contraenti del contratto preliminare.

La risposta è negativa: la mancanza nel preliminare dei contenuti che sono prescritti per la validità del contratto definitivo non inficia la validità del contratto preliminare e la sua eseguibilità in forma specifica, in quanto ben può il contraente non inadempiente integrare, nel corso del giudizio, i dati utili al trasferimento immobiliare e che manchino nel contratto preliminare.

In sede di giurisprudenza di legittimità è stato infatti più volte affermato che, per ottenere la sentenza di esecuzione in forma specifica di cui all'articolo 2932 del Codice civile, non è necessario che nel contratto preliminare siano inserite le dichiarazioni urbanistiche richieste, a pena di nullità del contratto definitivo di compravendita: in tal senso sono espresse non solo le Sezioni Unite nella sentenza 11 novembre 2009, n. 23825, ma anche diverse sentenze delle sezioni semplici (a cominciare dalla 628/2003 per giungere alla 15947/2015, passando attraverso la 17028/2012 e la 28456/2013). La ragione è che (per utilizzare le parole delle Sezioni Unite) tali dichiarazioni non costituiscono un «presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite».

Questo significa, in sostanza, che la sentenza di esecuzione in forma specifica può essere pronunciata anche nel caso in cui le dichiarazioni in questione non siano state inserite fin dall'origine nel testo del contratto preliminare, purché esse siano rese nel corso del giudizio, e comunque prima dell'emissione della sentenza che giudica sulla domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare.

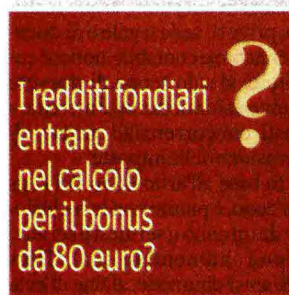
A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Preliminare

● Il contratto preliminare di compravendita immobiliare è il contratto da stipulare in forma scritta con cui il proprietario (parte promittente venditrice) si obbliga a cedere al promissario acquirente la proprietà dell'immobile a un determinato prezzo e secondo determinate modalità e termini. In sostanza le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo, con il quale avverrà il trasferimento della proprietà. Il preliminare deve essere registrato e per essere trascritto nei registri immobiliari deve essere autenticato da un notaio.



SPECIALE UNICO: LE PERSONE FISICHE DOMANI LA PRIMA DI DUE GUIDE

Dalla precompilata agli sconti fiscali sulle spese, dai professionisti ai forfettari tutte le novità della dichiarazione



In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Cassazione. La posizione di garanzia del committente e del coordinatore

Dopo la fine dei lavori edili il cantiere non è chiuso

Resta l'obbligo di vigilare sulla sicurezza dei lavoratori

Patrizia Maciocchi
ROMA

Il cantiere non può considerarsi **chiuso** una volta ultimati i lavori di carpenteria: per gli addetti resta dunque l'obbligo di vigilare sulla sicurezza degli operai. La Cassazione, con la sentenza 19208 depositata ieri, accoglie il ricorso del pm contro la decisione del giudice per le indagini preliminari di dichiarare il non luogo a procedere nei confronti del coordinatore per la sicurezza e del committente, accusati di **omicidio colposo** per la morte di un operaio.

Secondo il pm, il cantiere, al momento dell'incidente non poteva dirsi chiuso, perché erano ancora in corso alcune attività. Ad iniziare dallo "scassero"

delle forme utilizzate per i pilastri di cemento armato, tanto più che non c'era stata nessuna rituale comunicazione di fine lavori alla committente da parte della ditta affidataria.

Per la Suprema corte ci sono certamente margini per una lettura alternativa a quella data dal gip, come evidenziato dal consulente tecnico che aveva considerato verosimile la sussistenza di un nesso di causalità tra la condotta degli indagati e l'evento. Molte le irregolarità riscontrate: dall'omessa verifica degli obblighi relativi all'applicazione delle disposizioni sulla sicurezza previste dal Piano di sicurezza e coordinamento, alla mancata verifica della validità del contratto di subappalto, in realtà nullo in ori-

gine per l'assenza di dettagli sui costi della sicurezza.

La Cassazione mette l'accento sul primario compito di coordinamento delle attività di più imprese nell'ambito di uno stesso cantiere attribuito al coordinatore dalla legge (Dlgs 89/2008). Secondo la norma, per cantiere temporaneo o mobile si intende qualunque luogo nel quale si effettuino lavori edili: dalla costruzione alla demolizione. Si pone dunque in netto contrasto con la legge l'interpretazione in base alla quale con la fine dei lavori edili si esaurisce la posizione di garanzia del coordinatore per l'esecuzione e del committente. Per la Cassazione, ciò che mantiene operante tale ruolo non può essere tanto il mancato completamento delle

attività inerenti i lavori edili o di ingegneria civile, quanto piuttosto la persistenza di ulteriori fasi di lavorazione tipiche dell'attività di cantiere nel suo complesso.

L'esecuzione di lavori edili o di ingegneria civile - scrivono i giudici - serve, a connotare, in ragione del tipo di attività svolta, il cantiere temporaneo o mobile, ma non è sufficiente a definire anche i suoi limiti spaziotemporali «diversamente correlati al perfezionamento di tutte le fasi di lavorazione anche successive ai lavori edili o di ingegneria civile in senso stretto, funzionali al collaudo e alla consegna dell'opera». La vicenda, sottolinea la Cassazione, impone, in sede di udienza preliminare, un esame più dettagliato del fatto e del comportamento dei singoli indagati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Credito. Agevolazioni per la quotazione in Borsa, ma anche venture capital e private equity per l'accesso al credito. Il ruolo dei fondi pensione e delle assicurazioni

«Incentivi fiscali a sostegno delle Pmi»

Mara Monti
MILANO

■ Più mercato meno intermediazione bancaria, ma anche più incentivi fiscali a sostegno delle piccole e medie imprese. Per il presidente della Consob Giuseppe Vegas le esigenze di finanziamento delle Pmi sono la punta di diamante per realizzare quella transizione verso un sistema orientato al mercato del credito più moderno. Via allora alla semplificazione e alla razionalizzazione del quadro normativo, un processo lungo, destinato a prendere forma nell'unione dei mercati dei capitali per rilanciare gli investimenti e favorire la ripresa economica.

Il lavoro da fare è ancora tanto per rendere più efficace il sistema del credito, per molti settori dell'economia ancora poco accessibile. Le iniziative non mancano come il sostegno alla quotazione in Borsa con la semplificazione della documentazione,

allo sviluppo di strumenti e intermediari specializzati nell'investimento delle Pmi, al venture capital, al private equity, ai minibond: su quest'ultimo punto, Vegas nella sua relazione ha ricordato che i titoli quotati all'ExtraMot Pro, aperto solo agli investitori istituzionali, capitalizzano 6 miliardi di euro.

Uno dei punti deboli, ha ricordato Vegas, resta la «mancanza di informazioni affidabili, centralizzate e standardizzate» da parte delle Pmi. Difficile dunque per un investitore istituzionale valutare l'impegno finanziario. La nascita di iniziative per la valutazione della qualità dell'informativa finanziaria, la produzione di rating e credit scoring aiuta a superare questi ostacoli.

Il governo ha fatto la sua parte, secondo Vegas, con il programma Finanza per la crescita con cui sono stati introdotti il voto multiplo, l'adozione di soglie flessibili per l'Opa fino alle

agevolazioni fiscali per le quotazioni: all'Aim, l'alternative investment market, mercato dedicato alle piccole società e alle start up, sono già quotate 70 società che capitalizzano 3 miliardi di euro.

Ancora molto si può fare sulla leva fiscale perché per sostenere lo sviluppo delle Pmi e della loro presenza nei mercati finanziari servono regole fiscali chiare e stabili: «L'iniziativa chiave, una sorta di triggering event, potrà essere costituita da una normativa fiscale chiara e stabile nel tempo che incentivi gli investimenti nel capitale di rischio delle Pmi, a cominciare da quelli dei fondi pensione», ha affermato Vegas. Mentre «dal lato della domanda, occorrono ulteriori misure per promuovere il ruolo degli investitori istituzionali, in particolare quelli di lungo periodo come assicurazioni e, soprattutto, fondi pensione» e i fondi di fondi.

Se per le Pmi l'accesso al mer-

cato resta difficile, per le corporate il mercato obbligazionario resta particolarmente accessibile in questa fase di tassi di interesse ai minimi storici. Ecco allora che il volume delle emissioni presso gli investitori istituzionali è aumentato da 20,3 nel 2014 a 22,9 miliardi di euro (+10% per i titoli sia investment sia speculative grade), pur continuando a evidenziare un calo del 16% rispetto al 2013. Il fabbisogno di rifinanziamento per il 2016 risulta elevato con un ammontare stimato di obbligazioni in scadenza di circa 18 miliardi di euro, pari al 10,2% dell'ammontare emesso dal 2009.

Non così per le banche che hanno accusato una contrazione dei titoli destinati sia agli investitori retail (-42%), sia agli investitori istituzionali (-34%), nonostante il fabbisogno di rifinanziamento nel 2016 ammonta a circa 127 miliardi di euro di titoli in scadenza, pari all'11,6% dello stock in essere a partire dal 2009.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LO SVILUPPO

«Occorrono misure per promuovere il ruolo degli investitori istituzionali, quelli di lungo periodo come assicurazioni e fondi pensione»



La ripresa difficile

LA FINANZA PER LA CRESCITA

Nodo coperture

Ancora in forse la detassazione degli utili per le aziende che reinvestono in macchinari

Riforma contratti

Pronta la bozza sulla produttività ma arriverà dopo il voto di giugno

Meno fisco a chi investe in startup

Sgravi per le società quotate che acquisiscono partecipazioni in aziende con meno di 5 anni di vita

Davide Colombo

ROMA

La misura madre del decreto "finanza per la crescita" annunciata dal ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, per la fine del mese resta la detassazione sul risparmio che si orienta verso piani di investimento a medio-lungo periodo in imprese di dimensioni comprese tra i 50 e 250-300 milioni di ricavi. Investimenti finalizzati a sostenere la crescita dimensionale delle imprese, la ricapitalizzazione delle società più strutturate e il supporto di progetti di internazionalizzazione di queste stesse aziende in termini di investimenti diretti all'estero più che di commercializzazione dei prodotti.

Ma i provvedimenti allo studio sono diversi. Come diversi potrebbero essere i "veicoli legislativi" utilizzabili per il loro varo. Tra queste misure c'è anche quella che prevede una fiscalità di vantaggio, sull'esempio di quella oggi prevista per le società quotate con un bilancio fiscale consolidato, per le aziende che investono in start up. L'ipotesi al vaglio dei tecnici è un sgravio per le società quotate che acquisiscano una partecipazione (si pensa al 20% ma la quota può ancora cambiare) in start up con non più di cinque anni di vita. La partecipazione, per godere del bonus, dovrebbe essere fiscalmente qualificata e vincolata a una duration da definire.

Con l'avvicinarsi al Consiglio dei ministri che dovrà esaminare questo pacchetto di provvedimenti, intanto, s'è trasferita a palazzo Chigi la regia sulla composizione finale del decreto legge. Dalla triangolazione Economia, Sviluppo economico e Banca d'Italia sui

primi testi, ora l'istruttoria più avanzata è nelle mani del team economico guidato dal sottosegretario Tommaso Nannicini.

Nel decreto legge potrebbe trovar posto anche un pacchetto di semplificazioni del fisco per cittadini e imprese. Tra gli interventi possibili spicca l'annunciata moratoria estiva sugli avvisi e le comunicazioni dell'agenzia delle Entrate. In sostanza, se il contribuente riceve un atto dell'amministrazione finanziaria a inizio agosto scatterà una proroga automatica di trenta giorni per rispondere. Spetta ora

LA REGIA A PALAZZO CHIGI

Il pacchetto "finanza per la crescita" è ora al vaglio del team economico guidato dal sottosegretario Tommaso Nannicini

alla volontà politica decidere se far decorrere questa misura già a partire dalla prossima estate. Se così fosse la misura dovrebbe salire allora sul treno accelerato del decreto "finanza per la crescita" oppure entrare come emendamento in un provvedimento già al vaglio delle camere. In caso contrario sarà certamente destinato al decreto correttivo della delega sulle semplificazioni fiscali allo studio dell'esecutivo e annunciato dal viceministro all'Economia, Luigi Casero, in arrivo fra circa un mese. Altre misure arriveranno probabilmente dal ministero dello Sviluppo economico, dopo una valutazione da parte del nuovo ministro, Carlo Calenda, che oggi giurerà davanti

al Capo dello Stato per l'incarico di Governo. Gli uffici tecnici hanno da tempo preparato un'ipotesi di detassazione degli utili che le aziende reinvestono in macchinari, ma la misura appare di difficile copertura finanziaria. Interventi potrebbero riguardare anche un rafforzamento del credito di imposta per la ricerca.

Tornando al rafforzamento dei finanziamenti non bancari alle imprese, l'intervento potrebbe riguardare direttamente il prelievo sui capital gain (attualmente al 26% mentre quello sulle rendite degli investimenti in titoli del debito pubblico è al 12,5%) e sarebbe associato ad alcune condizionalità ancora allo studio e che vanno dalla durata minima dell'investimento al tipo di asset allocation che il risparmiatore potrà adottare scegliendo di orientarsi su prodotti finanziari dedicati a investimenti in imprese, come detto, con ricavi compresi tra i 50 e i 250-300 milioni annui.

Non vi sarà, almeno per il momento, alcun intervento del governo sulla riforma dei contratti. La bozza è pronta, ma i tempi per il varo del provvedimento da parte del Consiglio dei ministri sembrano destinati ad allungarsi, almeno a dopo le elezioni amministrative di giugno. Il governo vuole promuovere il decentramento contrattuale per dare un impulso all'aumento della produttività. L'ipotesi allo studio è di far prevalere i contratti aziendali su quelli nazionali in materie legate all'organizzazione del lavoro ed alla produzione e di consentire deroghe anche per una quota di salario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le misure allo studio



START UP

Tra le misure in arrivo anche una fiscalità di vantaggio, per le aziende che investono in start up. L'ipotesi al vaglio dei tecnici è un sgravio per le società quotate che acquisiscano una partecipazione (un'ipotesi è 20%) in start up con meno di 5 anni. Partecipazione fiscalmente vincolata e con una duration da definire



DETAZZAZIONE

L'intervento sul rafforzamento dei finanziamenti non bancari potrebbe riguardare direttamente il prelievo sui capital gain e sarebbe associato ad alcune condizionalità ancora allo studio e che vanno dalla durata minima dell'investimento al tipo di asset allocation adottata

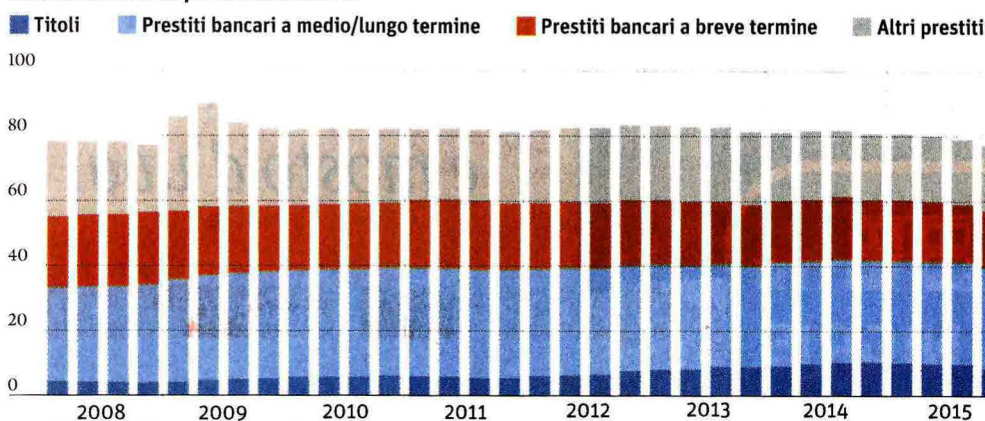


CONTRATTI

Non vi sarà, almeno per il momento, alcun intervento del governo sulla riforma dei contratti. La bozza è pronta, ma i tempi per il varo del provvedimento da parte del consiglio dei ministri sembrano destinati ad allungarsi, almeno a dopo le elezioni amministrative di giugno.

Il debito delle imprese

Dati trimestrali. In percentuale del Pil



*I dati si riferiscono ai 12 mesi terminanti nel trimestre considerato.

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e Istat



Le novità del ddl al voto della camera. Nei comuni censimento degli immobili sfitti

Ora costruire sarà l'eccezione Obbligatorio verificare alternative al consumo del suolo

di FRANCESCO CERISANO

I comuni dovranno censire gli edifici sfitti, inutilizzati o abbandonati per verificare se ci sono alternative alla costruzione di nuovi immobili che comportino ulteriore consumo del suolo inedito. E ogni anno dovranno inviare una comunicazione al prefetto segnalando le proprietà fondiaria in stato di abbandono e suscettibili, per questo, di arrecare danni al paesaggio o alle attività produttive. I municipi, che adegueranno i propri strumenti urbanistici alle norme regionali di riduzione del consumo di suolo, verranno iscritti in un apposito registro tenuto dal ministero delle politiche agricole. L'iscrizione all'elenco darà diritto alla priorità nella concessione dei finanziamenti, statali e regionali, finalizzati a realizzare interventi di rigenerazione urbana, bonifiche dei siti contaminati, ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati o inutilizzati.

Sono alcune delle principali novità per le amministrazioni locali contenute nel disegno di legge sul consumo del suolo che giovedì dovrebbe andare

al voto dell'aula della camera. Un testo dalla lunga gestazione parlamentare, iniziata più di due anni fa con una serie di proposte di legge a cui è stato abbinato un ddl governativo per iniziativa dell'ex ministro delle politiche agricole **Nunzia De Girolamo**. Dopo un lungo periodo di stand by, i lavori sul provvedimento sono ripresi con l'adozione di un nuovo testo base approvato con emendamenti dalle commissioni riunite ambiente e agricoltura di Montecitorio.

L'obiettivo del ddl (che ha come relatori **Chiara Braga** e **Massimo Fiorio**, entrambi del Pd) è chiaro e condivisibile: promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente contenendo il consumo del suolo anche allo scopo di prevenire il dissesto idrogeologico e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici. Per questo viene stabilito che il consumo del suolo (da intendersi come l'incremento della superficie agricola soggetta a interventi di impermeabilizzazione) è consentito solo quando non è possibile riutilizzare aree già urbanizzate. E va motivato in modo specifico e puntuale da parte dei comuni.

Tutti nobili principi che però, come talvolta accade, si scontrano con la vita quotidiana dei comuni, soprattutto quelli più piccoli, che non fanno salti di gioia per l'imminente approvazione del provvedimento.

A preoccupare i sindaci è soprattutto l'art. 11 del ddl (quello sulle norme transitorie) secondo cui, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge, e fino all'adozione dei provvedimenti volti alla riduzione del consumo del suolo, e comunque non oltre il termine di tre anni, «non è consentito il consumo di suolo tranne che per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici». Una norma che i comuni giudicano troppo restrittiva, oltre che pericolosa, perché aprirebbe la strada a possibili ricorsi da parte degli operatori che hanno già

acquisito aree. Per questo nei mesi scorsi (si veda *Italia Oggi* del 27/2/2016) Anci e Anpci avevano scritto ai ministri competenti (**Gian Luca Galletti**, **Maurizio Martina**, **Graziano Delrio** ed **Enrico Costa**) chiedendo correttivi. A cominciare dall'eliminazione dei limiti all'utilizzo dei proventi dei titoli edilizi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione già realizzate. Secondo i sindaci,

inoltre, il divieto triennale di consumo di suolo rischia di essere troppo penalizzante, soprattutto per i piccoli comuni, perché renderebbe illegittima la rivendicazione dell'Imu su diritti edificatori previsti, ma non più attivabili. Prospettiva questa «dalle conseguenze economiche insostenibili soprattutto per i mini-enti che si vedrebbero coinvolti in contenziosi fiscali infiniti, de-

stinati a produrre mancate entrate per cifre esorbitanti». Per scongiurare questo scenario, in occasione del voto finale sul testo, verrà approvato un emendamento che fa salvi gli interventi per i quali «i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore» della legge.

A chiedere modifiche, in prospettiva del passaggio del testo al senato, è anche l'Uncem in rappresentanza degli enti montani, i veri assenti del disegno di legge. «In nessuna parte del testo si fa riferimento alla montagna, dove il problema non è certo il consumo bensì l'abbandono del suolo», lamenta l'Unione degli enti montani in una nota. «Bisogna privilegiare chi crea aziende, artigianali, turistiche, agricole e genera nuovi posti di lavoro in montagna», scrive l'Uncem. «Costoro devono poter costruire e ampliare immobili esistenti. Bloccare in montagna come in pianura tutti i nuovi interventi non ha senso, in particolare per comuni ad alta vocazione turistica dove vi possono essere investimenti strategici capaci di portare nuovi posti di lavoro».

—© Riproduzione riservata—



Chiara Braga



10 Mag 2016

Patti per il Sud, spinta all'edilizia: tre quarti degli interventi ad ambiente e infrastrutture

Alessandro Arona

Ruolo chiave ai lavori pubblici nella spinta agli investimenti prevista dai Patti per il Sud, gli accordi quadro Stato-Regioni e Stato-Città metropolitane in corso di firma in queste settimane in attuazione al Masterplan per il Sud delineato dal governo nel novembre scorso. Sei Patti sono stati firmati dal premier Matteo Renzi nei giorni scorsi, e gli altri nove sono quasi pronti (si prevede di chiuderli entro giugno). Nei primi sei firmati, su 20,2 miliardi di euro di investimenti previsti, il 35% riguardano infrastrutture di trasporto (7.032 milioni), il 27% opere ambientali, quali depuratori, interventi sulle reti idriche, opere anti-dissesto idrogeologico (5.446 milioni).

In tutto si arriva al 62% del totale, che però salgono al 78% considerando anche opere sui beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana, anti-sismica sugli edifici.

I Patti per il Sud mettono insieme - in una programmazione Stato-Regioni e Stato-Città che rilancia e rafforza la programmazione negoziata inventata da Prodi e Ciampi nel 1996 - opere vecchie e nuove, e finanziamenti per il Sud dei più vari (Por, Fsc e Pac 2007-13, Por e Pon 2014-20, Fsc 14-20, programmi complementari, i Poc). La forte presenza di infrastrutture è frutto da una parte del "trascinamento" dei progetti Por 2007-13 portati "a scavalco" nella nuova programmazione, o prima ancora tolti da Por e Pon per metterli nei Pac di Fabrizio Barca, e dall'altra dalla scelta strategica fatta fin dal governo Monti togliere le infrastrutture (o ridurle fortemente) dai programmi Fesr 2014-20, per finanziarle con i fondi nazionali di coesione, e cioè i programmi complementari e l'Fsc 2014-20.

I NUMERI PER L'EDILIZIA I Patti per il Sud, strumento che rilancia la "programmazione negoziata" inventata da Prodi e Ciampi nel 1996 e la rafforza con i controlli dell'Agenzia di coesione e le sanzioni per le indampienze, programmano oltre ai Fondi coesione 2014-20 anche i programmi complementari (paralleli ai Por e Pon 2014-20). E nel far questo si conferma la scelta strategica già delineata da Fabrizio Barca e il suo successore Carlo Trigilia: trasferire il finanziamento alle infrastrutture in gran parte su fondi nazionali (Fsc e programmi paralleli) per evitare di finire in affanno con i termini inderogabili fissati dai programmi europei, come accaduto nel periodo 2007-2013.

Dunque: nei programmi Ue soprattutto ricerca, incentivi alle imprese, inclusione sociale, istruzione, che hanno spesa più rapida; e nei programmi DI coesione nazionale le infrastrutture, l'ambiente, le opere urbane, che hanno tempi lunghi.

I numeri parlano chiaro. **Le elaborazioni Ance sui programmi Fesr 2014-20** (si vedano le tabelle: sui Pore sui Pon) indicano che solo il 33% dei fondi dei Por regionali riguardano (anche indirettamente) edilizia e infrastrutture, e solo il 21% dei fondi dei Pon nazionali. In parte si tratta fra l'altro di progetti "a cavallo", cioè già avviati con la programmazione 2007-13 e spostati su quella 2014-20 per completarli. Progetti che dunque hanno ora il vantaggio di garantire un "tiraggio" effettivo elevato fin da subito, cosa mai vista nei programmi europei.

Le proporzioni tra infrastrutture e fondi per imprese-sviluppo si ribaltano nella programmazione dei fondi coesione nazionali, l'Fsc e i 7,6 miliardi tolti dal co-finanziamento di Por e Pon e che finiranno nei "programmi complementari" (Poc). I numeri si chiariranno da qui alla fine dell'anno (queste le previsioni), ma già adesso il trend è chiaro. Nel Poc Campania approvato dal Cipe il 1° maggio (il primo completo, dopo lo "stralcio" Sicilia nel dicembre scorso) su 1.236 milioni di euro la quota alle infrastrutture (trasporti, ambiente, beni culturali, città) è pari al 73% del totale.

Nei sei Patti per il Sud già firmati (Regioni Campania, Calabria e Basilicata, città metropolitane di Reggio Calabria, Catania, Palermo), su 20,2 miliardi di euro di investimenti previsti (di cui 5,3 miliardi dall'Fsc), il 35% riguardano infrastrutture di trasporto (7.032 milioni), il 27% opere ambientali, quali depuratori, interventi sulle reti idriche, opere anti-dissesto idrogeologico (5.446 milioni). In tutto si arriva al 62% del totale, che però salgono al 78% considerando anche opere sui beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana, anti-sismica sugli edifici.

Insomma, si viaggia sui tre quarti circa del finanziamento destinati ai lavori pubblici, il che significherebbe 27-30 miliardi di euro dai Patti per il Sud e circa 5 miliardi dai programmi complementari.

Le cifre vanno maneggiate con cura, sia perché si tratta di proiezioni, sia perché i Patti programmano anche interventi già previsti nei Por e Pon 2014-20.

Comunque la scelta sulle infrastrutture c'è, forte e chiara, e si intravede anche uno sforzo di programmazione unitaria nazionale, più che in passato. Il rischio però, visto che i fondi coesione nazionale non hanno scadenze, è che questi interventi poi non si facciano mai, o comunque non si facciano ai ritmi previsti, e dunque di fatto la spesa effettiva annua per infrastrutture sia inferiore a quanto immaginato.

Facciamo un esempio: a fine 2011 Barca spostò la Napoli-Bari ad alta capacità dai programmi Ue 2007-13 al Pac (piano azione e coesione, risorse nazionali), ma a distanza di quattro anni e mezzo non sono ancora arrivati i bandi di gara per le prime tratte già allora finanziate.

Altro esempio: nei Patti per il Sud c'è una forte iniezione di fondi per le opere anti-dissesto idrogeologico, dovrebbero essere 1,5 miliardi di euro sui 13,4 di Fsc programmati dai Patti. Ma la definizione delle opere e dei progetti è ancora in alto mare, e la spesa prevista nei primi due anni è irrisoria.

Ma facciamo un passo indietro per capire cosa sono i Patti per il Sud.

LO STRUMENTO «PATTI PER IL SUD» Lo strumento del Patto per il Mezzogiorno non è previsto in nessuna legge né altro provvedimento ufficiale di governo, ma solo nel documento chiamato "Masterplan per il Mezzogiorno". Tuttavia - spiegano a Palazzo Chigi - la sua struttura

richiama gli «accordi di programma quadro» (Apq) della legge Finanziaria 1997 (legge 662/1996), nell'ambito degli strumenti di programmazione negoziata Stato-Regioni, allora inventati dalla coppia Prodi (premier) e Ciampi (ministro del Tesoro).

Nella sostanza l'obiettivo dell'attuale governo (il premier Renzi e il sottosegretario con delega ai fondi coesione Claudio De Vincenti sono gli artefici politici dell'operazione, con il lavoro tecnico svolto dal Dipartimento per le politiche di coesione di Palazzo Chigi, l'ex Dps) è innovativo e ambizioso, soprattutto se confrontato con le ultime programmazioni, fatte di eccessiva autonomia regionale, frammentazione di interventi e pochi controlli.

Da una parte coordinare molto più di quanto fatto in passato, anche nel 2007-13, i programmi statali e regionali finanziati dai vari fondi per le aree in ritardo di sviluppo.

E dall'altra - sempre rispetto al passato - una più stringente definizione di cronoprogrammi e impegni reciproci di Stato e Regioni, con una "cabina di controllo" (costruita soprattutto sul lavoro dell'Agenzia di coesione, altra novità della programmazione 2014-2020) che verifichi l'attuazione del Patto e consenta l'applicazione delle previste sanzioni (revoca di fondi) in caso di inadempienza (si vedano gli articoli 5 e 7 dei Patti: Campania, Calabria e Basilicata).

Circa i contenuti, i Patti definiscono gli investimenti strategici nazionali, che però hanno collocazione e impatto su singole regioni. Facciamo un esempio: incrementare il trasporto urbano su ferro, o combattere il dissesto idrogeologico, sono priorità nazionali, ma poi le singole opere sono regionali, previste nei Patti. L'alta velocità Napoli-Bari, invece, è interregionale, fuori dai Patti.

Nei fatti l'operazione è ancora un work in progress. Molti capitoli di spesa sono solo indicati come obiettivo e come cifra, come quelli per le opere anti dissesto idrogeologico, e di conseguenza non c'è ancora né la lista delle opere né il cronoprogramma, a cui sta lavorando la struttura di missione di Palazzo Chigi insieme alle Regioni. E comunque l'assegnazione dei fondi Fsc 2014-20 dovrà passare per delibere Cipe.

Per ora le uniche indicazioni riguardano la **spesa da fare nel primo biennio**, e a parte la Campania (si veda a pagina 4) negli altri Patti firmati la quota è molto bassa, al massimo il 10% (con questo ritmo ci vorranno dieci anni per attuare i Patti).

EFFETTO BANCOMAT SULL'FSC Il vizio dell'effetto bancomat sui fondi coesione, comunque (prima Fas ora Fsc) non si è perso neanche con il governo Renzi (si veda il grafico a destra). Rispetto ai 54,8 iniziali, indicati nella legge di Stabilità 2014, 5 sono stati tolti subito dall'Fsc, e 10 (compreso il Cipe del 1° maggio) sono stati destinati dal governo a programmi o interventi specifici, senza quella programmazione unitaria delineata dall'articolo 1 c. 703 della legge di Stabilità 2015 (ripartizione dell'Fsc per aree tematiche con delibera Cipe, e poi definizione di piani operativi per ogni area, in Cabina di regia Stato-Regioni). Alla fine, dunque, la programmazione unitaria riguarda i 13,4 miliardi che passano per i Patti, mentre il residuo da definire è di 15,4 miliardi, circa 11 per il Sud e 4,4 al Centro-Nord. Ma potrebbero ancora passare per decisioni unilaterali del Cipe, anzi è probabile che questo avvenga. L'unica certezza è che l'80% dei 49,8 miliardi dell'Fsc deve essere destinato al Sud (calcolandolo nel complesso).

10 Mag 2016

Nelle costruzioni emorragia di addetti: in tre mesi persi 73 mila occupati

Massimo Frontera

Emorragia di occupati nelle costruzioni. Lo certifica il ministro del Lavoro nell'ultima Nota flash a cura dell'ufficio statistica. Nell'ultimo trimestre del 2015 il settore ha visto l'uscita di 73mila addetti rispetto al trimestre precedente e di 46mila addetti rispetto al terzo trimestre del 2014, pari a decremento tendenziale del 3,1 per cento.

In base alla nota del Welfare, a dicembre 2015 - ultimo dato disponibile - il settore delle costruzioni si è attestato complessivamente a 1.408.000 occupati. Peraltro, nello stesso periodo analizzato (ultimo trimestre del 2015), tra i settori produttivi, l'edilizia è l'unico a far registrare un decremento così vistoso. Il segno meno si è verificato anche nell'industria, ma con una flessione limitata allo 0,2%, mentre gli altri settori dei servizi e dell'agricoltura hanno messo a segno un notevole incremento occupazionale per 239mila addetti in totale. Questo ha fatto sì che l'andamento tendenziale dell'occupazione del trimestre considerato sia complessivamente positivo (+0,8%).

Guardano all'andamento dell'occupazione dell'intero 2015, il settore delle costruzioni ha visto una crescita degli addetti in un solo trimestre su quattro. Dal milione e 454mila addetti registrati a inizio anno si è saliti all'1,53 milioni del secondo trimestre. Poi, è arrivato il calo: tra il secondo e il terzo trimestre si sono persi 49mila addetti (e il settore è sceso a 1,481 milioni), poi un balzo negativo ancora più consistente con 79mila addetti in meno. Il bilancio finale vede complessivamente una perdita di 46mila addetti.



IL GHIRLANDAIO

Osservatorio economico dall'Italia e dal mondo

Renzi: 150mln per restaurare i luoghi 'dimenticati' proposti dai cittadini

di Redazione



Sceglierà commissione indipendente, ad agosto daremo soldi

(Il Ghirlandaio) Roma, 9 mag. - "Abbiamo creato l'indirizzo bellezza@governo.it e abbiamo messo da parte 150 milioni. Da qui al 31 maggio tutti i cittadini di qualsiasi colore potranno individuare la chiesetta, il teatro, il museo diffuso" da proporre per un finanziamento "e noi daremo loro i soldi dopo le elezioni (se li diamo prima siamo finiti...): li selezionerà una commissione terza, non scelta da me". Lo ha detto il premier Matteo Renzi a *Che tempo che fa*, annunciando un progetto per restaurare i luoghi culturali "dimenticati".

La scelta finale verrà annunciata "tra fine luglio e inizio agosto" e il 10 agosto, "prima di andare in vacanza, firmerò il decreto che dà quei soldi. Il punto chiave è tornare ad avere il senso dell'identità del Paese", ha sottolineato il premier.