

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
5	Cronache Ance	01/06/2016	<i>COSTRUZIONI, SETTORE STRATEGICO (A.Arona)</i>	2
21	Urbanistica e ambiente	01/06/2016	<i>PIANO PERIFERIE, OGGI IL BANDO (M.Frontera)</i>	3
2/3	Edilizia e immobiliare	01/06/2016	<i>FOCUS - IN "SALVO" L'ABITAZIONE PRINCIPALE PAGANO SECONDE CASE E ALTRI IMMOBILI (G.Debenedetto)</i>	4
1	Edilizia e immobiliare	01/06/2016	<i>FOCUS - IMMOBILI, RESTA IL LABIRINTO DELLE TASSE (G.Trovati)</i>	7
10	Edilizia e immobiliare	01/06/2016	<i>FOCUS - DOPPIO TRIBUTO PER LE AREE FABBRICABILI</i>	9
4	Economia e fisco	01/06/2016	<i>NELLA PA FATTURE INCAGLIATE PER 35 MILIARDI (G.Trovati)</i>	10
Testata: ITALIA OGGI				
33	Edilizia e immobiliare	01/06/2016	<i>ADDIO AL CERTIFICATO DI AGIBILITA' (A.Ciccio messina)</i>	11
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
5	Lavoro e welfare	01/06/2016	<i>VOUCHER, A SORPRESA RENZI FERMA IL DECRETO SLITTANO LE NORME SU TRACCIABILITA' E SANZIONI (L.Salvia)</i>	12
1	Economia e fisco	01/06/2016	<i>VISCO: PIU' INVESTIMENTI PER LA RIPRESA (M.Sensini)</i>	14

Gli interventi nell'edilizia. Decisive le misure per il recupero del patrimonio

Costruzioni, settore strategico

Alessandro Arona

ROMA

■ Rilancio degli investimenti in costruzioni come strumento chiave per rafforzare la debole ripresa in corso nell'economia italiana. Con più opere pubbliche, da una parte, e incentivi e normative che spingano l'edilizia privata, dall'altra.

«Il rilancio degli investimenti in costruzioni - ha detto ieri il governatore di Bankitalia Ignazio Visco nelle Considerazioni finali -, indirizzato soprattutto alla ristrutturazione del patrimonio esistente, alla valorizzazione delle strutture pubbliche e alla prevenzione dei rischi idrogeologici, avrebbe effetti importanti sull'occupazione e sull'attività economica».

Visco insiste sul concetto di riuso dell'esistente, sulla manutenzione, sulla riqualificazione urbana. «Nel nostro paese - ha detto - è elevata la quota di territorio destinata a urbanizzazio-

ne, ma è ampia la presenza di immobili e infrastrutture degradati, così come modesti sono i progressi sinora conseguiti nella tutela dell'ambiente e nell'efficienza energetica» (giudizio piuttosto netto, quest'ultimo, quasi "da ambientalista"). «L'ammodernamento del patrimonio urbanistico - ha proseguito - passa anche attraverso iniziative legislative, che puntino... alla creazione di condizioni più favorevoli per gli investimenti di operatori privati».

Riferendosi alle costruzioni Visco ha parlato di «una ripresa con qualche incertezza». Dopo otto anni di recessione (-35% di investimenti e circa 500 mila posti di lavoro persi, un quarto del totale), le costruzioni avevano segnato (dati Istat) qualche mese di ripresa a fine 2015, ma la stessa Istat segnala che nel primo trimestre sono tornate le nubi: indice destagionalizzato della produzione nelle co-

struzioni diminuito dello 0,9% rispetto ai tre mesi precedenti, e dello 0,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (indice corretto per gli effetti del calendario).

«Il calo segnalato dall'Istat - aveva commentato nei giorni scorsi il presidente dell'Ance **Claudio De Albertis** - è estremamente preoccupante. A questo punto non so se a fine anno sarà raggiunta la nostra previsione per il 2016 (formulata a dicembre) di un aumento dell'1% degli investimenti».

Il governo, nel Def del 9 aprile, prevede per le costruzioni un aumento dell'1,0% nel 2016, un po' meno del Pil (+1,2%).

Resta ottimista Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme: «Il nostro sistema informativo continua a farci prevedere una ripresa solida del settore per quest'anno, pari all'1,8% reale negli investimenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riqualificazione urbana. Pronto per la «Gazzetta Ufficiale» il decreto che fa partire il piano da 500 milioni

Piano periferie, oggi il bando

Fino a 40 milioni per area metropolitana: 90 giorni per partecipare

Massimo Frontera

ROMA

Sarà pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» di oggi (on line da questa stasera) il Dpcm sul piano periferie, con il bando che mette in palio 500 milioni per finanziare progetti di recupero sociale e urbanistico. La conferma arriva da Palazzo Chigi. La novità è stata annunciata sabato a Venezia dallo stesso premier, Matteo Renzi, durante la visita ai padiglioni della Biennale di architettura (si veda il «Sole 24 ore» del 29 maggio).

Gli enti locali avranno 90 giorni per presentare i progetti che verranno selezionati a cura di un apposito nucleo di tecnici, composto dal segretariato generale della Presidenza del Consiglio più altri sei esperti.

I progetti dovranno essere inviati utilizzando un apposito indirizzo di posta elettronica certificata.

Quanto alla modalità di finanziamento, l'intero ammontare disponibile potrà essere

concesso agli enti locali con una modulazione a seconda della dimensione dell'ente locale stesso: «fino a un massimo di 40.000.000 euro per il territorio di ciascuna città metropolitana e di 18.000.000 euro per i comuni capoluogo di provincia, per i comuni con il maggior numero di abitanti di ciascuna città metropolitana e per la città di Aosta».

Sarà possibile presentare richieste di finanziamento per iniziative di miglioramento del decoro, per progetti di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e di edifici esistenti; per progetti volti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della «resilienza urbana».

Il bando ammette a contributo anche progetti per lo sviluppo della mobilità sostenibile, per l'adeguamento di infrastrutture destinate a servizi sociali e culturali, educativi e didattici. Finanziabili anche progetti e attività culturali promosse da privati.

Nella formazione della graduatoria si darà la precedenza ai progetti di «tempestiva esecutività». Un altro titolo che consentirà di salire nella graduatoria è la disponibilità di ulteriori risorse, pubbliche e soprattutto private.

Sarà inoltre premiata l'innovazione del progetto sotto vari profili (organizzativo, gestionale, ecologico ambientale e architettonico).

Il bando prevede un punteggio minimo (ancora da definire) per accedere alla graduatoria. I progetti che non raggiungeranno questa soglia non potranno concorrere ai fondi. I comuni hanno anche ottenuto di poter partecipare senza necessariamente disporre di un progetto a livello di particolare dettaglio. Il contributo pubblico può essere utilizzato per finanziare sia la progettazione, sia le procedure di gara, sia la realizzazione.

La prima selezione, come si diceva, delle iniziative avverrà in base al livello minimo di pun-

teggio che sarà stabilito. La seconda selezione avverrà in base al punteggio della graduatoria: ad aggiudicarsi le risorse saranno i progetti che avranno ottenuto il punteggio più alto (il che significa, soprattutto, avere un progetto a un maggiore livello di definizione - cioè il più possibile "cantierabile" - e una dote ulteriore di risorse, pubbliche o private).

La terza selezione avverrà sull'attuazione, attraverso il finanziamento dei progetti che non raggiungeranno gli obiettivi entro i termini.

Non è infine banale ricordare che il termine utile per la partecipazione al bando coincide pressoché totalmente con i tre mesi estivi; e dunque l'ente locale, tra le altre cose, deve anche mettere in conto i tempi morti dovuti alla pausa estiva.

Il programma per le periferie è previsto dalla legge di Stabilità 2016 (commi da 974 a 978). A metà dell'aprile scorso lo schema di bando ha ricevuto il parere nella conferenza unificata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

500 milioni

I fondi per i progetti

I piani sono finalizzati al recupero delle periferie degradate



Le linee generali

LA SCADENZA

In «salvo» l'abitazione principale Pagano seconde case e altri immobili

**L'acconto si calcola
nella misura
del 50%
del dovuto
Alla cassa entro il 16**

Giuseppe Debenedetto

Scade il 16 giugno il termine per pagare l'acconto di Imu e Tasi, una sorta di "tax day" per tutti coloro che possiedono o utilizzano un immobile. Quest'anno occorre però considerare le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016, tra cui l'esonero dell'abitazione principale anche per la Tasi nonché il "blocco" dei tributi e quindi l'impossibilità per i Comuni di aumentare le aliquote.

Come sempre l'acconto è pari al 50% di quanto ottenuto su base annuale, in virtù della norma che impone di effettuare il versamento in due rate di pari importo. Per effettuare il calcolo dell'importo da pagare andrebbero applicate le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, non escludendo comunque la possibilità di utilizzare quelle più favorevoli eventualmente approvate quest'anno dai Comuni.

Le modifiche del 2016

È comunque necessario considerare le modifiche normative introdotte dal 2016, a partire dall'esonero Tasi delle abitazioni principali, comprese quelle degli inquilini, ad eccezione però delle categorie di lusso (A/1, A/8 e A/9) che continueranno a pagare. Il cambio di regime impositivo rende quindi inapplicabile nel 2016 l'aliquo-

ta Tasi prevista l'anno scorso per le abitazioni principali. Per evitare qualsiasi dubbio, ma anche per ragioni di trasparenza nei confronti dei contribuenti, qualche Comune ha approvato un'apposita delibera Tasi con aliquota zero per le abitazioni principali.

Va poi particolare attenzione alla maggiorazione dello 0,8 per mille eventualmente adottata dal Comune nel 2015. La legge di Stabilità 2016 impone l'adozione di un'apposita delibera di conferma nel caso in cui il Comune intenda mantenerla, ma se lo 0,8 per mille è stato usato nel 2015 per le abitazioni principali, nel 2016 questa aliquota non è più confermabile, perché è limitata «agli immobili non esentati», né è possibile spostarla su altre fattispecie non previste nel 2015, perché in tal caso si violerebbe «indirettamente» il blocco degli aumenti.

Un'altra novità in ordine alla Tasi riguarda il nuovo regime di favore previsto per i fabbricati "merce", consistente nell'applicazione di un'aliquota ridotta pari all'1 per mille con possibilità di arrivare fino al 2,5 per mille o di azzerarla del tutto. Si tratta però di una norma a regime, mentre per il 2016 occorre considerare la sospensione degli aumenti. Pertanto, se il Comune ha stabilito nel 2015 un'aliquota Tasi per gli immobili-merce superiore al 2,5 per mille, questa dovrebbe ridursi automaticamente al 2,5 per mille.

Tra le novità invece applicabili ad entrambi i tributi si segnala la riduzione del 50% per i comodati, che rende inefficaci le eventuali assimilazioni disposte in precedenza dai Comuni (facoltà prevista per l'Imu). L'unica "convivenza" possibile nel 2016 è tra l'aliquota comunale agevolata eventualmente già prevista per i comodati e il dimezzamento della base imponibile stabilito per legge,

sempreché risultino rispettate le condizioni imposte dai comuni (relativamente all'aliquota agevolata) e dalla legge (per la riduzione del 50%). Altre novità Imu-Tasi sono costituite dalla riduzione del 25% per gli immobili locati a canone concordato, dal nuovo regime di calcolo della rendita catastale per i fabbricati produttivi con macchinari "imbullonati" e dall'esonero per gli immobili di cooperative indivise destinate a studenti universitari soci assegnatari.

I terreni agricoli

Relativamente alla sola Imu cambia ancora una volta il regime impositivo dei terreni agricoli, con un ritorno al passato costituito dall'applicazione della circolare 9/1993 per l'individuazione dei terreni montani da esonerare. Sono inoltre esenti i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, indipendentemente dalla loro ubicazione, nonché i terreni collocati sulle isole minori e quelli a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile. Dopo aver verificato la disciplina applicabile ai singoli casi (non sempre sovrapponibili tra Imu e Tasi, anzi con diverse variabili), la procedura di calcolo e di versamento resta invece identica. In particolare il pagamento va effettuato tramite il modello F24 o l'apposito bollettino postale centralizzato (conto corrente unico nazionale), quest'ultimo utilizzabile solo se si tratta di immobili situati nello stesso comune. È sempre prevista, infine, la possibilità di pagare l'intero importo annuale in un'unica soluzione, entro il 16 giugno 2016, scelta che quest'anno risulta percorribile essendo già scaduto il termine per intervenire sulle aliquote e sulle tariffe dei tributi locali, cioè con una situazione ormai definitiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Obblighi Imu e Tasi a confronto



ESENZIONI E PAGAMENTI

L'Imu e la Tasi sono due tributi apparentemente simili: stessa base imponibile (rendita catastale per i fabbricati, valore venale per le aree edificabili), stessa definizione di abitazione principale e aree edificabili, stessi termini per il versamento di acconto e saldo (16 giugno e 16 dicembre) e medesimo canale di versamento (F24).

Non mancano però le differenze (si veda la tabella comparativa a fianco), che in realtà da quest'anno si sono fortemente ridimensionate per via dell'esonero dell'abitazione principale esteso alla Tasi, compresi gli inquilini. Negli anni scorsi, invece, la casa occupata dall'inquilino non poteva considerarsi abitazione principale, per cui si pagava la Tasi con l'aliquota ordinaria prevista per gli "altri fabbricati" e con suddivisione tra occupante e proprietario nella quota stabilita dal Comune. Dal 2016 l'esonero dalla Tasi viene peraltro esteso alle fattispecie "assimilate" all'abitazione principale, tra cui la casa coniugale assegnata al coniuge separato, l'abitazione del personale del comparto sicurezza, gli alloggi sociali e l'abitazione dei cittadini italiani residenti all'estero (in

questo caso la riduzione di due terzi, prima esistente, viene superata dall'assimilazione).

Tra le differenze Imu-Tasi si segnala il diverso trattamento vigente nel comparto agricolo: i terreni non sono imponibili ai fini Tasi, mentre pagano l'Imu i soggetti che non rientrano nella categoria Iap (imprenditori agricoli professionali) o coltivatori diretti, applicando il coefficiente 135 e senza riduzioni a scaglioni, ad eccezione dei terreni montani indicati nella circolare 9/93 o ubicati nelle isole minori ovvero a proprietà collettiva; i fabbricati rurali strumentali sono esenti dall'Imu, ma pagano la Tasi seppure in misura ridotta con aliquota massima dell'1 per mille.

Inoltre i fabbricati "merce" sono esenti dall'Imu, mentre pagano la Tasi con aliquota agevolata fino al massimo del 2,5 per mille.

Infine, le fattispecie di esonero dall'Imu derivano dalla disciplina Ici (immobili pubblici, fabbricati ad uso culturale, religioso, immobili degli enti non commerciali, eccetera) e sono sostanzialmente identiche alla Tasi, ad eccezione dei rifugi alpini non custoditi e dei bivacchi.

2,5 **La tassazione per i costruttori**
 I fabbricati merce sono esenti da Imu
 Pagano la Tasi agevolata
 fino al massimo del 2,5 per mille

FATTISPECIE	IMU	TASI
Abitazioni principali e pertinenze nei limiti di legge	No (l'imposta si applica nel caso di categoria A/1, A/8, A/9)	No (il tributo si applica nel caso di categoria A/1, A/8, A/9)
Casa coniugale assegnata al coniuge separato	No	No
Abitaz. del personale del comparto sicurezza (forze armate, polizia, vigili del fuoco, eccetera)	No	No
Abitazioni di anziani o disabili lungodegenti, non locate	No se deliberato dall'ente	No se deliberato dall'ente
Abitazioni di cittadini italiani residenti all'estero (Aire), non locate o concesse in comodato (unica unità, titolarità di pensione)	No	No
Abitazioni concesse in comodato a parente di 1° grado (genitori-figli)	Sì (base imponibile ridotta del 50%)	Sì (base imponibile ridotta del 50%)
Alloggi Iap ed altri enti di edilizia residenziale pubblica (Ater, Aler, eccetera)	Sì (con detrazione di 200 euro)	Sì
Alloggi sociali (Dm 22/4/2008)	No	No
Alloggi cooperative indivise assegnate ai soci (compresi gli studenti universitari)	No	No
Immobili locati a canone concordato (legge 431/98)	Sì (imposta ridotta del 25%)	Sì (tributo ridotto del 25%)
Fabbricati rurali strumentali	No	Sì (aliquota massima 1 per mille)
Fabbricati rurali abitativi	Sì (salvo che non siano abitazione principale)	Sì (salvo che non siano abitazione principale)
Terreni agricoli di coltivatori diretti e Iap	No	No
Terreni agricoli di altri soggetti	Sì (moltiplicatore 135)	No
Terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile	No	No
Terreni ricadenti in aree montane (circolare 9/93)	No	No

FATTISPECIE	IMU	TASI
Terreni ubicati nelle isole minori	No	No
Fabbricati "merce", purché non locati	No	Sì (aliquota massima 2,5 per mille)
Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	Sì (base imponibile ridotta del 50%)	Sì (base imponibile ridotta del 50%)
Fabbricati di interesse storico o artistico	Sì (base imponibile ridotta del 50%)	Sì (base imponibile ridotta del 50%)
Immobili pubblici adibiti ad attività istituzionali	No (pagano solo le Camere di Commercio)	NO (pagano solo le Camere di Commercio)
Fabbricati appartenenti alla categoria "E" (stazioni, chioschi, distributori di carburante, eccetera)	No	No
Fabbricati per uso culturale (musei, biblioteche, archivi, cineteche, eccetera)	No	No
Fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese e loro pertinenze: ad esempio oratorio, casa parrocchiale)	No	No
Fabbricati della Santa Sede (San Giovanni in Laterano, Villa Barberini, Istituti pontifici, eccetera)	No	No
Fabbricati appartenenti a Stati esteri e organizzazioni internazionali	No	No
Immobili di enti non commerciali destinati ad attività assistenziali, ricerca scientifica, didattiche, culturali, ricettive, religiose (esclusi gli immobili posseduti partiti politici)	No (in caso di uso promiscuo l'imposta si calcola sulla parte commerciale in base al Dm 200/2012)	No (in caso di uso promiscuo il tributo si calcola sulla parte commerciale in base al Dm 200/2012)
Immobili per scopi non commerciali di proprietà di fondazioni bancarie	Sì	No
Rifugi alpini non custoditi, punti di appoggio e bivacchi	Sì	No

A cura di **Giuseppe Debenedetto**



LA GUIDA

Immobili, resta il labirinto delle tasse

di **Gianni Trovati**

Da qualche mese politica e talk show hanno smesso di

occuparsi di Imu e Tasi, dopo anni in cui il fisco sul mattone è stato il tormentone immancabile di ogni dibattito. Non c'è da illudersi, però: presto la macchina tornerà a muoversi, perché il meccanismo con cui milioni di contribuenti devono tornare in questa settimana a fare i conti continua a non essere una tassa "normale".

Non è normale, prima di tutto, il doppio calcolo che i proprietari di seconde case, negozi, capannoni e altri immobili devono affrontare nelle migliaia di Comuni in cui la Tasi è ancora in campo. Ma come, si chiederanno in molti, non era stata

abolita? In nome della semplicità di comunicazione, la manovra 2016 ha scelto la strada più diretta, ha cancellato le imposte sulle abitazioni principali non di lusso (cioè praticamente tutte le case, tranne 73mila che secondo il nostro Catasto sono top di gamma) ma ha lasciato invariato il quadro sugli altri immobili. Ancora una volta, quindi, i contribuenti dovranno controllare le decisioni dei loro Comuni oppure, se vogliono far prima, indicare sull'applicazione presente sul sito del Sole 24 Ore (www.ilssole24ore.com) i propri dati per ottenere con pochi passaggi il modello di pagamento.

Continua ► pagina 2

L'analisi

Regole stratificate sulle unità diverse dalla prima casa

■ L'Imu e la Tasi "precompilate" sono rimaste una promessa, per quanto scritto nelle leggi, ma il meccanismo disponibile grazie alla collaborazione con Anutel colma la lacuna.

La manovra, è vero, ha bloccato gli aumenti per i tributi locali, ma ci sono comunque due fattori da considerare: le riduzioni di aliquota, per quanto non troppo frequenti, sono perfettamente consentite, per cui il controllo potrebbe portare una buona notizia. Da verificare, poi, è che il Comune abbia in effetti confermato in tempo la "super-Tasi" sugli immobili diversi dall'abitazione principale, cioè quell'aliquota aggiuntiva fino allo 0,8 per mille che nel 2014 è stata introdotta per superare il tetto massimo del 10,6 per mille nella somma di Imu e Tasi quando questa mossa era indispensabile per far tornare i conti.

Nel caso della "super-Tasi", infatti, non vale la regola generale che fa rivivere le aliquote degli anni precedenti quando il Comune non decide nulla di nuovo. Per replicare la Tasi aggiuntiva, infatti, l'ultima manovra ha imposto ai sindaci la conferma esplicita, con delibera approvata dal Comune come accade sempre quando si tratta di decidere quanto chiedere ai cittadini. Il termine del 30 aprile entro cui chiudere bilanci preventivi e decisioni tributarie, nonostante le

richieste comunali, non è stato spostato, ed eventuali delibere approvate dopo dalle tante amministrazioni locali arrivate "lunghe" non sono valide.

Nonostante il colpo di falce dato dalla legge di Stabilità, insomma, rimane nei fatti inalterato il tasso di complicazione, sproporzionato rispetto alla natura dell'imposta e agli stessi importi in gioco. Anzi, in un meccanismo che con i tanti ritocchi subiti in questi anni si è fatto sempre più complicato, anche i nuovi interventi sollevano questioni ulteriori.

La legge di Stabilità, per esempio, ha cancellato l'Imu e la Tasi sui terreni degli agricoltori, e con una risposta fornita dal viceministro dell'Economia Enrico Zanetti alla commissione Finanze della Camera il governo ha chiarito che l'esenzione riguarda anche i terreni incolti. Attenzione, però: agli incolti si applicano le stesse regole previste per gli altri terreni, per cui l'Imu e la Tasi si fermano solo quando il bene è di proprietà di un imprenditore agricolo professionale, di un coltivatore diretto iscritto alla previdenza agricola oppure, come chiarito da ultimo dal dipartimento Finanze in una risposta (nota 20535/2016) fornita a Confagricoltura e Cna, dei «coadiuvanti» dei coltivatori diretti. In questo modo, quindi, si estende anche per i terreni incolti la di-

stinzione fra proprietari "professionali" (esenti) e altri proprietari (paganti) che non ha troppo senso quando il terreno non è utilizzato per l'agricoltura.

Tutto da stabilizzare, poi, è un altro fattore che può avere effetti importanti, anche se in via indiretta, sui contribuenti. Lo stop a Imu e Tasi sull'abitazione principale è stato accompagnato da un meccanismo di finanziamenti compensativi per evitare di aprire un buco nei bilanci dei Comuni. Questo sistema è per definizione transitorio, perché lo stesso governo ha sottolineato che il passo indietro rispetto alla crescente autonomia finanziaria dei sindaci non può durare a lungo, e va sostituito in fretta con nuovi sistemi che evitino l'assegno statale. Già, ma come?

L'ennesimo ripensamento sulle imposte dell'abitazione principale è ovviamente escluso, vista l'enfasi politica che il governo ha posto sulla prima casa senza tasse. Il nodo da sciogliere, però, non è semplice: come si fa a dare nuovi spazi di autonomia ai Comuni senza tornare ad aumentare le tasse degli italiani?

Sarà una delle tante incognite che costelleranno il capitolo della finanza locale della prossima manovra in cui, almeno secondo le intenzioni espresse dal governo lo scorso anno, bisognerà anche arrivare alla "riunificazione" di Imu e Tasi con

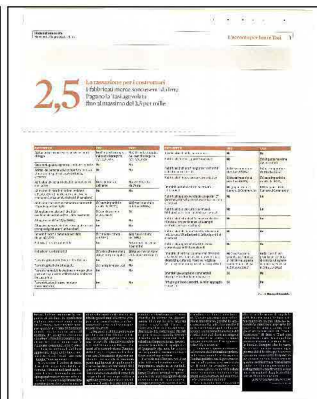
l'obiettivo di restituire qualche coerenza logica al sistema fiscale locale. Sempre che le tante "urgenze" create quasi ogni giorno dal dibattito politico non spingano in un canto la questione, e non si decida di perpetuare questa architettura traballante anche per l'anno prossimo: costringendo i contribuenti a una nuova tornata di doppi calcoli in attesa di tempi migliori.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ATTENZIONE

I contribuenti devono controllare le delibere dei Comuni per verificare l'eventuale taglio di aliquota o la conferma della super Tasi



Gli altri casi. Nell'Imu la base imponibile corrisponde al valore di mercato dell'area al 1° gennaio 2016

Doppio tributo per le aree fabbricabili

Le aree fabbricabili, al contrario dei terreni agricoli, sono soggette sia ad Imu che a Tasi, pertanto entro il 16 giugno sono dovute entrambe le imposte.

L'articolo 13 del Dlgs 201/2011 dispone che, a fini Imu, restano ferme le definizioni di cui al Dlgs 504/1992 (relative all'Ici). In particolare, il comma 1, lettera b dell'articolo 2 definisce edificabile «l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità».

Per l'Imu la base imponibile per la determinazione dell'imposta corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 1° gennaio 2016, determi-

natotenendoconto della zonaterritoriale diubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree fabbricabili con caratteristiche analoghe. Per quanto riguarda l'aliquota d'imposta da applicare, è necessario consultare le singole delibere comunali, poichè il Dlgs 201/2011 consente ai Comuni di effettuare variazioni l'aliquota di base, che è pari allo 0,76%.

Tasi

Per la Tasi, la base imponibile è la medesima dell'Imu, ma l'aliquota da applicare è pari all'1 per mille (comma 676 della legge 147/2013). A differenza dell'Imu, dovuta solo dal proprie-

tario del terreno o da altro titolare di diritto reale, la Tasi è dovuta da chiunque possieda o detenga immobili a qualsiasi titolo. Pertanto, in caso di terreni edificabili concessi in affitto, l'affittuario che è il detentore del terreno, è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e deve pagare dal 10 al 30 % dell'imposta complessivamente dovuta, a seconda di quanto previsto nella delibera comunale. Qualora la delibera non disponga nulla in merito, l'affittuario versa l'imposta nella misura del 10%.

Siricorda, infine, che sia ai fini Imu che Tasi, non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap), iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'esercizio dell'attività agricola. Quindi questi terreni, sep-

pur urbanisticamente edificabili, seguono le regole di tassazione dei terreni agricoli. Come previsto dalla circolare ministeriale 3/DF/2012, questa agevolazione si applica anche per i terreni in comproprietà di più persone, ma condotti anche da un solo comproprietario in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o Iap. Nella fattispecie, il terreno viene considerato agricolo per l'intera superficie: il collettore o Iap non verserà alcuna imposta in virtù di quanto previsto dalla legge di Stabilità 2016, che prevede l'esenzione da Imu per i terreni posseduti da soggetti in possesso delle qualifiche agricole, né verserà la Tasi, in quanto i terreni agricoli ne sono esclusi; al contrario, l'altro comproprietario deve versare l'Imu applicando le regole ordinarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Enti pubblici. I tempi medi di pagamento si attestano a 115 giorni (-40% sul 2010)

Nella Pa fatture incagliate per 35 miliardi

Gianni Trovati

ROMA

Non sono bastate tre ondate di liquidità straordinaria per liberare la pubblica amministrazione dai propri debiti commerciali. La situazione, certo, è migliorata, ma Bankitalia stima ancora debiti "patologici" per circa 35 miliardi di euro, e tempi medi di pagamento che, nonostante un'accelerazione decisa rispetto al passato recente, rimangono ancora intorno ai 115 giorni invece dei 30/60 imposti dalle regole europee recepite da tre anni anche in Italia.

I numeri forniti ieri da Via Nazionale rigettano luce su un fenomeno che dopo una fase "acuta" è stato schiacciato dalla polemica politica, ma rimane sempre al centro dell'agenda per le imprese che hanno la sfortuna di lavorare con le amministrazioni più problematiche nei meccanismi dei pagamenti.

Bankitalia con le sue rileva-

zioni misura in 65 miliardi di euro il complesso dei debiti commerciali della Pubblica amministrazione ma, qui sta il punto, separa la quota fisiologica, rappresentata dalle fatture che sono in viaggio verso la liquidazione in tempi normali, e la parte patologica, costituita dai pagamenti in forte ritardo.

L'analisi della Banca centrale indica due elementi. Da un lato i quasi 50 miliardi anticipati da ministero dell'Economia e Cassa depositi e prestiti nel 2013-14 (e utilizzati al 70% secondo Bankitalia), hanno abbattuto gli arretrati e, con l'evoluzione delle regole di finanza pubblica, la situazione è migliorata anche sul piano strutturale. Il rovescio della medaglia, però, è rappresentato dal fatto che l'approdo di tutte le Pa alla regola dei 30/60 giorni, con le ovvie ricadute positive che avrebbe sulla dinamica delle economie territoriali, rimane un traguardo lontano. Rispetto al 2012,

quando l'effetto cumulato del Patto di stabilità che bloccava i pagamenti aveva portato verso quota 55 miliardi le fatture incagliate in modo patologico, il monte dei pagamenti che si bloccano si è ridotto di oltre il 35%. Rispetto al 2010, poi, sono stati tagliati di oltre il 40% i tempi di pagamento: ora il calendario medio parla di 115 giorni, ed è frutto di situazioni molto differenziate fra gli enti.

Quest'anno, poi, la situazione sembra destinata a un'evoluzione ulteriore grazie all'addio definitivo al Patto di stabilità, sostituito dal pareggio di bilancio che lascia maggiori margini alle autonomie locali, cuore del problema. Nel panorama europeo, però, la Pa italiana mantiene la palma del peggiore pagatore, con un ritardo che rischia di attenuare anche gli effetti sull'economia reale prodotti dalle misure di rilancio degli investimenti locali.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DECRETO COMPETITIVITÀ/ Le misure allo studio per il rilancio dell'economia

Addio al certificato di agibilità

E dal 2017 saranno su internet tutti i dati dei rogiti

DI ANTONIO
CICCIA MESSINA

Addio al certificato di agibilità. Sarà sostituito dalla segnalazione certificata di agibilità. Inoltre trasparenza delle vendite immobiliari: dal 2017 sul sito dell'Agenzia del territorio saranno disponibili i dati dei rogiti (tranne nomi delle parti).

Sono alcune delle novità, nel settore dell'edilizia e degli immobili, in corso di definizione nel decreto competitività, atteso in uno dei prossimi consigli dei ministri.

Ma vediamo di tratteggiare le disposizioni in corso di elaborazione.

AGIBILITÀ

Viene riscritta tutta la procedura per l'agibilità. Viene definitivamente eliminato il certificato di agibilità, che prevede da parte del comune un mero controllo documentale. Si valorizza il collaudo statico e il controllo ispettivo sull'opera realizzata.

Inoltre il certificato di collaudo statico assorbirà il certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche eliminando le duplicazioni di adempimenti.

Secondo le misure allo studio è attribuito al direttore lavori o, se non è stato nominato, ad un professionista abilitato il compito di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa.

Alla presentazione delle Scia seguiranno i controlli anche attraverso un'attività ispettiva sulle opere realizzate da effettuarsi con modalità stabilite dalle regioni e dai comuni. Le nuove norme danno uniformità alla procedura relativa all'agibilità degli edifici, ad oggi sottoposta a regimi differenziati tra una regione e l'altra (certificato di agibilità rilasciato dal comune, attestazione del tecnico e certificato di collaudo sempre previsti).

AUTORIZZAZIONE SISMICA

Per quanto riguarda gli adempimenti formali nei confronti dell'ufficio tecnico regionale, ferma restando, se prevista, l'autorizzazione sismica, viene assicurato nelle località a bassa sismicità un regime omogeneo e tempi certi.

Sono previste modifiche

agli articoli 93 e 94 del T.u. Edilizia (dpr 80/2001). Il governo, le regioni e enti locali concluderanno in sede di conferenza unificata accordi, ai sensi dell'articolo 9 del dlgs 281/1997, in base ai quali viene individuato un elenco tassativo di interventi secondari e minori che non comportano pericoli per la pubblica incolumità da sottoporre a Scia e Cil.

In questo modo gli adempimenti vengono differenziati in relazione alle esigenze di tutela della pubblica incolumità sulla base del principio di proporzionalità.

Nelle relazioni esplicative del provvedimento si legge che attualmente la costruzione di un muretto a secco in campagna o di un tramezzo sono soggetti alla stessa disciplina prevista per la sopraelevazione di un edificio. Le disposizioni allo studio riducono i tempi medi di rilascio delle autorizzazioni e del permesso di costruire.

Viene introdotta l'autorizzazione attualmente non prevista nelle zone a bassa sismicità per interventi relativi a edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo

fondamentale per le finalità di protezione civile nonché per gli interventi relativi agli edifici e alle opere.

TRASPARENZA IMMOBILIARE

Il decreto vuole dare visibilità alle informazioni su compravendite e prezzi nel settore immobiliare, informato elettronico. Sul sito dell'Agenzia del territorio, dal 2017, disponibili i dati sulla descrizione degli immobili e sui prezzi degli atti rogati dai notai. È una cosa diversa dalla visura, che viene chiesta caso per caso presso le conservatorie. La proposta normativa non riguarda gli immobili e la loro storia come nelle visure in catasto/conservatoria. Si tratta di informazioni sulle transazioni definite con atti notarili.

Si potrà tracciare una mappa in cui si evidenziano i prezzi delle singole case, cosicché gli operatori potranno visualizzare i prezzi delle transazioni immobiliari in una certa area.

Per ragioni di riservatezza non sono visibili le informazioni personali delle parti e non sarà disponibile la copia degli atti (per cui si dovrà continuare a chiedere la visura).

—© Riproduzione riservata—



Voucher, a sorpresa Renzi ferma il decreto Slittano le norme su tracciabilità e sanzioni

Il timore di attacchi dal M5S e il nodo dell'agricoltura. Approvazione dopo il primo turno elettorale

di **Lorenzo Salvia**

ROMA La decisione l'ha presa direttamente il presidente del Consiglio Matteo Renzi. Sorprendendo non poco i ministri seduti attorno al tavolone rotondo di Palazzo Chigi. Niente via libera al decreto che introduce un freno all'uso disinvolto dei voucher, i buoni per i lavoratori a ore che secondo i sindacati rappresentano l'ultima frontiera del precariato. E che in questi anni hanno conosciuto un boom «sospetto» anche secondo il governo, visto che dai 500 mila buoni utilizzati nel 2008 siamo passati agli oltre 115 milioni dell'anno scorso.

Il testo era all'ordine del giorno delle riunioni di ieri pomeriggio, i contenuti erano stati annunciati da settimane. Il terreno era stato preparato dall'annuncio del capo dello Stato Sergio Mattarella, che la settimana scorsa aveva sottolineato l'importanza di dire basta «all'uso improprio dei vou-

cher». E invece, a sorpresa, è arrivato il rinvio. Con il risultato che, a questo punto, il decreto tornerà in Consiglio dei ministri almeno dopo il primo turno delle elezioni di domenica per i sindaci delle grandi città. Se non più avanti ancora.

Perché questa scelta? C'è un motivo strettamente politico e uno più di merito. Cominciamo da quello politico. In questi ultimi giorni di campagna elettorale il lavoro è tornato in cima all'agenda politica. Anche sui voucher la temperatura è salita. Il timore di Renzi è che la stretta sui buoni lavoro potesse essere considerata troppo soft, regalando spazio agli attacchi del Movimento 5 Stelle. Per capire meglio il perché bisogna scendere sul piano tecnico. Oggi l'impresa che usa i voucher non ha molti vincoli: li compra e poi li può usare entro 30 giorni. Punto e basta. Il decreto legislativo rinviato ieri dice che diventa obbligatorio comunicare all'Inps, via sms o email, il nome e il codice fiscale del lavoratore, il luogo e la durata della prestazione, almeno 60 minuti prima dell'inizio.

Questo per evitare, almeno nelle intenzioni, che il buono acquistato rimanga nel cassetto. E venga «timbrato» solo in caso di problemi, come un incidente sul lavoro. O che lo stesso buono, valido per un'ora, venga fatto valere in realtà per un periodo più lungo. Per chi viola l'obbligo di comunicazione, il decreto fa scattare a una sanzione che va da un minimo di 400 a un massimo di 2.400 euro. La stretta c'è, dunque. Ma anche nel Pd c'è chi chiedeva e chiede ancora di fare di più.

In particolare di restringere il campo di applicazione dei voucher, che erano nati per pagare solo gli studenti e i pensionati che facevano la vendemmia, in modo da sottrarli al lavoro nero. Ma che nel corso degli anni sono stati estesi praticamente a tutte le attività.

Il secondo motivo del rinvio, quello di merito, ha a che fare proprio con l'agricoltura. Nell'ultima versione del decreto stava per passare una modifica che avrebbe allargato le maglie della tracciabilità in questo settore. Solo per i voucher del-

l'agricoltura, cioè, l'obbligo di mail o di sms avrebbe avuto dei limiti di tempo più elastici. Una scelta che avrebbe la sua motivazione nel fatto che sui voucher agricoli ci sono anche altri limiti di utilizzo. Ma che si poteva prestare a critiche «da sinistra», per di più nel momento in cui il governo ha appena firmato un protocollo contro il caporalato.

A questo punto torna tutto in alto mare. Compresa la solidarietà espansiva, altra misura contenuta nel decreto rinviato ieri. Di cosa si tratta? È la possibilità di fare ricorso ai contratti di solidarietà, che riducono l'orario di lavoro e il salario, non solo per evitare licenziamenti. Ma anche per procedere a nuove assunzioni. In realtà anche su questo punto c'è stata discussione in Consiglio dei ministri. Ma solo perché la Ragioneria dello Stato ha chiesto indicazioni più precise sui costi degli incentivi fiscali. Non una sorpresa, questa. Ma un classico per ogni provvedimento che pesca risorse dalle casse pubbliche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La parola

VOUCHER

Il pagamento delle prestazioni di lavoro accessorio può avvenire attraverso i «voucher», buoni il cui valore nominale è pari a 10 euro, 7,5 euro netti per un'ora di lavoro con una validità di 24 mesi. Il voucher è stato introdotto nel 2008 per il settore agrario ma poi è stato esteso per tutti i tipi di lavoro occasionale

I motivi

Alla base il timore della strumentalizzazione politica prima delle amministrative

I numeri

● Dal 2008 al 2015 due milioni e mezzo di lavoratori sono stati pagati con 277 milioni di voucher da 10 euro lordi. In otto anni dalla prima sperimentazione il buono lavoro ha conosciuto un trend esplosivo fino al record del 2015 con 115 milioni di biglietti venduti. Nel 2008 erano appena mezzo milione

● Da qui l'annunciata stretta contro l'uso improprio dei voucher. Il governo sta lavorando per contrastarne l'abuso. È possibile che saranno resi tracciabili con l'obbligo di inviare un sms o email entro 60 minuti dall'inizio della prestazione lavorativa. Previste multe molto care per le violazioni



Crescita «Ora più investimenti e meno tasse sul lavoro». Disoccupazione su ma creati 51 mila posti

Spinta di Visco sulla ripresa

Il governatore: le banche tagliano costi e sportelli, serve una svolta in Europa

«Occorre fare di più per la crescita». Il governatore di Bankitalia, Visco: tagli al cuneo fiscale e sostegno ai meno abbienti. Disoccupati all'11,7%.
da pagina 2 a pagina 5

La relazione

leri la relazione annuale di Banca d'Italia con l'analisi dell'economia e le attività dell'istituto

Primo piano | Bankitalia

A Via Nazionale le Considerazioni finali: tagliare il cuneo fiscale sul lavoro, nuovi incentivi all'innovazione e sostegno ai redditi dei meno abbienti

Visco: più investimenti per la ripresa

ROMA Investimenti pubblici mirati, riduzione del cuneo fiscale sul lavoro, incentivi all'innovazione e sostegno ai redditi dei meno abbienti. La ripresa c'è, ma l'uscita dalla crisi è lenta, esitante, e il potenziale di crescita dell'economia è lontano. «Si deve, e si può, fare di più» dice il governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, offrendo nella relazione annuale la sua ricetta per una politica economica e di bilancio che sfrutti le «condizioni molto favorevoli» create dalla politica monetaria della Bce, con nuove riforme strutturali per rilanciare l'attività d'impresa e l'occupazione.

Da Banca d'Italia arriva dunque un messaggio di fiducia sull'economia, oltre a una nuova assicurazione sulla tenuta del sistema bancario, invitato comunque a riformarsi, ora che il problema delle sofferenze è avviato verso una soluzione. «L'Italia ha le potenzialità per colmare il ritardo della crescita dell'ultimo ventennio» dice Visco, e deve poter contare sulle proprie gambe, perché oggi l'Europa è più un problema che una soluzione.

L'avanzamento dell'unione politica, bancaria e di bilancio va a singhiozzo, con effetti pericolosi. «Le limitazioni alle leve nazionali sono subito state poste in atto, l'introduzione e la piena condivisione degli strumenti sovranazionali segnano invece un ritardo» dice Visco. Mancano le «reti di sicurezza» e questo espone la Ue a serie «vulnerabilità». «C'è il pericolo che le autorità europee non siano in grado di reagire adeguatamente a shock di ampia portata, ma che abbiano anche difficoltà a evitare effetti di contagio» originati da tensioni circoscritte, mette in guardia il governatore, che dedica ad Altiero Spinelli, e con l'invito a riprendere la costruzione di «un'autentica unione economica e monetaria», la chiusura delle Considerazioni.

Il giudizio sulla politica del governo è positivo, sia per le riforme che la gestione dei conti pubblici, sui quali restano dei rischi. «Vi sono chiari segnali positivi, soprattutto per la domanda interna», mentre l'andamento di quella estera «è il principale fattore di incertezza». La richiesta di

lavoro è cresciuta con il Job act e soprattutto gli sgravi contributivi e la disoccupazione giovanile è scesa, ma in generale «resta troppo alta». Va aggregata anche per spingere, attraverso il conseguente aumento dei salari, l'inflazione che a questi livelli resta una minaccia per l'economia.

Per Visco è «imprescindibile» innalzare la capacità di crescita dell'economia proseguendo con le riforme, rafforzando la legalità, l'efficienza delle amministrazioni pubbliche, eliminando gli ostacoli alla concorrenza. Servono investimenti pubblici «mirati», nelle infrastrutture, anche immateriali, il recupero del patrimonio edilizio, la tutela idrogeologica. Bisogna continuare a ridurre le tasse sul lavoro e sostenere i redditi dei «meno abbienti», i più colpiti dalla crisi. «Se i margini oggi disponibili nel bilancio sono limitati, è comunque possibile programmare l'attuazione di questi interventi su un orizzonte temporale più lungo» suggerisce il governatore, invitando il governo a «uno stretto controllo dei conti». «L'evoluzione del contesto internazionale

rischia di ostacolare la riduzione del debito nel 2016», avvisa Visco.

In compenso il sistema bancario, scosso dalla crisi delle quattro banche sul finire del 2015, sta recuperando. Restano problemi soprattutto negli istituti più piccoli, da risolvere «impostando per tempo operazioni di aggregazione», ma lo smaltimento delle sofferenze sembra giunto «a un punto di svolta». Non crescono più e gli strumenti impostati dal governo per accelerare il recupero dei crediti vanno nella direzione giusta. Le banche devono però attivarsi non solo nella cessione, ma anche «nella gestione attiva» delle partite incagliate. E, per compensare i minori utili, puntare a una riduzione degli sportelli e dei costi, «inclusi quelli per il personale» dice il governatore, scatenando una dura reazione sindacale. Quanto alla vigilanza, dice Visco, «siamo aperti alle critiche costruttive e impegnati a dare conto del nostro operato». Che non è stato facile, si difende il governatore, anche «per i limitati strumenti normativi a disposizione, solo di recente adeguati».

Mario Sensi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bilancio

● Il governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, ha ricordato i risultati del bilancio

● Gli interventi di politica monetaria hanno determinato una crescita degli attivi delle banche centrali nazionali, con un incremento per Bankitalia di 56 miliardi nel 2015; il risultato lordo di esercizio è stato di circa 6 miliardi

● Al fondo rischi generali sono stati destinati 2,2 miliardi. A fronte di un utile netto di 2,8 miliardi, 300 milioni sono stati assegnati alla riserva ordinaria e 340 distribuiti come dividendo. Allo Stato sono andati 2,2 miliardi, in aggiunta a imposte per 1 miliardo

”

L'Italia ha tutte le potenzialità per colmare il divario della crescita accumulato nell'ultimo ventennio

”

Ora è necessario innalzare la capacità di crescita della nostra economia andando avanti con le riforme



Palazzo Koch Il governatore di Banca d'Italia Ignazio Visco