

# Sommario Rassegna Stampa

| Pagina                                                     | Rubrica                   | Data       | Titolo                                                                                                              | Pag. |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Testata: IL SOLE 24 ORE</b>                             |                           |            |                                                                                                                     |      |
| 1                                                          | Edilizia e immobiliare    | 13/06/2016 | IMPRESE, IMU IN CINQUE MOSSE (L.Lovecchio)                                                                          | 2    |
| 1                                                          | Edilizia e immobiliare    | 13/06/2016 | PER I CONTRATTI AGEVOLATI SCONTI "STABILI" (C.Dell'oste/R.Lungarella)                                               | 5    |
| <b>Testata: LA REPUBBLICA</b>                              |                           |            |                                                                                                                     |      |
| 3                                                          | Economia e fisco          | 11/06/2016 | PRONTO IL DECRETO SALVA CITTA' CONDONATI I BILANCI IN ROSSO (R.Petrini)                                             | 6    |
| <b>Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO</b>              |                           |            |                                                                                                                     |      |
| 1                                                          | Economia e fisco          | 13/06/2016 | INVESTIMENTI E INFRASTRUTTURE: LE VIE DELLA CRESCITA (D.Manca)                                                      | 7    |
| <b>Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)</b> |                           |            |                                                                                                                     |      |
| 1                                                          | Appalti e lavori pubblici | 13/06/2016 | ANAC/2. APPALTI, AUTONOMIA PER I COMUNI NON CAPOLUOGO (MA SERVE L'ISCRIZIONE ALL'ANAGRAFE O IL RICORSO ALL'ON LINE) | 8    |
| <b>Testata: EDILPORTALE.COM (WEB)</b>                      |                           |            |                                                                                                                     |      |
|                                                            | Cronache Ance             | 13/06/2016 | REBUILD 2016: L'EDILIZIA CIRCOLARE COME LEVA PER IL RILANCIO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI                          | 10   |
| <b>Testata: IL NUOVO CANTIERE</b>                          |                           |            |                                                                                                                     |      |
| .                                                          | Cronache Ance             | 13/06/2016 | CONTRATTI DI CONCESSIONE E FINANZA DI PROGETTO                                                                      | 13   |

## Imu-Tasi e imprese. La prima rata entro giovedì 16

### LA SCADENZA E LE ESENZIONI

Imprese e persone fisiche devono versare Imu e Tasi entro giovedì prossimo, 16 giugno. Le persone fisiche sono da quest'anno esentate dalle due imposte per la prima casa, salvo che si tratti di un'abitazione classificata «di lusso»

### LA NOVITÀ «IMBULLONATI»

Per i fabbricati di categoria D ed E, la rendita catastale non deve più tener conto di impianti e macchinari funzionali al processo produttivo (gli «imbullonati»). Va presentata agli uffici delle Entrate una pratica Docfa entro il 15 giugno

### LE QUOTE DI DEDUCIBILITÀ

L'Imu sui fabbricati delle imprese commerciali è deducibile dal reddito d'impresa al 20%, la Tasi è invece integralmente deducibile. Questa regola vale per gli immobili strumentali per destinazione e per natura, nonché per i fabbricati merce

Luigi Lovecchio e Gian Paolo Tosoni ▶ pagina 21

**Tributi locali.** Le somme versate entro il 16 giugno sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento

# Imprese, Imu in cinque mosse

Debutta la rendita senza imbullonati - Resta la quota statale sui fabbricati D

**Luigi Lovecchio**

Primo appuntamento per gli «imbullonati» con la rendita depurata delle componenti impiantistiche. I titolari di immobili in categoria D ed E che provvedono a presentare i Docfa rettificativi entro dopodomani (mercoledì 15 giugno), potranno utilizzare la nuova rendita catastale già in occasione della prima rata Imu/Tasi in scadenza giovedì 16.

La previsione è contenuta nella legge di Stabilità 2016, secondo cui per tali tipologie immobiliari occorre distinguere gli impianti che valorizzano il fabbricato da quelli funzionali al processo produttivo. I primi continuano a essere rappresentati nella rendita catastale, mentre i secondi, a partire da quest'anno, ne devono essere esclusi (circolare 2/E/2016). Se si «sfiora» la data del 15 giugno, gli effetti della nuova rendita decorrono dal prossimo anno.

Quello sulla rendita catastale è un punto-chiave ai fini del pagamento di Imu e Tasi per gli immobili d'impresa. Ma ci sono anche altri aspetti da monitorare e che riguardano la base imponibile, i soggetti passivi, l'aliquota e la deducibilità.

Per i fabbricati D, occorre ri-

cordare la speciale regola di determinazione della base imponibile relativa alle unità non censite. In caso di fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume infatti il costo contabilizzato, rivalutato sulla base di appositi indici ministeriali. Il costo va considerato al lordo delle quote di ammortamento e comprende anche le spese incrementative. Una volta ottenuta la rendita catastale, questa retroagisce alla data di richiesta.

Sotto il profilo degli obblighi al pagamento, la soggettività passiva Imu è di coloro che sono proprietari o vantano un diritto reale sul bene. Ma ci sono due significative eccezioni:

- ① il leasing;
- ② le concessioni demaniali.

In riferimento ai contratti di leasing il soggetto passivo è sempre l'utilizzatore, per tutta la durata del contratto. Qualunque sia l'immobile concesso in locazione finanziaria (area edificabile o fabbricato), dunque, il pagamento di Imu e Tasi dovrà essere eseguito dal locatario. Sussistono però alcuni dubbi circa l'esatta individuazione della data a partire dalla quale, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento, la soggettività ritorna alla società

di leasing. Nella disciplina della Tasi è infatti espressamente previsto (articolo 1, comma 672, legge 147/2013) che l'obbligo tributario passa alla concedente solo dalla data di effettiva riconsegna del bene da parte dell'utilizzatore; mentre a tal proposito la normativa Imu non dispone nulla. Si potrebbe quindi ritenere che, in questo ambito, la posizione della concedente diventa rilevante già nel momento in cui si verifica la risoluzione del contratto per inadempimento, a prescindere dal concreto rilascio del bene.

Per quel che riguarda gli immobili oggetto di concessione demaniale, invece, il soggetto passivo Imu è sempre e solo il concessionario, anche se l'oggetto dell'affidamento fosse un fabbricato già realizzato.

Le aliquote d'imposta sui beni d'impresa sono decise a livello locale. Per i fabbricati di categoria D è previsto che allo Stato spetti una quota d'imposta Imu pari al 7,6 per mille. Se il Comune ha elevato l'aliquota fino al limite concesso del 10,6 per mille, tutto l'extragetto va quindi versato all'ente locale (codice tributo 3930 per il Comune, 3925 per lo Stato).

Per i fabbricati merce delle imprese costruttrici vale l'esen-

zione dall'Imu, a condizione che gli immobili non siano locati. Bisogna tuttavia ricordarsi di presentare la denuncia entro il 30 giugno dell'anno successivo, per non decadere dall'agevolazione. Tali unità immobiliari sono soggette a Tasi, salvo diversa deliberazione comunale, nella misura base dell'1 per mille, che i Comuni possono aumentare fino al 2,5 per mille. Questo tetto massimo non può essere superato neppure nei Comuni che abbiano confermato nel 2016 la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille.

Sotto il profilo della deducibilità dei tributi comunali va infine segnalato che l'Imu è «scalabile» dal reddito d'impresa nella misura del 20%, in relazione ai fabbricati strumentali, per destinazione e per natura, e a i fabbricati merce; nelle stesse ipotesi la Tasi è integralmente deducibile. Non è invece ammessa alcuna deduzione per gli immobili patrimoniali abitativi, poiché concorrono alla formazione del reddito d'impresa con i criteri dei redditi fondiari.

Sia per l'Imu che per la Tasi, la deducibilità si verifica nell'esercizio del pagamento (articolo 99 del Tuir).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Beni merce**

● Si tratta dei beni destinati alla rivendita e che sono nel patrimonio delle imprese costruttrici. Per poter beneficiare dell'esenzione dall'Imu, gli immobili devono essere contabilizzati nell'attivo circolante o, per i soggetti non obbligati al bilancio Ue, tra le rimanenze di merci. Non è necessario che l'impresa abbia direttamente costruito l'unità immobiliare, perché potrebbe averne appaltato a terzi la realizzazione. L'esonero spetta inoltre a prescindere dall'oggetto principale dell'attività del possessore, che potrebbe quindi anche non consistere nella costruzione di edifici.

**Dal calcolo al pagamento****1 RENDITA CATASTALE**

Per i fabbricati di categoria D ed E, la rendita catastale non deve più tener conto degli impianti e dei macchinari funzionali al processo produttivo. I contribuenti devono quindi presentare un Docfa rettificativo agli uffici dell'agenzia delle Entrate. Se il documento viene presentato entro il 15 giugno, la minore rendita può essere utilizzata già in sede di primo acconto. Se invece il Docfa viene presentato oltre quella data, la decorrenza slitta al prossimo anno. In linea di principio, si considerano le rendite risultanti in catasto al 1° gennaio di ciascun anno

**2 BASE IMPONIBILE**

Per i fabbricati di categoria catastale D non censiti, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume quale base imponibile il costo contabilizzato, al lordo delle quote di ammortamento, rivalutato secondo gli appositi indici ministeriali. Si includono anche le spese per gli eventuali incrementi, a partire dall'esercizio successivo a quello in cui sono state sostenute. La rendita che si ottiene retroagisce alla data della richiesta, per cui è necessario effettuare i conguagli tra quanto versato con il criterio contabile e quanto dovuto con l'ordinario criterio catastale

**3 SOGGETTO PASSIVO**

I soggetti passivi Imu sono il proprietario e i titolari di diritti reali di godimento. Mentre la Tasi chiama in causa anche il detentore, per una quota tra il 10 e il 30 per cento. Nel leasing, per tutta la durata del contratto il soggetto passivo è l'utilizzatore. In caso si verifichi la risoluzione per inadempimento, ai fini Tasi la soggettività passa alla società di leasing solo a decorrere dalla riconsegna del bene. Per i fabbricati oggetto di concessione demaniale, il debitore dell'Imu è sempre il concessionario; mentre per la Tasi si applicano le regole ordinarie

**4 ALIQUOTA**

L'aliquota dei beni d'impresa è decisa dal Comune. Occorre dunque leggere con attenzione le delibere locali, anche per poter applicare le regole stabilite per eventuali agevolazioni. Per i fabbricati merce delle imprese costruttrici spetta l'esenzione Imu, purché non siano locati. Tali fabbricati sono invece soggetti a Tasi, salvo diversa delibera comunale, entro l'aliquota massima del 2,5 per mille. Questo limite si applica già in sede di primo acconto, anche nei Comuni che l'anno scorso avevano deliberato la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille

**5 DEDUCIBILITÀ**

L'Imu sui fabbricati delle imprese commerciali è deducibile dal reddito d'impresa nella misura del 20% (la Tasi è invece integralmente deducibile). Questa regola vale per gli immobili strumentali per destinazione e per natura, nonché per i fabbricati merce. Non sono deducibili i tributi sui fabbricati abitativi patrimoniali, che concorrono a formare il reddito d'impresa secondo i criteri dei redditi fondiari. In base all'articolo 99 del Tuir, la deduzione avviene nell'esercizio del pagamento dell'imposta e non in quello di competenza

## L'AGENDA DEL PARLAMENTO A CURA DI Roberto Turno

Un'altra settimana di Parlamento a far quasi spenti in omaggio ai ballottaggi di domenica 19 per l'elezione dei sindaci. Il Senato si ferma del tutto e rimanda al 21 giugno la ripresa col pacchetto concorrenza e processo penale-prescrizione in primo piano. La Camera dovrebbe lavorare al più fino a mercoledì e, in aula, tra oggi e domani ha in agenda il varo definitivo delle misure di sostegno per i disabili senza alcun sostegno familiare. Possibile anche l'incardinamento del decreto-banche, trasmesso giovedì scorso dal Senato, che scade il 2 luglio.

• Novità rispetto alla settimana precedente

### DECRETI LEGGE

| Provvedimento                                                                                                                    | N.        | N. atto | Scadenza | Stato dell'iter                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| Procedure esecutive e concorsuali, misure per investitori in banche in liquidazione, misure a sostegno imprese, recupero crediti | <b>59</b> | C 2362  | 2-lug    | • <b>Approvato dal Senato</b>                                           |
| Proroga di missioni internazionali                                                                                               | <b>67</b> | C2389   | 15-lug   | • <b>All'esame delle Commissioni riunite Esteri e Difesa del Senato</b> |
| Completamento procedura cessione dei complessi gruppo Ilva                                                                       | <b>98</b> |         | 8-ago    |                                                                         |

### DISEGNI DI LEGGE

|                                                                                            |                 |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Misure sanitarie omnibus - Ddl Lorenzin (De Biase, Pd)                                     | <b>C 3868</b>   | Approvato dal Senato - presentato da 842 gg                                                          |
| Semplificazioni e competitività nel settore agricolo - coll. manovra 2015 (Formigoni, Ncd) | <b>S 1328 b</b> | Approvato dalla Camera. La comm. Agricoltura del Senato ha concluso l'esame in III lettura - 848 gg. |
| Delega al Governo per riforma del processo civile - coll. alla manovra 2015                | <b>S 2284</b>   | Approvato dalla Camera. In II lettura a comm. Giustizia Senato - 459 gg.                             |
| Legge annuale concorrenza - coll. manovra 2015 (Marino, Ap; Tomaselli, Pd)                 | <b>S 2085</b>   | Approvato dalla Camera. All'esame comm. Industria del Senato - 447 gg.                               |
| Responsabilità professionale degli operatori sanitari (Bianco, Pd)                         | <b>S2224</b>    | Approvato dalla Camera. All'esame della comm. Igiene e sanità del Senato in II lettura - 1.004 gg.   |
| Riforma del processo penale (Cucca e Casson, Pd)                                           | <b>S2067</b>    | Approvato dalla Camera. All'esame della comm. Giustizia Senato - 548 gg.                             |
| Contrasto alla povertà - coll. manovra 2016 (Piazzone e Giacobbe, Pd)                      | <b>C 3594</b>   | All'esame delle Commissioni Lavoro e Affari sociali della Camera - 125 gg                            |

## SU INTERNET

### Quotidiano del Diritto

#### GLI APPROFONDIMENTI

### Unioni civili, la giurisprudenza prima della legge

Dal 5 giugno è in vigore la legge 76 del 2016 (la "Cirinnà"), ma prima - nel silenzio delle norme - sono state le sentenze dei giudici a riconoscere alcuni diritti e doveri alle coppie di fatto, sia etero che omosessuali. Sul Quotidiano del diritto di oggi un approfondimento curato da Giuseppe Buffone mette in evidenza i punti chiave della vita in comune già affrontati in passato e chiariti dalla giurisprudenza (della Corte costituzionale e della Cassazione).

Non solo diritto di famiglia. Il Quotidiano del diritto di oggi offre anche i commenti a due sentenze della Cassazione civile in tema di esecuzione (una sui mutui fondiari e l'altra sull'opposizione agli atti esecutivi) e a una pronuncia della Cassazione penale in materia di sospensione del processo con messa alla prova dell'imputato. Spazio, poi, alle rubriche del lunedì: l'agenda parlamentare e il valzer delle poltrone negli studi legali.



[www.quotidianodiritto.it/sole24ore.com](http://www.quotidianodiritto.it/sole24ore.com)

**DOMANDE&RISPOSTE****Dalla cedolare  
alle agevolazioni  
degli enti locali**

» pagina 3

**L'ANALISI****Cristiano Dell'Oste  
Raffaele Lungarella****Per i contratti  
agevolati  
servono sconti  
«stabili»**

**P**er una famiglia che non è nelle condizioni economiche di comprare un'abitazione – neppure con un mutuo – e non ottiene l'assegnazione di una casa popolare, oggi il contratto a canone concordato è la chance principale per pagare un po' meno di affitto. Certo, è una possibilità che esisteva già prima, e in alcune zone non è mai decollata, ma gli ultimi sviluppi della normativa e del mercato la rendono molto più interessante per i proprietari, fin quasi a farne uno strumento di politica abitativa. Uno strumento ancora più importante da quest'anno, dopo l'azzeramento della (sempre scarsa) dote del fondo per l'affitto.

L'arrivo dell'Imu nel 2012 ha

marcato una sorta di anno zero, moltiplicando il *tax rate* sugli immobili locati e cancellando le agevolazioni Ici previste da molti Comuni. Senza dimenticare l'introduzione della cedolare secca nel 2011, che tassava quasi allo stesso modo i canoni liberi (aliquota al 21%) e quelli calmierati (al 19%), creando una situazione di indifferenza anziché di promozione: perché accettare un canone inferiore in cambio di uno sconto d'imposta di appena il 2%?

Da allora, anche se in modo tutt'altro che lineare, il quadro è cambiato. Mentre la cedolare sui canoni di mercato è rimasta ferma, l'aliquota su quelli concordati è stata ridotta al 15% del 2013 e al 10% nel quadriennio 2014-2017. E gli effetti cominciano a vedersi anche nelle statistiche. Nell'anno d'imposta 2014, i contribuenti che hanno applicato la cedolare a un canone concordato sono stati quasi 321mila, circa il doppio dell'anno precedente (aliquota 15%), che a loro volta erano aumentati del 60% rispetto al 2012 (aliquota 19%). L'abbassamento delle aliquote pare aver inciso (eccome!) sulle scelte dei proprietari.

Il limite di questi dati è che misurano solo le opzioni, senza precisare se riguardano contratti nuovi o già in corso. Ed è probabile che nella seconda

ipotesi il proprietario non abbia trasferito all'inquilino il risparmio d'imposta, così come – del resto – nel 2012 non gli aveva trasferito il rincaro dell'Imu. Ma se anche gli inquilini dei contratti agevolati non avessero beneficiato della riduzione della cedolare, avrebbero comunque qualche vantaggio: da un lato, hanno mantenuto un affitto inferiore a quello di mercato; dall'altro, quelli di loro che hanno un reddito inferiore a 15.493,71 euro beneficiano di una detrazione Irpef di 495,98 euro contro i 300 di chi paga un canone di mercato (livelli poi ridotti per chi ha un reddito superiore alla soglia ma entro i 30.897,41 euro). Insomma, un premio di consolazione.

I dati sulle registrazioni avvenute nel 2015 dicono che il 20% dei contratti siglati in Italia è a canone concordato, ma la percentuale sale al 25% se si escludono i contratti transitori e quelli per studenti, e arriva al 30% se si prendono in esame le otto maggiori città. Togliendo poi Milano e Napoli, dove i canoni calmierati sono ancora marginali, negli altri grandi centri coprono già il 44% delle locazioni "lunghe".

Una spinta al concordato è arrivata anche dalla contrazione degli affitti dovuta alla crisi, perché è evidente che ai proprietari non conviene

quasi mai scegliere il canale agevolato dove il divario tra canoni liberi e calmierati è troppo ampio. E un'altra spinta arriverà dallo sconto Imu-Tasi del 25% previsto dalla legge di Stabilità 2016. Su una casa con una rendita catastale di 650 euro e un'aliquota del 9,16 per mille (la media 2015 per questa tipologia di immobile) lo sconto abbatte il prelievo annuo da 1.000 a 750 euro. Non è poco, se si pensa che il canone medio è nell'ordine dei 400 euro per un alloggio di 75 metri quadrati. Oltretutto, la riduzione Imu-Tasi vale in tutti i Comuni, e non solo in quelli ad alta tensione abitativa.

Se si vuole davvero usare l'affitto concordato come strumento di politica abitativa, però, è fondamentale mantenere costanti le condizioni di convenienza fiscale, senza proroghe dell'ultimo minuto o continui ritocchi. Troppe volte, in passato, i contribuenti si sono trovati intrappolati in contratti il cui regime fiscale era stato rivisto in peggio.

Conta molto anche il contenuto dei singoli accordi locali, che vanno ben calibrati, per tenere conto di tutte le condizioni attuali, dal rischio che la casa resti sfitta alla morosità in aumento, fino alle spese di manutenzione elevate su un patrimonio edilizio mediamente sempre più vecchio.

**IL RISCHIO**

**Proroghe last-minute  
e continui ritocchi  
possono scoraggiare  
il ricorso dei locatori  
al canale concordato**

**La legge** La mossa del governo eviterà ai Comuni scelte dolorose come il blocco di spese e investimenti per somme rilevanti

# Pronto il decreto salva città condonati i bilanci in rosso

Cancellate le multe per Roma, Milano, Torino e Napoli e altri 4 centri che hanno sfiorato il patto di stabilità interno. Sanatoria in vista anche per le Province

ROBERTO PETRINI

ROMA. È pronto un colpo di spugna sulle sanzioni da circa 1 miliardo per la violazione del patto di stabilità del 2015 a carico delle Città metropolitane e delle vecchie Province. «Il decreto, per quanto ci riguarda, è allestito: aspettiamo Palazzo Chigi», dice il sottosegretario agli Affari regionali Gianclaudio Bressa. Il provvedimento avrebbe dovuto essere varato dal consiglio dei ministri di ieri e ora si attende prima dei ballottaggi del 19 giugno che riguardano quattro grandi città metropolitane (le ex province di Roma, Milano, Torino e Napoli) interessate alla «sanatoria» e che saranno guidate dai nuovi sindaci.

La boccata d'ossigeno varrà circa 500 milioni a partire da quest'anno e provvede a sanare le sanzioni comminate a otto città metropolitane su dieci per lo sfioramento del patto interno: tra queste, oltre alle quattro che vanno al ballottaggio, ci sono Genova, Reggio Calabria, Bari e Venezia mentre restano fuori, perché non hanno subito sanzioni

A beneficiare del provvedimento anche Genova, Reggio Calabria, Bari e Venezia

in quanto a posto con i bilanci, le «virtuose» Bologna e Firenze. Alla lista dei sanzionati, ma la cancellazione è ancora in bilico, si aggiunge anche il 50 per cento delle vecchie province anch'esse rimaste impigliate nelle rete delle regole sui bilanci del 2015

e che dovranno subire ulteriori tagli per 500 milioni.

Si tratta dunque complessivamente di sanzioni per 1 miliardo che, se non fossero cancellate, si sommerebbero già dalle prossime settimane ai tagli previsti dalla legge di Stabilità 2016, che ammontano ad un altro miliardo. Un peso complessivo dunque di 2 miliardi, che i nuovi sindaci (che con tutta probabilità dopo le elezioni saranno anche eletti sindaci delle città metropolitane), si troverebbero sulle spalle e sul quale il decreto in cantiere passa un colpo di penna.

Le sanzioni, di cui è previsto il pagamento per quest'anno, scattano per il mancato rispetto nel 2015 da parte di Città metropolitane e vecchie Province del patto di stabilità che imponeva un rigido avanzo di bilancio: anche se da quest'anno la regola è stata modificata, ed è sufficiente conseguire un semplice pareggio di bilancio, le vecchie sanzioni devono essere pagate.

La norma è urgente, e per alcuni quasi un atto dovuto, perché le città metropolitane e ex Province dovranno chiudere i bilan-

ci entro il 31 luglio prossimo e, senza il provvedimento, si vedrebbero costrette a bloccare spese ed investimenti per somme rilevanti e problemi per i cittadini.

Tutto ciò in un quadro dove la situazione delle Province e delle Città metropolitane è di grande difficoltà: oltre a prevedere i tagli alle risorse (quest'anno per circa 1 miliardo) questi enti locali hanno dovuto far fronte ad una pesante riorganizzazione con il passaggio delle funzioni alle Regioni previsto dalla legge Delrio e il trasferimento di circa

20 mila dipendenti ad altre amministrazioni dello Stato.

Se il decreto cancella-sanzioni arriverà la prossima settimana, prima dei ballottaggi, contribuirà senz'altro a rassicurare sulle intenzioni del governo riguardo agli enti locali e alle quattro cruciali città metropolitane in «mora» che tornano al voto: Roma, Milano, Torino e Napoli. La mossa cementa un clima di disponibilità verso i comuni del go-

Una boccata di ossigeno per gli enti locali, già colpiti da un miliardo di tagli dalla manovra 2016

verno Renzi, anche perché si sommerebbe alla celebrazione dell'Imu-Day, cioè il 16 giugno quando non si pagherà per la prima volta la Tasi sulla prima casa (si sosterrà solo per la seconda e le altre) e con il già varato blocco dell'aumento delle addizionali Irpef comunali fino al 31 dicembre del 2016.

Al pacchetto pre-ballottaggio, a meno che non si decida all'ultima ora di far slittare l'intero provvedimento a dopo il voto del 19 giugno, si aggiunge anche un'altra boccata d'ossigeno destinata ai Comuni. Si tratta dello sblocco e della ripartizione del cosiddetto fondo di solidarietà pari a 6 miliardi che gli stessi Municipi alimentano e che viene redistribuito dai più «ricchi» ai più «poveri». In questo caso si tratta di un atto quasi dovuto ma che deve arrivare prima del pagamento dell'Imu del 16 giugno, data in cui automaticamente l'erario trattiene le risorse per riversarle al Fondo di solidarietà. Risorse assai attese.

INUMERI

8

**CITTÀ METROPOLITANE**  
Sono otto in tutto le città metropolitane che dovrebbero pagare le sanzioni per aver sfiorato nel 2015 il patto di stabilità interno

1 mld

**LE SANZIONI**  
Scattano da quest'anno e ammontano in totale a 1 miliardo, 500 milioni per le Città metropolitane e 500 per le vecchie Province

4

**AL BALLOTTAGGIO**  
Sono quattro le Città metropolitane che vanno al ballottaggio che beneficeranno del decreto: Roma, Milano, Torino e Napoli

2 mld

**IL DECRETO SANATORIA**  
Cancellate sanzioni per 1 mld per evitare il raddoppio dei tagli a 2 mld nel 2016 e consentire la chiusura dei bilanci al 31 luglio

6 mld

**FONDO DI SOLIDARIETÀ**  
Un altro aiuto agli enti locali dovrebbe arrivare dallo sblocco e dalla ripartizione del fondo di solidarietà da 6 miliardi

**IL PUNTO**

# Investimenti e infrastrutture: le vie della crescita

DI DANIELE MANCA

**N**elle ultime settimane è andato aumentando il rumore di fondo sull'azione delle banche centrali. Larry Fink, il capo di BlackRock, nella sua ultima lettera agli investitori ha sottolineato come i tassi bassi che avvantaggiano le imprese e gli Stati indebitati stiano invece rendendo ardua la vita dei risparmiatori. Bill Gross, fondatore di Pimco e oggi a Janus, in un tweet ha addirittura parlato di una Supernova, riferendosi a tassi mai così bassi da centinaia di anni a questa parte, che prima o poi esploderà. Il timore è evidente: gli operatori riusciranno a essere sufficientemente abili nell'investire a lungo termine in questa situazione? Dal punto di vista del risparmiatore è chiaro che il tema è sicuramente molto importante. Ma va tenuto conto che le aspettative di lungo periodo sono determinate non solo dagli effetti delle politiche monetarie, esse certamente ne sono una componente rilevante. Ma è altresì evidente che l'azione delle banche centrali, che tengono i tassi bassi, è orientata ad agevolare la crescita e lo sviluppo senza i quali non c'è, addirittura, il lungo termine. La Banca d'Italia ha stimato che, se non si fosse intervenuti con le politiche di Quantitative easing, gli stimoli all'economia, in Europa si sarebbe perso circa mezzo punto di crescita, in Italia addirittura il doppio. Ma per fare sì che le politiche monetarie si trasmettano efficacemente sul sistema produttivo, si deve favorire una modificazione nei portafogli che privilegi il rischio, ha sottolineato più volte Ignazio Visco, il governatore della Banca d'Italia. Il triangolo della crescita è composto da investimenti, rischio e infrastrutture. Sono i tre elementi sui quali in Europa e nel nostro Paese siamo carenti. E che invece possono garantire quello sviluppo sostenibile e perciò futuro.

 @daniele\_manca

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Edilizia e Territorio

## **Anac/2. Appalti, autonomia per i Comuni non capoluogo (ma serve l'iscrizione all'Anagrafe o il ricorso all'on line)**

Giuseppe Latour

È il chiarimento più importante contenuto nelle prime Faq pubblicate dall'Anac l'8 giugno, con le quali vengono fornite indicazioni su aspetti applicativi del Codice

I Comuni non capoluogo potranno appaltare in autonomia, iscrivendosi all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti o facendo ricorso alle procedure telematiche. È questo il chiarimento più rilevante fornito dall'Anac con il suo nuovo comunicato, datato 8 giugno 2016, nel quale si affrontano ancora una volta le questioni applicative del Codice appalti. Nelle tredici risposte a domande ricorrenti vengono anche affrontati altri temi. Soprattutto, si parla della fase transitoria, spiegando che gli avvisi esplorativi e gli accordi quadro attivati entro il 19 aprile potranno consentire deroghe alle nuove regole. E si affronta anche il tema del project financing: solo i progetti per i quali ci sia stata l'approvazione dell'amministrazione potranno applicare le vecchie regole, derogando al Dlgs n. 50 del 2016.

I due quesiti più rilevanti del nuovo pacchetto riguardano gli appalti dei piccoli Comuni non capoluogo. Bisogna capire entro quali limiti questi potranno procedere in maniera autonoma, in attesa che entri a regime il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti.

L'Anac, allora, ribadisce che queste amministrazioni «possono procedere all'acquisizione di servizi di importo inferiore a 40mila euro e di lavori di importo inferiore a 150mila euro direttamente e autonomamente», come già aveva spiegato in un precedente comunicato.

Sopra queste soglie la questione è più articolata. Anche perché l'Anticorruzione non ha ancora detto nulla sulla certificazione delle stazioni appaltanti. In attesa che il sistema vada a regime, l'Authority individua una via di fuga molto interessante per i sindaci: la qualificazione, infatti, «si intende sostituita dall'iscrizione all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti». Quindi, per i lavori sopra la soglia basta inserire il proprio nome dell'Anagrafe unica. Una terza soluzione consiste nell'utilizzo di strumenti telematici messi a disposizione dalle centrali di committenza: in quel caso si potrà avere mano libera per i lavori di manutenzione ordinaria fino a un milione di euro.

L'altro passaggio interessante riguarda la fase transitoria e i contratti aggiudicati con il vecchio codice per i quali vadano disposte modifiche. I casi sotto la lente sono: il rinnovo del contratto, le consegne e i servizi complementari, la ripetizione di servizi analoghi, le proroghe tecniche, le varianti per le quali non sia prevista l'indizione di una nuova gara. In tutti questi casi continuano ad applicarsi le disposizioni del vecchio codice, «in quanto si tratta di fattispecie relative a procedure di aggiudicazione espletate prima dell'entrata in vigore del nuovo codice. Ciò, indipendentemente dal fatto che per tali fattispecie sia prevista l'acquisizione di un nuovo Cig».

Allo stesso modo, il vecchio codice si applica anche alle procedure negoziate indette dopo il 19 aprile nei casi di «precedenti gare bandite in vigenza del Dlgs n. 163/06 andate deserte a causa della presentazione di

offerte irregolari o inammissibili e della mancanza assoluta di offerte». L'unica avvertenza è che le nuove procedure negoziate dovranno essere avviate in tempi rapidi. Sempre in tema di procedure negoziate, il Dlgs n. 163 del 2006 potrà essere utilizzato quando sia stato pubblicato entro il 19 aprile «un avviso esplorativo (indagine di mercato) finalizzato a reperire operatori interessati ad essere invitati a presentare offerta, purché sia certa la data di pubblicazione». Discorso simile va fatto per gli accordi quadro: chi ha effettuato la pubblicazione entro il 19 aprile ricade interamente sotto l'ombrello del vecchio codice.

Infine, un punto importante riguarda la finanza di progetto. La domanda è relativa alla disciplina da applicare in caso di procedure di finanza di progetto con proposta del privato, avviate con il vecchio codice. Secondo l'Anac, i progetti preliminari relativi alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, non ancora approvati alla data di entrata in vigore del nuovo codice, ricadono nel sistema del Dlgs n. 50 del 2016. «La mancata approvazione determina la revoca delle procedure avviate e degli eventuali soggetti promotori, ai quali è riconosciuto il rimborso dei costi sostenuti e documentati per l'integrazione del progetto a base di gara, qualora dovuti, relativi allo studio di impatto ambientale ed alla localizzazione urbanistica». Nel caso in cui, invece, alla data di entrata in vigore del nuovo codice i progetti preliminari abbiano ottenuto l'approvazione dell'amministrazione, «alle relative procedure continuano ad applicarsi le disposizioni del Dlgs 163/06».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

REDArt®

Isolamento ed estetica combinati ad arte.

REDArt® Il sistema a cappotto in lana di roccia.

ROCKWOOL®  
FIRESAFE INSULATION

Notizie e Servizi

Prodotti

Tecnici e Imprese

Normativa

Forum

Bim&Cad

Tour 2016



LAVORI PUBBLICI  
Rating di impresa, in consultazione le nuove linee guida Anac sul Codice...



LAVORI PUBBLICI  
Debutta il 'precontenzioso', lo strumento previsto dal nuovo Codice Appalti



AMBIENTE  
Camminare trattenendo il respiro, ecco le strade più strette del mondo



MERCATI

# REbuild 2016: l'edilizia circolare come leva per il rilancio del settore delle costruzioni

# 13/06/2016

0 Commenti

Presentato a Milano il programma con gli ospiti della quinta edizione

4

1

0

f Consiglia

Tweet

8+ 1

Commenti



13/06/2016 - Innovare la riqualificazione e la gestione immobiliare non significa solo rendere efficiente il processo e puntare su prodotti di qualità. Oltre i temi dell'efficienza, **REbuild 2016** accende un faro sull'economia circolare come priorità per il settore delle costruzioni e condivide la mission con tutta la filiera.

CEDIMENTI delle  
FONDAZIONI?



GEOSEC Sopralluoghi e preventivi Gratuiti

VELUX®

LE GUIDE



Manuale per installatori

↓ Scarica

Le più lette



NORMATIVA

Pergotende, non serve il permesso di costruire neanche se sorrette da strutture fisse

23/05/2016



RESTAURO

Beni culturali: ecco i 9 bandi per i 500 professionisti

24/05/2016



PROFESSIONE

Supergeometra: in arrivo la laurea in costruzioni, estimo e topografia

17/05/2016

“Serve un passo avanti fondamentale: **nell’edilizia circolare** sparisce l’idea stessa di scarto, sia esso materia, energia o tempo delle persone. Tutto ha valore e, attraverso la convergenza tra nuove tecnologie disponibili ed un nuovo processo organizzativo, è possibile realizzare un’edilizia capace di rigenerare il patrimonio pubblico e privato, ridare energia all’economia del nostro paese, ridurre drasticamente l’inquinamento in città e ridefinire il bilancio energetico nazionale”. Questo il messaggio di Thomas Miorin, presidente di RE-Lab e cofondatore di REbuild, in occasione della conferenza stampa di REbuild tenutasi a Milano il 7 giugno nella sede di Assolombarda.

**Appuntamento a Riva del Garda il 21 e 22 giugno per la quinta edizione** di REbuild dove RE-Lab si presenterà come piattaforma per l’open innovation capace di generare soluzioni per il mercato immobiliare, innescando cambiamenti concreti nei settori dell’edilizia e dell’energia.

L’iniziativa è rivolta ai protagonisti dell’immobiliare, delle costruzioni e della finanza. Sarà un’occasione per informare, promuovere e riflettere sui temi della riqualificazione urbana con chiari riferimenti alla progettazione integrata e all’industrializzazione edilizia.

“REbuild è uno di migliori luoghi del settore immobiliare dove l’innovazione e le nuove idee crescono di anno in anno”. **Aldo Mazzocco** presidente di Assoimmobiliare sostiene la quinta edizione dell’evento di Riva del Garda sottolineando che “dopo otto anni di dura crisi, è necessario ridisegnare insieme l’offerta. Come Assoimmobiliare siamo interessati a recepire i segnali di cambiamento lanciati da REbuild, farne una sintesi e sottoporli all’attenzione del Governo anche in vista di una revisione normativa”.

“Il riuso delle nostre città e del nostro patrimonio ha bisogno di nuovi processi produttivi e necessita di maggiore efficienza possibile solo grazie a tecnologie più performanti. Gli obiettivi di riduzione dei consumi di fonti non rinnovabili per il 2050 sono ambiziosi - dichiara **Ezio Micelli**, presidente del Comitato scientifico di REbuild - e impongono radicali mutazioni dei processi produttivi. La flessibilità e l’efficienza della manifattura digitale rappresentano risorse essenziali. Il nostro Paese, ancora la seconda nazione manifatturiera del continente europeo, ha tutte le carte in regola per affrontare la sfida”.

“Oggi il mercato è diventato esigente e selettivo, la tecnologia ha cambiato il prodotto casa, sono cambiati i bisogni. La sfida che abbiamo davanti – ha commentato **Filippo Delle Piane**, vicepresidente **Ance** Nazionale e membro del comitato scientifico di REbuild - è fatta di comunicazione evoluta di un prodotto moderno, funzionale e rispettoso dell’ambiente. Servono nuovi prodotti immobiliari e nuovi modelli di impresa”.



**NORMATIVA**  
L’agibilità degli immobili si potrà autocertificare  
08/06/2016



**NORMATIVA**  
Conto Termico 2.0, al via le domande per i 900 milioni di euro annui  
31/05/2016



**NORMATIVA**  
Abusivismo edilizio, in arrivo 45 milioni di euro per le demolizioni  
20/05/2016



**NORMATIVA**  
Scia unificata, il Governo aggiusta il tiro  
19/05/2016



**NORMATIVA**  
Acquisto di case di classe energetica A o B, bonus anche per quelle ristrutturate  
20/05/2016



Nasce uniTOWER con aroTHERM.

#### Le più commentate



**NORMATIVA**  
Efficienza energetica, nel 2015 investiti 3 miliardi di euro nel residenziale  
10/06/2016



**RISPARMIO ENERGETICO**  
Il CNI agli ingegneri: ‘chiedete un compenso adeguato per redigere gli APE’  
21/03/2016



**NORMATIVA**  
L’agibilità degli immobili si potrà autocertificare  
08/06/2016



**NORMATIVA**  
Progettazione interna alla PA, ok all’incentivo se svolta prima del 19 aprile  
17/05/2016

Per l'edizione 2016 REbuild produrrà anche il suo primo Outlook raccogliendo il punto di vista della community, per leggere il presente e capire dove cercare il futuro del costruito. Sarà uno strumento di lavoro per stimolare il settore con contenuti innovativi, inediti e originali. REbuild si conferma un luogo d'innovazione. Uno spazio indipendente e aperto, orientato all'operatività e al confronto, all'analisi e alla costruzione di iniziative progettuali. Nel 2016 saranno presenti tra gli altri ospiti anche due riferimenti internazionali: sul fronte della rigenerazione urbana ci sarà **Don Carter** direttore del Remaking City Institute e per l'edilizia circolare sarà protagonista **David Cheshire**, direttore di AECOM per i temi della sostenibilità.

L'industrializzazione resta uno dei temi prioritari per REbuild e l'esperienza olandese di Energiesprong spiegata dal responsabile del mercato europeo **Ron Van Erck**, sarà commentata, integrata e confrontata con modelli italiani di successo, raccontati da aziende come Manni Group e Aakhon. Sul tema della massimizzazione della leva energetica, saranno approfondite le metodologie, gli approcci ed i risultati di processi di riqualificazione in grado di ridurre dell'80- 90% i consumi.

Ancora, che **ruolo ha il BIM** nella rigenerazione del settore delle costruzioni e nell'integrazione delle competenze? A Riva del Garda in programma una sessione coordinata da **Gian Carlo Magnoli Bocchi** che coordinerà una simulazione delle interazioni BIM tra progettisti, aziende e imprese. E ancora, come si può progettare il riuso attraverso piattaforme digitali? Tra i protagonisti ci saranno anche Houzz e CoContest, a confronto diretto con il presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Giuseppe Cappochin. Sul fronte della creazione sociale del valore invece, l'esperienza di cohousing.it raccontata da Marco Bolis mentre i progetti di Avanzi saranno utili per delineare un quadro delle opportunità per il riuso urbano.

## Twitter #edilziacircolare

Questi alcuni dei temi del programma presentato a Milano e online sul sito web: <http://www.rebuilditalia.it/it/Programma/>

Per aggiornamenti in tempo reale su questo argomento segui la nostra redazione anche su [Facebook](#), [Twitter](#) e [Google+](#)

© Riproduzione riservata



## Eventi collegati



**NORMATIVA**  
No al condono edilizio se sull'area sopraggiunge un vincolo  
24/05/2016



**PROFESSIONE**  
Inarcassa, deroga al minimo soggettivo 2016 entro il 31 maggio  
27/05/2016



**AMBIENTE**  
Il Lazio approva il Piano Territoriale Paesistico Regionale  
23/03/2016



**FINANZIAMENTI**  
Professionisti e PMI: ecco la Guida con tutti gli incentivi Mise  
23/03/2016

edilportale®  
TOUR 2016

Ristrutturare la Casa e  
riqualificare il patrimonio  
edilizio esistente



Iscriviti Online su  
[tour.edilportale.com](http://tour.edilportale.com)

In collaborazione con:





Punti di Vista | Vincenzo Di Nardo, Vicepresidente Ance

## Contratti di concessione e finanza di progetto

Attraverso un gruppo di lavoro, con i soggetti coinvolti nel partenariato pubblico privato e i principali esperti della materia, l'Ance ha elaborato le Linee Guida per le convenzioni di concessione e gestione offrendo un contributo al Mef nell'ambito di una consultazione pubblica sullo schema di convenzione standard sul ppp. Con la convinzione che solo attraverso un gioco di squadra sarà possibile superare le difficoltà e far ripartire uno strumento che può dare una spinta decisiva alla ripresa del mercato delle opere pubbliche e dell'economia

di [Redazione](#) | 12 giugno 2016 in [Punti di Vista](#) · [0 Commenti](#)



Vincenzo Di Nardo, Vicepresidente Ance per i Progetti strategici innovativi nell'ambito del partenariato pubblico-privato.

La riforma degli appalti pubblici ha da poco tagliato il traguardo. Il nostro settore e l'intera economia del Paese hanno davanti a sé una grande occasione per crescere e compiere un salto di qualità, in termini di efficienza, modernità e trasparenza. Ma forse si poteva fare di più. Mi riferisco, in particolare, **alla materia dei contratti di concessione e della finanza di progetto**, che da anni seguo da vicino.

Abbiamo sicuramente apprezzato l'approccio unitario e organico del **nuovo Codice**, indispensabile per armonizzare e semplificare la disciplina vigente, ridando slancio, così, a uno strumento dalle grandi potenzialità, ma che, troppo spesso, è rimasto incagliato. Nel testo finale della legge ci sono, tuttavia, diversi aspetti che rischiano di renderne più complesso l'utilizzo.

Parlo, innanzitutto, della **questione del rischio**. Per quanto riguarda i contratti di concessione, le nuove norme chiariscono che l'elemento distintivo è rappresentato dal trasferimento al concessionario del rischio operativo, ossia il rischio di esposizione alle fluttuazioni del mercato, che comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati o i costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi.

Sembra, quindi, che il legislatore identifichi il **modello concessorio** esclusivamente per le operazioni di **project financing cosiddette «calde»**, ovvero per quelle iniziative in cui la maggior parte dei ricavi di

gestione del concessionario deriva dalla vendita dei servizi resi al mercato. Al contrario, per le **opere «fredde»**, cioè quelle in cui la remunerazione dell'investimento deriva dal canone pagato dall'amministrazione, il Codice sembra prediligere l'istituto del partenariato pubblico privato. Questa ripartizione così netta è secondo noi eccessivamente artificiosa e, oltretutto, lontana dalle esperienze concrete osservate fino a oggi.

Un ulteriore aspetto critico è dato dalla riduzione dell'importo massimo dei contributi pubblici, comprensivi delle garanzie dello Stato, che dal 50 passa al 30% del costo dell'investimento, oltre il quale non sarebbe ammesso il ricorso al project financing. Una modifica arrivata in corsa che rischia di limitare fortemente l'utilizzo dello strumento.

Non centrano totalmente gli obiettivi neanche le disposizioni in tema di **bancabilità**. Se da una parte, infatti, è positiva la scelta del legislatore di riproporre per le concessioni le novità più recenti a favore del raggiungimento del closing finanziario, come la risoluzione del contratto nel caso in cui il finanziamento non sia perfezionato entro ventiquattro mesi dalla sottoscrizione stessa, dall'altra rischia di creare incertezza la possibilità di procedere al riequilibrio del piano economico finanziario in caso di fatti non riconducibili al concessionario. Bisognerebbe, invece, che la revisione del piano economico finanziario fosse garantita per tutti gli eventi non riconducibili al concessionario e stabiliti nella convenzione, come i casi di sopravvenute disposizioni legislative, cosiddetto «change in law», o gli eventi di forza maggiore.

Considerazioni analoghe possono essere fatte sul fronte del **partenariato pubblico privato**, nel quale, secondo il nuovo Codice, rientrano solo le opere cosiddette «fredde». Come previsto per le concessioni, la garanzia pubblica o ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione non possono essere superiori al 30% del costo dell'investimento complessivo. Positiva, invece, la semplificazione procedurale prevista: gara unica per lavori inclusi nella programmazione e procedura su iniziativa del promotore per lavori non inclusi nella programmazione, con diritto di prelazione, come sollecitato dall'Ance.

Resta la necessità di garantire certezze, non solo nella fase di aggiudicazione degli interventi, ma soprattutto in quella di **gestione delle opere**. Per questo l'Ance si è mossa da tempo per elaborare uno strumento che faciliti la sottoscrizione dei contratti e contribuisca a regolare correttamente i rapporti tra le parti.

Attraverso un gruppo di lavoro, che ha visto partecipare tutti i soggetti coinvolti nelle operazioni di partenariato pubblico privato e i principali esperti della materia, abbiamo elaborato le **Linee guida** per la predisposizione delle convenzioni di concessione e gestione, offrendo, recentemente, il nostro contributo al **Mef** nell'ambito di una consultazione pubblica sullo schema di convenzione standard sul ppp.

Tutto questo con la convinzione che solo attraverso un gioco di squadra tra tutti gli attori impegnati nelle operazioni di partenariato sarà possibile superare le difficoltà e far ripartire uno strumento che può dare una spinta decisiva alla ripresa del mercato delle **opere pubbliche** e dell'economia.

Vincenzo Di Nardo  
*Vicepresidente Ance per i Progetti strategici innovativi partenariato pubblico-privato*