

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
15	Appalti e lavori pubblici	15/06/2016	COMUNI, AGGREGAZIONI RINVIATE (G.Latour)	2
15	Appalti e lavori pubblici	15/06/2016	PROJECT FINANCING, PIU CHIAREZZA SUI RISCHI AI PRIVATI (A.Arona/M.Salerno)	3
40	Appalti e lavori pubblici	15/06/2016	CON IL MODELLO 231 RIDOTTO IL COSTO DELLA GARANZIA (L.Fruscione/B.Santacroce)	4
37	Edilizia e immobiliare	15/06/2016	RESIDENZA ENTRO 18 MESI DAL ROGITO (A.Busani)	5
37	Edilizia e immobiliare	15/06/2016	CEDOLARE PER IMMOBILI NON ABITATIVI (G.Spaziani testa)	6
36	Edilizia e immobiliare	15/06/2016	NEL LEASING IL SOGGETTO PASSIVOL E' IL CONDUTTORE	7
Testata: ITALIA OGGI				
38	Edilizia e immobiliare	15/06/2016	NELLE VENDITE GIUDIZIARIE REGISTRO E IPO-CATASTALI FISSI	8
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
1	Economia e fisco	15/06/2016	PENSIONI ANTICIPATE, TAGLIO FINO AL 15% PRESTITO DA RESTITUIRE IN 20 ANNI (E.Marro)	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Edilizia e immobiliare	15/06/2016	SEMPLIFICAZIONI, OGGI IN CONSIGLIO DEI MINISTRI IL VIA LIBERA FINALE AI DECRETI SU SCIA E CONFERENZA DEI SERVIZI	11

Appalti. Il nuovo codice nella fase transitoria ammorbidisce i vincoli a carico delle piccole amministrazioni

Comuni, aggregazioni rinviate

In attesa della qualificazione della Pa più spazi per gare in autonomia

Giuseppe Latour

ROMA

■ Aggregazione delle stazioni appaltanti ferma un giro. I piccoli Comuni, almeno per qualche mese, saranno considerati qualificati e potranno fare in autonomia le gare entro i 209mila euro per servizi e forniture e fino a un milione di euro per i lavori di manutenzione ordinaria, purché utilizzino una procedura elettronica. Soglie molto più elevate di qualche settimana fa, quando queste stesse amministrazioni erano costrette a restare entro il bassissimo tetto di 40mila euro o a passare da un soggetto aggregatore. È questo il paradossale effetto che deriva dall'entrata in vigore delle nuove norme del Codice appalti (Dlgs n. 50 del 2016) e che l'Anac ha messo nero su bianco in un comunicato datato 8 giugno 2016: in attesa che entrino in vigore le regole sulla qualificazione delle stazioni appaltanti, basta iscriversi all'Anagrafe unica tenuta proprio dall'Anticorru-

zione per fare tutto da soli, purché si passi da strumenti telematici di negoziazione, messi a disposizione da soggetti come Consip.

Per capire questo complesso intreccio di norme, bisogna partire dalla situazione del vecchio Codice (Dlgs n. 163 del 2006). L'articolo 33 comma 3 bis consentiva ai Comuni non capoluogo di procedere all'acquisizione di lavori, beni e servizi solo tramite unioni di Comuni, accordi consortili o soggetti aggregatori. Unica eccezione: gli appalti sotto la soglia di 40mila euro, per i quali si poteva fare tutto in autonomia. Quella norma, dopo una serie di proroghe, è andata in vigore lo scorso novembre, con qualche ritocco nella legge di Stabilità. Il nuovo Codice, rispetto a questo assetto, porta diverse correzioni. Estabilisce anzitutto, come spiega l'Anac, che i Comuni non capoluogo «possono procedere all'acquisizione di servizi di importo inferiore a 40mila euro e di lavori di importo inferiore a 150mila euro

direttamente e autonomamente». Quindi, la soglia per l'autonomia nei lavori passa da 40mila a 150mila euro.

Sopra questi tetti, in base alla riforma, la stazione appaltante dovrà essere qualificata per fare le gare, secondo un sistema che sarà regolato dall'Anac. Un mo-

do per garantire un alto livello di professionalità delle amministrazioni. C'è, però, un'eccezione molto rilevante: questa qualificazione, stando a quanto spiega l'Authority, «nel periodo transitorio si intende sostituita dall'iscrizione all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti». Lo dice chiaramente l'articolo 216 del nuovo Codice: fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione, i relativi requisiti sono soddisfatti tramite la semplice iscrizione all'anagrafe. Questa iscrizione, però, non garantisce nessun controllo sulla professionalità delle amministrazioni, a differenza del sistema che arriverà. Lo testimonia il fatto che, ad oggi, sono circa 8mila i Comuni che compaiono

negli elenchi dell'Anticorruzione. Praticamente tutti.

Quindi, per gli appalti dei piccoli Comuni, in attesa che si chiuda la fase transitoria con l'approvazione di un Dpcm che dovrà regolare la qualificazione delle stazioni appaltanti, dallo scorso 19 aprile c'è stata un'apertura parecchio importante. In base a quanto spiega l'Autorità, per gli acquisti di forniture e servizi che arrivano fino a 209mila euro e per i lavori di manutenzione ordinaria che non superano il milione, «i Comuni non capoluogo di provincia, se iscritti all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti, possono procedere all'affidamento mediante utilizzo autonomo degli strumenti telematici di negoziazione», messi a disposizione da soggetti come Consip o da altre centrali di committenza. Nell'immediato, quindi, non c'è nessun incentivo alle aggregazioni. Le piccole amministrazioni potranno continuare a fare gare in autonomia, entro soglie parecchio più alte del passato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANAGRAFE ANAC

Tutti gli enti iscritti all'elenco dell'Anticorruzione possono affidare lavori fino a un milione e servizi fino a 209mila euro tramite gare elettroniche



Anac. Linee guida su partenariati ed esclusione

Project financing, più chiarezza sui rischi ai privati

**Alessandro Arona
Mauro Salerno**
ROMA

Più chiarezza sulla ripartizione dei rischi nei partenariati pubblico-privati (Ppp) e valutazione del curriculum professionale delle imprese come elemento per l'esclusione dalle gare. Oltre al rating di impresa (si veda «Il Sole 24 Ore» di sabato 11 giugno) l'Anac ha pubblicato altre due bozze di Linee guida, in consultazione fino al 27 giugno, per l'attuazione del codice appalti (Dlgs 50/2016).

Circa il Ppp, la «matrice dei rischi», il documento che la letteratura sul project financing di opere pubbliche considera da anni fondamentale per la corretta allocazione dei rischi tra amministrazione e affidatario privato, entra per la prima volta in un documento ufficiale attuativo delle norme sugli appalti.

Finora era presente solo in modo volontario nei contratti di concessione e Ppp, mentre ora (scrive l'Anac) «deve essere allegata al contratto». In sostanza si tratta di una tabella che evidenzia tutti gli specifici rischi legati all'esecuzione del contratto, raggruppabili a grandi linee in «rischi di costruzione», «di domanda» e «di disponibilità» (più altri specifici), indicando la probabilità del verificarsi dell'evento, la possibilità o meno di mitigare tale rischio, i costi ritardi che il verificarsi di tale rischio comporterebbe, e soprattutto a chi deve essere allocato tale rischio, la Pa o l'affidatario privato, o «in gestione condivisa». Circa il monitoraggio dell'effettivo trasferimento del rischio al privato (per tutta la durata del contratto), l'Anac ritiene che gli strumenti chiave debbano essere: 1) la matrice dei rischi; 2) il flusso infor-

mativo costante dal privato alla Pa sull'esecuzione preferibilmente tramite piattaforma informatica comune; 3) un periodico resoconto economico-gestionale per il tramite del Rup.

Con le linee guida dedicate alle cause di esclusione dalle gare l'Anac prova a circoscrivere i comportamenti delle imprese che possono compromettere il rapporto di fiducia con la stazione appaltante e portare al cartellino rosso. Si tratta dei «gravilleciti professionali» come le carenze di esecuzione di un prece-

CARTELLINO ROSSO

Le amministrazioni potranno negare la partecipazione anche alle imprese che hanno avuto problemi con altre Pa

dente appalto o l'omissione di informazioni necessarie al corretto svolgimento della procedura di gara. Tocca all'Anac fornire una bussola capace di uniformare i comportamenti delle amministrazioni, evitando che applicazioni del tutto discrezionali di questa norma finiscano per nuocere alle imprese dando nuova stura ai ricorsi.

Tra le indicazioni spicca quella che autorizza l'esclusione da gare bandite anche da amministrazioni diverse da quelle con cui sono sorti problemi. Purché la decisione della stazione appaltante sia adeguatamente motivata, in contraddittorio con l'impresa e riguardi fatti che accaduti entro un limite temporale stabilito in un limite massimo di cinque anni per i reati e di tre anni per gli illeciti professionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Appalti. Lo stabilisce il nuovo Codice

Con il modello 231 ridotto il costo della garanzia

Luigi Fruscione
Benedetto Santacroce

Il modello 231/01 e il rating di legalità sono sempre più centrali nell'attività di business delle società. Infatti, l'articolo 93 del nuovo Codice degli appalti, intema di garanzie per la partecipazione alla procedura di gara pubblica, stabilisce che nei contratti di servizi e forniture, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30% per gli operatori economici in possesso del rating di legalità o attestazione del modello organizzativo, ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001.

Tale intervento si pone in una continuità di visione che il legislatore ha intrapreso ormai da alcuni anni nel voler creare una corsia preferenziale per quelle imprese che dimostrano di aver scelto una strada di trasparenza, ottimizzazione dei sistemi interni di controllo e di compliance.

Per quanto attiene allo strumento del rating di legalità delle imprese (articolo 5-ter del decreto-legge n. 1/2012), i vantaggi già previsti erano di particolare rilevanza attenendo all'accesso preferenziale ai finanziamenti pubblici e al credito bancario. Adesso si va aggiungere, adesso, anche una diminuzione del 30% della garanzia per la partecipazione alla procedura di gara pubblica.

Ovviamente l'ottenimento e il mantenimento della quotazione, che è effettuata dall'Antitrust (l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, Agcm), implica una effettiva e reale scelta dell'impresa ciò al fine di evitare un

downgrade o una revoca del rating ottenuto.

Per quel che attiene il modello 231/01 - strumento di prevenzione delle fattispecie penalmente rilevanti verificabili a vantaggio o nell'interesse dell'impresa - la sua individuazione in un contesto quale quello degli appalti pubblici rappresenta un segnale rilevante. A maggior ragione se si tiene conto del fatto che ad esso viene attribuita una valenza premiale per l'impresa che lo avesse adottato; anche qui si è in presenza di un ulteriore impulso del legislatore ai fini di una sua adozione da parte dei soggetti collettivi.

Le imprese sono chiamate ad una attenta valutazione degli strumenti premiali o che comportano altri significativi vantaggi per il proprio business (per esempio, in termini di riduzione di tempi e di costi della produzione e commercializzazione dei prodotti). Il legislatore nazionale e comunitario ha elaborato tali strumenti. Spetta adesso ai soggetti collettivi individuarli e farli propri, sfruttandoli al meglio.

Le sfide che possono comportare per una impresa - sia essa piccola media o grande - la preminenza sul mercato di riferimento rispetto ai concorrenti sono rappresentate dall'individuazione dei migliori strumenti gestionali ed operativi che le normative offrono e saper collocare tali strumenti all'interno dell'operatività aziendale creando altresì una rete di collegamento informativo tra management, marketing e funzione commerciale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prima casa. I chiarimenti nel corso del question time alla Camera - Il decorso non può iniziare dalla data di conclusione dei lavori

Residenza entro 18 mesi dal rogito

Angelo Busani

Idiciotto mesi che la legge concede all'**acquirente della "prima casa"** per trasferire la sua residenza nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato, decorrono dalla data del rogito anche se si tratta di una casa in corso di costruzione (o ristrutturazione): in altri termini, non si può pretendere di far decorrere questi diciotto mesi dal giorno di ultimazione dei lavori da parte dell'impresa venditrice. È questa la risposta fornita dal Governo nel corso del question time svoltosi presso la Camera dei deputati.

La questione si pone non infrequentemente per chi acquista una casa in corso di costruzione e stipula il relativo rogito quando l'edificio è ancora "al

grezzo": spesso i tempi di consegna non vengono rispettati, la casa non si rende perciò abitabile, l'acquirente non riesce - di conseguenza - a trasferirvi la propria residenza e quindi non riesce a mantenere la promessa, formulata nel rogito, di trasferire la propria residenza nei diciotto mesi posteriori al rogito d'acquisto. Questa promessa (e il suo adempimento) sono infatti richiesti dalla legge sull'agevolazione "prima casa" come condizione per l'ottenimento dello sconto fiscale (e cioè, nel caso dell'acquisto da un'impresa costruttrice, l'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4 per cento); anzi, la violazione di questa promessa comporta non solo il recupero, con gli interessi, dell'imposta ordinariamente dovuta, ma anche l'applicazione di una

pesante sanzione, pari al 30 per cento della differenza tra l'importo dell'imposta ordinaria e quello dell'imposta agevolata.

Il Governo non si presta dunque allo sforzo interpretativo invocato dai parlamentari interroganti, e cioè di leggere il termine dei diciotto mesi come decorrente dal giorno di fine lavori e non dal rogito. L'atteggiamento restrittivo viene motivato dando credito ad alcune recenti affermazioni della Cassazione: da un lato, la tesi (sentenze n. 7067/2014 e 20042/2015) per la quale non si vedrebbe ragione di differenziare la situazione di chi compra una casa già ultimata rispetto a chi compra una casa in corso di costruzione (invero, il fatto dei lavori in corso parrebbe una eccellente ragione per di-

stinguere le due situazioni); d'altro lato, la tesi per la quale, in questo caso, non è configurabile un'ipotesi di "forza maggiore" tale da esimere il contribuente dall'obbligo di adempiere la sua promessa di trasferimento di residenza.

Infatti, se è vero che l'evento della mancata ultimazione dei lavori non è certo imputabile al contribuente malcapitato, la Cassazione (sentenza n. 14399/2013) intende la "forza maggiore" ricorrere non solo quando l'evento non sia imputabile al contribuente, ma anche quando si tratti di un evento da qualificare come "imprevedibile": caratteristica che evidentemente non ha la fattispecie dell'acquisto di una casa in corso di costruzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ESECUZIONI

Sì alla vendita anche in caso di demolizione

L'acquisto di un immobile da parte di un'impresa, nell'ambito di una **procedura esecutiva**, con l'impegno a rivenderlo entro 2 anni dall'acquisto (il che frutta all'acquirente una tassazione agevolata dell'acquisto, e cioè con l'applicazione delle sole imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale: articolo 16, dl 18/2016) non è pregiudicato dal fatto che la rivendita entro il biennio abbia a oggetto il risultato di interventi di demolizione, trasformazione o divisione che siano effettuati sull'immobile che fu oggetto di acquisto agevolato.

Inoltre, nell'ambito dei «soggetti che svolgono attività d'impresa» (e cioè di coloro che beneficiano dell'agevolazione fiscale in parola) rientrano a pieno titolo anche i piccoli imprenditori agricoli.

Sono queste le due importanti precisazioni interpretative fornite dal Governo nel question time svoltosi alla Camera dei Deputati.

La motivazione con la quale il Governo supporta dunque le predette conclusioni si basa, in sostanza, sulla considerazione che il testo della norma in questione non pone particolari preclusioni: né oggettive, e cioè al fatto che l'immobile sia oggetto di "lavorazione" prima di essere rivenduto; né soggettive, e cioè al fatto che il concetto di impresa sia in qualche modo limitabile solo a certi soggetti.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INTERVENTO

Cedolare per immobili non abitativi

di **Giorgio Spaziani Testa**

Con la **legge di Stabilità** per il 2016, Parlamento e Governo hanno varato una serie di misure per il **settore immobiliare** positive sia per il loro contenuto specifico sia per il significato di inversione di tendenza che hanno rappresentato. Tuttavia, questi segnali di attenzione al settore perderebbero gran parte degli effetti benefici che si proponevano se l'azione di riduzione del carico tributario non trovasse conferma nella prossima legge di stabilità.

Il **Def 2016** individua in una politica di «responsabilità fiscale» – che, attraverso la riduzione delle imposte, permetta di sostenere la spesa di imprese e famiglie nonché di rafforzare la crescita – l'azione principale con cui affiancare la strategia di riforme strutturali del Governo.

Si tratta di un'impostazione condivisibile. Nei Paesi europei

con dati di crescita ben superiori a quelli dell'Italia, la ripresa è trainata in massima parte dai consumi privati. È, pertanto, essenziale rafforzare gli interventi di riduzione fiscale, anche al fine di non ostacolare la trasmissione all'economia reale delle misure eccezionalmente espansive di politica monetaria adottate dalla Bce.

Nell'immobiliare, c'è ancora molto da fare per ripristinare un livello di tassazione sopportabile dopo gli aumenti determinati attraverso la manovra Monti di fine 2011 e che hanno portato (anche se la Commissione Ue non sembra essersene accorta...) a una triplicazione dell'imposizione patrimoniale sugli immobili.

Le compravendite fanno registrare segnali di risalita dopo anni di crisi. Tuttavia, il confronto con l'ultimo anno che ha preceduto l'introduzione dell'Imu, il 2011, è ancora sconsolante. I segni «più», insomma, non devono ingannare. Per risollevare un

mercato sfiancato oltre che dalla crisi economica generale, da quella «indotta» da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato nella politica sull'immobiliare prosegua.

Un settore sul quale è prioritario intervenire è quello degli immobili non abitativi locati. Le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via dell'irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5 per cento. Una percentuale di imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore far fronte e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità).

L'unico modo per creare disponibilità di locali per negozi e botteghe, è restituire un minimo di redditività all'investimento in immobili commerciali e così ricostituire una virtuosa dinamica

economica – ora compromessa dalla fiscalità – di cui siano protagonisti i piccoli risparmiatori in veste di proprietari/locatori e i piccoli operatori economici in qualità di inquilini.

Una delle possibili strade è l'estensione anche al comparto non abitativo della cedolare secca sugli affitti, l'imposta sostitutiva attualmente applicabile solo a una parte delle locazioni abitative. Il successo che sta riscuotendo questa formula nel campo degli affitti abitativi conferma quanto sia stata giusta la scelta di introdurre un sistema di tassazione proporzionale e semplificato per i redditi derivanti da un bene già gravato da imposte di natura patrimoniale. In ogni caso, è urgente procedere a una significativa detassazione di questi immobili. Per salvare il commercio, ma anche le strade delle nostre città, altrimenti condannate a una desertificazione foriera di degrado e di criminalità.

Presidente di Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PUNTO

Per rilanciare il settore opportuno estendere alle locazioni di impresa un'esperienza positiva per le abitazioni



Le deroghe

Nel leasing il soggetto passivo è il conduttore

Nel leasing si derogano le regole ordinarie in materia di Imu e Tasi, poiché il soggetto passivo è sempre l'utilizzatore, anche se questi non vanta un diritto reale sull'immobile. Tale criterio opera qualunque sia il bene oggetto di locazione, anche se questo dovesse essere un'area fabbricabile sulla quale realizzare un fabbricato futuro. In tale eventualità, dunque, l'utilizzatore verserà le imposte sul valore dell'area al primo gennaio 2016, determinato senza tener conto dei lavori di edificazione.

Nel caso dell'Imu, lo speciale criterio di soggettività passiva opera «dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto». Nelle istruzioni alla compilazione della denuncia Imu, il ministero delle Finanze ha affermato che, una volta risolto il contratto, la soggettività passa in capo alla società concedente con l'effettivo rilascio del bene. Questa precisazione è però contestata dai Comuni che, con la nota Ifel del novembre 2013, rilevano come la suddetta affermazione non trovi supporto

nella norma di legge. Secondo la parte comunale, dunque, l'Imu può essere pretesa in capo alla società di leasing già a partire dalla data in cui, in forza delle clausole contrattuali, si è verificata la risoluzione del contratto per morosità del conduttore. È evidente che la scelta dell'una o dell'altra tesi è tutt'altro che irrilevante, poiché spesso tra la risoluzione e l'effettivo rilascio del bene decorrono anche alcuni anni, a maggior ragione in caso di fallimento del conduttore. Nella normativa della Tasi, la questione è risolta con una previsione espressa che per l'appunto differisce il momento in cui termina l'obbligo dell'utilizzatore alla riconsegna dell'immobile. Non è chiaro se tale disposizione possa incidere anche sull'Imu, potendosi desumere argomenti sia a favore che contro tale estensione interpretativa.

Nella normativa Tasi, la previsione di legge stabilisce che la nuova imposta sui servizi sia dovuta dal locatario, senza alcun riferimento alla eventuale

presenza di un sub-locatario. Si pensi all'ipotesi, tutt'altro che infrequente, in cui il conduttore sia autorizzato dalla società di leasing a locare tutta o parte del fabbricato oggetto del contratto, magari nelle more del trasferimento presso il fabbricato stesso. Il quesito che ci si pone è se in capo all'utilizzatore, diverso dal conduttore in leasing, maturi la Tasi del detentore, in misura variabile tra il 10% e il 30% del totale, secondo quanto deciso dal Comune. La disposizione speciale sembra escludere tale possibilità, ma ciò appare irragionevole, poiché si determina una disparità di trattamento non giustificata, rispetto alle fattispecie ordinarie.

Sel'immobile in leasing è d'interesse storico - artistico, la relativa base imponibile è ridotta alla metà, anche se il vincolo dovesse riguardare solo una porzione dell'immobile.

In caso di fabbricato D, non censito, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, si applica, come noto, il criterio del costo contabi-

lizzato rivalutato, assunto al lordo delle quote di ammortamento. Va tuttavia segnalato che se il bene è stato riscattato da un leasing, il costo di riferimento non è il solo prezzo di riscatto, ma occorre aggiungervi l'importo dei canoni, da qualificare come pagamenti rateali del prezzo di acquisto (Cassazione, sentenza n.

7332/2010). Si ritiene, tuttavia, che dall'importo dei canoni debba comunque essere sottratto l'importo degli oneri finanziari, che non è in alcun modo rappresentativo del costo di acquisto. Come anno di riferimento, ai fini della applicazione degli indici di rivalutazione ministeriali, si dovrà assumere l'anno di riscatto.

In ogni caso, vale ricordare che, una volta attribuita la rendita catastale, la stessa retroagisce all'anno in cui è stata presentata la richiesta all'agenzia delle Entrate, con conseguenti conguagli di imposta a debito o a credito. Le stesse regole dovrebbero valere se il bene è censito ma temporaneamente privo di rendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

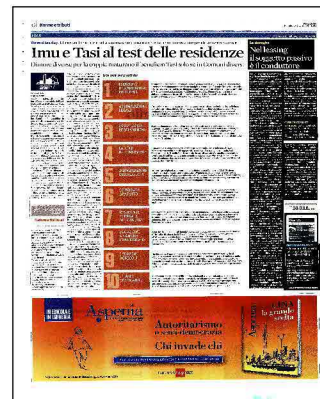
QUOTIDIANO DEL FISCO

Estensione del fallimento della società di fatto anche alla srl fallita

Sul Quotidiano del Fisco tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore in materia tributaria.

Oggi, tra gli altri, l'articolo di **Ferruccio Bogetti e Gianni Rota** sul «comportamento concludente» che «estende il fallimento della società di fatto anche alla srl fallita».

www.quotidianofisco.it/sole24ore.com



Nelle vendite giudiziarie registro e ipo-catastali fissi

Le imposte fisse di registro e ipo-catastali (euro 200) sono applicabili anche ai trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie a favore degli imprenditori agricoli. Così il sottosegretario Pier Paolo Baretta, in VI commissione finanze, in risposta al quesito proposto dall'on. Gebhard, sul tema dell'applicazione delle agevolazioni applicabili alle vendite immobiliari giudiziarie, di cui al comma 1, dell'art. 16, dl 18/2016. Preliminarmente, si ricorda che, ai sensi dell'art. 16, dl 18/2016, convertito con modifiche dalla legge 49/2016, gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare o di una procedura di vendita di cui all'articolo 107, rd 267/1942, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni. Non essendo chiaro cosa s'intendesse per «soggetti che svolgono l'attività d'impresa», il chiarimento è risultato opportuno perché conferma l'utilizzo in senso lato, con la possibile applicazione a una platea più ampia, compresi gli imprenditori agricoli. Inoltre, è stato precisato che non vi è decadenza se l'immobile agevolato trasferito è oggetto di demolizione, trasformazione o divisione prima della rivendita da eseguirsi, come indicato, nel biennio dall'acquisto.



In pensione prima con il prestito e rate per 20 anni

Costi bassi per chi ha meno. I sindacati aprono

di Enrico Marro

Pensionamento anticipato fino a tre anni rispetto all'età di 66 anni e 7 mesi richiesta per l'assegno di vecchiaia attraverso la formula del prestito. La proposta illustrata ieri ai sindacati dal ministro Giuliano Poletti prevede che dal prossimo anno chi è nato dal 1951 al 1955 potrà lasciare il lavoro, restituendo poi il prestito in 20 anni, con rate che peseranno in maniera variabile sull'importo dell'assegno in base ai redditi, fino a un massimo di circa il 15%. Il costo preventivato è di 6-700 milioni. I sindacati: discutiamo.

a pagina 31

Pensioni anticipate, taglio fino al 15% Prestito da restituire in 20 anni

La riforma per i nati dal '51 al '55. Esodo volontario, l'incentivo dello Stato

ROMA Dal prossimo anno chi è nato dal 1951 al 1955 potrà accedere al pensionamento anticipato fino a tre anni rispetto all'età di 66 anni e 7 mesi richiesta per la pensione di vecchiaia. Ma per farlo dovrà appunto chiedere un anticipo sotto forma di prestito, che poi restituirà sulla pensione normale in 20 anni, con rate che peseranno in maniera variabile sull'importo dell'assegno, fino a un massimo di circa il 15% per i redditi maggiori. Questa, a grandi linee, la proposta sulla cosiddetta «flessibilità in uscita» che ieri pomeriggio il ministro del Lavoro, Giuliano Poletti, e il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Tommaso Nannicini, hanno illustrato ai segretari generali di Cgil, Cisl e Uil, Susanna Camusso, Annamaria Furlan e Carmelo Barbagallo.

La proposta, denominata Ape (anticipo pensionistico), dovrebbe entrare nella legge

di Bilancio ed entrare in vigore dal primo gennaio 2017. Avrà un costo limitato: 6-700 milioni. Che servirebbero in buona parte a coprire la detrazione fiscale che sarà accordata sulle rate di rimborso del prestito e la garanzia assicurativa per le banche che forniranno l'anticipo attraverso l'Inps. La detrazione fiscale sarà modulata sul reddito e sulla condizione lavorativa. In sostanza, dovrebbe tendere ad annullare il taglio della pensione regolare (conseguenza delle rate di rimborso) per le persone a più basso reddito e per quelle rimaste senza lavoro in età avanzata. Al contrario, il taglio si farà sentire sui redditi alti (fino al 15% della pensione di cui ha parlato Nannicini) e su chi sceglierà autonomamente di lasciare il lavoro prima. Infine, il costo dell'assegno anticipato sarà a carico delle aziende quando fossero queste a volere il pensionamento.

Ieri il governo ha avviato anche il confronto sul mercato del lavoro, ma restando su linee molto generali. Sono già stati programmati altri tre incontri, il 23, il 28 e il 30 giugno. Nella conferenza stampa, i leader sindacali, pur restando cauti («siamo appena all'inizio») hanno preferito valorizzare gli elementi positivi, anche perché la loro priorità, in questa fase, è tenere aperto il tavolo così a fatica conquistato. Camusso ha sottolineato che il governo non parla più di «penalizzazioni». Nannicini ha spiegato che in realtà si tratta appunto di «penalizzazioni implicite», sotto forma di rate di rimborso del prestito. Furlan è apparsa la più soddisfatta: «È cambiato il clima, si è attivato un confronto vero». Barbagallo ha voluto sottolineare che «il lavoratore interessato non dovrà rapportarsi a banche o assicurazioni, ma

continuerà ad avere come proprio interlocutore solo l'Inps». Sarà quest'ultimo, ha spiegato in realtà Nannicini, ad avere i rapporti con gli intermediari finanziari. Di fatto le proposte del governo sono lontanissime dalla piattaforma di Cgil, Cisl e Uil che vorrebbero modifiche sostanziali alla Fornero, con la possibilità per tutti di andare in pensione con 62 anni di età o 41 di contributi. E senza penalizzazioni. Avrebbero un costo improponibile, ribatte il governo. L'Ape, unita con altre forme di flessibilità (per esempio, l'anticipo sulla previdenza integrativa) secondo le preferenze del lavoratore, potrà risultare interessante, come ponte verso la pensione regolare, solo per le fasce in difficoltà, perché espulse dal lavoro, o per chi ha redditi alti da poter sopportare il costo del rimborso pur di lasciare prima.

Enrico Marro

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Ape

● Ieri il ministro del Lavoro Giuliano Poletti e il sottosegretario alla presidenza del Consiglio Tommaso Nannicini hanno illustrato ai sindacati le proposte sulla flessibilità in uscita dal lavoro, il cosiddetto «Ape» (anticipo pensione)

● Confermata l'intenzione di consentire una uscita anticipata dal lavoro per coloro ai quali manchino non più di tre anni dall'età della pensione di vecchiaia, con penalizzazioni crescenti a seconda che si tratti di una persona disoccupata oppure dipendente di una azienda che voglia ristrutturare, oppure che voglia volontariamente e lasciare. Costo dell'operazione 6-700 milioni di euro

Il piano

L'uscita

Il governo ha confermato ieri nel secondo incontro con i sindacati l'intenzione di consentire una uscita anticipata dal lavoro (Ape, anticipo pensione) per coloro ai quali manchino non più di tre anni dall'età della pensione di vecchiaia. Con penalizzazioni crescenti a seconda che si tratti di una persona disoccupata oppure dipendente di una azienda che voglia ristrutturare, oppure ancora che voglia volontariamente lasciare

I costi

La copertura spetterà invece alle aziende nel caso in cui ci saranno pensionamenti anticipati per ristrutturazioni. Il costo dell'operazione è stimato intorno a 6-700 milioni l'anno a fronte dei 10 miliardi di una flessibilità interamente a carico dello Stato e impraticabile per questioni di bilancio pubblico. La spesa previdenziale italiana viaggia infatti intorno al 16% del Pil e la Commissione Ue stima ancora che sia al 15,5% al 2020, la seconda più alta dell'area euro

La rata

Chi vorrà l'anticipo dovrà chiederlo sotto forma di un prestito da restituire sulla pensione normale in 20 anni con rate che peseranno in maniera variabile sull'importo dell'assegno, fino a un massimo di circa il 15%. Lo Stato dovrebbe coprire i costi con detrazioni fiscali per alcune categorie disagiate come i disoccupati o i lavoratori impiegati in attività usuranti, ma non ci saranno coperture per chi deciderà di uscire volontariamente

I tempi

Il piano sarà introdotto in via sperimentale dal 2017 per tre anni per i nati tra il 1951 e il 1955, i più penalizzati dalla riforma Fornero. All'Inps spetterà il ruolo di «front-office» dell'anticipo pensionistico che farà da tramite tra gli enti finanziari che erogheranno l'anticipo netto della pensione e i lavoratori. Si sta valutando la possibilità per i lavoratori di usare anche la previdenza complementare per ridurre l'ammontare del prestito



15 Giu 2016

Semplificazioni, oggi in Consiglio dei Ministri il via libera finale ai decreti su Scia e conferenza dei servizi

Gianni Trovati

Nel consiglio dei ministri di oggi pomeriggio la riforma della Pubblica amministrazione incasserà tre approvazioni definitive per i decreti che rivedono le sanzioni contro l'assenteismo e riformano la Conferenza dei servizi e la Scia, e ancora sulla «segnalazione certificata di inizio attività» arriverà il primo via libera al decreto che fissa l'elenco delle procedure caso per caso. Nel menu del governo, poi, dovrebbe rientrare l'ok definitivo alla riforma dei comparti pubblici, che riduce da 11 a 4 i contratti nazionali del pubblico impiego e pone la premessa indispensabile alla ripresa delle trattative; sul decreto enti locali, che blocca le sanzioni per le Città metropolitane e le Province che nel 2015 hanno sfiorato il Patto di stabilità e si è poi allargato a norme su altri aspetti come la sanità e l'agricoltura, l'appuntamento è invece per l'inizio di settimana prossima.

Sul piano politico, ovviamente, il piatto forte è rappresentato dal provvedimento che prevede la sospensione in 48 ore e il licenziamento in 30 giorni dei dipendenti pubblici pescati in flagrante nelle false timbrature. I correttivi del testo finale, che raccolgono le sollecitazioni arrivate dal Parlamento e dal Consiglio di Stato, puntano a blindare questo calendario, prevedendo che entro 48 ore arrivi la sospensione e la «contestuale» contestazione, da cui partono i 30 giorni per arrivare al licenziamento. Per garantire il diritto alla difesa del dipendente, il contraddittorio andrà invece fissato almeno 15 giorni dopo la sospensione: nel periodo di sospensione, poi, il dipendente avrà diritto all'assegno alimentare. Per i dirigenti che non fanno partire subito il procedimento disciplinare sarà prevista la segnalazione all'autorità giudiziaria, che avrà il compito di valutare se ci sono gli estremi per contestare il reato di omissione d'atti d'ufficio.

Anche sulla Scia e la Conferenza dei servizi il lavoro di rifinitura dei testi conferma gli obiettivi di fondo, che sono quelli di garantire a imprese e cittadini tempi e procedure certe nella definizione delle autorizzazioni, e accoglie una serie di indicazioni che giudici amministrativi e commissioni parlamentari hanno scritto nei pareri. Sulla segnalazione certificata che serve a far partire una serie di attività, in particolare nell'edilizia, il testo finale del decreto precisa che gli enti locali non potranno effettuare richieste ulteriori rispetto a quelle del modello standard, per assicurare che la procedura telematica scritta nella riforma sia davvero la strada unica chiesta dall'amministrazione pubblica. Anche in questo caso, il termine chiave è quello dei 30 giorni, entro i quali la Pa dovrà dare il via libera, anche con silenzio assenso. Nel decreto definitivo si prevede che il conteggio parta dal giorno di ricezione della segnalazione.

Sulla conferenza dei servizi, accanto a un ripensamento tecnico che trasforma una serie di norme in correttivi alla legge 241/1990 per evitare una dispersione eccessiva delle regole, arrivano due modifiche importanti, chieste anche dalle imprese nel corso delle audizioni in Parlamento. La prima amplia e specifica le possibilità per i privati di partecipare alla conferenza semplificata e di presentare documenti e memorie, e la seconda chiarisce con una norma transitoria che la riforma si applicherà a partire dalle nuove procedure.