

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
10	Edilizia e immobiliare	27/06/2016	LA NUOVA TRASPARENZA PARTE AL RALLENTATORE: SEI MESI PER L'ACCESSO (V.Uva)	2
11	Edilizia e immobiliare	27/06/2016	IMPOSTE SUL MATTONE, L'ANNO NERO DEL 2015 (D.Aquaro/C.Dell'oste)	4
21	Urbanistica e ambiente	27/06/2016	CANTIERI E MANUTENZIONI ALLA PROVA DEL NUOVO SISTRI (P.Ficco)	6
18	Legalità e sicurezza	27/06/2016	QUEL FUOCO AMICO DEI MAGISTRATI SULL'ANTICORRUZIONE (L.Mancini)	8
Testata: CASA & CLIMA (WEB)				
	Cronache Ance	27/06/2016	FEDERCOSTRUZIONI, FEDERICA BRANCACCIO NUOVA PRESIDENTE FEDERICA BRANCACCIO SUCCEDE NELLA PRESIDENZA	9
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
29	Edilizia e immobiliare	27/06/2016	INVESTIMENTI TUTTE LE STRADE PER FARLO RENDERE AL MEGLIO	10
28/29	Edilizia e immobiliare	27/06/2016	IMMOBILI RIFUGIARSI NEL MATTONE ALL'EPOCA DEL DENARO A PROFITTO ZERO	12
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	27/06/2016	ACQUISTO PRIMA CASA, TUTTE LE AGEVOLAZIONI A CONFRONTO PER CHI COMPRA DALL'IMPRESA	14

Pubblica amministrazione
LA RIFORMA**Lo sfolgimento**

Via le notizie su tempi e costi degli appalti o sui controlli nei confronti delle imprese

La semplificazione

Fra un anno collegamento con un link alle banche dati di ministeri e Corte dei conti

La nuova trasparenza parte al rallentatore: sei mesi per l'accesso

In vigore solo la cancellazione di oneri informativi Differito l'obbligo di esibire gli atti non pubblicati

**Foia**

● Acronimo di *Freedom of information Act*, prima legge americana sul diritto all'informazione, alla trasparenza e all'accesso di tutti agli archivi e ai dati pubblici, emanata nel 1966. Da allora circa 130 Paesi si sono dotati di normative che regolavano la trasparenza delle amministrazioni. Il Foia italiano è, appunto, il decreto legislativo 97/2016 che ha esteso l'accesso alle informazioni non pubblicate dalla pubblica amministrazione

PAGINA A CURA DI
Valeria Uva

Partenza differita per il Foia italiano: il decreto con il nuovo *Freedom of information act* è entrato formalmente in vigore la scorsa settimana, il 23 giugno, ma di fatto sarà efficace solo all'antivigilia di Natale, il 23 dicembre prossimo.

Al contrario, è già pienamente operativa l'opera di sfolgimento e di semplificazione dei tanti oneri di pubblicazione online che gravavano sulle amministrazioni pubbliche dal 2013.

Formalmente, appunto, il decreto è operativo dal 23 giugno, cioè 15 giorni dopo la sua pubblicazione sulla «Gazzetta ufficiale», ma la sua vera partenza è scritta nelle disposizioni transitorie. L'articolo 42 concede ad amministrazioni pubbliche, gestori di servizi pubblici e società partecipate o controllate dal pubblico un massimo di sei mesi - fino al 23 dicembre prossimo, appunto - per adeguarsi alle modifiche alle vecchie regole sulla trasparenza (Dlgs 33/2013) introdotte ora. In pratica, quindi, tutte le novità, e dunque i nuovi obblighi di pubblicazione sui siti come, per esempio, i compensi complessivi dei dirigenti

pubblici o le spese delle Asl, così come il diritto di accesso «allargato» scatteranno solo da Natale.

Ma c'è, al contrario, un effetto immediato altrettanto importante legato alle numerose disposizioni cancellate con un colpo di spugna. Il provvedimento, infatti, abroga interi articoli e vari commi del decreto 33 e lo fa con effetto immediato, a decorrere dall'entrata in vigore. Il risultato? Dal 23 giugno un pacchetto sostanzioso di informazioni legate alla vita e all'organizzazione delle amministrazioni pubbliche e dei gestori dei servizi pubblici non deve più essere pubblicato. Con un paradossale effetto - solo per questi primi sei mesi - di indebolimento della trasparenza pubblica.

Facciamo qualche esempio concreto (si veda anche la scheda a fianco). Per tutti gli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture sono scomparsi indicatori importanti quali i tempi di realizzazione e i costi unitari previsti. Proprio i due fattori che l'Anticorruzione tiene sotto controllo per rilevare anomalie. Via anche l'obbligo di rendere noti i controlli che ogni amministrazione può fare sulle imprese e di pubblicare lo scadenzario dei nuovi oneri man mano

che entrano in vigore. Due punti, questi, su cui anche il Consiglio di Stato nel proprio parere aveva sollevato qualche perplessità.

Nell'insieme la riforma sfolta un carico di oneri informativi apparso subito difficile da sostenere per la Pa. E infatti in molti casi l'adeguamento era solo di facciata con le caselle delle singole voci presenti sui siti, ma vuote di fatto al primo click. Proprio molti degli obblighi di trasparenza ora cancellati erano rimasti in realtà sulla carta. È il caso, tra gli altri, dello scadenzario o dei documenti preliminari di pianificazione, entrambi difficilmente rintracciabili sui siti pubblici.

A i cittadini, poi, resta comunque l'ultima spiaggia dell'accesso civico che, peraltro, nella sua nuova veste non conosce limiti e quindi «copre» anche le informazioni cancellate o quelle da non pubblicare.

In pratica, chiunque anche senza dover dimostrare di avere interessi specifici e posizioni qualificanti potrà richiedere all'amministrazione qualsiasi dato, compresi, appunto, quelli non più presenti online. Ma certo ognuno dovrà attivarsi con una richiesta individuale, attendere la risposta

(da 30 a 60 giorni) e fronteggiare eventuali dinieghi della Pa, perché in alcuni casi specifici i documenti restano inaccessibili. Senza contare il leggero sfasamento iniziale per cui, mentre questi obblighi informativi sono già scomparsi, il nuovo accesso civico «pieno» partirà tra sei mesi.

La vera partenza del Foia, quindi, è rimandata a Natale. Dal 23 dicembre online si potranno rintracciare nuove informazioni. Tra le più «pesanti» ci sono quelle su retribuzioni e altri emolumenti dei dirigenti pubblici: saranno tenuti a comunicarli e a pubblicare tutti i compensi ricevuti da enti pubblici per controllare che i dirigenti restino davvero al di sotto del tetto dei 240 mila euro previsto nel settore pubblico. Un onere sanzionato ad hoc con multe che vanno da 50 a 10 mila euro.

In realtà la riforma sarà davvero completa tra un anno, a giugno 2017. Entro quel termine si dovranno aprire le banche dati pubbliche (da quelle sul personale a quelle sugli appalti e sui costi della politica) gestite da Mef, Funzione pubblica e Corte dei conti.

Da quel momento gli enti pubblicheranno solo il link alle informazioni inviate a queste banche dati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Informazioni perdute

APPALTI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

Eliminato l'obbligo semestrale di pubblicare i dati su contenuto, oggetto, spesa di ogni affidamento. Resta l'onere di rendere noti i procedimenti di scelta del contraente e il tipo di modalità seguita

PROGRAMMA TRASPARENZA E INTEGRITÀ

Questo documento triennale viene soppresso e i contenuti confluiscono nel piano anti corruzione, che mantiene un'analoga cadenza triennale, con aggiornamenti annuali

ATTIVITÀ SVOLTE E TEMPI DELLE PRATICHE

Non c'è più alcun onere di rendere noti i dati aggregati dell'attività svolta da ogni amministrazione pubblica. Cancellato anche l'obbligo di pubblicare i tempi medi necessari per concludere le pratiche

PROVVEDIMENTI STRAORDINARI PER EMERGENZE

Non è più necessario pubblicare le forme di consultazione e partecipazione degli interessati ai provvedimenti straordinari (ad esempio per le ordinanze di protezione civile)

ATTI DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE

Non sono più conoscibili online le informazioni su tutti i tipi di autorizzazione amministrative e le concessione (ad esempio su spiagge e luoghi pubblici) rilasciati dalle amministrazioni

REGOLAMENTI E ONERI INFORMATIVI

Non vanno più pubblicati sul sito i regolamenti e gli altri provvedimenti ministeriali. Via anche l'elenco degli oneri informativi per cittadini e imprese a seguito di questi provvedimenti

BENESSERE ORGANIZZATIVO DIPENDENTI

Scomparso l'obbligo di rendere noti i livelli di benessere organizzativo, ovvero il clima (dal punto di vista psicologico e sociale) rilevato all'interno delle amministrazioni pubbliche

RISORSE UMANE NEGLI UFFICI

Eliminato l'onere di rendere note le risorse umane a disposizione di ogni ufficio in cui si articola l'amministrazione pubblica. I dati sul personale confluiranno nella banca dati della Funzione pubblica

CONTROLLI SULLE IMPRESE

Soppresso l'onere per le singole amministrazioni di informare online le aziende e rendere note sia le tipologie di controllo cui sono assoggettate le imprese sia l'elenco degli adempimenti da controllare

SCADENZARIO DEI NUOVI ONERI

Il responsabile della trasparenza non deve più pubblicare lo scadenario con la data di avvio di nuovi obblighi introdotti dagli atti dell'amministrazione, né inviarlo alla Funzione pubblica

PERSONALE NON A TEMPO INDETERMINATO

Scompare l'indicazione di quali contratti non a tempo indeterminato sono presenti in ogni amministrazione, di quante risorse e come sono distribuite all'interno delle organizzazioni

SPESE PER VECCHI CONCORSI

Cancellato l'obbligo di rendere noti i bandi di assunzione dell'ultimo triennio, insieme con i dipendenti effettivamente assunti e le spese connesse. In futuro dovranno essere resi noti criteri di scelta e tracce delle prove

PIANI URBANISTICI SENZA ALLEGATI

Non è più necessario pubblicare gli schemi di provvedimento prima dell'approvazione, le delibere di adozione o approvazione e gli allegati tecnici dei piani. L'onere resta per i piani approvati

TEMPI DI EROGAZIONE SERVIZI

Non saranno più conoscibili online i tempi medi di erogazione e di attesa per i servizi dei servizi di amministrazioni e gestori di servizi pubblici (ad esempio le attese per l'allaccio delle utenze)

Immobili

IL PESO DELLE TASSE

La ripartizione

Stato e Comuni si dividono quasi a metà gli introiti derivanti dai tributi immobiliari

Andamento parallelo

Finora la crescita della cedolare secca non ha fatto calare le entrate dell'Irpef

Imposte sul mattone, l'anno nero del 2015

Il prelievo sfiora i 44 miliardi ma quest'anno con l'esenzione della prima casa la pressione fiscale torna al 2013

PAGINA A CURA DI

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

I ritardatari che stanno pagando in questi giorni l'acconto 2016 di Imu e Tasi hanno almeno un piccolo motivo di consolazione. L'esenzione delle prime case non di lusso e le altre agevolazioni introdotte dalla legge di Stabilità riporteranno la pressione fiscale sul mattone ai livelli di tre anni fa. Sempre in questi giorni, però, arriva anche un al-

3,57 miliardi

Lo sconto sull'abitazione principale
È il minor gettito stimato per l'esenzione delle prime case

tro dato, tutt'altro che consolante: secondo la Corte dei conti, il 2015 è stato l'anno record per le imposte sugli immobili, con 43,9 miliardi di gettito complessivo.

Tassazione in crescita

Nella Relazione sul rendiconto generale dello Stato, i magistrati contabili hanno fotografato gli ultimi anni di evoluzione del prelievo, considerando le imposte su patrimonio, redditi e trasferimenti. Resta fuori dall'analisi, invece, la tassazione sui rifiuti, che pure nel passaggio da Tarsu-Tia a Tares e a Tari ha registrato una serie di aumenti notevoli.

Il risultato è una dinamica che dal 2011 è andata sempre crescendo, con l'unica eccezione del 2013. Gli amanti del generer-

corderanno che in quell'anno l'Imu sull'abitazione principale fu prima sospesa, poi spostata a settembre per i Comuni che non avevano deliberato in tempo e infine cancellata quasi del tutto, salvo la coda della mini-Imu pagata a gennaio dell'anno dopo.

Proprio ai livelli del 2013 dovrebbe tornare quest'anno la pressione fiscale sul mattone, con un peso pari al 2,4% del Prodotto interno lordo (Pil). Anche se il gettito in valore assoluto sarà comunque più alto di quasi 2 miliardi.

Che cosa c'è dietro questa differenza? Da un lato, conta l'aumento delle aliquote Imu, che è proseguito per quattro anni di fila tra il 2012 e il 2015, fino allo stop imposto dall'ultima legge di Stabilità. Dall'altro, non va dimenticato l'arrivo nel 2014 della Tasi, che quest'anno si paga sugli immobili diversi dalla prima casa in circa metà dei Comuni.

Ma nel confronto 2013-2016 vanno conteggiati anche altri effetti di segno opposto, come la deducibilità del 20% dell'Imu pagata dalle imprese, il ritorno ai vecchi criteri di tassazione dei terreni agricoli e le altre misure previste dalla legge di Stabilità (sconti sulle case in comodato ai parenti e affittate a canone concordato).

Per capire come chiuderà il 2016 bisognerà comunque attendere altre due variabili: il trend delle compravendite (che influenzerà Iva e registro e potrebbe non confermare il +20% del primo trimestre) e l'andamento della cedolare secca sugli affitti.

Vista in prospettiva, la pro-

gressione delle imposte immobiliari colpisce sì per l'entità del rincaro, ma anche per la quantità di ritocchi che si sono succeduti negli anni. Spesso proprio con l'obiettivo di "blindare" il gettito in una fase di crisi economica.

Emblematico il caso della cedolare, imposta alternativa a Irpef, registro e bollo. La tassa piatta è stata introdotta nel 2011 e da allora ha conquistato sempre più appeal tra i proprietari di case locate, anche grazie a un doppio taglio dell'aliquota sui canoni concordati (dal 19 al 10%). Tant'è vero che il suo gettito è salito da 0,7 a 2 miliardi di euro in cinque anni. Nello stesso periodo, però, la tassazione ordinaria ha mostrato una tenuta

tutto sommato sorprendente, anche alla luce della contrazione dei canoni. Merito dell'emersione di affitti in nero? Forse sì. Ma anche del taglio delle deduzioni forfettarie dal 15% al 5% scattato dal 2013 (stimato in 500 milioni di euro all'anno) e del ritorno dell'Irpef sui redditi fondiari dei fabbricati non locati situati nello stesso Comune in cui risiede il proprietario (altri 500 milioni circa).

Un discorso analogo vale per le imposte sui trasferimenti. Il calo di gettito legato alla crisi del mercato immobiliare è evidente, ma anche in questo caso le imposte hanno "tenuto" meglio delle compravendite, anche grazie alla mini-riforma del 2014 che, riducendo il prelievo sugli acquisti di prime case dal 3 al 2%, ha però introdotto la soglia minima di mille euro.

Gli effetti per lo Stato

È evidente che il mattone ha garantito negli ultimi anni una fonte di introiti sicure e crescenti per le casse pubbliche: il gettito, diviso quasi a metà, arriva a coprire solo nel 2015 il 5,3% delle entrate tributarie dello Stato e il 58,5% di quelle dei Comuni. Il tutto mentre il mercato immobiliare viveva la crisi peggiore del Dopoguerra. Quello che però i dati ufficiali non riescono a misurare è il costo indiretto che questa stretta fiscale potrebbe aver avuto sui consumi e sull'economia in generale, in un Paese a proprietà diffusa dove 25 milioni di contribuenti su 41 sono titolari di immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Pressione fiscale

● In generale è il rapporto percentuale tra il prelievo - fiscale e parafiscale - e il Prodotto interno lordo (Pil). Nel campo immobiliare, la pressione fiscale sul "mattone" comprende l'insieme dei tributi collegati al possesso degli immobili (Imu e Tasi), così come quelli legati all'utilizzo (Tasi a carico del detentore), le imposte sui redditi di locazione, sui redditi fondiari degli immobili non locati, sulla registrazione dei contratti e sui trasferimenti immobiliari.

I numeri

L'evoluzione del prelievo sugli immobili dal 2011 e il confronto con le principali variabili economiche di settore.
Gettito delle imposte in miliardi di euro

LEGENDA

Imposte sul patrimonio

Ici fino al 2011, Imu dal 2012

Imposte sui servizi

Tasi dal 2014

Imposte sui trasferimenti

Registro, Iva, bollo, ipocatastali e successioni

Imposte sui redditi

Irpef, Ires

Imposte sulle locazioni

Registro e bollo sui contratti di locazione

Cedolare sugli affitti

Imposta sostitutiva dal 2011

Peso delle imposte in % sul Pil
2,0%



Totale imposte in miliardi
32,1

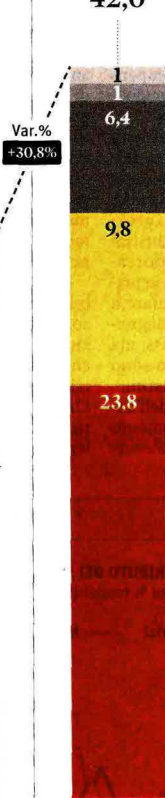


2011

2,7%



42,0

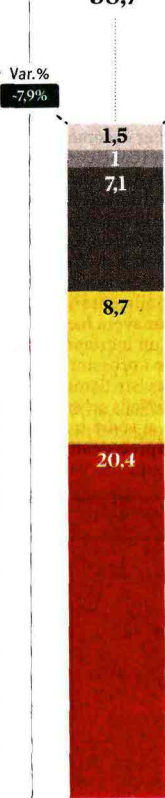


2012

2,4%



38,7

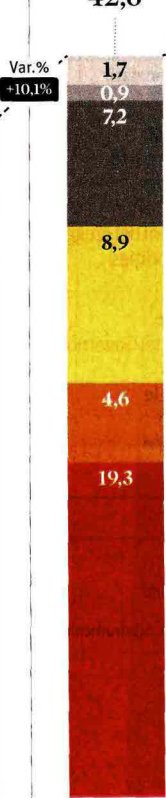


2013

2,6%



42,6

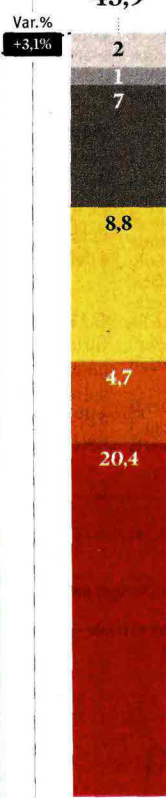


2014

2,7%



43,9



2015

2,4%



40,5



2016*

I DATI ECONOMICI

Compravendite di abitazioni

598.200

444.000

403.100

417.500

448.900

Prezzo medio delle case al netto dell'inflazione. Euro/mq

2.362

2.208

2.079

1.991

1.943

Erogazioni di mutui per l'acquisto della casa (mld di €)

39,1

20,7

19,1

25,3

49,8

2011

2012

2013

2014

2015

(*) Stime e proiezioni

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Corte dei conti, Entrate tributarie, Def e Relazione tecnica legge di Stabilità 2016

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

EDILIZIA E AMBIENTE

Manutenzioni e cantiere alla prova del nuovo Sistri

Ficco ▶ pagina 26

Il Dm 78 specifica i soggetti obbligati Errori «gestionali» ora non sanzionati

PAGINA A CURA DI
Paola Ficco

Il nuovo Sistema elettronico per la tracciabilità dei rifiuti (Sistri) delinea alcuni cambiamenti anche per cantieri e attività di manutenzione. Se infatti, dal punto di vista dei rifiuti pericolosi, il regolamento introdotto dal Dm 78 del 30 marzo 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 120 del 14 maggio) conferma sostanzialmente tutte le regole applicate fino a oggi, tratteggia allo stesso tempo importanti aperture verso la semplificazione e lo snellimento procedurale, prevedendo l'emanazione di ulteriori decreti e avviando anche un restyling del perimetro entro cui dovrà essere concepita l'infrastruttura telematica.

A partire dalla sua entrata in vigore, lo scorso 8 giugno, il nuovo Testo unico Sistri ha quindi abrogato il precedente Dm 52/2011. Nello stesso giorno sono state pubblicate sul portale informativo (www.sistri.it) le versioni aggiornate del «Manuale operativo Sistri» e delle «Procedure di iscrizione e gestione del fascicolo azienda».

Iscrizioni e cantieri

Per quel che riguarda i soggetti obbligati all'iscrizione, l'articolo 4 del Dm 78/2016 fa esplicito richiamo a coloro che sono tenuti ad aderire al Sistri così come indicati dal Dlgs 152/2006

(articolo 188-ter) e dal Dm 24 aprile 2014.

La norma fornisce tuttavia un'ulteriore precisazione, chiarendo che i produttori iniziali – in quanto tali, tenuti ad aderire al Sistri – sono obbligati a osservare il sistema anche in qualità di trasportatori iscritti all'albo nazionale dei gestori ambientali in categoria 2-bis o 5: vale a dire i soggetti che trasportano i rifiuti pericolosi da loro stessi prodotti.

Circa i cantieri obbligati al Sistri (quelli con più di dieci dipendenti e che producono rifiuti pericolosi), l'articolo 10, comma 6, del decreto conferma che, se l'attività lavorativa non si protrae oltre i sei mesi e non si dispone di tecnologie adeguate per l'accesso al Sistri, le schede del sistema sono compilate dal delegato della sede legale o dell'unità locale dell'impresa. Inoltre, nel caso di un «cantiere complesso», che comporta cioè l'intervento di più soggetti, l'attività è calcolata per ciascuno di essi in relazione al contratto del quale è titolare.

Attività di manutenzione

L'articolo 13 del Dm 78/2016 conferma inoltre che in caso di rifiuti prodotti da attività di manutenzione o da altra attività svolta fuori dalla sede dell'unità locale, la «scheda Sistri-arearegistro cronologico» è compilata «dal delegato della sede legale dell'ente o dell'impresa, o dal delegato dell'unità locale che gestisce l'attività».

In ordine alla manutenzione delle infrastrutture, effettuata direttamente dal loro gestore oppure tramite terzi, è prevista dall'articolo 230, comma 1, del Codice ambientale (Dlgs

152/2006), il nuovo decreto ribadisce che – se dall'attività derivano rifiuti pericolosi – per i «materiali tolti d'opera» sui quali deve essere effettuata la valutazione tecnica della riutilizzabilità, lo spostamento dei rifiuti effettuato dal manutentore (dal



Invio asincrono, la svolta attesa

La trasmissione «asincrona» dei dati rappresenta un sistema che, nel rispetto dei limiti temporali disposti dalle norme per le varie annotazioni, consente all'operatore di memorizzare nel corso della giornata i dati in locale (anche relativi a più operazioni), controllarli e – se necessario – verificarli, per poterli poi inviare in un'unica soluzione, anche per ovviare a difficoltà di connessione. Ad oggi, il sistema elettronico di tracciabilità dei rifiuti (Sistri) impone invece che gli operatori debbano collegarsi al server e inviare i dati in connessione diretta. Di conseguenza, questi soggetti devono connettersi al server più volte al giorno e ripetere le procedure di accesso per poter inserire i dati. Tra le semplificazioni da adottare, dunque, quella della trasmissione asincrona è di certo la più richiesta da parte delle imprese che sono obbligate ad aderire al sistema.

luogo di effettiva produzione fino alla sede legale o dell'unità locale dell'ente o impresa) è accompagnato da una copia cartacea della «scheda Sistri - area movimentazione». Questa scheda dev'essere scaricata dal portale Sistri, accedendo all'area autenticata, e quindi compilata e sottoscritta dal soggetto che ha effettuato la manutenzione.

Operatività

Sotto il profilo operativo, per il momento non cambia nulla. I soggetti obbligati all'iscrizione al Sistri e al pagamento dei relativi contributi (compresi i cantieri che rientrano nei parametri dei produttori di rifiuti pericolosi e con forza lavoro superiore a dieci dipendenti) continuano infatti a operare esattamente come prima, almeno fino a quando sarà ridefinita l'infrastruttura telematica secondo le linee guida indicate dall'articolo 23 del Dm 78.

Si continua dunque ancora a usare registri e formulari cartacei, affiancandoli alla strumentazione Sistri (chiavette usb, black box, schede, chiavi di accesso e collegamenti online).

Mentre gli errori non sono per adesso perseguibili, perché l'articolo 11, comma 3-bis, del Dl 101/2013 (convertito dalla legge 125/2013 e prorogato dal Dl 210/2015) dispone la moratoria delle sanzioni «gestionali» fino al 31 dicembre 2016. Ed è tale rinvio a indurre impropriamente a parlare della cosiddetta «proroga Sistri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



www.sistri.it

Il portale informativo con manuali e procedure

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le modifiche in arrivo

IL QUADRO DELLE PROCEDURE



Il Dm 78 del 30 marzo 2016, che introduce il nuovo Testo unico Sistri, si pone in una logica di continuità rispetto alla precedente disciplina (Dm 52/2011), confermando la platea dei soggetti obbligati ad aderire al sistema e i relativi adempimenti.

Il regolamento, tuttavia, contempla in prospettiva qualche innovazione e rinvia a ulteriori decreti il compito di individuare le procedure operative che le imprese dovranno seguire al fine di:

- aderire al Sistri e dotarsi dei necessari dispositivi elettronici;
- comunicare le caratteristiche qualitative e quantitative dei rifiuti;
- gestire le procedure di emergenza e definire le procedure e le tempistiche specifiche per la microraccolta e la gestione dei Raee (rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche);
- definire le procedure applicabili nel caso in cui i gestori si interfacciano con produttori non obbligati al Sistri;
- individuare le procedure per le comunicazioni al sistema.

Fino all'adozione di tali decreti, si continuano ad applicare le disposizioni vigenti e le procedure indicate nei manuali e nelle guide operative disponibili sul portale Sistri (www.sistri.it), previa approvazione del ministero dell'Ambiente

LE LINEE GUIDA PER L'INNOVAZIONE



Il Dm 78/2016 prevede una serie di linee guida per la ridefinizione del perimetro all'interno del quale dovrà essere concepita la futura infrastruttura telematica. Le procedure del sistema di tracciabilità informatica dei rifiuti dovranno infatti assicurare:

- la razionalizzazione e la semplificazione, attraverso l'abbandono da parte delle imprese di trasporto delle black-box e delle chiavette usb;
- la tenuta in formato elettronico dei registri e dei formulari, con compilazione in modalità off-line e trasmissione asincrona dei dati;
- la generazione automatica del Mud (modello unico di dichiarazione ambientale);
- la semplificazione degli obblighi informativi alle imprese, attraverso l'interazione e il coordinamento con banche dati in uso alla pubblica amministrazione;
- l'interoperabilità con i sistemi gestionali utilizzati dalle imprese, dalle associazioni di categoria e dalle loro società di servizi, e la realizzazione di specifici sistemi per le imprese che non dispongono di "gestionali";
- la sostenibilità dei costi;
- la garanzia di adeguati strumenti di assistenza e formazione disponibili per le imprese



IMPRESE & LEGALITÀ

Quel fuoco amico dei magistrati sull'anticorruzione

di **Lionello Mancini**

Ha mille volte ragione Piercamillo Davigo a scagliare le sue brillanti folgori sui politici, sui disastri provocati dai reati economici, sugli indagati per pedofilia cui nessuno affiderebbe i figli in attesa della Cassazione. Davigo è proprio così, anche a telecamere spente: spiritoso, puntuto, veloce. Infatti la politica si arrabbia quando ne evoca lo smarrito senso di vergogna e l'immobilismo sui rimedi urgenti da adottare perché la giustizia funzioni meglio. Ma ha mille volte torto il presidente dell'Anm quando dirige tanta energia mediatica – inedita per il sindacato delle toghe – contro le fragili difese fin qui faticosamente allestite per arginare la corruzione, irridandone il senso e sminuendone l'efficacia.

Pochi giorni fa, l'editorialista Moisés Naím elencava i Paesi sudamericani che stanno iniziando a combattere la corruzione, diffusa ed endemica a quelle latitudini. «Giudici e procuratori coraggiosi – scrive Naím – combattono con successo i corrotti, anche quelli che sembravano intoccabili. Ma la lotta alla corruzione non deve dipendere dalla buona volontà o dal coraggio degli individui, bensì dalle regole che la disincentivano, eliminano l'impunità, aumentino la trasparenza». L'azione repressiva di per sé è la fase primordiale, necessaria e insufficiente per sconfiggere il fenomeno. Così è stato per Tangentopoli, non seguita da un utile cambio di regole. Perché l'ambiente sociale non migliora con un processo via l'altro, ma solo con nuovi assetti che, muovendo dalle inchieste, le superino in visione strategica.

È come se i magistrati, per bocca del loro leader sindacale esprimessero fastidio e sfiducia per l'Autorità anti-

corruzione, la quale tuttavia non nega l'utilità dell'azione penale, ma cerca di prevenirla. Ma se l'Anac è inutile, quale dovrebbe essere il passo successivo? Scioglierla e affidare solo alle toghe il controllo di legalità?

Tutto si può discutere, ma resta che, sbeffeggiando il codice appalti, il *whistleblowing*, i piani anticorruzione di enti e amministrazioni, l'ombra dell'inutilità e dell'azione di facciata si allunga a tutte le esperienze di antimafia partecipata, antesignane della vigilanza civica che contribuisce a contrastare la corruzione e ne denuncia gli episodi. Tutte infrastrutture istituzionali e sociali ben sperimentate nei Paesi spesso citati come esempi da imitare.

Un simile fuoco amico sugli alleati soddisfa certamente i palati togati, tanto golosi di autoreferenzialità («Siamo l'unica garanzia di onestà») quanto rigidamente corporativi, ma i cui limiti e inadeguatezze Davigo conosce a fondo anche perché – date le sue doti tecniche e personali – è tra i nomi più gettonati per difendere i colleghi sottoposti alla sezione disciplinare del Csm. Eppure insiste nel calamitare ogni compito verso la categoria: se non si intercetta, non si arresta, non si condanna, tutto il resto è inutile. E anche se è ovvio che l'azione repressiva si può attivare solo dopo che un reato è avvenuto, non si comprende in che modo lo sforzo diffuso di prevenzione stimolato dall'Anac possa ostacolare le indagini, tanto da provocare la sarcastica e dannosa reazione dei titolari dei processi.

Forse la magistratura associata ritiene che la via giusta sia quella indicata dai sindaci eletti per il Movimento 5 Stelle, cioè quella di portare in procura ogni atto che desti i loro sospetti. Ma anche qui le conseguenze sono ovvie e controproducenti: stante l'obbligo di azione penale, i pubblici ministeri diventerebbero i consulenti-supplenti delle giunte comunali, mentre sarebbe, piuttosto, l'ora che anche la politica si assumesse le proprie responsabilità, come hanno fatto (o tentano di fare) le imprese con i loro protocolli, i codici etici, le *white list*, il rating di legalità.

Tutto fumo negli occhi, pensano Davigo e i suoi, almeno quanto le segnalazioni di operazioni sospette o i modelli della legge 231. Che sono, invece, i passaggi giusti per raggiungere l'obiettivo finale: ridurre la corruzione modificando alla radice i comportamenti delle persone, anche giuridiche.

ext.lmancini@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lunedì, 27/06/2016 - ore 09:23:37

Cerca nel sito...

Cerca

Accedi all'area riservata



CASA&LIMA.com

Seguici su

ISSN 2038-0895



HOME SMART CITY TECH INVOLUCRO IMPIANTI meccanici IMPIANTI elettrici ITALIA RINNOVABILI ESTERO BREVI ACADEMY EVENTI
BANDI QUESITI NORMATIVI PROGETTI QUESITI TECNICI in cantiere... RIVISTE eBook CONTATTI

Dalle Aziende Enti Locali Normativa Associazioni Mercato

In Prima Pagina



Morando (MEF): per l'ecobonus 85% una stabilizzazione di 3 a...



Decreto incentivi rinnovabili non Fv: tutte le novità



Vince la Brexit, quali conseguenze sul settore delle costruz...

Federcostruzioni, Federica Brancaccio nuova presidente

Federica Brancaccio succede nella presidenza a Rudy Girardi, attualmente vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori

Lunedì 27 Giugno 2016

Tweet Condividi 0 G+1 0 Mi piace 21 mila Consiglia 21 mila Condividi

Panasonic



IL MASSIMO DELL'EFFICIENZA CON IL NUOVO GAS R32
heating & cooling solutions

E' Federica Brancaccio la nuova presidente di Federcostruzioni. Eletta all'unanimità dall'Assemblea ordinaria della federazione del 21 giugno, la Brancaccio, imprenditrice napoletana di terza generazione e membro della Giunta dell'Ance, guiderà per il quadriennio 2016-2020 la federazione che riunisce 70 tra le associazioni più significative della filiera delle costruzioni alle quali fanno riferimento circa 30000 imprese attive

in diversi settori produttivi.

Federica Brancaccio succede nella presidenza di Federcostruzioni a Rudy Girardi, attualmente vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori.

Eletta all'unanimità anche la squadra dei vicepresidenti, composta da: Massimo Calzoni (Ance, membro della Giunta e del Comitato di presidenza) per la filiera "Costruzioni edili e infrastrutturali"; Alberto Montanini (Anima) e Paolo Perino (Anie) per la filiera "Tecnologie, impianti e macchinari afferenti le costruzioni civili"; Sergio Crippa (Federbeton), Luigi Di Carlantonio (Federazione Confindustria Ceramica e Laterizi) e Gianni Scotti (Assovetro) per la filiera "Materiali per le costruzioni"; Braccio Oddi Baglioni (Oice) per la filiera "Progettazione"; Ennio Lucarelli (Csit) per la filiera "Servizi innovativi e tecnologia".

A Luigi Di Carlantonio è stato inoltre affidato il ruolo di tesoriere della federazione.



Se vuoi rimanere aggiornato su
"Federcostruzioni"
iscriviti alla newsletter di casaclima.com!

ANCHE QUESTO È COMFORT

Refrigerazione
Condizionamento
Applicazioni industriali



BREVI

FEDERCOSTRUZIONI, FEDERICA BRANCACCIO NUOVA PRESIDENTE

Federica Brancaccio succede nella presidenza a Rudy Girardi, attualmente vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori

TAX CREDIT RISTRUTTURAZIONE DEI CINEMA: ISTITUITO IL CODICE TRIBUTO

Per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, del credito d'imposta del 30%

APERTO IL BANDO "CRESCO AWARD CITTÀ SOSTENIBILI" FINO AL 15 SETTEMBRE

I partecipanti possono candidare i progetti sviluppati in tre categorie legate alle sostenibilità: ambientale, sociale ed economica

ART BONUS, SUPERATI 100 MILIONI DI DONAZIONI

Oltre 3.5 milioni dei 100.075.851 euro finora elargiti sono frutto di donazioni di persone fisiche, oltre 45.1 milioni provengono da enti e fondazioni bancarie e circa 51.4 milioni provengono dalle imprese

CALABRIA, L'ASSESSORE ALLE INFRASTRUTTURE ROBERTO MUSMANNO NOMINATO VICEPRESIDENTE DI ITACA

Gli altri due vicepresidenti nominati sono Marco Scajola, assessore all'Urbanistica della Regione Liguria ed Elisa De Berti, assessore ai Lavori Pubblici della Regione Veneto

Trend Un bilocale a Roma frutta il 4,1% netto l'anno, a Milano il 3,6% contro l'1,4% dei titoli di Stato

Investimenti Il mattone batte i Btp: tutte le strade per farlo rendere al meglio

Un business redditizio sulla carta, ma non privo di insidie. E che deve fare i conti col Fisco

DI GINO PAGLIUCA

Un dividendo netto dal 2,9 al 4,1% ogni anno e per otto anni affittando una casa. Se si considera che i Btp con scadenza 2024 rendono poco più dell'1% l'acquisto di un alloggio per investimento può apparire un'ottima opportunità.

E nel secondo semestre del 2015 tutte le fonti concordano sul fatto che la quota di acquisti fatti con la finalità di mettere a reddito l'immobile ha avuto un'impennata. Secondo Tecnocasa, ad esempio, a fine 2015 a Milano la componente di acquisto ad uso investimento toccava il 20,2%, a Firenze il 29,9%, a Torino il 18,3%, a Roma il 16,6% ed infine a Napoli il 26,6%. Anche Nomisma aveva segnalato un aumento di questo tipo di acquisto, ma anticipando quanto verrà reso noto nel nuovo rapporto sul mercato, Luca Dondi dice che nella prima parte del 2016 la percentuale è tornata a scendere a valori più fisiologici.

Corriere Economia ha preso proprio da Nomisma i dati su cui ha effettuato il

Tra le grandi città quella meno conveniente è Bologna

Le performance migliori se si sceglie la cedolare secca sugli affitti

calcolo dei rendimenti in sei grandi città. Sono stati considerati due immobili: quattro locali in un'area semicentrale e un bilocale in periferia, ipotizzando la possibilità di applicare la cedolare secca. In questo modo la somma tra prelievo diretto sul canone e imposte comunali finisce per decurtare mediamente il canone di un terzo.

La Capitale offre il rendimento netto maggiore (3,7% per il quadrilocale, 4,1% per il bilocale), a Milano il quadrilocale rende sulla carta il 3,1%, il bilocale il 3,6%. Le performance più basse tra le città considerate sono quelle di Bologna, ma il risultato non stupisce perché l'offerta di case in locazione di lunga durata nel capoluogo emiliano è da considerarsi quasi «residuale». In città è molto più redditizio il business dell'affitto a studenti.

Tendenze

Il problema è che la locazione standard da otto anni a canone libero rischia di avere sempre meno appeal anche nelle altre città. Non è un problema di reddito: se il contratto avviene tra privati e, come abbiamo ipotizzato nei nostri calcoli, si può applicare la cedolare secca al 21%, gli affitti residenziali oggi sono remunerativi. Ma il contratto normale presenta due svantaggi non da poco: se si ha necessità della casa (ad esempio perché si ha biso-

gno di venderla) di fatto non la si può liberare per otto anni; se l'inquilino non paga sfrattarlo è costoso e difficile. Inoltre la lunga durata del contratto rende aleatorio il *capital gain* alla rivendita, soprattutto perché è del tutto improbabile che la casa dopo anni sia nello stato in cui era a inizio locazione.

Una soluzione per limitare il rischio della morosità sarebbe quella di locare a una società che magari usa la casa per subaffittarla per periodi più brevi.

Pro e contro

Ma in questa ultima ipotesi il rendimento della locazione scende drasticamente, perché la cedolare secca non è applicabile e il 95% dei canoni percepiti va imputato a Irpef, inoltre bisogna pagare la registrazione. Per restare alle nostre tabelle, un contratto del genere applicato per il quadrilocale di Roma renderebbe il 2,6% anziché il 3,7%, un bilocale in periferia a Milano il 2,5% anziché il 3,6%.

Tutte le altre strade alternative alla locazione ordinaria presentano vantaggi e controindicazioni. La più praticata è la scelta dei contratti a canone concordato: in molte città il loro numero supera quello degli affitti ordinari. Con due rilevanti eccezioni, Napoli e soprattutto Milano, dove il livello dei canoni ricavabili è ancora troppo basso rispetto a quello dei canoni

liberi.

I vantaggi del regime concordato sono due: il primo è la durata ridotta a cinque anni, la seconda è la fiscalità molto vantaggiosa: con la cedolare secca infatti il prelievo sui canoni è solo del 10%.

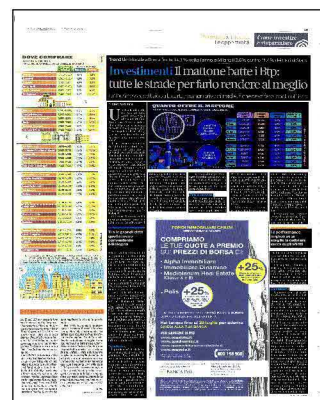
Per superare l'handicap della durata si può puntare sugli affitti transitori (durata massima 18 mesi) e a studenti: se fatti però in piena regola i canoni non sono liberamente determinabili.

Occasioni

Oppure ci sono gli affitti brevissimi, con finalità turistica. Funzionano nei centri storici e nelle periferie meglio servite delle grandi città e possono rendere bene, ma anche qui gli svantaggi non mancano: se si fa da soli, ricorrendo per pubblicizzare l'immobile a un sito di affitti di case vacanza, oltre a pagare una commissione a chi procura il contratto, bisogna gestire l'arrivo, il soggiorno e la partenza dell'ospite, mettere in conto gli inevitabili danneggiamenti all'immobile ed avere predisposizione ai contatti umani. Insomma, più che di un investimento si tratta di un lavoro. Se invece si dà la casa in completa gestione a una società specializzata le commissioni si portano via una fetta importante del guadagno e il Fisco si porta via quasi tutto il resto. Quando va bene si ricavano le spese condominiali. Può valerne la pena se si deve tenere la casa in *standby* per un figlio, altrimenti meglio accontentarsi dei Btp.

QUANTO OFFRE IL MATTONI

RENDIMENTO LORDO E NETTO DELL'INVESTIMENTO IN LOCAZIONE DI...



Dopo Brexit Tassi a minimi e mercati nella volatilità: torna alla ribalta il bene più amato dagli italiani

Immobili Rifugiarsi nel mattone all'epoca del denaro a profitto zero

Mutui convenienti e prezzi ormai stabili: il momento sembra essere favorevole
 La mappa dei quartieri delle grandi città che offrono le prospettive migliori

DI GINO PAGLIUCA

Perché comprare casa oggi se si hanno i soldi? Ci sono almeno due buone ragioni (e mezzo) per farlo. Con i tassi attuali è difficile avere rendimenti interessanti dagli investimenti in obbligazioni, nemmeno nel lunghissimo periodo e la volatilità della Borsa spaventa molti risparmiatori. Inoltre, anche non disponendo di tantissimi contanti, i mutui hanno tassi ai minimi storici e in futuro difficilmente costeranno meno di adesso. Mancherebbe un'altra ragione per un sì convinto: la certezza che la discesa dei prezzi è terminata. Uno scenario previsto dagli osservatori, ma che rimane tutto da verificare.

Cambio di clima

È vero però che l'ultima indagine congiunturale sul mercato condotta da Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, un sondaggio quadrimestrale effettuato sugli agenti immobiliari, ha visto per la prima volta una maggioranza di operatori secondo cui i prezzi nell'ultimo trimestre si sono stabilizzati. I numeri comunque dicono che le prime due motivazioni funzionano anche da sole, visto che il 2016 si è aperto a passo di carica per il mercato della casa: nel primo trimestre dell'anno le vendite sono salite del 20,6% e nelle grandi città la crescita è in doppia cifra da tre trimestri. Difficilmente proseguirà così, perché il mercato ora danza a ritmo più lento: «sta scontando il rallentamento della congiuntura: le vendite di case sono correlate alle attese sul Pil», spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Ma viene dato per sicuro che l'anno si chiuderà comunque con un bilancio positivo.

Dicevamo dei prezzi: nell'ultimo biennio la discesa è stata in media ancora notevole, ma nelle grandi città la crisi non ha colpito con la stessa intensità. Con Tecnocasa abbiamo provato a misurare la variazione dei valori intervenuta dal 2014 a oggi nelle macroaree di sei metropoli. Spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del gruppo immobiliare: «Nei sei mercati analizzati hanno tenuto meglio le zone centrali che, in alcuni casi, hanno chiuso il 2015 con il segno più».

Nell'arco dei due anni la zona con la



Mercato
 Alessandro Ghisolfi, capo dell'Ufficio studi del portale casa.it e Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa

migliore performance tra quelle analizzate è il centro di Firenze, dove si segnala addirittura un incremento del 5,4%. Bene il centro anche a Milano, con un -0,8% tutto dovuto al 2014, mentre l'anno scorso i prezzi sono lievemente risaliti. Tiene anche l'area Navigli-Famagosta (-2%), dove però a far premio non è il fascino delle vie d'acqua quanto la presenza di università (Iulm, e non distante la Bocconi) e la conseguente domanda di immobili da locazione per gli studenti.

Discese

Limita i danni a -4,3% il centro storico di Roma. A Torino e Napoli invece il calo è stato quasi ovunque a doppia cifra, con un clamoroso -24% per Posillipo e Chiaia: è la zona più cara della città ma in questa fase di mercato ten-

gono i prezzi solo dei rari immobili in perfette condizioni e di alto pregio. A Milano la discesa in doppia cifra si è registrata solo nell'area Lodi-Corsica.

Corriere Economia ha commissionato anche una seconda analisi, al portale immobiliare casa.it: in questo caso abbiamo voluto verificare, nelle stesse sei città, dove si sta indirizzando la domanda, identificando le due aree centrali, semicentrali e periferiche che hanno avuto il maggiore incremento di risposte agli annunci.

Spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi: «I motivi che spingono i potenziali acquirenti di case a chiedere maggiori informazioni su appartamenti in vendita in specifici quartieri sono dati soprattutto dalla riqualificazione della zona, da prezzi di vendita calati sensibilmente duran-

te gli anni della crisi, dalla presenza di nuovi servizi e di mezzi di trasporto pubblico con nuove linee già attive o programmate».

I fattori vincenti

Questo vale soprattutto per Milano, dove il mercato del dopo Expo è in crescita grazie alle iniziative legate alle grandi opere di riqualificazione e all'apertura delle nuove linee della metropolitana. Non è un caso che il maggior incremento della domanda (+8,6%) riguardi Garibaldi-Moscona, zona centrale che però può usufruire dei plus derivanti dall'operazione Porta Nuova. Ma in periferia accade lo stesso a Forlanini-Mecenate, che può godere sia della riqualificazione degli immobili un tempo industriali sia dell'arrivo (non imminente per la verità) della metropolitana.

A Roma, invece, il mix servizi-prezzi bassi premia Tor Sapienza ma sta aumentando anche la richiesta nel centro storico, dove sono in corso molte piccole operazioni di ristrutturazione che coinvolgono palazzine con un massimo di 15 appartamenti all'in-

Vincono le zone dove si è intervenuti con nuove opere urbanistiche e con i migliori servizi

terno di quartieri storici e che attraggono non solo famiglie «mature», ma anche giovani coppie con una buona disponibilità finanziaria alle spalle e facilità di accesso al credito.

La domanda a Torino si sta indirizzando principalmente verso i quartieri più signorili del semicentro dove l'offerta di case di standing anche elevato, per finiture e storia, si presenta sul mercato con prezzi molto più attrattivi rispetto a qualche anno fa. È così quartieri come quelli del Lungo Po o del Valentino, ad esempio, registrano il ritorno di una domanda che negli scorsi anni si era rarefatta.

A Napoli infine, si fa sentire l'effetto positivo dei lavori in corso su alcuni quartieri. In primo piano l'area del centro storico delimitata da Piazza Borsa, Via Toledo, Municipio e Via Roma grazie all'arrivo della metropolitana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL GIRO D'ITALIA

IL MERCATO NEGLI ULTIMI DUE ANNI:
PREZZI E VARIAZIONE BIENNALE NELLE MACROZONE

ROMA	Signorile	Medio	Economico	Variaz. biennale
Centro	9.000-13.000	8.600-12.000	8.500-10.000	-4,3%
Villa Ada-Monte Sacro	6.600-7.200	5.600-6.500	5.000-5.800	-8,0%
Policlinico-Pietralata	4.650-5.200	4.150-4.700	3.650-4.300	-5,5%
San Giovanni-Roma Est	5.400-6.400	4.500-5.100	3.900-4.200	-11,2%
Roma Sud	4.500-5.000	4.000-3.900	3.200-3.600	-10,1%
Monteverde-Aurelio	5.500-7.500	5.000-6.500	4.500-5.500	-6,2%
Prati-Francia	5.000-6.000	4.500-5.200	4.200-4.900	-7,9%
Cassia-Torrevicchia	3.800-4.000	3.400-3.750	3.100-3.450	-12,9%

MILANO

Centro	8.800-6.800	7.400-5.800	6.400-4.500	-0,8%
Vercelli-Lorenteggio	4.800-7.000	4.000-4.200	3.500-3.700	-7,3%
Fiera-San Siro	4.200-5.000	3.300-2.400	3.000-Nd	-5,3%
Bovisa-Sempione	4.500-5.500	4.000-5.000	3.500-4.900	-9,6%
Stazione Gioia-Testi	5.000-4.500	4.200-4.000	3.500-3.600	-6,3%
Città Studi-Indipendenza	4.700-5.700	4.500-5.000	3.400-4.500	-6,1%
Lodi-Corsica	3.800-4.500	3.600-4.200	3.300-4.000	-14,9%
Navigli-Famagosta	3.900-4.500	3.200-4.000	2.500-3.500	-2,0%

NAPOLI

Centro	3.000-3.800	2.300-3.000	1.600-2.200	-10,9%
Posillipo-Chiaia	7.000-7.500	6.000-6.500	5.500-6.000	-24,0%
Flegrea-Fuorigrotta	2.400-3.000	2.200-2.400	1.700-2.000	-11,4%
Vomero-Arenella	4.500-5.000	3.500-4.400	3.000-4.000	-16,5%
Collina	2.600-3.000	1.900-2.300	1.200-1.500	-22,7%
Centro Direzionale	1.700-2.000	1.500-1.700	1.000-1.500	-4,9%

TORINO

Centro-San Salvario	3.200-4.200	2.800-3.200	2.200-2.700	-10,8%
B.go Vittoria-Barriera Mi	2.500-3.000	1.800-2.400	1.400-2.100	-16,6%
Francia-San Paolo	2.550-3.300	2.000-2.750	1.400-2.000	-10,1%
Santa Rita-Mirafiori Nord	1.900-2.600	1.700-2.100	1.300-1.800	-20,4%
Nizza-Lingotto	2.100-2.500	1.500-2.200	1.100-1.300	-15,5%
Collina	2.100-2.950	1.350-2.050	950-1.470	-24,6%

FIRENZE

Centro	3.900-4.800	3.000-3.800	2.550-3.500	5,4%
Poggio Imperiale	3.200-3.700	2.850-3.100	2.500-2.850	-1,8%
Isolotto	3.300-Nd	2.500-2.700	2.100-2.450	-5,8%
Novoli-Careggi	3.100-3.700	2.700-3.200	2.400-2.900	-7,1%
Campo di Marte	3.600-4.500	3.000-3.900	2.500-3.500	-2,4%

BOLOGNA

Indipendenza Marconi	2.200-3.600	1.800-3.000	1.600-2.800	-10,1%
Mazzini-Savena	2.100-3.400	2.000-3.000	1.600-2.700	-5,2%
San Donato-San Vitale	2.000-3.000	1.700-2.600	1.400-2.300	-15,8%
Bolognina-Corticella	2.150-2.750	1.450-2.200	1.200-1.800	-11,3%
Saffi	2.600-3.500	2.300-3.200	1.900-3.000	-9,6%
Murri-San Mamolo	2.600-3.200	2.400-3.000	2.200-2.400	-4,0%

DOVE COMPRARE

I QUARTIERI PIÙ RICHIESTI:

VARIAZIONE DI DOMANDA E OFFERTA NELL'ULTIMO ANNO

	Prezzo richiesto	Domanda	Offerta
Plebiscito	8.500-8.800	4,4%	1,8%
Campitelli	8.200-8.500	4,6%	1,3%
Coppedè	5.100-5.500	4,9%	3,2%
Gregorio VII	6.000-6.400	3,6%	2,8%
Appia-Tuscolana	3.800-4.300	3,9%	4,3%
Tor Sapienza	2.400-2.900	5,2%	5,6%

Magenta	9.000-11.000	5,6%	2,2%
Garibaldi-Moscova	6.500-8.500	8,4%	3,9%
Ripamonti (tratto iniziale)	2.900-3.300	4,6%	5,3%
Bovisa	2.500-3.500	4,2%	4,5%
Forlanini-Mecenate	2.500-3.400	3,8%	3,7%
Ludovico il Moro	2.800-3.600	3,1%	4,6%

San Ferdinando	3.900-4.500	6,5%	3,2%
Via Toledo-P.zza Borsa (Bovio)	3.500-3.700	5,8%	1,5%
Vomero alto	3.800-4.500	4,4%	2,4%
Soccavo	3.500-4.000	6,5%	4,3%
Zona Ospedallera	1.900-2.300	4,2%	4,8%
Fuorigrotta-Cavalleggeri	2.000-2.400	5,2%	5,1%

Corso Massimo-Valentino	3.500-4.500	6,6%	3,2%
Castello-Repubblica	3.700-4.800	7,2%	2,9%
Gran Madre	3.600-5.000	7,4%	2,6%
Lungo Po Antonelli	2.500-3.300	6,2%	2,2%
San Secondo	2.300-2.700	5,5%	3,3%
Duchessa Iolanda	2.200-2.900	4,7%	5,6%

Oltarno	3.500-4.100	4,6%	1,3%
Campo Marte	4.500-5.500	4,9%	3,2%
Bobolino	4.600-4.800	2,7%	1,3%
Poggio Imperiale	4.300-4.700	3,9%	1,6%
Ponte a Greve	2.500-2.900	4,1%	3,6%
Gavinana	3.300-3.500	5,5%	4,9%

Zamboni San Vitale	4.500-4.900	5,5%	2,2%
Costa-Saragozza	4.600-5.100	6,2%	2,1%
Zona pre collinare	4.400-4.600	5,1%	1,6%
Collinare	4.800-5.200	4,3%	3,6%
Murri	4.200-4.500	6,4%	3,8%
Castiglione alta	4.000-5.200	5,5%	4,9%

La colonna dei potenziali acquirenti (domanda) indica le zone di sei grandi città dove nel primo semestre 2016 sono aumentate in misura maggiore rispetto allo scorso anno le richieste di contatti con il venditore (o l'agenzia che lo rappresenta). Più il valore è alto, più la zona può essere considerata interessante.



Acquisto prima casa, tutte le agevolazioni a confronto per chi compra dall'impresa

M.Fr.

Esempi applicativi delle agevolazioni per l'acquisto di immobili residenziali; panoramica completa del regime Iva che si applica alle cessioni immobiliari (da parte di imprese costruttrici o "ristrutturatrici" o ancora da privati); lista completa dei vantaggi per compra, affitta o utilizza il leasing.

La guida su "Fisco e Casa: cessioni e locazioni - Le opportunità per imprese e privati", realizzata a cura dell'area Fiscale dell'Associazione nazionale dei costruttori, mette ordine nella stratificazione delle misure di fiscalità immobiliare più recenti. Ma offre anche un'utile bussola - sia per le imprese che per l'utilizzatore - per orientarsi nella scelta dell'agevolazione più conveniente.

Un prima verifica della convenienza è quella che riguarda l'acquisto di abitazioni ristrutturate, per il quale è possibile utilizzare il bonus Irpef del 50% sulle ristrutturazioni edilizie (che però scade a fine anno, scendendo, salvo proroghe, al 36%). La detrazione è riconosciuta alle persone fisiche che acquistano abitazioni all'interno di fabbricati interamente ristrutturati.

Il primo caso illustrato dalla guida è quello dell'acquisto, da parte una sola persona fisica a un costo di 150mila euro. In questo caso, l'importo ammesso a detrazione è di 37.500 euro che - applicando la riduzione del 50% - si traduce in un importo detraibile pari a 18.750 euro (cioè 1.875 euro l'anno per 10 anni). Se invece l'acquisto riguarda un immobile ristrutturato del valore di 500mila euro, da parte di due acquirenti, l'importo ammesso a detrazione è pari al limite massimo di 96mila euro che - applicando la riduzione del 50% - si traduce in una detrazione di 24mila euro per ciascun acquirente.

Considerando anche l'Iva, anch'essa detraibile per il 50%, nel caso in cui il cliente acquisti da un'impresa un'abitazione ristrutturata in classe "A" o "B" da adibire a prima casa del valore di 200mila euro. Sarà cioè possibile detrarre 4mila euro degli 8mila euro di Iva (calcolata al 4% sul valore di 200mila euro). Tale detrazione si cumula con quella del 50 per cento sul valore dell'immobile. Ne risulta una detrazione complessiva di 25.500 euro in 10 anni. Se poi a quest'ultimo caso, si aggiunge anche l'acquisto di una pertinenza - costituita da un box pagato all'impresa 10mila euro (a titolo di costo di costruzione attestato dall'impresa stessa, sul quale va applicata l'Iva al 4%) - la detrazione complessiva diventa 9.100 euro in 10 anni.