

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
19	Appalti e lavori pubblici	04/07/2016	TARIFFE PIU' ALTE MA LA QUALITA' NON MIGLIORA (S.Monaci)	2
29	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	AGENDA IN RITARDO SU SCIA VIA INTERNET E REGOLAMENTO UNICO (R.Lungarella)	3
27	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	PRIMA CASA COMPRATA NEL L'IVA NON SEGUE IL CATASTO (P.Bonsignore/P.Ceroli)	5
1	Economia e fisco	04/07/2016	TECNOLOGIE DIGITALI: LE IMPRESE SPINGONO SUGLI INVESTIMENTI (E.n.)	6
Testata: ITALIA OGGI				
1	Economia e fisco	02/07/2016	FATTURAZIONE ELETTRONICA GRATIS (F.Ricca)	8
Testata: LA STAMPA				
24	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	I VANTAGGI ECONOMICI DEL "CONTRATTO ENERGIA" PER IL CONDOMINIO (P.Bosso)	10
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
37	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	RISTRUTTURAZIONI C'E' ANCHE IL BONUS TASSI (G.Pagliuca)	11
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	04/07/2016	ELENCHI CONSIP PER LE MANUTENZIONI: L'ANCE ATTACCA: «UCCIDE IL MERCATO». OK DA ITACA	13
1	Urbanistica e ambiente	04/07/2016	BANDO PERIFERIE, FINANZIABILI ANCHE RESIDENZE PUBBLICHE E OPERE ANTI-DISSESTO	15
Testata: LA REPUBBLICA - INSERTO AFFARI&FINANZA				
8/9	Cronache Ance	04/07/2016	Int. a C.De albertis: "BASTA NUOVE PERIFERIE: NON SERVONO PIU'" (L.gr.)	16
2	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	CATASTO, UNA REVISIONE CHE NESSUNO HA MAI VOLUTO PORTARE A TERMINE	18
42	Edilizia e immobiliare	04/07/2016	TASSI AI MINIMI, PREZZI GIU': CONVIENE COMPRARE (L.Dell'olio)	19
1	Economia e fisco	04/07/2016	FISCO, COSI' CAMBIERANNO LE TASSE (R.Petrini)	21

I gap da recuperare. Ancora grave nelle regioni italiane il livello di dispersione idrica - Italia multata dalla Ue per il sistema di fognature

Tariffe più alte ma la qualità non migliora

Sara Monaci

■ Il prezzo dell'acqua continua a salire nelle città italiane. Fatto inevitabile, se si considera che in Italia le tariffe sono tra le più basse d'Europa. L'incremento del costo, però, non va di pari passo con il miglioramento del servizio, che ancora in molte parti d'Italia si mostra lacunoso nella depurazione e nella dispersione.

Questo il quadro complessivo del paese, pur con grande differenza tra Nord e Sud, come rileva l'osservatorio della onlus Cittadinanzattiva, che ogni anno redige un report segnalando progressi e criticità del settore idrico.

Un esempio della distanza tra le regioni settentrionali e quelle meridionali: in Italia, mediamente, un terzo dell'acqua immessa nelle tubature va sprecata, ma nel Meridione la percentuale cresce

fino al 43%. I più "spreconi" sono il Lazio, con il 60% di dispersione, e la Sardegna, con il 52%. Le regioni più virtuose sono invece il Trentino Alto Adige, con il 18% di dispersione, le Marche con il 19%, la Valle d'Aosta con il 21% e la Lombardia con il 22%.

Per quanto riguarda il sistema di fognatura, le notizie si fanno ancora peggiori: l'Italia ha già ricevuto da parte della Corte di Giustizia europea due condanne per inadempienze sul sistema delle reti fognarie e trattamento delle acque reflue. Con un paradosso: le multe, di diversi miliardi, costano di più di quanto costerebbe fare gli investimenti.

Nel 2014 è stata avviata una nuova procedura d'infrazione che interessa 817 agglomerati, di cui 175 in Sicilia, 128 in Calabria e 108 in Campania. Va detto però che le regioni del Nord non risultano meno inquinate. Il Seveso è

considerato dall'Europa uno dei fiumi più sporchi proprio a causa della mancanza di adeguati sistemi di depurazione.

L'aumento delle tariffe quindi risulta inevitabile, quando è funzionale agli investimenti. Ma spesso a rendere inefficaci gli incrementi della bolletta è l'incapacità delle società di gestione di mettere a punto piani industriali concreti e di lungo corso. Questa difficoltà è da attribuire al fatto che sono quasi sempre piccole e frastagliate, controllate da amministrazioni locali che vogliono mantenere il potere sulle nomine dei cda e pertanto poco disposte a realizzare integrazioni e fusioni. Persino le tariffe vengono aumentate con pigrizia dagli enti locali, visto che l'acqua è un settore molto sensibile per l'opinione pubblica (e chiedere una bolletta maggiore rischia di alienare il consenso politico,

molto più di quanto accade per altri servizi pubblici).

Curiosità: Grosseto e Siena sono le città dove l'acqua costa di più (663 euro nel 2015, +18,1% rispetto al 2014), seguite da Livorno (628 euro +13,7% rispetto al 2014). In generale la Toscana vede le tariffe più alte: tra le prime dieci più care ci sono anche Pisa, Carrara, Firenze, Pistoia, Prato e Arezzo (nella lista compare anche Frosinone). Ecco invece le più economiche: Isernia (117 euro, -2,8% rispetto al 2014); Milano (140 euro, +3% rispetto al 2014); Campobasso (166 euro, nessun aumento). Ma, come detto, la tariffa in sé non è il solo indicatore. Molto di più in Italia contano gli investimenti che si riescono ad attirare con questa tariffa. Un servizio economico ma inefficiente non è una buona notizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN CIFRE

663

Euro

L'ammontare più alto della bolletta nel 2015. Le bollette più alte sono a Grosseto e Siena, +18,1% rispetto al 2014, seguite da Livorno (628 euro, +13,7% sul 2014)

117

La tariffa minore

La bolletta più economica, sempre nel 2015, si registra a Isernia. Segue Milano con 140 euro e Campobasso con 166 euro

INEFFICIENZE

Spesso a rendere inefficaci gli incrementi della bolletta è l'incapacità delle società di gestione di attuare piani industriali di lungo corso



EDILIZIA E AMBIENTE**Semplificazioni.** L'impatto delle misure potrà valutarsi a fine 2016

Agenda in ritardo su Scia via internet e regolamento unico

In edilizia non rispettato il 30% delle scadenze

PAGINA A CURA DI

Raffaele Lungarella

Le scadenze previste dall'agenda per la semplificazione amministrativa 2015-2017 - come conferma il terzo rapporto di monitoraggio stilato dal Governo - sono state rispettate al 90 per cento. Ma nel settore dell'edilizia il calendario di partenza può dirsi "saltato" per due attività su sei.

Gli obiettivi dell'agenda

All'agenda per la semplificazione, prevista dal Dl 90/2014, è stato assegnato l'ambizioso obiettivo di «recuperare il ritardo competitivo dell'Italia, liberare le risorse per tornare a crescere e restituire ai cittadini e alle imprese il tempo da dedicare a quello che conta», sburocratizzando e rendendo più trasparente il rapporto con gli enti pubblici.

I settori interessati da queste misure sono cinque: cittadinanza digitale, welfare e salute, fisco, edilizia, impresa. Si tratta di ambiti nei quali ridurre i costi dei rapporti con le Pa che erogano i servizi e abbreviare i tempi di attesa degli atti o delle risposte avrebbe grande effetto sia sulla qualità della vita e il benessere dei cittadini, sia sull'efficienza e la competitività delle imprese: in sintesi, sullo stato dell'economia. Per ogni settore si è quindi provveduto a individuare una serie di azioni: iniziative da promuovere, soggetti coinvolti, scadenze da rispettare e risultati attesi.

L'ambito edilizio

Nel settore dell'edilizia la semplificazione viaggia su sei azioni specifiche (si vedano le schede in pagina). Ma per i costruttori e gli altri operatori economici che si muovono in questo mercato, risultano importanti anche alcune delle azioni previste per la generalità delle imprese. Vale a dire, per fare solo qualche esempio: riduzione dei tempi e degli adempimenti degli sportelli unici per le attività produttive, semplificazione delle procedure per avviare un'impresa, razionalizzazione delle conferenze di servizi.

In generale, se il rapporto tra le aziende e la Pa diventa più fluido, nel rispetto delle regole, a beneficiare dello snellimento amministrativo possono essere anche le famiglie che acquistano una casa e gli altri soggetti che hanno bisogno dei loro servizi. Secondo il dipartimento della Funzione pubblica, nel solo campo dell'edilizia, preparare relazioni, dichiarazioni e ogni altro documento necessario per presentare una domanda costa agli utenti 4,4 miliardi di euro all'anno. Certo, riducendo le carte e i passaggi burocratici superflui questi costi non spariscono, ma possono essere di gran lunga limitati. E se tutti i traguardi vengono rispettati, anche i 175 giorni di media che occorrono per ottenere un permesso di costruzione possono avvicinarsi ai 60 previsti dal Testo unico sull'edilizia (Dpr 380/2001).

La tabella di marcia

Per valutare l'impatto complessivo dell'applicazione dell'agenda in edilizia bisogna attendere la fine dell'anno, quando produrranno i loro effetti anche le azioni ancora in via di definizione. La tabella di marcia inizialmente stabilita è stata però rispettata solo in parte, e per alcuni interventi si procede un po' al rallentatore.

È ad esempio in ritardo l'elaborazione del regolamento edilizio tipo. A novembre 2015 è scaduto il termine previsto per predisporre lo schema tipo, che dovrebbe sostituire gli oltre 8 mila diversi regolamenti ora applicati dai Comuni (si veda Il Sole 24 Ore del 4 aprile scorso). Stato, regioni ed enti locali sono riusciti finora a mettersi d'accordo sulla definizione di 42 parametri edilizi (quali altezze, superfici o distanze). Ma non è ancora chiaro quando il lavoro potrà essere completato.

Siamo ai tempi supplementari anche per la pianificazione delle procedure edilizie online. In questo caso la scadenza era stata fissata a marzo 2015, ma dal rapporto risulta che a quella data è stato definito il solo documento di pianificazione, mentre la conclusione dei lavori è in calendario per il prossimo dicembre. Mese entro il quale saranno terminati anche gli interventi previsti dalle altre azioni, le cui diverse fasi sono state realizzate secondo i tempi previsti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le sei semplificazioni previste



IL MODELLO UNICO

01 | OBIETTIVI

Lo scopo è arrivare a sostituire con un unico modulo le migliaia di modelli (differenti tra i Comuni) che imprese, cittadini e professionisti devono compilare per presentare una richiesta del permesso di costruire, una Scia o qualsiasi altra comunicazione concernente pratiche edilizie. Oltre a semplificare la vita degli utenti, il modello unico renderà più facile anche l'informatizzazione delle procedure amministrative, con una possibile riduzione dei tempi richiesti per la loro conclusione e un aumento della produttività degli uffici tecnici comunali.

02 | TEMPI

Nei termini previsti dall'agenda sono stati predisposti i modelli unici per la comunicazione di inizio lavori, semplice e asseverata, riguardante l'attività di edilizia libera, che hanno ricevuto anche il via libera della conferenza unificata. È stato invece mancato l'appuntamento del luglio 2015 per la predisposizione delle specifiche tecniche, mentre c'è ancora tempo fino al prossimo dicembre per l'adozione dei modelli da parte di Regioni e Comuni.



LO SPORTELLO UNICO

01 | OBIETTIVI

Le azioni proposte dall'agenda circa lo sportello unico per l'edilizia (Sue) hanno l'obiettivo non solo di semplificare e accelerare i tempi delle sue attività, ma anche quello di promuoverne il decollo operativo. L'arrivo dello sportello unico era stato previsto dal Testo unico sull'edilizia (Dpr 380/2001) per offrire un solo interlocutore pubblico a chi deve rivolgersi al Comune per una pratica edilizia, senza essere quindi costretto a interloquire con le altre amministrazioni impegnate a fornire autorizzazioni o pareri per la realizzazione degli interventi.

02 | TEMPI

Secondo l'ultimo rapporto, l'attuazione sta rispettando la tabella di marcia stabilita dall'agenda. L'azione prevede la promozione di iniziative di sostegno e di formazione del personale degli enti pubblici coinvolti nell'attività degli sportelli e il coordinamento tra le amministrazioni che intervengono nei procedimenti sui titoli edilizi. Entro la fine del 2016 è previsto uno specifico monitoraggio sulla diffusione e sul funzionamento degli sportelli unici.



L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

01 | OBIETTIVI

Gli obiettivi in tema di autorizzazione paesaggistica riguardano: l'adozione del regolamento di semplificazione per gli interventi di lieve entità (con la totale eliminazione dell'autorizzazione per quelli definiti minimi) e il monitoraggio sull'attuazione delle regole e sul rispetto dei termini di conclusione dei procedimenti. L'emanazione del regolamento è prevista dal decreto sulla tutela del patrimonio culturale (Dl 83/2014), sul quale è intervenuto lo Sblocca Italia (Dl 133/2014), per ampliare e precisare le tipologie dei lavori di minori entità e per alleggerire i procedimenti autorizzativi.

02 | TEMPI

L'elaborazione del regolamento era prevista per marzo 2015. Secondo l'ultimo rapporto, si trova comunque a un stadio avanzato: al 30 giugno 2015 è stato messo a punto uno schema, discusso con le associazioni imprenditoriali, ma non ancora approvato dal Consiglio dei ministri. Per il monitoraggio sull'attuazione del regolamento la scadenza è invece fissata al 31 dicembre 2016.



IL REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO

01 | OBIETTIVI

L'elaborazione di un regolamento edilizio unico è prevista dall'articolo 17-bis del Dl 133/2014 (Sblocca Italia). Stato, Comuni e Regioni devono elaborare un solo testo, da sottoporre al via libero definitivo della Conferenza unificata, in sostituzione degli oltre 8 mila regolamenti vigenti. Ciò consentirà di applicare in tutta Italia gli stessi parametri (o quasi) e le definizioni, alle quali devono attenersi gli ingegneri nella progettazione e le imprese nel costruire case, palestre e altri immobili.

02 | TEMPI

La redazione del regolamento tipo dev'essere preceduta dall'individuazione di criteri di lavoro e dall'esame della normativa vigente e delle modalità di coinvolgimento delle amministrazioni e dei soggetti interessati. Il termine per la conclusione dei lavori era previsto per novembre 2015, ma il regolamento non ha ancora visto la luce. Per ora, i partecipanti al tavolo tecnico hanno trovato un accordo soltanto sulla definizione dei parametri edilizi: superfici, distanze tra edifici, altezze delle costruzioni.



LE PROCEDURE PRELIMINARI

01 | OBIETTIVI

Le previsioni di leggi vigenti su semplificazione e riduzione dei tempi e dei relativi costi, per tutti gli atti preliminari (pareri, nulla osta, autorizzazioni) necessari a ottenere il rilascio di un titolo edilizio abilitativo, vengono attuate con lentezza. Per questo si è posto l'obiettivo di verificare lo stato di attuazione delle misure già adottate e la semplificazione delle procedure previste. L'azione interessa in particolare le iniziative per l'edilizia previste dai decreti legge 83/2012, 69/2013 e 133/2014.

02 | TEMPI

Sono state svolte nel termine indicato (dicembre 2015) l'individuazione di un ventaglio di semplificazioni da promuovere, la rilevazione dell'accoglienza riservata dagli utenti alle misure proposte, e la definizione dei correttivi da applicare. Come da calendario, entro il 2016 sono previste la conclusione dell'istruttoria e l'elaborazione delle proposte di semplificazione. Da giugno 2017 partirà il monitoraggio della loro applicazione.



LE PROCEDURE EDILIZIE ONLINE

01 | OBIETTIVI

Lo scopo è definire un piano per diffondere e rendere efficaci i sistemi di compilazione online di istanze, segnalazioni e comunicazioni, su tutto il territorio nazionale e presso tutte le amministrazioni responsabili nei diversi procedimenti edilizi. Partendo dalle attuali esperienze e dalle infrastrutture informatiche già operative, si tratta di esplicitare le specifiche tecniche della modulistica per rendere agevole la comunicazione informatica con l'utenza e tra gli stessi enti.

02 | TEMPI

L'agenda prevedeva che il piano fosse predisposto entro la fine di marzo 2015. Dal monitoraggio risulta che entro quel mese è stato definito il solo documento di pianificazione; per le altre attività i lavori sono ancora in corso. Il periodo gennaio-aprile 2016 è stato impegnato per definire le linee guida, i modelli e i percorsi che potranno essere attuati. Nel 2017 sarà completata anche la rilevazione dello stato dell'arte delle procedure edilizie online, per identificare le migliori pratiche e i modelli da diffondere.

Imposte indirette. Solo dal 13 dicembre 2014 la categoria A/1 esclude l'aliquota del 4%

Prima casa comprata nel 2011: l'Iva non segue il catasto

**Paola Bonsignore
Pierpaolo Ceroli**

Bocciata la linea delle Entrate che avevano chiesto il pagamento della maggiore Iva a un'impresa edile che nel 2011 aveva applicato l'aliquota ridotta del 10% (o del 4% se gli acquirenti godevano dell'agevolazione "prima casa") per la cessione di alcuni immobili realizzati a seguito della riqualificazione di un intero fabbricato in base all'articolo 31, lettera d) della legge 457/1978.

Contro l'avviso di accertamento il contribuente ha fatto ricorso presso la Ctp di Milano, sezione 1, che, con sentenza n. 4553 depositata il 23 maggio 2016 (presidente Roggero, relatore Chiametti), ha annullato l'avviso e condannato l'ufficio al pagamento delle spese.

I giudici di primo grado nelle motivazioni hanno, innanzitutto, evidenziato l'errato operato dell'Agenzia nell'applicare l'Iva ordinaria alla cessione di questi immobili semplicemente perché riclassificati dall'ufficio del Territorio in abitazioni di categoria A/1, anziché A/2 (come provvisoriamente classificati dal venditore). L'ufficio non poteva, quindi, considerarli sic et simpliciter abitazioni di lusso per la sola categoria A/1 senza provare l'esistenza delle caratteristiche strutturali di cui al Dm 2 agosto 1969.

Sul punto è opportuno ricordare che la categoria catastale A/1 (insieme alle categorie A/8 ed A/9) rileva ai fini dell'applicazione dell'Iva ordinaria per le compravendite

di immobili abitativi poste in essere a far data dal 13 dicembre 2014, a seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 33 del Dlgs 175/2014. Per quelle precedenti, invece, doveva tenersi conto delle caratteristiche strutturali indicate dal decreto ministeriale. Il giudice nel contestare quanto asserito dall'ufficio secondo cui «le abitazioni di lusso vengono in sostanza a coincidere con le unità immobiliari individuate dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9» ha chiarito che «una cosa è la signorilità dell'immobile, altra cosa è la sua lussuosità».

Altra illegittimità sollevata dal ricorrente, ed accolta, riguarda la mancata applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 127-quinque-

sdecies tabella A, parte III del Dpr 633/72 secondo cui sono soggette ad Iva ridotta del 10% le cessioni di «fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ... ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi».

Nel merito, l'Agenzia non ha tenuto conto del fatto che gli immobili oggetto di compravendita erano il risultato di una riqualificazione di un fabbricato che, a seguito di un insieme di modifiche, si è trasformato in un «organismo edilizio» totalmente differente dal precedente, ai sensi dell'articolo 31, lettera d) della legge 457/78. Per tali interventi di ristrutturazione, come evidenziato dagli stessi giudici «l'Iva applicabile è sempre del 10% ..., indipendentemente dalla natura o meno di "lusso" del singolo immobile compravenduto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nel 2016 la spesa supererà i 37 miliardi

Le imprese aumentano gli investimenti in tecnologie digitali

Con un pacchetto d'investimenti che quest'anno dovrebbe superare i 37 miliardi le aziende italiane si preparano a fare un altro passo verso l'Impresa 4.0.

Le aree su cui si concentrano le quote maggiori di spesa sono l'Internet delle cose, i social, il mobile per finire con il cloud e i

big data. Per quanto riguarda i settori più attivi spiccano l'industria delle tlc e dei media, il manifatturiero e le banche.

Secondo le previsioni Assinform-Confindustria Digitale il trend degli investimenti per il triennio 2015-2018 è atteso in crescita.

Servizio ► pagina 13

Innovazione/1. Le previsioni Assinform-Confindustria Digitale

Tecnologie digitali: le imprese spingono sugli investimenti

Nel 2016 la spesa potrebbe superare i 37 miliardi

Ripartono gli investimenti delle imprese in tecnologie digitali. Il 2016 potrebbe terminare con una crescita del 2,1% della spesa delle aziende e si dovrebbero superare i 37,1 miliardi. Si confermerebbe così il trend positivo iniziato lo scorso anno con un +1,8% dopo la crescita zero del 2014. Dalle previsioni per il triennio 2015-2018 si nota un'accresciuta propensione agli investimenti con una media del 2,4%, ma alcuni settori riusciranno a fare meglio. È il caso dei comparti finanza, assicurazioni e banche (+3,4%), energia e utilities (+4,3%), trasporto di persone e merci (+3,7%), sanità (3,6%). Il manifatturiero dovrebbe essere allineato alla media con un +2,5 per cento.

Settori che rappresentano la punta di diamante di chi percorre la via dell'innovazione digitale per rimanere agganciato ai competitor globali. Diversa la situazione in altri comparti, in cui è attesa una crescita meno incisiva: in alcuni casi si tratta di dinamiche strutturali legate alle dimensioni delle aziende, mentre nel caso della pubblica amministrazione il nodo è rap-

presentato dai fondi: per le amministrazioni centrali e la Difesa non si profilano particolari problemi (+2% nel triennio) nella direzione dei progetti di rinnovamento portati dalla strategia per la crescita digitale. Ben diverso lo scenario per gli enti locali: stretti tra i tagli dei trasferimenti portati dal Patto di stabilità soffriranno per una limitatura (-1,5%) delle risorse.

È quanto emerge dallo studio «Il digitale in Italia 2016», che sarà presentato domani a Milano nel corso dell'evento «Impresa 4.0 - Per una industria italiana più competitiva nell'era digitale» promosso da Assinform e Confindustria Digitale.

«La ripresa della spesa è un risultato positivo, che mostra come il mondo business abbia imboccato la strada della ripresa degli investimenti stabili, puntando in modo particolare sui digital enabler» commenta Giancarlo Capitani, presidente di

NetConsulting Cube.

In ambito business, nella maggior parte dei casi gli investimenti puntano alla digitaliz-

zazione dei processi, per migliorare e rendere ancora più pervasivo il rapporto con i clienti. Ci sono, poi, pilastri tecnologici trasversali come il mobile, che diventerà - evidenzia lo studio - la principale voce di spesa. Analogamente si assisterà all'avanzata del cloud computing, dei big data e della sempre più indispensabile sicurezza di queste soluzioni.

«È un'Italia a macchia di leopardo con le grandi imprese che innovano, mentre le medio-piccole fanno un'innovazione più tradizionale - sottolinea Capitani -. Inoltre sul Mezzogiorno continua a pesare un forte gap e incide la carenza di soft skill che in azienda integrano le varie competenze».

Per quanto riguarda i settori, il più evoluto è quello delle tlc e dei media, al primo posto con 8,1 miliardi di spesa digitale previsti nel 2016. Qui le aziende puntano ad approfondire la profilazione dei clienti e delle loro abitudini di consumo, proseguendo gli investimenti nella banda ultralarga. Nonostante le turbolenze il manifatturiero è al secondo posto in termini di spesa con 7 mi-

liardi e precede di poco le banche. L'industria, secondo lo studio, sta accelerando gli investimenti in soluzioni per la gestione della catena della distribuzione, l'Erp, anche se la maggior crescita si vedrà con l'Internet delle cose (IoT), applicata, un domani, all'automazione industriale, alla logistica e alla gestione del ciclo di vita del prodotto. Qui si intersecano la strada dell'analisi dei big data, una delle priorità per le imprese insieme alla sicurezza. Il cloud computing sarà «chiuso» per le grandi imprese, mentre per le Pmi si seguirà il modello «pubblico».

«Andrebbe premiato chi investe in progetti digitali che favoriscono le iniziative di sistema in un distretto o lungo una filiera, coinvolgendo fornitori e clienti - osserva Alessandro Perego, della School of Management del Politecnico di Milano -. Un ruolo chiave dovrebbe essere svolto dal sistema bancario, che dovrebbe essere più capace di finanziare progetti di innovazione digitale anche in aziende meno robuste dal punto di vista dei fondamentali normalmente considerati».

Il mondo del credito, nonostante un biennio difficile e l'arrivo di nuovi player non tradizionali, punta a piani che dovrebbero migliorare l'operatività e innovare i servizi alla clientela. Strategie che spingono all'insù gli obiettivi di spesa verso i 6,8 miliardi a supporto dell'internet banking e dell'automa-

zione delle filiali, che nelle intenzioni sarà il principale driver. In una situazione analoga si trovano le assicurazioni, che guardano alle black box (IoT) per ridurre i rischi e migliorare la gestione del rischio, insieme a mobile, big data e cloud computing.

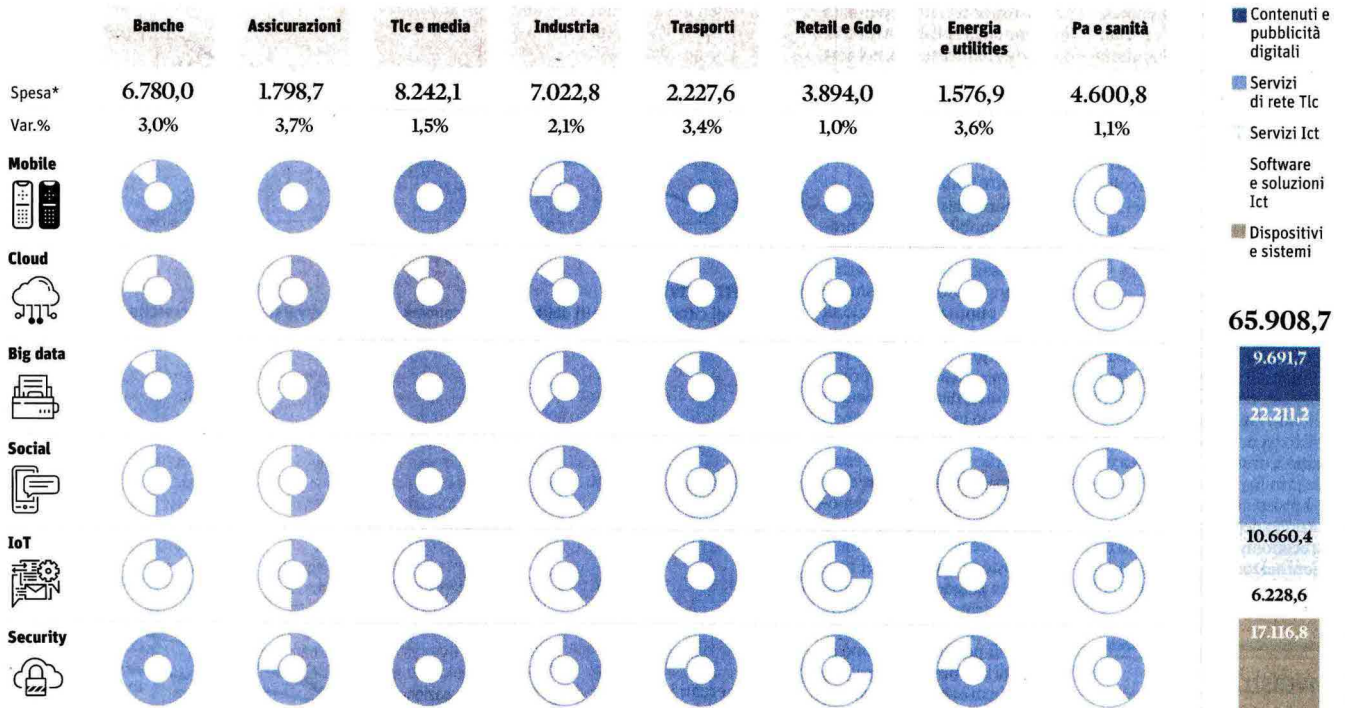
E.N.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Settori sotto la lente

INTENSITÀ DI INVESTIMENTI NELLE AREE DI DIGITAL TRANSFORMATION

Quota di aziende con investimenti medio/elevato da ○ = 0 ● = 100%



* Previsioni di spesa nel 2016 e variazione percentuale sull'anno precedente

Fonte: NetConsulting cube; Assinform



Impresa 4.0

● L'Impresa 4.0 è il nuovo paradigma del fare azienda utilizzando in modo massivo dispositivi, piattaforme tecnologiche (Internet delle cose, cloud computing, big data, social e soluzioni per la sicurezza) in un processo di trasformazione digitale dell'attività. Tra i possibili obiettivi una maggiore efficienza e collaborazione che dall'interno si allarga alle aziende della filiera, una riduzione dei costi, migliori margini in crescita, tempi di risposta più rapidi alle richieste del mercato. Anche la Pa è coinvolta con la Strategia per la crescita digitale e diversi programmi per migliorare il rapporto tra enti, imprese e cittadini



Fatturazione elettronica gratis

Pronto il software dell'Agenzia delle entrate che consentirà ai contribuenti di creare, trasmettere e conservare i documenti contabili in formato digitale

L'Agenzia delle entrate scende in campo come fornitore di servizi gratuiti relativi alla fatturazione elettronica.

Da ieri è stata infatti attivata sul sito internet dell'agenzia una sezione che permette a tutti i

contribuenti non soltanto di generare, ma anche di trasmettere e di conservare le fatture in formato

elettronico, emesse sia nei confronti di privati che delle amministrazioni pubbliche.

Ricca a pag. 31

L'Agenzia delle entrate ha reso disponibile sul sito la sua piattaforma digitale

Le fatture elettroniche gratuite

Applicazione per generare e conservare i documenti

DI FRANCO RICCA

L'Agenzia delle entrate scende in campo come fornitore di servizi gratuiti relativi alla fatturazione elettronica. Da ieri, 1° luglio 2016, è stata infatti attivata sul sito internet dell'agenzia una sezione che permette a tutti i contribuenti, attraverso un'applicazione web, non soltanto di generare, ma anche di trasmettere e di conservare le fatture in formato elettronico, emesse sia nei confronti di privati che delle amministrazioni pubbliche. È stato così realizzato, nei tempi previsti dalla legge, il primo tassello del quadro delle misure varate dal dlgs n. 127/2015 allo scopo di favorire lo sviluppo della fatturazione digitale e degli adempimenti fiscali telematici. Seguiranno, dall'anno prossimo, l'apertura del «sistema di interscambio» (Sdi) alla fatturazione verso privati e l'avvio dei regimi, facoltativi salvo che per i gestori di distributori automatici, della comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate dei dati delle fatture e dei corrispettivi. Anche su questi fronti, peraltro, i lavori in corso sono a buon punto, come dimostrano l'avvio della sperimentazione sull'apertura dello Sdi e l'adozione del provvedimento per il censimento delle «vending machine» (*ItaliaOggi* del 21 e del 30 giugno). Ma torniamo alla novità odierna,

derivante dall'incipit del dlgs n. 127/2015, che al comma 1 dell'articolo 1 stabilisce che «a decorrere dal 1° luglio 2016, l'Agenzia delle entrate mette a disposizione dei contribuenti, gratuitamente, un servizio per la generazione, la trasmissione e la conservazione delle fatture elettroniche». Va ricordato, incidentalmente, che la fatturazione elettronica tra privati, disciplinata normativamente sino dal 2004, è tuttora facoltativa, mentre dall'anno scorso è obbligatoria la fatturazione elettronica verso le amministrazioni e gli enti pubblici. Sotto questi aspetti, dunque, la disposizione sopra richiamata non innova nulla, limitandosi ad introdurre, nell'ottica di facilitare la diffusione della fattura digitale, un'ulteriore possibilità per le imprese e i professionisti: quella di fruire di un servizio pubblico gratuito in alternativa ai servizi disponibili sul mercato.

Come funziona il servizio dell'agenzia. Tutti i soggetti passivi dell'Iva potranno avvalersi del servizio dell'Agenzia delle entrate. L'unico requisito necessario è l'abilitazione all'utilizzo dei servizi telematici dell'agenzia (Entratel o Fisconline), oppure al Sistema pubblico di identità digitale (Spid). Alle applicazioni si accede selezionando il menù «fatture e corrispettivi» nell'ambito dei servizi fiscali con registrazione erogati via

web dall'agenzia.

Sarà quindi possibile utilizzare le applicazioni che consentono, distintamente, la generazione delle fatture elettroniche, la loro trasmissione ai destinatari e la conservazione dei documenti. All'atto della creazione della fattura, si dovrà scegliere il relativo formato tra «fattura Pa» (destinata ad amministrazioni ed enti pubblici), fattura ordinaria e fattura semplificata. Potranno avvalersi del servizio anche gli «incaricati», ossia i soggetti che, dietro incarico formale, emettono fatture per conto dei soggetti passivi.

Una volta generata la fattura elettronica, si potrà passare alla sua trasmissione al destinatario; se quest'ultimo è un ente pubblico, la «fattura Pa» sarà veicolata attraverso il Sdi, mentre se è un privato l'emittente, fino al 31 dicembre 2016, potrà scegliere se indirizzarla allo Sdi (purché la fattura rispetti comunque le caratteristiche tecniche della fattura Pa), oppure alla posta elettronica certificata del cliente. È infine possibile affidare all'agenzia anche la conservazione delle fatture elettroniche, previa specifica adesione a questo servizio, adesione che potrà successivamente essere revocata. L'utente potrà sempre ottenere dal sistema l'esibizione delle fatture conservate dall'agenzia, anche in caso di successiva revoca dell'adesione.

—© Riproduzione riservata—

Le tappe del nuovo fisco digitale

- Dal 1° luglio 2016 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il servizio gratuito per la generazione, trasmissione e conservazione delle fatture elettroniche
- Dal 1° gennaio 2017:
 - » anche le fatture a privati, purché in formato «fattura Pa», potranno transitare attraverso il «sistema di interscambio» (sperimentazione già in corso)
 - » sarà possibile optare per la trasmissione telematica all'agenzia delle fatture e dei corrispettivi, con semplificazioni degli adempimenti
 - » i gestori di apparecchi distributori automatici di beni e servizi saranno obbligati alla memorizzazione e trasmissione telematica degli incassi all'agenzia



I vantaggi economici del "contratto energia" per il condominio

La necessità di adeguare gli impianti di riscaldamento alle nuove norme via via intervenute in materia di sicurezza e di risparmio energetico ha favorito la diffusione sul mercato dei cosiddetti «contratti energia». La definizione è stata introdotta dal D.p.r. 26/08/1993, n. 412: ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera p), per «contratto servizio energia», si intende l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia

di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

Sono particolari forme di appalto, in cui il vantaggio per il committente (condominio) è dato dal fatto di essere sgravato da ogni impegno economico iniziale relativo alla progettazione e realizzazione degli interventi migliorativi all'impianto. I costi vengono sostenuti dalla società ed il condominio corrisponderà, nel tempo,

in più anni (fino a dieci), somme comprensive di spese «tutto compreso» per interventi, combustibile, manutenzione, servizio di assistenza ed incombenze legali (servizio di «terzo responsabile»).

I vantaggi economici sono immediati per il condominio, in termini di riduzione dei consumi; l'impianto passerà in proprietà al condominio a fine contratto a costo simbolico.

Tale contratto è stato poi meglio definito dal D. Lgs. 30/05/2008, n. 115 che, all'allegato II ha meglio precisato re-

quisiti della società fornitrice, prestazioni minime che questa deve eseguire, durata (da 1 a 10 anni) e la riduzione stimata dell'indice di energia primaria (consumi) per la climatizzazione invernale di almeno il 5 % (il 10 % nel contratto energia plus) rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di prestazione energetica, nei tempi concordati tra le parti e, comunque, non oltre il primo anno di vigenza contrattuale. La risoluzione n. 103/1998 delle Entrate ha chiarito quando sia applicabile l'aliquota IVA agevolata al 10%. Occorre prestare molta attenzione al contenuto e farsi assistere nella stipula per gli aspetti legali e tecnici.

5/2008, n. 115

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA



Finanziamenti Le banche stanno riducendo gli interessi sui mutui per i lavori in casa. Variabili a 10 anni sotto l'1%, fissi inferiori al 2%

Ristrutturazioni C'è anche il bonus tassi

L'effetto combinato tra le agevolazioni fiscali e le rate ridotte consente di abbattere il costo degli interventi sugli immobili

La ristrutturazione radicale di una casa può arrivare a costare anche mille euro al metro quadrato: anzi, se si scelgono soluzioni di prestigio, rischiano di non bastare. Le agevolazioni fiscali sulla manutenzione e sull'efficientamento energetico costituiscono un forte incentivo a mettere mano al portafoglio, al punto che solo lo scorso anno i bonus hanno indotto un giro di affari di 20,3 miliardi di euro, cifra che con tutta probabilità quest'anno risulterà molto superiore, visto che solo nel periodo gennaio-aprile sono stati spesi altri 9,5 miliardi.

Il problema

C'è però un problema: i soldi per pagare bisogna tirarli fuori tutti e subito, il Fisco restituisce la sua quota in dieci anni. Una soluzione per ovviare a questa impasse, quando le cifre in ballo sono rilevanti, è chiedere un finanziamento. Tenendo conto delle imminenti ferie estive queste settimane sono il periodo ideale se si vuole mettere in cantiere l'operazione entro l'anno e quindi evitare il rischio che la legge di bilancio 2017 riduca l'entità dei bonus. Infatti, se non interverranno proroghe dal primo gennaio prossimo il bonus ristrutturazione, attualmente del 50% su un tetto massimo di 96 mila euro, sarà ridotto alla misura del 36% su un tetto di 48 mila euro; le opere che possono usufruire del bonus energetico, ora del 65% con tetti variabili a seconda della

tipologia di intervento, rientreranno tra quelle di ristrutturazione e avranno lo stesso trattamento, infine il bonus arredi sparirà. La proroga delle agevolazioni nella misura attuale è possibile, ma non sicura.

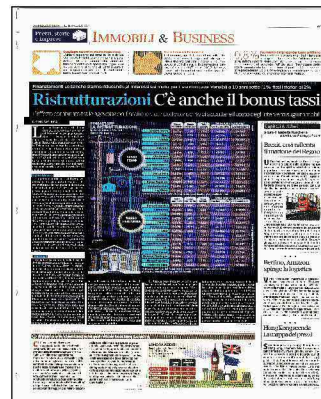
numeri

Nella tabella, elaborata sulla base dei dati del portale mutuiOnline.it, confrontiamo le offerte, a tasso fisso e variabile, di 15 istituti per un mutuo da 80 mila euro in dieci anni finalizzato a spese che possano usufruire dei bonus fiscali. Si può così verificare che, tenendo conto degli interessi e delle spese legate all'accensione del mutuo (con l'esclusione delle spese notarili variabili da professionista a professionista), è possibile fare opere di ristrutturazione da 80 mila euro pagandole in dieci anni in tutto poco più di 46 mila euro a tasso fisso e poco più di 43 mila con il variabile. Se si ha diritto al bonus energetico (80 mila euro sono una cifra elevata per un'abitazione in condominio, ma non per un'unità immobiliare indipendente) il costo totale scende a tasso fisso a 34 mila euro e a 31.407 con il variabile. Tenuto conto della breve durata del mutuo la differenza di tasso tra fisso e indicizzato è ridotta: in questa fase di navigazione a vista sui mercati finanziari per la Brexit la prudenza consiglierebbe di puntare sul fisso. L'erogazione del mutuo per ristrutturazione di solito non comporta particolari problemi se il potenziale debitore ha merito di credito,

perché di norma le somme richieste stanno sotto il 50% del valore dell'immobile dato in garanzia. Bisogna però fornire le prove (richieste di autorizzazioni comunali, preventivi di imprese eccetera) che si sta chiedendo un finanziamento finalizzato a lavori immobiliari e non una erogazione di liquidità.

La banca può fornire le cifre con l'avanzare dei lavori, o può anche pagare direttamente i prestatori d'opera. Attenzione però, in questo caso vi è una procedura da rispettare se non si vogliono perdere le agevolazioni: chi concede il prestito deve pagare l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) e il contribuente deve essere in possesso delle ricevute dei bonifici. I mutui per la ristrutturazione in particolari casi danno diritto alla detraibilità degli interessi: il 19% su un tetto massimo di 2.582,28 euro all'anno. L'ipotesi si verifica quando si ricostruisce una parte dell'immobile dopo averlo demolito senza aumentare i volumi abitabili o quando si realizzano nuovi volumi abitabili (ad esempio trasformando un terrazzo in veranda). L'agevolazione, che salvo rinnovo varrà fino al prossimo 31 dicembre, è destinata solo ai possessori di abitazione principale.

DI GINO PAGLIUCA



FINANZIARE LA RISTRUTTURAZIONE

Ipotesi mutuo a 10 anni per 80 mila euro



	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata mensile	SPESA TOTALE NEI 10 ANNI*	
				Con bonus 50%	Con bonus 65%
Veneto Banca	1,34%	628	713	46.152	34.152
Bper	1,39%	629	714	46.364	34.364
Carige	1,40%	695	715	46.472	34.472
Cariparma	1,40%	800	715	46.577	34.577
Unicredit	1,50%	711	718	46.911	34.911
Banca Dinamica	1,55%	675	720	47.087	35.087
Che Banca!	1,57%	750	721	47.246	35.246
Ubi	1,55%	875	720	47.287	35.287
Popolare Milano	1,64%	975	723	47.769	35.769
Banco di Sardegna	1,70%	954	724	47.793	35.793
Banca Sella	1,85%	450	731	48.140	36.140
Webbank	2,02%	0	737	48.419	36.419
Banco Popolare	2,34%	620	748	50.422	38.422
Deutsche Bank	2,29%	1.090	747	50.675	38.675
Ing Direct	2,93%	0	770	52.388	40.388

*detrando dal costo del mutuo il bonus, esclusi i costi legati all'atto notarile di mutuo

	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata iniziale	SPESA TOTALE NEI 10 ANNI**	
				Con bonus 50%	Con bonus 65%
Banca Dinamica	0,67%	675	689	43.407	31.407
Cariparma	0,67%	800	689	43.532	31.532
Carige	0,71%	695	691	43.592	31.592
Banca Sella	0,87%	450	696	44.009	32.009
Credem	0,71%	1.280	691	44.177	32.177
Veneto banca	0,90%	628	697	44.312	32.312
Bper	0,97%	629	700	44.604	32.604
Webbank	1,17%	0	707	44.810	32.810
Unicredit	1,10%	711	704	45.228	33.228
Popolare Milano	1,07%	975	703	45.367	33.367
Ubi	1,10%	875	704	45.392	33.392
Che Banca!	1,25%	750	700	45.896	33.896
Banco di Sardegna	1,40%	954	715	46.731	34.731
Banco Popolare	1,90%	620	733	48.524	36.524
Deutsche Bank	1,81%	1.090	729	48.608	36.608

**detrando dal costo del mutuo il bonus, esclusi i costi legati all'atto notarile di mutuo; si ipotizza Euribor di valore costante nel decennio

S. Franchino

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati MutuiOnline.it

Elenchi Consip per le manutenzioni: l'Ance attacca: «Uccide il mercato». Ok da Itaca

Giuseppe Latour

L'Ance boccia senza appello i maxibandi Consip sulle manutenzioni. L'associazione dei costruttori guarda con grande perplessità alle chiamate lanciate venerdì dalla centrale di acquisti del ministero dell'Economia. Con il suo ingresso nei lavori, infatti, si creerebbe, secondo l'Ance, un centro di potere eccessivo in capo a una sola stazione appaltante, che invece dovrebbe restare confinata a servizi e forniture.

E, in secondo luogo, nascerebbero problemi in termini di trasparenza: il sistema degli inviti, senza gli adeguati correttivi (come le rotazioni), potrebbe avviare una stagione di abusi.

Commenti positivi, invece, arrivano dalle Regioni: l'iniziativa di Consip potrebbe stimolare gli aggregatori a potenziare la loro presenza nei lavori pubblici. Incentivando l'utilizzo di questo sistema su larga scala.

Il parere dei costruttori dell'Ance sui sette bandi che, di fatto, danno accesso al Mepa a stazioni appaltanti e imprese per i lavori di manutenzione è molto netto: «Ance è contraria al fatto che Consip entri nel mercato della manutenzione edile. Pensiamo che Consip abbia più ragione di esistere per gli acquisti, ad esempio di siringhe o sedie. In quel caso ci sono economie e benefici evidenti. Abbiamo molti dubbi sui lavori sotto il milione».

Ci sarebbe, anzitutto, un problema di una concentrazione di potere eccessiva. «Consip a questo punto diventa la più grande stazione appaltante in assoluto, perché fa tutto. Ci sembra, però, che questa concentrazione stravolga il mercato dei lavori».

Accanto a questo, c'è il problema della trasparenza. «Finché l'Anac non stabilisce i criteri per l'invito e per le rotazioni, chi ha contezza di quando è stata invitata un'impresa o un'altra? Come facciamo a sapere che non ci siamo abusati? Il meccanismo delle richieste di offerta, se messo nelle mani di amministrazioni con cattive intenzioni, si presta a ogni genere di comportamento». Proprio alla luce di questi dubbi, «non capiamo che significato abbia l'ingresso di Consip su un mercato come quello delle manutenzioni edili dei piccoli Comuni».

Quanto a un possibile intervento dell'Anac per regolare la materia, «potrebbe essere una soluzione, ma non possiamo chiedere all'Anticorruzione di fare tutto».

Dal fronte delle **Regioni** parla **Pierdanilo Melandro**, responsabile del dipartimento Affari giuridici di **Itaca**: «Il bando di Consip non è un vero e proprio bando, perché dà semplicemente accesso al Mepa alle gare per lavori di manutenzione. Comunque, penso possa avere un impatto positivo. Sarà

uno stimolo per tutti i soggetti aggregatori regionali: molti aumenteranno la loro presenza nel settore delle manutenzioni».

A differenza di Consip, infatti, gli aggregatori regionali potevano già svolgere una funzione simile, mettendo le loro piattaforme elettroniche a disposizione delle stazioni appaltanti più piccole. Questa prerogativa, però, storicamente non è mai stata molto sfruttata. «Ora – prosegue Melandro – le cose potrebbero cambiare», per effetto della norma inserita nell'ultima legge di Stabilità.

Tra le centrali regionali ci sono casi già alcuni esempi virtuosi sul fronte dei lavori, come la Lombardia o la Toscana. L'ingresso sul mercato della centrale di acquisti del Mef potrebbe essere uno stimolo anche per tutti gli altri.

Bando periferie, finanziabili anche residenze pubbliche e opere anti-dissesto

Massimo Frontera

Palazzo Chigi amplia la gamma delle possibilità di finanziamento del piano nazionale periferie. Chiarisce ad esempio che la partecipazione economica dei privati per la quota di almeno il 25% del valore del progetto - quota importante ai fini dell'assegnazione del punteggio e della graduatoria finale - può essere anche in modalità diversa da quella monetaria. Il privato potrà contribuire anche in modo diverso, per esempio conferendo «un immobile e/o altro asset al progetto», ma anche «risorse umane ad esso dedicate» e «formazione».

La precisazione è contenuta nelle ultime risposte che Palazzo Chigi ha dato alle Faq inviate dagli enti locali. Maglie larghe anche per la tipologia dei progetti ammessi a finanziamento. Si chiarisce infatti che potranno essere finanziabili anche «strutture edilizie esistenti (da mantenere, riusare e rifunzionalizzare anche con sostituzione edilizia) destinate in misura totale o prevalente a edilizia residenziale di iniziativa pubblica». Si potranno candidare al finanziamento anche gli «interventi di contrasto al rischio idrogeologico quali, ad esempio, erosione costiera o interventi per la sicurezza idraulica».

Ammessi anche i «progetti di riqualificazione e sviluppo riguardanti l'attuazione di piani particolareggiati su aree private oggetto di convenzione urbanistica con il Comune, i cui proponenti, selezionati previa procedura di evidenza pubblica, abbiano formulato specifica dichiarazione di adesione al Programma e che contribuiscano a perseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana e sicurezza previsti dal bando ».

[L'INTERVISTA]

“Basta nuove periferie: non servono più”

IL PRESIDENTE **ANCE**: “LO SAPIAMO CHE UN'EPOCA È FINITA. MA RIQUALIFICARE OGGI COMPORTA GLI STESSI ONERI CHE COSTRUIRE EX NOVO. E POI VA RIVISTA LA DISTRIBUZIONE DEGLI INCENTIVI”

Roma

«Una stagione è finita, ne siamo consapevoli» assicura: la cementificazione deve essere un ricordo del passato, le città «vanno ripensate e ricostruite su se stesse». Per **Claudio De Albertis**, presidente dell'Ance, questa consapevolezza è tanto più profonda perché supportata dalla logica del mercato: «La tendenza è per il ritorno in città, in quartieri che abbiano un buon accesso ai servizi logistici e culturali. La qualità della vita come oggi è intesa va in quella direzione». Quindi niente costruzioni nuove, ma riqualificazione e recupero dei vecchi edifici.

I dati forniti dall'Ispra sul consumo del suolo ci raccontano un Paese dove di danni se ne sono fatti tanti e si continuano a fare. Il suo è un mea culpa della categoria?

«La mia categoria ha anche contribuito a ricostruirlo, questo Paese. Poi certo di errori ne sono stati fatti e sarebbe stupido non ammetterlo, ma nel sistema di rilevazioni Ispra ci sono delle carenze».

Quali?

«Si tiene conto di qualsiasi intervento antropico sul territorio, quindi si considera come consumo di suolo anche la trasformazione di un'area industriale in parco: sarebbe più corretto guardare solo ai suoli impermeabilizzati. E poi dobbiamo parlare dell'abusivismo: i dati del 2015 ci dicono che il 15 per cento delle nuove costruzioni è abusivo, e non parliamo di verande chiuse, ma di interi quartieri. La differenza va rilevata».

Ora le sindache Raggi e Appendino dicono «cemento, no grazie»: cosa rispondono i suoi associati?

«I miei associati lo hanno capito da soli e da un pezzo che una epoca è finita».

Ma le nuove costruzioni permettono margini di guadagno molto più ampi.

«Se edificate in periferia restano vuote, non le vuole nessuno, quindi non c'è scelta. Ecco direi che questo è un momento molto interessante proprio per questa convergenza di interessi. La necessità di proteggere l'ambiente va di pari passo con la domanda di mercato di case in contesti urbani, che offrano una buona logistica e un buon livello di servizi».

Infatti avete sul groppone il molok dell' invenduto: è vero che ci sono 120 mila immobili fuori dal mercato?

«Ogni cifra, in questo caso, è fasulla. L'invenduto c'è, ma riguarda più che altro vecchi edifici fuori standard. Bisogna riqualificare l'esistente, ma anche rendere conviene tale operazione. Il paradosso è proprio questo: al di là delle dichiarazioni di intenti recuperare non conviene. Le procedure richieste sono più lunghe, gli oneri comunali sono uguali sia sul nuovo che sul recupero dei vecchi edifici».

Riqualificare invece che costruire vuol dire avere competenze e professionalità che non tutte le aziende edili, le piccole soprattutto, hanno. Quante ne spariranno?

«Non è questione di dimensione, ma di capacità di rinnovarsi. La rivoluzione dei processi produttivi chiede competenze digitali, Bim in testa (vedi box qui a lato, ndr), e capacità di avviare un'economia circolare che faccia attenzione al ciclo di vita del prodotto, dall'uso al riciclo. Per affrontare questi cambia-

menti serve un ricambio generazionale, formazione ed uno stretto legame con le Università e scuole professionali».

Però avete goduto degli sgravi introdotti dalla Legge di Stabilità. Detrazioni Irpef su interventi di recupero e riqualificazione energetica. Non sono bastati?

«Scadono a fine anno, andrebbero riconfermati almeno per altri tre. E per quanto riguarda la riqualificazione energetica va rimodulata la defiscalizzazione in base all'impatto degli interventi effettuati. Più potenti per le coibentazioni, meno per la sostituzione degli infissi, che assorbe invece la stragrande maggioranza delle richieste di incentivi a disposizione e produce scarsi effetti energetici».

L'Ance nel pacchetto di richieste che fa al governo per rendere più convenienti i recuperi vuole anche deroghe alle regole attuali: dal cambio di destinazione d'uso alla distanza fra fabbricati. La cementificazione cacciata dalla porta d'ingresso non rischia di rientrare dalla finestra?

«Le deroghe riguardano la soluzione di casi paradossali. E' chiaro che se abbattiamo e ricostruiamo un edificio non possiamo rispettare, se già non erano previsti, i dieci metri di distanza che devono separare i fronti ciechi. E comunque le nostre richieste favoriscono chi fa bene, ma sanzionano chi sgarra».

Olimpiadi a Roma: inutile dire che lei è per il sì.

«Possono essere la scintilla per trasformare la città»

Nel passato non è andata così: Italia 90 non è bastata?

«Un amministratore non può rinunciare a fare le cose per paura degli abusivismi».

E' un messaggio alla Raggi?

«Ci sono tutte le condizioni per verificare che i processi avvengano in modo corretto, non deve nascondersi». (L.gr.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[LA SCHEDA]

Bandi pubblici le imprese imparano a usare il Bim

LA GRANDE maggioranza delle aziende italiane ne sa ancora poco, ma presto tutte quelle che vorranno partecipare alle gare di appalto pubbliche dovranno imparare a farci i conti. Il Bim (Building information modelling) è un modello di progettazione in 3D che mette assieme processi, materiali e gestione del cantiere. Fra i sistemi previsti dal nuovo codice degli appalti per garantire trasparenza e evitare abusi e corruzione, c'è infatti anche questo nuovo prodotto. Ne parla l'articolo 23 comma 13 che riguarda «l'uso di metodi e strumenti elettronici» per definire progetti completi e certi. Privi di errori e il più possibile lontani dalle costose varianti in corso d'opera che il codice taglia drasticamente. Obiettivo delle nuove norme: rendere certi anche i tempi di realizzazione e i budget necessari. In una prima fase di applicazione del codice l'uso di tali strumenti è solo consigliato, poi i costruttori non potranno farne a meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente dell'Ance
Claudio De Albertis



[IL CASO]

Catasto, una revisione che nessuno ha mai voluto portare a termine

Era stata promessa come la grande rivoluzione nella tassazione sugli immobili che avrebbe finalmente fatto pagare di più a chi ha delle case belle e costose e meno alla maggioranza degli italiani, che queste case non le ha. E invece, nonostante il lungo lavoro preparatorio (ad esempio sulla composizione e sull'attività delle "commissioni censuarie" che devono rilevare a tappeto i prezzi di ogni singola città o paese), la delega sulla riforma del catasto è stata lasciata decadere. Certo il governo potrebbe riprendere in qualsiasi momento in mano la questione ma l'impressione è che Renzi non voglia scuotere le acque chete delle imposte sugli immobili, tantopiù che adesso ha anche abolito la Tasi sulle prime case e tolto agli avversari politici un motivo in più di polemica (era stato Berlusconi per primo a eliminare la vecchia Ici, poi reintrodotta - e maggiorata! - da Monti con l'Imu).



La revisione degli estimi catastali, con l'ipotizzato passaggio dalla valutazione a "vano" a quella a "metro quadrato" e con l'aggiornamenti dei valori, potrebbe portare una quota di italiani a pagare tasse più elevate, a fronte di un piccolo risparmio per molti altri. E, come si sa, chi riceve qualcosa se lo scorda quasi subito mentre chi è chiamato a pagare più tasse ha la memoria lunga che arriva fino

al momento di deporre la scheda nell'urna. In più la riforma sarebbe dovuta avvenire a parità di gettito, e bisognava scegliere - altra complicazione - se ottenerlo a livello di Comune o nazionale. «Però è un peccato - dice Alessandro Santoro, professore di Scienza delle Finanze alla Bicocca di Milano. La riforma era pronta. I sindaci avrebbero potuto usarla per redistribuire, anche un po' per volta, il carico fiscale».

(a.bon.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tassi ai minimi, prezzi giù: conviene comprare

OGGI PER UN VARIABILE
SI PUÒ SPUNTARE UN INTERESSE
POCO SOPRA L'1%, MENTRE
PER IL FISSO INTORNO AL 2%
CONDIZIONI COSÌ FAVOREVOLI
NON SI ERANO MAI VISTE
NEL MERCATO. E ANCHE
SULLE RICHIESTE SI POSSONO
TROVARE BUONE OCCASIONI

Luigi dell'Olio

Milano

Tassi bassi, ritrovata disponibilità delle banche a concedere mutui, prezzi ancora in leggera discesa e ampia disponibilità dei venditori a trattare. Le condizioni per tornare a investire sul mattone ci sono tutte, anche se l'incertezza dovuta alla lenta ripresa dell'economia italiana e alle tante incognite presenti a livello internazionale non sono certo la migliore condizione per chi si appresta a effettuare un investimento così importante. Tanto che spesso si valuta la convenienza tra acquisto e affitto.

Cominciando dall'acquisto, la principale spinta arriva dai tassi ai minimi storici della Bce, che si riflettono sulle condizioni applicate ai finanziamenti per l'acquisto degli immobili. Oggi per un variabile si può spuntare un interesse poco sopra l'1%, mentre per il fisso intorno al 2%. Condizioni così favorevoli non si erano mai viste nel mercato, anche se va precisato che le condizioni diventano sensibilmente più costose se il prestito richiesto supera il 60-70% del prezzo dell'immobile. Sta di fatto che la possibilità di fissare per tutta la durata del mutuo un saggio d'interesse particolarmente contenuto ha spinto il 71,8% dei richiedenti (secondo le rilevazioni di Mutuonline.it) a preferire il tasso fisso, con la quota di variabile limitata al 23,9% e il restante 4,3% distribuito tra variabile con cap e tasso misto. Il permanere dell'incertezza conseguente all'esito referendario

in Gran Bretagna potrebbe creare tensione sui tassi, ma dall'altra parte non sono esclusi nuovi interventi da parte della Bce proprio con l'intento opposto.

Per altro, la Bussola Mutui realizzata da MutuiSupermarket e Crif segnala che nel primo trimestre di quest'anno il costo al metro quadro è sceso mediamente del 3,6% rispetto all'analogo periodo del 2015, dopo aver registrato un -3,2% nel quarto trimestre dello scorso anno e un -2,4% sull'intero 2015 rispetto al 2014. Se i valori attuali si confrontano con quelli del 2008-2009, il calo arriva fino al 15-20% nelle grandi città e anche oltre nelle periferie e in provincia. Senza dimenticare che oggi è più facile che in passato ottenere sconti sensibili rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore, fino al 13-15%.

Tutte condizioni che rendono tendenzialmente più conveniente l'acquisto rispetto all'affitto, soprattutto nei casi di prima casa (per la quale non si paga più l'Imu, con un risparmio rispetto agli anni scorsi di qualche centinaio di euro). Ovviamente questo discorso vale a patto che il reddito mensile sia tale da convincere la banca a concedere il mutuo (la rata in genere non può superare un terzo del guadagno lordo e la quota di cash per l'acquisto non può essere inferiore al 20-25%). Un'altra condizione fondamentale è che si abbia intenzione di abitare nella casa almeno per una decina di anni. Infatti, all'acquisto sono legati costi importanti come le imposte di trasferimento, (2% sul valore catastale + 100 euro se si compra da privato; il 4% sul prezzo + 600 euro se si compra dal costruttore); le spese notarili (per due atti se c'è anche il mutuo), i costi di istruttoria per la concessione del finanziamento e gli eventuali costi per l'agenzia immobiliare. Soldi che, rivendendo nel breve periodo, non si recuperano. Per altro la preferenza

per la locazione può essere legata alla condizione familiare: un single o una coppia senza figli potrebbe non trovare interesse a legarsi a un immobile, optando per la locazione che rende più semplice cambiare dopo qualche anno.

La convenienza dell'acquisto risulta evidente anche paragonando l'immobiliare ad altre asset class nelle quali eventualmente allocare i propri risparmi. L'investimento in titoli di Stato offre rendimenti addirittura negativi nel breve termine e occorre puntare sul BTp decennale per spuntare un modesto punto e mezzo percentuale lordo. Prendendosi per altro il rischio che da qui a scadenza i tassi possano essere rialzati (dovrà inevitabilmente avvenire prima o poi). Eventualmente, quindi, l'acquisto può essere realizzato anche con finalità d'investimento, nell'ottica cioè di locare poi l'immobile per generare reddito. Anche in questa prospettiva i tassi bassi e l'ampia disponibilità delle banche a concedere mutui giocano a favore dell'investimento, anche se i rendimenti attesi possono variare sensibilmente. Innanzitutto vanno considerate le tasse sulle seconde case, con aliquote differenti tra città e città e la prospettiva di una revisione del Catasto che potrebbe portare a un aumento dei costi. In secondo luogo va ricordato che non tutte le aree sono egualmente appetibili: a fronte di tanti vuoti nelle periferie, è possibile spuntare fino al 3% netto nei centri città e per gli immobili in condizioni di conservazione migliori.



1



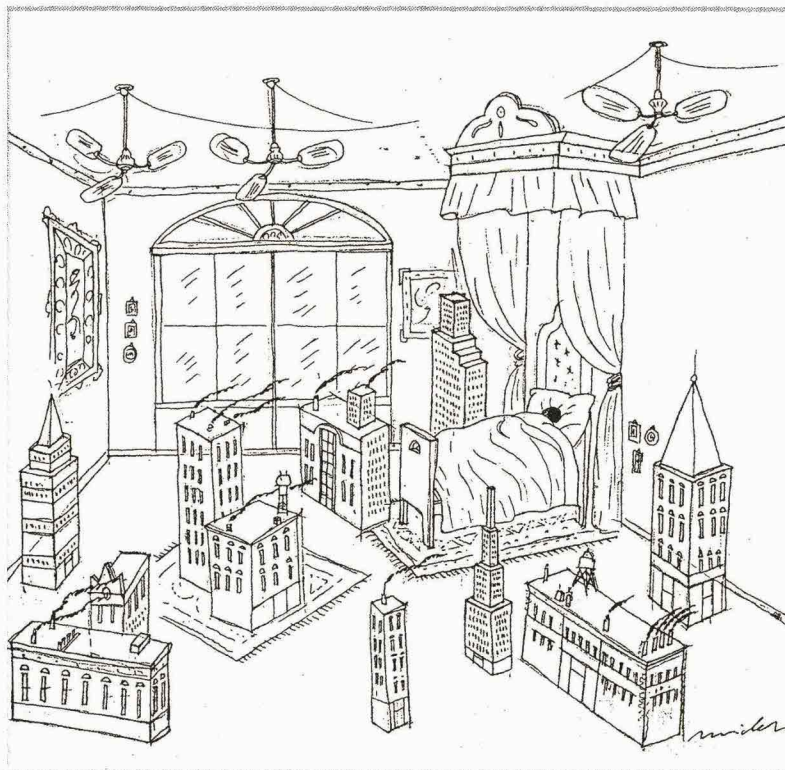
2



3



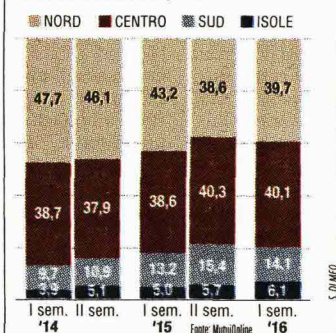
4



Nel primo trimestre di quest'anno il costo al metro quadro è sceso mediamente del 3,6% rispetto all'analogo periodo del 2015, dopo aver registrato un -3,2% a fine 2015

I MUTUI EROGATI PER AREA

Rilevazioni semestrali, in %



Nella foto
Mario Draghi (1)
presidente
Bce;
Ignazio Visco (2)
governatore
Banca d'Italia;
Roberto Anedda (3),
MutuiOnline.it;
Stefano Rossini (4)
Mutui
Supermarket



Fisco, così cambieranno le tasse

Roberto Petrinì

Qualcuno dice che dal capello di Matteo Renzi uscirà anche la riedizione del ministero delle Finanze: abolito nel 2001 da Berlusconi, potrebbe dare il segno di un nuovo inizio fiscale. Il ritorno di un ministro sul delicato dossier batterebbe il tempo delle riforme di fine legislatura e testimonierebbe l'intenzione di prendere di petto la madre di tutte le questioni di politica economica: quella fiscale. Probabilmente quella di ridar-

re vita al vecchio ministero delle Finanze resterà solo un'intenzione e sarà probabilmente rimandata ai programmi della prossima legislatura. Ma una cosa è certa dopo la pausa estiva tutti gli sforzi del governo saranno concentrati sul tema tasse.

Con due obiettivi: ridurre la pressione e firmare una tregua nel rapporto dei cittadini con il fisco. L'anno cruciale della svolta sarà il 2017, ma dopo la Brexit le risorse sono limitate e l'idea dell'anticipo del taglio dell'Irpef potrebbe essere riesaminata. Resterebbero sul campo poche ri-

sorse da indirizzare alla riduzione del cuneo fiscale e agli incentivi agli investimenti tant'è che si comincia a parlare di semplici interventi mirati per creare zone "no tax" a Milano o a Bagnoli.

Vediamo una per una le sfide del governo.

Non più tartassati.

Non è uno slogan ma un chiodo fisso di Renzi. Non più gente che protesta in tv per una ingiusta cartella delle tasse, basta con i Gabibbi, basta con il tragico ricordo dei suicidi del 2012 e degli anni terribili della crisi italiana.

segue a pagina 2 con un servizio di **Adriano Bonafede**

Fisco, la scommessa di Renzi così cambieranno le imposte

NON È SOLTANTO UNA QUESTIONE QUANTITATIVA: IL GOVERNO STA CERCANDO DI MIGLIORARE IN OGNI MODO LE RELAZIONI TRA L'AGENZIA DELLE ENTRATE E I CONTRIBUENTI. E COSÌ EQUITALIA POTREBBE SPARIRE. LA PARTITA DELLE TASSE LOCALI

Roberto Petrinì

segue dalla prima

Equititalia, la società di riscossione che appartiene a Agenzia delle entrate e Inps, deve trasformarsi, fondersi e preferibilmente il suo nome deve sparire dalla circolazione. Le ipotesi sono molte: si parla di trasformazione della struttura da spa a ente o agenzia, c'è chi propone di incastornare la struttura di riscossione all'interno del ministero del Tesoro. Ma l'idea che sembra andare per la maggiore è quella della fusione tra Agenzia delle entrate ed Equitalia: un'unica struttura, secondo le valutazioni che si stanno facendo, sarebbe la soluzione migliore ai fini del rapporto tra contribuente e amministrazione fiscale. Uno dei problemi sul tavolo è infatti lo scarso coordinamento e il mancato allinea-

mento informativo tra le due strutture: può accadere infatti che l'Agenzia accerti una cifra, che Equitalia si attivi per recuperarla, ma che nel frattempo il contribuente abbia già pagato, abbia sanato con una adesione il proprio debito, oppure abbia vinto un contenzioso. Spesso Equitalia non è al corrente di questo aspetto e l'azione prosegue provocando casi eclatanti e giuste proteste.

L'ipotesi di una SuperAgenzia, che consentirebbe di superare molte problematiche, è fattibile? La legge che ha istituito l'Agenzia delle entrate alla fine degli Anni Novanta di fatto già prevede che la titolarità della riscossione (e non solo dell'accertamento) spetti all'Agenzia delle entrate che oggi utilizza Equitalia, ma che in via teorica, potrebbe utilizzare anche un altro ente o società. Quindi ostacoli giuridici all'eventuale fusione non ce ne sono. Problemi potrebbero nascere invece per il personale: quello di Equitalia ha ereditato il contratto dei bancari dalle vecchie strutture di riscossione che prima della riforma erano gestite dagli istituti di credito: i dipendenti di Equitalia potrebbero mettersi di traverso e non voler perdere le prerogative di quel contratto a favore di un inquadra-

mento pubblico.

Un volto umano

Ha cominciato Rossella Orlandi, la direttrice dell'Agenzia delle entrate, che proprio in una recente intervista a Repubblica, ha enunciato un atteggiamento diverso verso i contribuenti che cadono in errore: "Bisogna distinguere tra chi è in buona fede e chi no, tra dolo e colpa, tra chi è solo disinformato o distratto e chi è un evasore incallito". Anche le unghie di Equitalia nel corso degli ultimi anni sono state spuntate: nel 2013 il governo Letta alleggerì decisamente gli strumenti della riscossione eliminando la pignorabilità della prima casa e ponendo limiti al sequestro di stipendio e beni strumentali. Renzi e Padoan intervengono nuovamente negli ultimi due anni rendendo più facile l'accesso alla rateizzazione che oggi può arrivare fino a 120 rate. La presenza, dal giugno del 2015, alla guida di Equitalia, di un manager giovane e moderno come Ernesto Maria Ruffini ha dato una spinta ulteriore con interventi mirati ma assai efficaci per alleviare le pene del contribuente: la cartella delle tasse arriva oggi a domicilio con già incorporato il piano di rateizzazione e si può

aderire in modo automatico; il pagamento delle rate si può fare con la domiciliazione bancaria senza dover fare la fila per i bollettini alle Poste; durante il mese di agosto e nei periodi più critici viene sospeso l'invio delle cartelle di riscossione. La strada è questa. Si tratta di implementarla.

La scommessa delle aliquote

Negli ultimi due mesi il presidente del Consiglio Matteo Renzi ha messo in atto un pressing senza precedenti. L'obiettivo è quello di anticipare al 2017 il taglio dell'Irpef che, fin dal celebre discorso alla direzione del Pd all'Expo la scorsa estate, doveva essere collocato nel 2018. Il problema naturalmente sono le risorse: il ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan è assai cauto, dice che è favorevole alla riduzione dell'Irpef, aggiunge che "non esclude" ma inesorabilmente chiude ponendo la condizione delle compatibilità di bilancio. Via Venti Settembre fa il suo mestiere. E dopo il Brexit i margini si fanno più stretti.

Come ridurre la pressione?

Il governo ci tiene a dire che negli ultimi due anni le tasse sono state tagliate. Padoan ha addirittura emesso una nota tecnica che spiega come la riduzione

ne ammonti a circa 20 miliardi. Da fonti terze, che hanno rifatto recentemente i conti come il centro studi Twig, emerge una conferma dell'operazione di allentamento del peso delle tasse nei due anni in questione: del resto, anche l'ultimo Documento di economia e finanza, dà la pressione fiscale in riduzione dal 42,9 per cento del 2015 al 42,2 per cento di quest'anno, ovvero 0,7 punti percentuali che aumenterebbero se la contabilità Ue considerasse come una riduzione delle tasse il bonus da 80 euro.

Ma la necessità di rilanciare l'economia e di aumentare il potere d'acquisto degli italiani resta impellente e per molti il raggiungimento di questi obiettivi passa per il taglio delle tasse. Le ipotesi non mancano: si parla di limatura delle aliquote centrali, di un taglio della aliquota più bassa del 23 per cento, o addirittura del modello di flat tax proposto dal vice ministro dell'Economia Enrico Zanetti. Limando le aliquote centrali del 27 e del 38%, il costo sarebbe circoscritto a 3 miliardi ma se l'intervento fosse, come si ipotizza, sulla prima aliquota del 23 per cento, cui unire il taglio a quella del 27, il conto per un solo punto di riduzione salirebbe a 6 miliardi. La flat tax di Zanetti prevederebbe invece la riduzione da cinque a tre aliquote, con uno scaglione centrale tra i 15 mila e i 75 mila euro con un peso del 27 per cento. Il costo è piuttosto elevato: dai 9 ai 12 miliardi.

La partita della clausola di salvaguardia

La nuova legge di Bilancio le abolirà, ma per ora bisogna ancora farci i conti. Dal 1° gennaio del prossimo anno scatterà una clausola di salvaguardia sui conti pubblici che ci impone di aumentare l'Iva per 2 punti, dal 10 al 13 per l'aliquota intermedia e dal 22 al 24 per la più alta. Il governo è impegnato a disinnescarla anche perché l'aumento delle aliquote intermedie peserebbe sui consumi e sul reddito delle famiglie: servono 15,1 miliardi e grazie alla flessibilità spuntata a Bruxelles basterà trovarne circa la metà a colpi di spending review, rientro di capitali dall'estero, revisione delle agevolazioni fiscali. Una partita che va tenuta in considerazione.

Meno tasse su lavoro e investimenti

L'altro fronte caldo è quello

LA SCHEDA

La difficile ricerca di un "dividendo politico"

Quanto vale, in termini di consenso, una riforma fiscale? Se si guarda al "dividendo politico" portato dalla riforma voluta dall'ex ministro delle Finanze Vincenzo Visco nei governi di centro sinistra a fine anni Novanta, se ne dovrebbe concludere che si tratta di un numero negativo. Se per riforma s'intende che i cittadini pagheranno meno forse il numero può diventare positivo. Sarà per questo che il governo Renzi ha puntato molto sulla "restituzione" di qualcosa, vuoi gli 80 euro vuoi la Tasi sulla prima casa. Tutto questo, però, alle ultime elezioni comunali non sembra essere stato considerato. (a.b.)

della tasse sulle imprese: il vecchio timing prevede una riduzione dell'Ires dal 27,5 al 24 per cento a partire dal 1° gennaio del 2017. La norma è stata già inserita nella legge di Stabilità del 2016 e i 3 miliardi di copertura già stanno nei tendenziali. Tuttavia su questo aspetto c'è un dibattito sotterraneo: alcuni pensano che si potrebbero sacrificare i 3 miliardi delle imprese per fare posto all'anticipo Irpef. Altri sono al lavoro per una operazione complessiva di riduzione del cuneo fiscale che a questo punto trasformerebbe in strutturale la decontribuzione per le nuove assunzioni a tempo indeterminato ormai in esaurimento. Si parla anche di *no tax area* per favorire gli investimenti a Milano e a Bagnoli e di una flat tax per le microimprese individuali.

Le tasse locali

Il 31 dicembre del 2016 scade il blocco dell'aumento delle tasse locali. Naturalmente all'attivo del governo c'è l'eliminazione della Tasi sulla prima casa costata 4 miliardi, ma il livello - sebbene nella recente campagna elettorale per le comunali l'argomento sia stato evitato - è all'ordine del giorno. Il livello è altro: negli ultimi

cinque anni le tasse locali, da quelle sulla casa, ai rifiuti, all'addizionale Irpef hanno fatto un balzo notevole, con aumenti per una famiglia-tipo, che paga addizionale Irpef, rifiuti e una eventuale seconda casa magari avuta in eredità, fino al 300 per cento: basti pensare che solo negli ultimi tre anni sono stati drenati così circa 7 miliardi dai contribuenti.

Le microtasse

Costa poco eliminarle e sono molto fastidiose. E' sempre in cottura infatti il decreto destinato ad eliminare la tassa sul passaporto (73,50 euro) e quella sul diploma di laurea (16 euro). Più complicata invece l'abolizione del bollo auto, perseguita da Renzi e che dovrebbe essere finanziata con l'aumento delle accise. Il meccanismo era già stato proposto nei mesi scorsi ma la vicenda aveva segnato il passo: a pesare il gettito di circa 6,5 miliardi e dunque la necessità di un aumento congruo delle accise pari a 15 centesimi. Obiezioni vennero inoltre sollevate sul piano sociale: mentre il bollo è legato al tipo di macchina, di lusso o utilitaria, l'aumento della benzina ricadrebbe su tutti indistintamente.

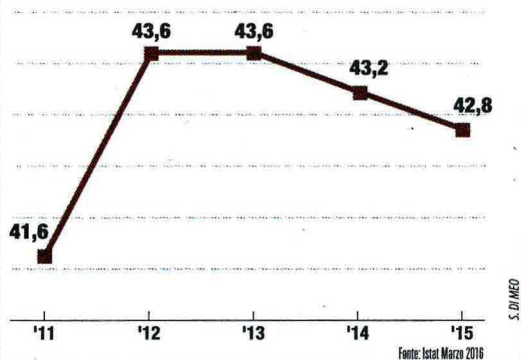


Piero Fassino, presidente dell'AnCI (ass. nazionale Comuni ital.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PRESSIONE FISCALE

Al netto del bonus di 80 euro e clausole, in %

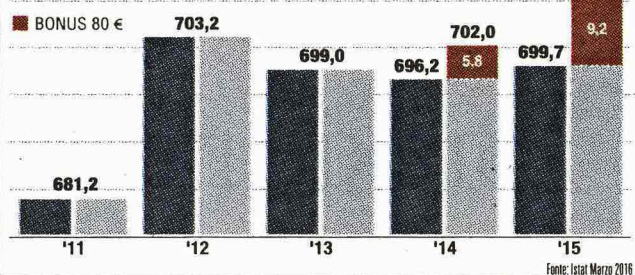


Pier Carlo Padoan e Rossella Orlandi

IL CONFRONTO

In miliardi di euro

■ ENTRATE FISCALI NETTO CLAUSOLE E BONUS 80 EURO
■ ENTRATE FISCALI A LEGISLAZIONE VIGENTE

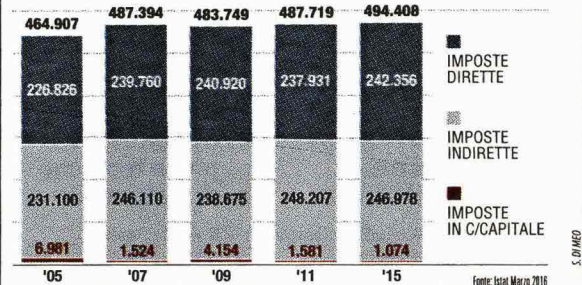


Nella foto in alto, il presidente del Consiglio **Matteo Renzi** insieme al ministro dell'Economia, **Pier Carlo Padoan**



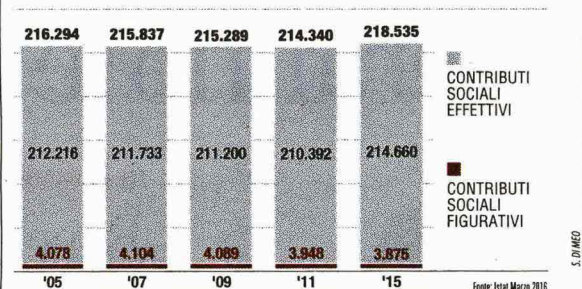
LE ENTRATE TRIBUTARIE

In milioni di euro



I CONTRIBUTI SOCIALI

In milioni di euro



Enrico Zanetti (1), viceministro dell'Economia; l'amministratore delegato di Equitalia, **Ernesto Maria Ruffini** (2) e l'ex premier **Enrico Letta** (3)

