

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
1	Economia e fisco	06/02/2017	L'ANTI-EVASIONE PUNTA SULL'IVA (C.Dell'oste)	2
1	Economia e fisco	06/02/2017	LO "SPLIT PAYMENT" E LE PERPRELLISTA' TARGATE BRUXELLES (B.Santacroce)	4
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
1	Edilizia e immobiliare	06/02/2017	MUTUI TASSI BASSI (MA PER QUANTO?) LA GUIDA ALLE OCCASIONI MIGLIORI (G.Pagliuca)	5
37	Edilizia e immobiliare	06/02/2017	FISCO. LE NUOVE REGOLE PER GLI ECOBONUS (G.Pagliuca)	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	06/02/2017	MILLEPROROGHE, EMENDAMENTI DI MAGGIORANZA PER PROROGARE LO SCONTO IVA SULLE CASE IN CLASSE A E B	11
1	Attualità	06/02/2017	SISMABONUS/2. DAI MURI IN PIETRA ALLE PARETI IN CALCESTRUZZO: COSÌ SARANNO CLASSIFICATI GLI EDIFICI	12
1	Attualità	06/02/2017	TERREMOTO, LE NOVITÀ DEL DL IN ARRIVO: ACQUISTO DI ALLOGGI INVENDUTI, LAVORI E PROGETTI IN DEROGA AL CODICE	13
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
V	Appalti e lavori pubblici	06/02/2017	GARE/1 L'ANOMALIA SCATTA CON L'AGGIUDICAZIONE (A.Scotto)	15
V	Appalti e lavori pubblici	06/02/2017	GARE/2 NON SEMPRE SI VA AL GIORNO FERIALE SEGUENTE (A.Scotto)	16
Testata: QUOTIDIANO IMMOBILIA RE ON LINE				
1	Cronache Ance	06/02/2017	ANCE: IL CORAGGIO DELLA CONTINUITÀ'	17

Le misure allo studio per battere un «tax gap» oltre i 40 miliardi e trovare le risorse necessarie alla correzione dei conti

L'anti-evasione punta sull'Iva

Estensione dei versamenti diretti dalla Pa e del «reverse charge»

L'Iva è la leva fondamentale che il Governo intende manovrare per contrastare un'evasione calcolata in 40 miliardi all'anno, doppia rispetto alla media stimata negli altri Paesi Ue. Ma gli interventi (che non interessano le aliquote, ha assicurato il ministro Pier Carlo Padoan) servono anche per le richieste di correzione dei conti pubblici.

Contro frodi e mancati versamenti la prima misura allo studio è l'estensione dello *split payment*, in base al quale l'Iva sulle forniture alla Pa viene versata direttamente dalla stessa Pa all'Erario, senza passare nelle tasche dei privati. La seconda è l'estensione del «reverse charge», ovvero l'inversione contabile (e dei versamenti).

Dell'Oste e Parente ► pagina 3

Il gap da colmare

L'imposta sul valore aggiunto non versata vale 8 miliardi secondo le stime del Mef

Dietrofront per il 2017

Per i dati delle fatture emesse e ricevute si va verso la trasmissione semestrale

Doppia mossa contro l'evasione Iva

Allo studio l'estensione di reverse charge e split payment dopo l'introduzione delle comunicazioni

Cristiano Dell'Oste Giovanni Parente

Le aliquote, almeno quelle, non aumenteranno. L'ha detto chiaramente giovedì scorso il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, di fronte a una sparuta pattuglia di tredici senatori presenti in aula. L'Iva, però, resta una delle leve fondamentali che il Governo intende manovrare anche per rispondere alle richieste di correzione dei conti pubblici arrivate dalla Commissione europea. Quella che si delineava, in prospettiva, è una doppia mossa che punta a bloccare sul nascere due delle principali forme di evasione fiscale Iva: le frodi e i mancati versamenti.

La prima misura allo studio è l'estensione del meccanismo dello *split payment*. Introdotto a partire dal 1° gennaio 2015, prevede che l'Iva sulle forniture alle pubbliche amministrazioni venga versata direttamente dalla Pa all'Erario, senza passare nelle tasche dei privati.

Lo svantaggio – già evidenziato un paio d'anni fa – è che in que-

sto modo i fornitori vengono pagati al netto dell'imposta e perdono una quota di liquidità, sia pure temporanea. Ma non c'è dubbio che, dal punto di vista di chi tiene le casse pubbliche, il meccanismo sia molto interessante: nel 2015, primo anno di anno applicazione, ha fruttato 7,2 miliardi; nel 2016, già a novembre si era arrivati a 9,5 miliardi, e il consuntivo di fine anno sarà ben oltre i 10, prendendo a riferimento il trend attuale.

È chiaro che queste somme sono al lordo dei rimborsi. Tuttavia, l'importo netto resterà comunque molto alto. D'altra parte, se è vero che la stragrande maggioranza dei fornitori della Pa avrebbe comunque versato l'Iva, è altrettanto evidente che lo *split payment* azzerava quella componente di evasione che deriva dai mancati versamenti e che, in base alle ultime stime diffuse dal Mef, vale 8,4 miliardi all'anno se riferita a tutta l'economia (dati 2014).

L'ipotesi al momento più accreditata è quella di estendere questo meccanismo alle società

pubbliche. Ma bisognerà attendere il via libera di Bruxelles e andranno valutati anche gli «effetti collaterali» di un eventuale allargamento, sia sotto il profilo finanziario che per le ricadute a livello complessivo di sistema Iva.

L'altro dossier riguarda una possibile estensione del *reverse charge*, istituto che sposta l'imposizione dal venditore all'acquirente e che a livello europeo è stato «autorizzato» per settori nei quali è documentato un alto rischio di frodi. Nelle prossime settimane potrebbero finire nel perimetro del *reverse* gli orafi, per alcune tipologie di operazioni, e gli operatori che vendono cereali non destinati alla vendita al consumo (si veda «Il Sole 24 Ore» del 1° febbraio).

Pesa ancora, però, la scottatura dello stop imposto da Bruxelles all'applicazione dell'inversione contabile alla grande distribuzione. Una bocciatura frutto della mancata indicazione del tipo di frode che si intendeva contrastare con il *reverse charge* per i fornitori di iper e supermercati.

In attesa di vedere quale forma prenderanno le misure sull'Iva, è certo che la mole dell'imposta evasa – il *tax gap* stimato è pari a 40,1 miliardi l'anno – offre ampi margini di recupero. Tant'è vero che già le misure contenute nell'ultima manovra hanno messo l'Iva nel mirino, puntando ad abbreviare i tempi che intercorrono tra la dichiarazione e il versamento del tributo. Una mossa che dovrebbe rendere più difficile la vita agli evasori e che dovrebbe portare nelle casse pubbliche 2,1 miliardi in più già quest'anno (contando anche l'effetto emersione sulle altre imposte).

Le stesse comunicazioni Iva, però, hanno innescato la protesta dei professionisti alle prese con i nuovi adempimenti, che ha contribuito alla decisione del Governo anticipata giovedì scorso a Televiso: correre ai ripari con un emendamento al Milleproroghe per prevedere solo due invii per il 2017 e spostare la prima scadenza a metà settembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2,1 miliardi

Il gettito atteso nel 2017

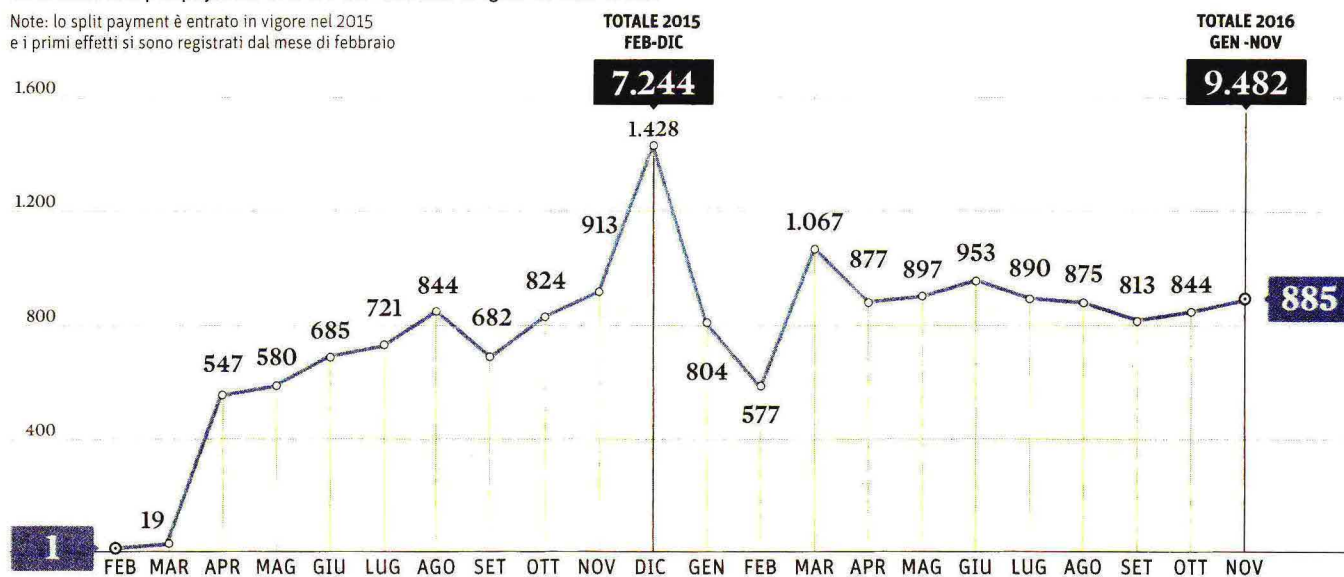
La stima del recupero con le nuove comunicazioni Iva

I numeri

I VERSAMENTI DIRETTI DELLA PA

Le entrate da split payment al lordo dei rimborsi erogati. In mln di euro

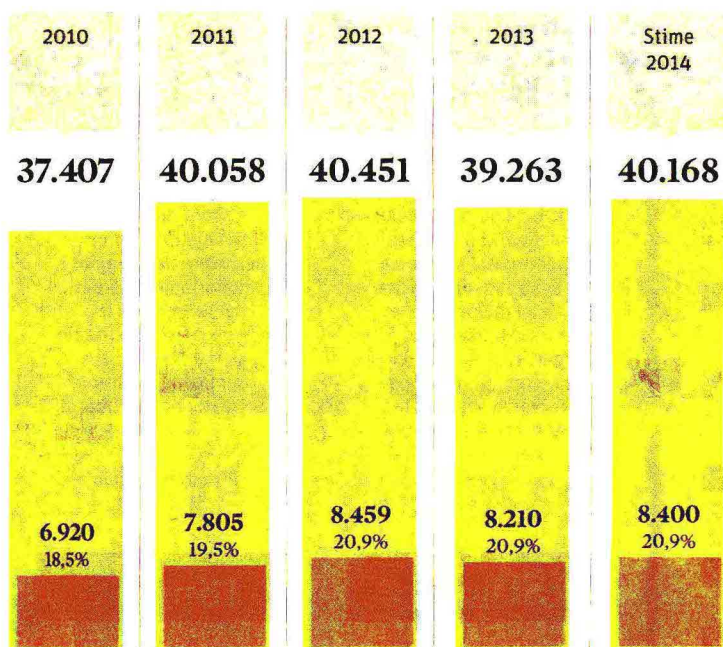
Note: lo split payment è entrato in vigore nel 2015 e i primi effetti si sono registrati dal mese di febbraio



L'EVOLUZIONE

Il tax gap nell'Iva negli ultimi cinque anni. In mln di euro

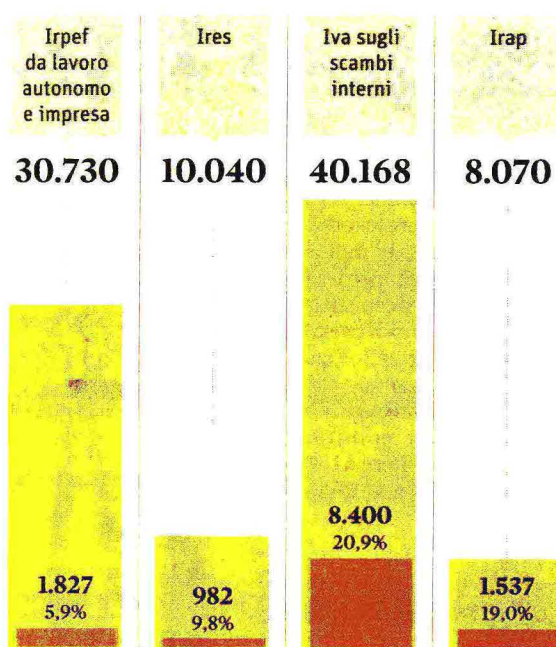
■ Totale ■ Di cui per mancati pagamenti e quota % sul totale



IL CONFRONTO

Il tax gap relativo ai principali tributi nel 2014. In mln di euro

■ Totale ■ Di cui per mancati pagamenti e quota % sul totale



Fonti: elaborazione su dati Entrate tributarie, Mef, e Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva

LA PAROLA CHIAVE

Tax gap

• Misura il divario (in inglese: *gap*) tra le imposte effettivamente versate e quelle che i contribuenti avrebbero dovuto versare se avessero adempiuto perfettamente agli obblighi tributari previsti a legislazione vigente. Nella Relazione sull'economia non osservata il *tax*

gap è, di fatto, sinonimo dell'evasione fiscale stimata. Nella stessa relazione si distingue tra *tax gap* al lordo o al netto degli omessi versamenti (misura, quest'ultima, riferibile all'evasione del linguaggio comune).

IL FOCUS

Lo «split payment» e le perplessità targate Bruxelles

di **Benedetto Santacroce**

Il preoccupante «tax gap» Iva a livello europeo - ossia la differenza tra le entrate Iva effettivamente riscosse e quelle che gli Stati membri dovrebbero in teoria percepire sulla base delle rispettive economie - ha spinto le autorità di Bruxelles e gli Stati membri a elaborare delle ricette per ridurre tale divario.

Continua ► pagina 3

FOCUS. LA POSIZIONE EUROPEA

«Split», «reverse» e le perplessità targate Bruxelles

di **Benedetto Santacroce**

► Continua da pagina 1

Queste ricette, però, non sono sempre coerenti e in alcuni casi producono delle conseguenze non sostenibili da parte degli operatori economici. In particolare, la Commissione europea (con l'avallo anche del Consiglio europeo) per ridurre il divario tra quanto sarebbe da attendersi e quanto viene incassato, ha proposto (documento Com - 2016/148) quattro azioni da realizzare nel breve ovvero nel medio tempo.

● In primo luogo, è necessario rafforzare il livello di cooperazione tra amministrazioni, abbandonando il sistema basato sullo scambio di informazioni a favore di nuovi modelli di condivisione e di analisi

si congiunta delle informazioni con realizzazione di interventi comuni.

● In secondo luogo, è necessario migliorare la *tax compliance* attraverso una maggiore collaborazione tra contribuenti e amministrazioni finanziarie, ricorrendo in modo più ampio a sistemi di certificazione di affidabilità. Anche in materia Iva come in materia doganale la Commissione pensa a una certificazione dei singoli operatori economici (Ctp: *certified taxable person*).

● In terzo luogo, bisogna migliorare la riscossione dell'imposta anche attraverso l'utilizzo di strumenti di comunicazione ovvero il ricorso alle tecnologie.

● In quarto luogo è necessario, nel medio termine, puntare, negli scambi intraunionali, alla tassazione piena delle operazioni nello Stato di de-

stinazione imponendo al cedente di applicare direttamente l'Iva del cessionario sulla singola transazione.

Gli Stati membri, da parte loro, hanno richiesto di allargare le ipotesi di *reverse charge* e, almeno in via sperimentale, di introdurre meccanismi basati sulla scissione dei pagamenti del cessionario tra il cedente e l'erario (il cosiddetto *split payment*).

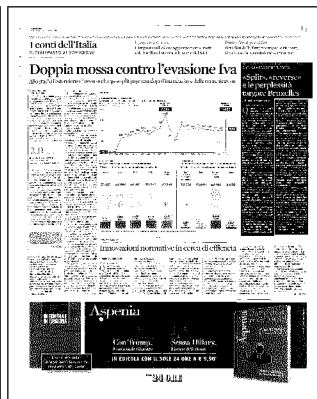
Per quanto riguarda il *reverse charge*, la Commissione europea ha individuato dei percorsi per consentire agli Stati membri di individuare delle transazioni o dei settori a rischio a cui consentire di applicare il *reverse charge*. In effetti, una richiesta molto recente di estendere a tutte le transazioni nazionali il *reverse charge* è stata accolta dalla Commissione

europea nella proposta di direttiva del 21 dicembre 2016.

La Commissione, però, nella stessa proposta ha sottolineato con forza la sua contrarietà a questa soluzione introducendo una serie di stringenti condizioni per lo specifico allargamento.

Per quanto riguarda lo *split payment* la Commissione, nell'autorizzare (a dire il vero, in modo non del tutto positivo) il nostro Paese a introdurre fino al 31 dicembre 2017 la misura, ha sottolineato che lo Stato doveva relazionare entro il giugno scorso sulle conseguenze in termini di rimborsi per i contribuenti. Va comunque ricordato che la misura dello *split payment* - con regole leggermente diverse - era prevista anche nel «Libro bianco» sul futuro dell'Iva, presentato dalla Commissione europea nel 2011.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mutui Tassi bassi (ma per quanto?) La guida alle occasioni migliori

DI GINO PAGLIUCA E ROBERTO E. BAGNOLI

I tassi dei mutui «fissi» sono già saliti un po'. I variabili vincono la partita della convenienza con 75 euro in meno al mese per un prestito ventennale. E, a conti fatti, resterebbero competitivi anche ipotizzando una lenta risalita che riportasse l'Euribor all'1% nel 2022. Dal giovanissimo che vuole acquistare un bilocale con la garanzia

dei genitori, alla famiglia che ha bisogno di una casa più grande, dal trentacinquenne che investe un terzo dello stipendio nella prima casa al professionista che fa il mutuo per non smobilizzare un investimento fino agli ultimi clienti della surroga, ecco la nuova mappa dei costi «disegnata» con le storie di cinque profili diversi di mutuatario medio.

ALLE PAGINE 24 E 25

Tendenze Dopo il rialzo dei tassi a lungo termine che ha fatto salire le rate dei prodotti più gettonati fino ad oggi, la nuova mappa dei costi. Sei un ragazzo o compreresti un immobile più grande? Cinque idee per diversi profili in cerca di un prestito

Mutui ai minimi, ecco le ultime occasioni

Vincono i «variabili» con 560 euro a 20 anni, 75 in meno dei «fissi». Restano competitivi anche ipotizzando che nel 2022 l'Euribor torni all'1%. Ma...

DI GINO PAGLIUCA

Per un mutuo a tasso fisso ora si spende di più. In sei mesi il costo del denaro a lungo termine è aumentato di 70 centesimi e l'incremento ha finito per scaricarsi subito sulle condizioni praticate dalle banche. Anche gli istituti che avevano mantenuto a inizio anno le quotazioni 2016 hanno dovuto cambiare politica. Abbiamo provato a rilevare i costi dei mutui fissi il 31 gennaio scorso e ripetuto la medesima operazione il giorno dopo per verificare che il cambio di mese ha portato a un incremento medio dei tassi di 20 centesimi di punto.

E con tutta probabilità anche gli istituti che oggi offrono le migliori condizioni dovranno provvedere a un ulteriore rialzo. Salvo l'ipotesi di calo del costo del denaro a lungo termine, al momento improbabile visti i segnali di ripartenza dell'inflazione in area euro. E' indicativo a questo proposito il fatto che le due banche considerate benchmark del mercato, Intesa

Sanpaolo e Unicredit, oggi non risultano tra le più convenienti, dopo aver guidato negli scorsi anni la discesa dei costi.

La situazione

Il proseguimento del Qe per tutto il 2017 mantiene invece a temperature polari il livello dell'Euribor, fermo ormai da mesi con il parametro mensile a -0,37% e il trimestrale a -0,30%. Il divario teorico tra fissi e variabili, rappresentato dalla differenza tra l'Euribor a tre mesi e l'Eurirs a 20 anni, si pone tra i 170 e i 180 centesimi. Le previsioni del Liffe di Londra, dove si trattano i contratti future, sono di un ritorno dell'Euribor a tre mesi in territorio positivo a metà 2019, mentre per vederlo all'1% bisognerà aspettare la fine del 2022. E parliamo comunque di un livello che renderebbe i prestiti variabili avviati oggi più vantaggiosi di quelli fissi.

Questa situazione, indotta dal mutamento lentissimo di uno scenario incredibilmente depresso dei tassi, potrebbe quindi portare a un ritorno di interesse per i finanziamenti indicizzati. Sembra

paradossale, ma è così. Nel 2016 la maggioranza dei finanziamenti è stata stipulata a tasso fisso, ora è possibile un rimescolamento delle carte. Se consideriamo un mutuo tipo da 120 mila euro per l'acquisto di una casa da 180 mila, le migliori offerte sul mercato a 20 anni oggi vedono rate del variabile attorno ai 560 euro al mese mentre per il fisso ne servono circa 75 in più. Ma le condizioni cambiano molto a seconda della durata del finanziamento (il fisso sotto i venti anni costa meno) e della percentuale di apporto dei contanti.

La guida

Per dare una piccola guida alla scelta del mutuo abbiamo ipotizzato quattro diverse situazioni, che vanno da quella del giovane al limite della «bancabilità» al cinquantenne benestante che sceglie di finanziare l'acquisto di una porzione di casa, pur avendo disponibilità. Abbiamo poi aggiunto un'ipotesi di surroga; i dati sono stati elaborati sulla base di quanto risultava sul sito mutuiOnline.it il 1° febbraio, il costo complessivo

del finanziamento è calcolato tenendo conto delle spese legate al mutuo e delle detrazioni fiscali sugli interessi.

Commentando l'andamento attuale del mercato, il direttore marketing di mutuiOnline Roberto Anedda spiega: «Nelle ultime settimane c'è stata un'accelerazione delle richieste perché si è diffusa la sensazione che i tassi potrebbero cambiare e abbiamo registrato anche un aumento delle richieste di surroga. È pensabile che alcune banche potranno ancora aumentare un po' i tassi fissi ma non penso che si possano verificare scossoni, anche se un incremento delle richieste di prodotti a tasso variabile appare verosimile».

Secondo Stefano Rossini, alla guida di mutuisupermarket.it, «i tassi ai minimi sono una delle due componenti che spiegano l'aumento delle richieste di mutui per l'acquisto dello scorso anno: la seconda è la diminuzione dei prezzi delle case e qui non si vedono segnali di inversione di tendenza a livello nazionale». Significa che se per comprare l'acquirente di casa

deve pagare mezzo punto in più per la rata ma finanziarsi per qualche migliaia di euro in meno grazie alla discesa dei prezzi cambierà poco.

A chi ritiene che il maggior costo del tasso fisso sia una ragionevole assicurazione contro il rischio di aumento del costo del denaro va comunque consigliato di chiarire con la banca sin dal primo momento in quale fase dell'istruttoria viene fissato il tasso; in tutti i casi comunque meglio leggere bene i documenti che vengono presentati. Di recente abbiamo verificato il caso di un mutuatario che forte delle assicurazioni date in fase di istruttoria voleva cambiare la durata del finanziamento ricevendo però un diniego. La modifica era richiamata dalla pubblicità del mutuo, ribadita in termini del tutto generici nei documenti di istruttoria mentre il contratto firmato davanti al notaio — l'unico che vale — metteva limiti temporali precisi per esercitare l'opzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Bce Il governatore Mario Draghi: tassi fermi a lungo

Alternativa all'affitto

27enne con contratto a tempo indeterminato, acquista una casa da **130mila euro** con un mutuo da **100mila**. Reddito mensile da **1.500 euro**. Durata consigliata **30 anni**, a condizione che ci sia una fidejussione di terzi



A TASSO FISSO

	HELLO BANK!	BNL	VENETO BANCA	WEBANK	BPM
Tasso nominale	2,40%	2,40%	2,41%	2,77%	2,64%
Rata mensile	389,94	389,94	390,46	409,38	402,44
Spese istruttoria	500	1.100	628	0	920
Tasso effettivo	2,52%	2,57%	2,59%	2,82%	2,83%
Spesa complessiva*	134.521	135.281	135.586	139.127	139.282

A TASSO VARIABILE

	IW BANK	BANCA DINAMICA	UBI BANCA	VENETO BANCA	WEBANK
Tasso nominale	1,20%	1,17%	1,20%	1,20%	1,35%
Rata mensile	330,91	329,65	330,91	330,91	337,98
Spese istruttoria	950	775	1.225	628	0
Tasso effettivo	1,21%	1,26%	1,28%	1,35%	1,38%
Spesa complessiva*	115.629	116.313	116.588	117.552	117.967

* Calcolo sulla base del tasso effettivo tenendo conto delle agevolazioni fiscali; per il mutuo variabile si ipotizza Euribor ai valori attuali per tutta la durata del finanziamento

S.F.

Giovane Le strategie per un bilocale Ma serve la garanzia dei genitori

Con meno di 400 euro al mese certo non si può pensare a una buona sistemazione in affitto in una grande città. Però, grazie al calo dei prezzi, è possibile comprare, anticipando 30 mila euro un piccolo bilocale. E' quello che pensa di fare il giovane del nostro primo esempio. Siccome il prestito è inferiore, sia pur di poco, all'80% del valore dell'immobile e la rata che verrebbe a pagare per un mutuo a 30 anni (una durata minore è improponibile) è inferiore a un terzo di 1.500 euro, il reddito mensile da lavoro dipendente che abbiamo ipotizzato, ha un'ampia possibilità di scelta, almeno sulla carta. In realtà un mutuo con queste condizioni spesso viene dato solo se il potenziale debitore può contare sulla garanzia di terzi, che di norma sono i genitori.

A tasso fisso i prodotti più convenienti sono offerti al 2,4%, con rata mensile attorno a 390 euro, nel variabile il tasso si dimezza all'1,20% e l'esborso si riduce a 330 euro circa.

A far pendere la bilancia dalla parte del variabile non ci sono tanto i 60 euro mensili di risparmio quanto la possibilità di ridurre più rapidamente il debito. Tra cinque anni il debito del

mutuo fisso sarebbe ancora di 87.904 euro, mentre quello avviato a tasso variabile si fermerebbe a 85.728 euro. La spesa complessiva nel tempo del mutuo variabile (ipotizzando però un'improbabile costanza dell'Euribor) risulterebbe inferiore per 19mila euro. A favore dell'indicizzato c'è anche la maggior possibilità di scelta: se si considerano le dieci banche che offrono le condizioni più convenienti la differenza tra la più economica e la più cara è di soli 17 centesimi di punto, mentre nel fisso il divario supera i 50 centesimi.

Il rovescio della medaglia è rappresentato dal rischio di aumento dei tassi: se tra un anno il costo dell'Euribor fosse più alto di un punto rispetto a quello attuale la rata del variabile all'1,2% passerebbe a 411 euro e con un aumento di due punti salirebbe a 493 euro; tra tre anni il conto sarebbe solo un po' più leggero, perché con un incremento di un punto del costo del denaro il versamento mensile sarebbe di 410 euro, mentre con un aumento di due punti si arriverebbe a 488 euro.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un terzo del reddito

35enne con contratto di lavoro dipendente, acquista una casa da **200 mila euro** con un mutuo da **130 mila**. Reddito mensile da **2.000 euro**. Durata consigliata **20 anni**



A TASSO FISSO

	HELLO BANK!	BNL	CARIPARMA CREDIT AGRICOLE	BPER	WEBANK
Tasso nominale	1,85%	1,85%	2,18%	2,20%	2,33%
Rata mensile	648,45	648,45	668,79	670,03	678,31
Spese istruttoria	500	1.340	800	748	0
Tasso effettivo	1,98%	2,05%	2,32%	2,36%	2,38%
Spesa complessiva*	152.308	153.146	156.412	156.900	157.145

A TASSO VARIABILE

	IW BANK	CHE BANCA	BANCA DINAMICA	UBI BANCA	HELLO BANK!
Tasso nominale	1,00%	1,00%	0,97%	1,00%	1,03%
Rata mensile	597,80	597,80	596,30	597,86	599,49
Spese istruttoria	600	250	925	875	500
Tasso effettivo	1,03%	1,08%	1,08%	1,11%	1,14%
Spesa complessiva*	141.263	141.829	141.829	142.169	142.510

* Calcolo sulla base del tasso effettivo tenendo conto delle agevolazioni fiscali; per il mutuo variabile si ipotizza Euribor ai valori attuali per tutta la durata del finanziamento

S.F.

Con due stipendi

Coppia 40 enne, cambia casa vendendo la propria e compra un'abitazione del valore di **300 mila euro** con un mutuo da **150 mila euro**. Reddito familiare da lavoro dipendente **4.500 euro** mensili. Durata del mutuo **15 anni**



A TASSO FISSO

	HELLO BANK!	BNL	BANCA CARIGE	CARIPARMA CREDIT AGRICOLE	WEBANK
Tasso nominale	1,45%	1,45%	1,70%	1,81%	1,92%
Rata mensile	927,74	927,74	944,68	952,20	960,07
Spese istruttoria	500	875	795	800	0
Tasso effettivo	1,59%	1,67%	1,89%	1,96%	1,98%
Spesa complessiva*	163.765	163.765	166.234	167.330	168.431

A TASSO VARIABILE

	WEBANK	BANCA DINAMICA	HELLO BANK!	IW BANK	BPM
Tasso nominale	0,90%	0,82%	0,83%	0,90%	0,80%
Rata mensile	891,13	886,11	886,44	891,16	884,61
Spese istruttoria	0	1.025	500	600	1.215
Tasso effettivo	0,94%	0,96%	0,96%	0,96%	0,99%
Spesa complessiva*	158.431	157.667	157.762	158.431	157.476

* Calcolo sulla base del tasso effettivo tenendo conto delle agevolazioni fiscali; per il mutuo variabile si ipotizza Euribor ai valori attuali per tutta la durata del finanziamento

S.F.

Trentacinquenne Prima abitazione? Con una rata fissa a partire da 650 euro

La seconda ipotesi vede come protagonista il soggetto che più si avvicina alla tipologia del mutuatario medio: chiede un finanziamento di 130 mila euro che va a coprire per due terzi circa il valore della casa. Ha 35 anni e sta comprando la prima casa della sua vita dopo aver raggiunto la tranquillità sul lavoro e aver messo via qualche risparmio. Con il suo reddito di 2.000 euro al mese un finanziamento a 20 anni è sostenibile anche se con un po' di fatica. I prodotti più convenienti a tasso fisso richiedono un esborso mensile di poco meno di 650 euro al mese mentre i più cari superano i 680; si tratta di cifre che si pongono giusto al limite del terzo del reddito (il valore che in teoria una rata del mutuo non dovrebbe superare), ma se prima chi chiede il mutuo viveva in affitto e può dimostrare di aver sempre pagato regolarmente i canoni, la banca non dovrebbe frapponere problemi all'erogazione.

Il variabile consente un significativo risparmio immediato: se si considerano i 10 prodotti con le migliori condizioni presenti sul portale mutuiOnline.it la rata mensile oscilla tra

597 e 607 euro al mese. Se l'esborso è considerato comunque troppo oneroso per il budget domestico si potrebbe valutare l'ipotesi di ricorrere a un finanziamento di durata maggiore. Con un mutuo a 25 anni si risparmierebbero circa 100 euro al mese con entrambe le tipologie di mutuo e scegliendo il trentennale la rata fissa si attesterebbe poco sopra i 500 euro, e quella variabile tra i 420 e i 430.

In linea di massima sarebbe comunque meglio sempre scegliere la durata più breve tra quelle sostenibili e se si opta per un mutuo più lungo perché si teme di non riuscire a far fronte all'impegno è meglio puntare sul tasso fisso. Tornando ai mutui a 20 anni della nostra simulazione va detto che in caso di incremento dei tassi tra un anno dell'1% vedrebbe la rata variabile salire a 523 euro se il costo dell'Euribor crescesse di un punto mentre con un innalzamento di due punti passerebbe a 629 euro. Tra tre anni un punto in più di Euribor comporterebbe una rata di 517 euro, che diventerebbero 616 con un rialzo di due punti.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Famiglia che cresce Cambiare casa costa meno di mille euro al mese

Un'altra situazione di mercato tipica: la casa in cui si vive è diventata troppo piccola per la famiglia che si è allargata e la si cambia. Se, come presuppone il nostro esempio, si è in due a guadagnare non ci sono particolari problemi a ottenere un finanziamento a tassi piuttosto convenienti purché si riesca a condurre in porto l'operazione di vendita della casa vecchia in tempo per finanziare l'acquisto della nuova. E' quello che accade nel nostro esempio a una coppia di quarantenni che chiede 150 mila euro per finanziare l'acquisto di un'abitazione da 300 mila. Siccome il prestito copre solo il 50% del valore del bene da ipotecare è possibile spuntare le migliori condizioni di mercato sui tassi. La durata che ci pare migliore per ottenere nel contempo sostenibilità della rata e velocità nel rimborso è quella di 15 anni: i finanziamenti fissi sono offerti a tassi nominali che vanno dall'1,45% all'1,90%, con rate da 928 a 958 euro; i variabili sono tutti compresi tra lo 0,90% e l'1% con rate da 884 a 892 euro al mese, cifre pagabili senza problemi dalla coppia.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Si potrebbe addirittura pensare a ridurre la durata del prestito a 10 anni; in questo caso bisognerebbe mettere in conto circa 1.350 euro per il tasso fisso e 1.300 per il variabile: 400 euro al mese in più che però potrebbero non risultare indolori sul bilancio familiare.

Per quanto riguarda il rischio legato alla scelta del variabile, nel caso di un incremento di un punto tra un anno la rata di un mutuo all'1% passerebbe da 898 a 1.014 euro, che salirebbero a 1.132 con una salita di due punti dell'Euribor. Tra tre anni un aumento di un punto comporterebbe una rata di 999 euro, con due punti in più si salirebbe a 1.100 euro.

E se la coppia non si riuscisse a vendere la casa vecchia prima dell'acquisto di quella nuova? Se non si hanno i contanti per pagare almeno in parte l'acquisto è necessario ricorrere a un «mutuo ponte», ipotizzando la casa vecchia, con un passaggio ulteriore dal notaio e tassi comunque più alti di quelli per l'acquisto della casa di residenza.

Impegno accessorio

Professionista 50enne, acquista una casa da **500 mila euro** con un mutuo da **180mila**. Reddito mensile da **6.000 euro**. Durata consigliata **10 anni**



A TASSO FISSO

	WEBANK	HELLO BANK!	BPER	CHE BANCA!	BNL
Tasso nominale	1,53%	1,45%	1,40%	1,54%	1,45%
Rata mensile	1.618,38	1.612,28	1.608,32	1.619,42	1.612,28
Spese istruttoria	0	500	938	250	1.596
Tasso effettivo	1,59%	1,61%	1,62%	1,66%	1,74%
Spesa complessiva*	191.995	192.149	192.227	192.537	193.158

A TASSO VARIABILE

	BANCA DINAMICA	WEBANK	HELLO BANK!	IW BANK	CHE BANCA!
Tasso nominale	0,62%	0,90%	0,83%	0,92%	0,93%
Rata mensile	1.547,52	1.569,11	1.563,47	1.569,07	1.570,48
Spese istruttoria	1.175	0	500	600	250
Tasso effettivo	0,81%	0,85%	0,98%	1,03%	1,03%
Spesa complessiva*	186.034	186.336	187.320	187.700	187.700

* Calcolo sulla base del tasso effettivo tenendo conto delle agevolazioni fiscali; per il mutuo variabile si ipotizza Euribor ai valori attuali per tutta la durata del finanziamento

La rottamazione

Surroga di un mutuo ventennale da **150 mila euro** acceso nel marzo 2012 a tasso variabile euribor 3 mesi **+2,8%**, debito residuo **121.835 euro**, rata attuale **756,80**, spesa residua complessiva **141.827** a Euribor costante. Surroga con mutuo a **15 anni**, valore attuale della casa **250mila euro**. Lavoratore dipendente, reddito mensile **2.500 euro**



A TASSO FISSO

	BNL	HELLO BANK!	BANCA CARIGE	CARIPARMA CRÉDIT AGRICOLE	BANCA DI SARDEGNA
Tasso nominale	1,45%	1,45%	1,70%	1,86%	1,90%
Rata mensile	753,54	753,54	767,30	776,19	778,42
Spese istruttoria	0	0	0	0	0
Tasso effettivo	1,50%	1,50%	1,78%	1,90%	1,99%
Spesa complessiva*	133.415	133.415	135.668	136.642	137.377

A TASSO VARIABILE

	BANCA DINAMICA	BPM	HELLO BANK!	BNL	WE BANK
Tasso nominale	0,77%	0,80%	0,83%	0,83%	0,90%
Rata mensile	717,08	718,51	719,99	719,99	723,85
Spese istruttoria	0	0	0	0	0
Tasso effettivo	0,78%	0,86%	0,88%	0,88%	0,90%
Spesa complessiva*	127.675	127.907	128.140	128.140	128.683

* Calcolo sulla base del taeg e tenendo conto delle agevolazioni fiscali; per il mutuo variabile si ipotizza Euribor ai valori attuali per tutta la durata del finanziamento
Fonte: elaborazioni Corriere Economia su dati mutuiOnline.it

Professionista Un finanziamento solo per non toccare il portafoglio

Una parte dell'aumento delle richieste di mutui registrato da quando i tassi sono scesi, è dovuta a chi chiede il finanziamento pur non avendone bisogno per comprare la casa. E' quello che ipotizziamo nel quarto profilo, dove a domandare il prestito è un professionista ad alto reddito che compra una casa da mezzo milione e vuole finanziare 180 mila euro da restituire in dieci anni. Lo fa perché non ha interesse a disinvestire risorse già allocate o per finanziare la sua attività: a tasso variabile paga meno dell'1%, e a tasso fisso attorno all'1,5%; se dovesse ricorrere al fido sul conto corrente per il flusso di cassa della sua attività pagherebbe interessi molto più elevati.

Scegliere il mutuo in un caso come questo ha anche due vantaggi non da poco: la durata breve limita di molto i rischi e si può comunque chiudere la posizione in qualsiasi momento rimborsando il capitale residuo, mettendosi così al riparo dal rialzo dei tassi se si sceglie il variabile. Che comunque diventa meno pericoloso rata dopo rata: infatti in soli tre anni il debito residuo di un finan-

ziamento indicizzato allo 0,90% da 180 mila euro e di durata decennale scende a 127.679 euro, e dopo cinque anni si è praticamente restituita metà della cifra (debito 92.023 euro). Al tasso fisso dell'1,5% il rimborso avviene più lentamente; dopo tre anni il debito scende a 128.803 euro, a metà del guado a 93.371.

Per quanto riguarda i rischi del tasso variabile, un incremento di un punto dell'Euribor tra un anno porterebbe la rata a salire da 1.569 euro a 1.705, mentre con un incremento di due punti si arriverebbe a 1.840 euro. Tra tre anni invece un punto di Euribor in più farebbe salire la rata a 1.675 euro, due punti invece farebbero lievitare il costo a 1.782 euro.

Il mutuatario del nostro esempio si trova nella fortunata condizione di non avere particolari problemi di reddito e con tutta probabilità non ha interesse a pagare una rata più bassa allungando il debito, se comunque decidesse di chiedere il mutuo a 15 anni vedrebbe la sua rata fissa scendere attorno a 1.150 e quella variabile a 1.070 euro al mese.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Surroga Rottamatori dell'ultima ora I due casi in cui conviene ancora

La domanda di surroga sta diminuendo e non è una sorpresa: le condizioni a tasso fisso oggi sono meno favorevoli di quelle che si registravano sei mesi fa. E chi aveva convenienza a rottamare il mutuo in corso lo ha già presumibilmente fatto (e spesso anche due o tre volte). Il debitore che aveva più interesse a cambiare il finanziamento era chi aveva in corso un finanziamento fisso stipulato da qualche anno, con tassi che arrivavano anche a sfiorare il 6%. Questo filone però si è ormai esaurito e ci sono ancora due categorie di mutuatari potenzialmente interessati alla surroga. La prima è quella cui appartiene chi ha in corso un mutuo tasso variabile anche conveniente ma ha paura del futuro e preferisce mettersi al riparo aumentando la rata ma trasformandola a tasso fisso; di solito si tratta di persone che in prima battuta hanno chiesto alla loro banca la trasformazione variabile-fisso e di fronte al diniego (legittimo se il contratto di mutuo non prevedeva la possibilità dello switch) hanno cambiato istituto. La seconda fascia di debitori è quella di chi ha avviato un mutuo va-

riabile con spread alto: la rata si è comunque ridotta grazie alla discesa dell'Euribor, ma passando alle condizioni attuali potrebbe risparmiare tra un punto e mezzo rimanendo sul variabile o pagare una rata in sostanza analoga a quella attuale, ma a tasso fisso.

E' questo il tipo debitore che abbiamo scelto per la simulazione della surroga. Ha un mutuo variabile con uno spread del 2,8% (cinque anni fa si arrivava anche al 4%) in origine di 150mila euro che ora si sono ridotti a 121.835 e ancora 15 anni di rate da pagare. Surrogando con un mutuo di pari durata vedrebbe la sua rata (che però per il gioco degli ammortamenti è destinata comunque a salire nel tempo) passare dai 756 euro attuali ai 753 del tasso fisso più conveniente. A tasso variabile l'esborso scenderebbe attorno ai 720 euro. Se però il costo dell'Euribor salisse tra un anno, la rata sarebbe di 816 euro nel caso di aumento di un punto, di 911 se l'incremento fosse di due. Tra tre anni l'esborso salirebbe rispettivamente a 803 e 886 euro.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Incentivi Le novità contenute nella legge di Stabilità 2017. Un anno per il maxisconto sulle singole unità; tempo fino al 2021 per i condomini

Fisco Le nuove regole per gli ecobonus

Cambiano i tetti massimi di detrazione per i lavori sulle parti comuni. Ed è possibile anche cedere il credito fiscale

DI GINO PAGLIUCA

Risparmio energetico: ora il Fisco punta ad agevolare i condomini. Le nuove regole per la concessione delle agevolazioni sulla riqualificazione immobiliare tendono a favorire le opere che possano portare a un reale abbattimento dei consumi, obiettivo che si può ottenere solo riqualificando interi edifici e non solo singole unità. Vediamo come.

Per il 2017 rimangono invariate le agevolazioni per i lavori su singoli immobili, che consistono in un recupero fiscale Irpef o Ires in dieci anni del 65% delle somme spese, con un tetto variabile da 30 a 100 mila euro a seconda della tipologia di intervento. Salvo sorprese di fine anno dovrebbe essere l'ultima proroga. È invece a più larga gittata (fino a tutto il 2021) la norma riguardante i condomini introdotta dalla legge di Stabilità 2017. A partire da quest'anno gli interventi di efficientamento di parti comuni degli edifici condominiali, o che riguardino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio (ad esempio installando in tutte le abitazioni i doppi vetri) consentono un recupero fiscale del 65%, da calcolare su un tetto massimo di 40 mila euro per anno e per singola unità immobiliare. Il bonus sale al 70% se le opere riguardano almeno un quarto dell'involucro dell'edificio e al 75% se si superano le prestazioni energetiche medie invernali ed estive previste dal decreto

26/2015 del ministero dello Sviluppo economico. L'agevolazione è prevista anche per edifici di proprietà di istituti autonomi per le case popolari e adibiti ad edilizia residenziale pubblica, anche se con il tasso di morosità che affligge queste strutture non si capisce bene chi avrà mai interesse ad investire.

Opportunità

Una seconda norma, tesa a incentivare i condomini recalcitranti, è la possibilità di cedere il credito fiscale a chi effettua gli interventi godendo quindi di uno sconto immediato sulla spesa. In questa fase però non appare possibile, salvo una diversa previsione del regolamento di attuazione non ancora emanato, cedere il credito alla banca che finanzia i lavori.

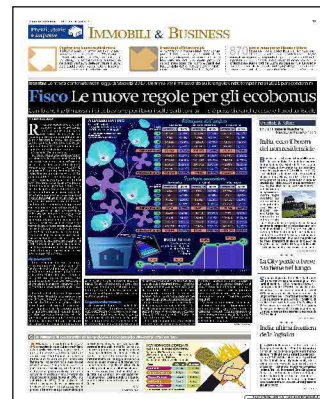
Il cambio di strategia del Fisco nasce con tutta evidenza dalla considerazione che chi voleva investire a casa sua (o nel suo ufficio: il bonus energetico a differenza di quello sulle ristrutturazioni edilizie si applica anche al non residenziale) lo ha già fatto. Infatti da quando le agevolazioni sono state introdotte nel 1998 sono state presentate quasi 2 milioni e 800 mila domande di bonus, per lavori del valore di 31,7 miliardi di euro e un esborso teorico per l'Erario di 18,6 miliardi. Teorico perché non è detto che tutti i contribuenti siano riusciti a usufruire per intero dell'agevolazione, ad esempio perché per qualche anno si è risultati incapienti.

Doppia valutazione

Se lo scopo del bonus era quello di dare un impulso al fatturato delle imprese edili e dell'indotto l'obiettivo è stato raggiunto (ne abbiamo parlato la scorsa settimana). Se l'obiettivo era anche quello ben più ambizioso di giungere a un effettivo miglioramento delle prestazioni e abbassare il costo della bolletta energetica nazionale i risultati invece appaiono sconcertanti. Per sostenerlo basta guardare ai numeri che si possono ricavare esaminando i dati delle certificazioni energetiche in Lombardia, regione che ha fatto da apripista in campo normativo su questa materia. Come si può vedere dalle tabelle, gli immobili delle classi A e B della regione sono soltanto il 6,7% tra quelli che sono stati certificati. Nella provincia di Milano si scende al 4,8% e in città addirittura al 3%.

Lo sconcerto aumenta se si considera che a certificazione si devono sottoporre obbligatoriamente gli immobili oggetto di vendita o di locazione. Quindi se si considerasse la totalità delle unità accatastate, composta da una maggioranza di case vecchie che non sono ancora state valutate, i numeri sarebbero ancora peggiori.

Questo è un problema serio anche per il mercato, dato che la domanda si sta sempre più indirizzando verso immobili efficienti: secondo l'ultimo rapporto di Nomisma per un quarto delle famiglie che cercano casa la classificazione energetica è determinante.



A BASSO RATING

Le certificazioni energetiche in Lombardia: l'efficienza è un miraggio

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Cened
aggiornamento 26 gennaio 2017

Classe energetica

	LOMBARDIA		MILANO E PROVINCIA		MILANO CITTÀ	
	Certificazioni	Quota	Certificazioni	Quota	Certificazioni	Quota
A	6.565	1,09%	19.120	1,27%	2.312	0,96%
A+	930	0,15%	3.266	0,22%	231	0,10%
B	21.225	3,53%	78.059	5,19%	4.676	1,94%
C	33.424	5,56%	105.318	7,00%	9.678	4,01%
Edifici efficienti	62.144	10,34%	205.763	13,68%	16.897	7,00%
D	63.042	10,49%	152.600	10,14%	24.219	10,04%
E	82.136	13,66%	181.812	12,09%	35.528	14,72%
F	95.827	15,94%	204.653	13,60%	43.914	18,20%
G	298.060	49,58%	759.576	50,49%	120.752	50,04%
Edifici inefficienti	539.065	89,66%	1.298.641	86,32%	224.413	93,00%

Ubicazione dell'edificio

Tipologia immobiliare

Classe energetica

	COMMERCIALE		TERZIARIO		RESIDENZIALE	
	Certificazioni	Quota	Certificazioni	Quota	Certificazioni	Quota
A	424	0,55%	621	0,79%	17.354	1,38%
A+	84	0,11%	122	0,15%	2.939	0,23%
B	1.613	2,10%	1.992	2,53%	71.431	5,69%
C	4.605	6,00%	7.886	10,02%	84.222	6,71%
Edifici efficienti	6.726	8,77%	10.621	13,49%	175.946	14,02%
D	6.458	8,42%	15.218	19,33%	117.571	9,37%
E	7.559	9,85%	13.530	17,19%	148.836	11,86%
F	10.734	13,99%	12.649	16,07%	169.058	13,47%
G	45.235	58,97%	26.694	33,91%	643.322	51,27%
Edifici inefficienti	69.986	91,23%	68.091	86,51%	1.078.787	85,98%

IN CRESCITA

Com'è cambiata la domanda di abitazioni ad alta efficienza energetica

* Stima Fonte: Nomisma



S. Franchino

Milleproroghe, emendamenti di maggioranza per prorogare lo sconto Iva sulle case in classe A e B

Giuseppe Latour

Prorogare lo sconto fiscale pari al 50% dell'Iva per l'acquisto di abitazioni nuove ad alta efficienza energetica. La legge di conversione del decreto Milleproroghe (Dl n. 244 del 2016) guarda con decisione a un obiettivo chiesto a gran voce nelle scorse settimane dai costruttori: diversi emendamenti di maggioranza, presentati in commissione Affari costituzionali al Senato, chiedono l'allungamento del termine per la detrazione dell'Iva pagata per comprare immobili "energetici" nuovi. Le proposte di modifica spaziano da un minimo di un anno fino a un massimo di tre anni. E, per coprire i costi dell'intervento, ipotizzano addirittura di pescare soldi dal fondo premier creato dall'ultima legge di Bilancio.

Partiamo dalla **misura ormai scaduta**. La **detrazione Irpef per la case energetiche** è stata introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015). Viene calcolata in misura pari al 50% dell'Iva corrisposta per l'acquisto di un'abitazione nuova in classe energetica A o B, ed è fruibile in dieci quote annuali di pari importo. Lo sconto, nonostante le richieste dell'Ance delle scorse settimane, è scaduto a fine 2016 e non è stata confermato. Sul punto non sono intervenuti né la legge di Bilancio 2017 né il decreto Milleproroghe approvato a fine anno. Almeno finora.

Durante la discussione della legge di conversione del provvedimento, in corso presso la commissione Affari costituzionali di Palazzo Madama, sono infatti spuntati diversi emendamenti di maggioranza, che hanno anche passato il vaglio di ammissibilità, costruiti tutti con lo stesso obiettivo: allungare lo sconto fiscale almeno di un altro anno, se non addirittura oltre.

Punta a questo scopo la proposta a prima firma di **Giorgio Santini (Pd)**. Modificando proprio la legge di Stabilità 2016, si porta la scadenza dal 31 dicembre dell'anno appena passato al 31 dicembre 2017. L'onere di questa proroga viene stimato in 9,2 milioni di euro per l'anno 2018 e sarà compensato attraverso la riduzione del fondo per le esigenze indifferibili istituito presso il ministero dell'Economia dalla manovra del 2015. Non è tutto. Qualcuno guarda anche oltre, probabilmente esagerando. Un altro emendamento, stavolta firmato dall'Ncd, chiede di allungare lo sconto fiscale per l'acquisto di case ad alta efficienza di altri tre anni, fino al 31 dicembre del 2019. Gli oneri di questa manovra vengono stimati in 11,5 milioni per il 2018 e 23 milioni per il 2019: 34,5 milioni in totale. Saranno coperti in maniera molto particolare: riducendo la dotazione del "fondo premier", il maxi plafond a disposizione della presidenza del Consiglio che vale 3,1 miliardi nel 2018 e 3,5 miliardi nel 2019.

Sismabonus/2. Dai muri in pietra alle pareti in calcestruzzo: così saranno classificati gli edifici

G.La.

Dalla muratura di pietra a secco fino ai telai di calcestruzzo armato progettati secondo criteri antisismici. Nel documento del ministero delle Infrastrutture sarà inserita una tabella che consente, con un rapido colpo d'occhio, di capire con qualche approssimazione in quale classe di rischio sismico si colloca l'edificio dove viviamo. Si ispira alla scala macrosismica europea e considera sei categorie, dalla F (che significa vulnerabilità massima) fino alla A (vulnerabilità minima).

Per ogni materiale viene considerata una classe nella quale solitamente quella tipologia di edificio può essere collocata, in base a evidenze statistiche. I casi peggiori, ma anche molto rari in Italia, sono quelli degli edifici in pietra a secco e dei mattoni di terra cruda: sono entrambi da catalogare in classe F. Se le murature sono fatte di pietra sbazzata si sale leggermente e ci si colloca in classe E. Ma il salto più importante c'è per gli edifici di muratura in mattoni: possono arrivare fino in classe C, soprattutto se dotati di solai rigidi, ad esempio in cemento armato. In caso di muratura rinforzata si migliora ancora, fino a un massimo di classe B. Si tratta di murature che siano state puntellate, ad esempio con iniezioni di cemento, con l'utilizzo di acciaio o di fibre.

La famiglia degli edifici in calcestruzzo armato, invece, si compone di due sottogruppi: i telai, che sono sostenuti da un reticolo di pilastri e travi, e gli edifici con pareti portanti di calcestruzzo. In entrambi questi casi è possibile raggiungere la classe A: succede per quei fabbricati con un livello di progettazione antisismica elevato nei quali, cioè, siano state applicate le regole di progettazione più recenti. All'estremo opposto ci sono gli edifici con un livello di progettazione antisismica nullo. Solitamente li ritroveremo in classe D. Con una progettazione antisismica moderata, si arriva alla classe C. Tra tutte le categorie considerate, comunque, è la classe D quella che ricorre con frequenza maggiore: sia i fabbricati in muratura di mattoni che quelli in calcestruzzo armato, senza accorgimenti antisismici particolari di solito saranno certificati con questa lettera.

Terremoto, le novità del Dl in arrivo: acquisto di alloggi invenduti, lavori e progetti in deroga al codice

Massimo Frontera

Più poteri al Commissario alla ricostruzione su appalti e affidamento di progettazioni. Più poteri alle Regioni nella gestione delle macerie e nella possibilità di acquistare appartamenti invenduti da assegnare ai senza casa. Sono alcune delle novità contenute nel terzo decreto terremoto approvato lo scorso giovedì in Consiglio dei ministri. Novità che si aggiungono alla "microzonizzazione sismica di terzo livello", cioè lo studio del suolo per conoscere il comportamento in caso di scosse (su questa novità si legga l'intervista al direttore della protezione civile Mauro Dolce).

Appalti integrati a trattativa privata Il commissario alla ricostruzione potrà attivare una corsia preferenziale per realizzare «opere e interventi di interesse strategico ai fini della ricostruzione», senza limiti di importo. Potrà agire affidando servizi di progettazione a trattativa privata (con cinque invitati). Potrà inoltre avvalersi della trattativa privata a inviti anche per affidare lavori, servizi e forniture. In ogni caso serve sempre un passaggio all'Anac.

Una corsia veloce viene anche riservata alle scuole della ricostruzione, in modo da velocizzare il più possibile di affidamento degli appalti. La regola sarà la trattativa privata, sia per affidare la costruzione di nuovi edifici, sia per eseguire i connessi interventi di demolizione e urbanizzazione delle aree. L'affidamento - e qui c'è la novità importante - sarà sul progetto definitivo. In altre parole l'appalto (integrato) include la redazione del progetto esecutivo. La procedura prevede l'invito almeno di cinque imprese. In materia di macerie, il decreto attribuisce alle Regioni competenze più chiare e definite in materia di trattamento e trasporto delle macerie che derivano dal crollo di edifici privati.

White list e Anagrafe unica Correttivi anche al meccanismo delle white list. Il decreto introduce alcune modifiche sia per evitare incompatibilità con le regole Ue, sia per evitare una ridondanza di controlli.

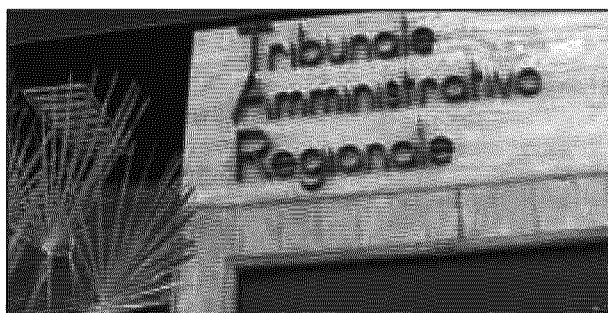
Tanto per cominciare l'obbligo di iscrizione all'anagrafe unica viene sostituito con la richiesta di iscrizione all'anagrafe. In altre parole, per partecipare alle procedure di aggiudicazione basterà aver presentato la richiesta di iscrizione. La concessione sarà bilanciata dalla promessa di una velocizzazione dei controlli. Non è tutto. Le modifiche all'articolo 30 comma 7 prevedono due novità: la prima novità è che vengono considerate iscritte di diritto all'Anagrafe unica non solo le imprese che sono già iscritte nelle white list delle prefetture alla data di entrata in vigore del decreto ma anche le imprese che risultano iscritte dopo tale data. La seconda modifica è più sottile. Anche se all'impresa già iscritta alla white list provinciale viene considerata iscritta "di diritto" all'Anagrafe unica per il cratere, per vedersi riconoscere questo diritto, deve comunque presentare la domanda.

Acquisto di alloggi invenduti La terza novità riguarda l'acquisizione sul mercato di alloggi invenduti da assegnare ai senza casa. Il decreto aggiunge interessanti elementi applicativi e dettaglio a questa possibilità già prevista in linea di principio dal primo decreto terremoto. La prima novità è che sono direttamente le quattro Regioni (e non più il commissario alla ricostruzione) a fare una ricognizione del patrimonio di residenze invendute sul mercato. Viene poi indicato il principio guida per l'acquisizione, che cioè consiste nella «valutazione del rapporto tra costi e benefici» con riferimento anche al contenimento del consumo di suolo. Gli alloggi acquisiti in questo modo vengono assegnati ai senza casa, con la prospettiva di restare poi al patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Regione. La lista degli immobili e il relativo costo di acquisto dovranno essere sottoposti alla valutazione della Protezione civile, che si dovrà esprimere sulla "congruità" del prezzo. Pare di capire - ma questo potrà essere più chiaro solo dopo la pubblicazione del decreto - che il principio guida sia un confronto economico tra costo dell'appartamento e costo della casetta "chiavi in mano" (cioè urbanizzazione inclusa).

Gare/1 L'anomalia scatta con l'aggiudicazione

Nelle gare d'appalto il momento in cui la soglia di anomalia viene cristallizzata in modo intangibile coincide con l'aggiudicazione definitiva. Lo ha stabilito il Tar Toscana con la sentenza n. 1372/2016. La controversia era nata perché la stazione appaltante, dopo la riammissione in gara di alcune ditte inizialmente espulse, aveva proceduto al ricalcolo della soglia di anomalia. Ciò aveva portato all'esclusione dell'offerta della ricorrente, giudicata anomala. Per determinare il momento in cui la soglia di anomalia viene fissata in modo irreversibile, il Collegio ha puntato l'attenzione sull'esegesi della locuzione usata dal legislatore nell'ultima parte dell'art. 38 comma 2 bis dlgs n. 163/2006. Il confine invalicabile previsto dalla norma fa riferimento a «ogni variazione che intervenga... successivamente alla fase di ammissione, regolarizzazione o esclusione delle offerte...». Ai fini della soluzione ermeneutica va preliminarmente tenuto a mente che in questo contenzioso non si era proceduto né all'aggiudicazione definitiva, né a quella provvisoria. Partendo anche da tale presupposto, il consesso fiorentino ha rimeditato il proprio orientamento. Col richiamo a «ragioni di carattere sistematico e logico», l'organo giudicante ha prescelto la soluzione che esclude il potere della stazione appaltante di agire in autotutela solo dopo l'adozione dell'atto di aggiudicazione definitiva, rimanendo quindi possibile prima di tale momento. Da notare in sentenza la precisazione che è anche vero che la norma citata potrebbe legittimare una diversa interpretazione maggiormente restrittiva circa i poteri d'intervento dell'amministrazione. In pratica l'interprete deve ritenere che il divieto di ricalcolo delle soglie e delle medie operi solo dopo la conclusione di una «fase effettiva» della procedura di evidenza pubblica.

Andrea Scotto



Gare/2 Non sempre si va al giorno feriale seguente

Quando la data di scadenza per presentare la domanda di partecipazione a una gara d'appalto coincide con un giorno festivo, il termine non slitta per forza al giorno feriale seguente. Lo ha affermato il Consiglio di stato con la sentenza n. 170 depositata il 17 gennaio 2017. Il Collegio ha soppesato un risalente precedente del 2003 (la pronuncia n. 1214) secondo cui per le domande di gara si applicano i principi generali (propri anche del processo civile) sullo slittamento al primo giorno feriale successivo del termine che cade in un giorno festivo.

I giudici hanno rilevato tuttavia che nella vicenda non si ravvisava, come nel precedente indicato nel ricorso, una analoga incertezza riguardo al contenuto del bando, che anzi risultava chiaro in ordine sia alle modalità di inoltro delle offerte sia alla tempistica del loro atteso arrivo presso la stazione appaltante. Tanto è vero che gli altri partecipanti alla procedura selettiva non avevano avuto dubbi rispetto al termine entro cui inoltrare

la documentazione. Inoltre la stazione appaltante, con il bando, aveva consentito ai partecipanti di ricorrere ad una pluralità di forme di inoltro dei plichi, e quindi la parte poteva scegliere la modalità più adatta a far risultare (anche ex post) il proprio adempimento. L'Amministrazione avrebbe poi avuto l'onere di dover eventualmente giustificare la ragione della mancata accettazione del plico proprio nell'ultimo giorno stabilito. Palazzo Spada ha concluso affermando che «assolutamente nulla impedisce che una stazione appaltante voglia e possa tenere aperti propri uffici, per lavorare ad una procedura di selezione competitiva, anche di domenica o altro giorno festivo».

Andrea Scotto



A close-up portrait of Gabriele Buia, a middle-aged man with grey hair and glasses, wearing a dark suit and a blue shirt. He is smiling slightly and looking down and to the left. The background is dark and out of focus.

177

4 FEBBRAIO 2017

SETTIMANALE
de il Quotidiano Immobiliare

**ALBERGHI
ITALIANI**
WORKSHOP
DE ILQI
SUI NUOVI
TREND

LOCAZIONI A 360°
AL SEMINARIO
DE ILQI

ANCE: IL CORAGGIO DELLA CONTINUITÀ

INTERVISTA ESCLUSIVA AL NEO-PRESIDENTE **GABRIELE BUIA**

UNA NUOVA VISIONE DEL PAESE

La scomparsa di Claudio De Albertis ha lasciato un grande vuoto nelle file dell'ANCF, la "sua" associazione. Per Gabriele Buia, chiamato a subentrargli fino alla fine del mandato presidenziale, si tratta di continuare sulla traccia impostata dal suo predecessore e amico. Un percorso tutto in salita, vuoi per le condizioni del mercato, vuoi per la funzione che il mondo dei costruttori edili è chiamato a interpretare. Un ruolo sostanzialmente diverso rispetto alla tradizione che impone l'assunzione di un nuovo modello operativo improntato alla digitalizzazione, all'integrazione con le altre parti del progetto costruttivo e a una visione di economia circolare del prodotto immobiliare. Non è una strada facile per chi spesso non ha brillato per dinamismo e innovazione. Ma è l'unica possibile, pena l'uscita dal mercato.

Non è facile anche perché, immaginiamo, non tutti siano allineati all'interno dell'ANCE verso questa riconversione, preferendo puntare su altri driver per uscire dalla crisi.

Certo è che il sistema Paese ha bisogno dell'ANCE e dei suoi costruttori per ridare slancio all'economia che, come tutti sappiamo, parte proprio dall'edilizia. Il problema è come operare e con quali linee guida. Una strada che sia l'ANCF sia Assoimmobiliare dovrebbero compiere assieme, arrivando a costituire una forza coesa e compatta, pur nel rispetto delle reciproche rappresentanze di settore. Da qui deriva, secondo noi, un altro campo in cui Buia e i suoi più stretti collaboratori devono impegnarsi a giocare: quello di una visione condivisa del futuro dell'Italia. Che non è cosa da poco conto.



GUGLIELMO PELLICCIOLI
fondatore ed editorialista de
il Quotidiano Immobiliare

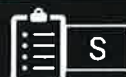


LE SFIDE DEI COSTRUTTORI

*Gabriele Buia, Presidente ANCE,
parla di riqualificazione, digital e Codice appalti*

di Cristina Giua

Un compito non facile quello di [Gabriele Buia](#), che da dicembre scorso è stato nominato successore di Claudio De Albertis alla presidenza dell'ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili. Da una parte c'è una poltrona importante, occupata fino alla fine in maniera straordinaria dal predecessore di Buia, dall'altra c'è un mercato delle costruzioni che stenta a riprendersi da una crisi durissima. Una doppia sfida, dunque, su cui il Quotidiano Immobiliare ha voluto saperne di più, intervistando il neo-presidente su strategie e piani per il futuro.



Presidente, quali saranno le linee guida del suo mandato? Ha già scelto la squadra del direttivo?

E' un grande onore per me portare a compimento il mandato avviato da Claudio De Albertis, con tutta la squadra di Presidenza che lui aveva designato. Fare il presidente, sono sue parole, è "saper traghettare l'associazione nel cambiamento con coraggio, nella difesa di tutti gli associati, purché onesti e corretti". Con questo obiettivo, ho assunto il mio incarico, consapevole che è solo nel segno del cambiamento che si possono vincere le sfide che il nostro settore ha di fronte a sé. Ci vogliono scelte coraggiose e mutamenti radicali nel modo di concepire il fare impresa, e il fare impresa di costruzione in particolare. E' necessario definire una politica industriale per il settore, perché è solo riaccendendo la creatività imprenditoriale e cogliendo le opportunità di un mercato in continua evoluzione che si può riportare l'impresa al centro del processo produttivo. E per farlo, non potrà mancare la spinta decisiva della **digitalizzazione**, vero motore propulsore del futuro della nostra professione al quale intendo dedicare grande attenzione e impegno affinché possa diventare patrimonio di tutti e non rimanere solo di pochi, come accade ora. Tra le priorità di intervento c'è senza dubbio quella della **rigenerazione urbana**. Un concetto fin troppo teorizzato, negli ultimi tempi, ma mai attuato veramente. Ed è questa la sfida che dobbiamo saper cogliere mettendo a punto una strategia complessiva per trasformare i buoni propositi in interventi concreti. Per farlo avremo bisogno di molti strumenti: norme urbanistiche, incentivi fiscali, procedure snelle ed efficaci. Un pacchetto di misure che intendo con-



GABRIELE BUIA



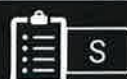
segnare quanto prima a Parlamento e Governo, per provare finalmente a fare qualcosa per le nostre città, da troppo tempo abbandonate a se stesse. Un tema che si lega indissolubilmente a quello della messa in sicurezza del nostro patrimonio abitativo e a quel grande piano di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico sul quale Casa Italia ha acceso i riflettori, ma che deve ancora realmente partire. Come ANCE siamo consapevoli che per provare a mettere in sicurezza il nostro fragile territorio occorre lo sforzo di tutti ed è per questo che stiamo dialogando con l'intera filiera delle costruzioni per elaborare percorsi condivisi a sostegno dell'innovazione di processo e di prodotto puntando alla qualità e all'efficienza. Ci sono poi le grandi sfide legate al nostro operare quotidiano: a cominciare da quella sul nuovo **Codice degli Appalti** che condividiamo nell'impianto e nelle finalità, ma che necessita di modifiche per consentire alle amministrazioni di aggiudicare i lavori in tempi certi e con modalità più snelle

Passiamo al contesto in cui dovrà agire, ovvero al mercato dell'edilizia: a che punto è la crisi? Quali sono i dati chiave su fatturato, occupati, numero di imprese attive?

Lo scenario che è emerso dal nostro ultimo **Osservatorio congiunturale** non lascia molti dubbi: il settore fatica ancora a risollevarsi da una crisi che, in quasi dieci anni, ha portato a un crollo del fatturato del 35% e alla perdita di 600mila posti di lavoro, spazzando via



ANCE



dal mercato oltre 100mila imprese. Il 2016 è stato un anno molto deludente, rispetto alle previsioni formulate alla fine del 2015. Molte, infatti, sono state le occasioni mancate che non ci hanno consentito di agganciare la ripresa, nonostante le importanti misure messe in campo dalla legge di stabilità del 2016. Tra le ragioni della mancata ripartenza, c'è senza dubbio la difficoltà nell'utilizzo delle risorse disponibili per nuove infrastrutture, che ci ha ancorato a un timido più 0,3% negli investimenti, mentre le previsioni di un anno fa stimavano un più 1%. A tenere vivo il mercato dell'edilizia, nel 2016, è stata quasi esclusivamente la forte spinta della riqualificazione del patrimonio abitativo, che svolge ormai il ruolo di driver del settore, con il 37% degli investimenti complessivi. Qualche segnale di miglioramento è atteso nel 2017. L'Osservatorio ha previsto, infatti, un aumento dello 0,8% degli investimenti, per effetto soprattutto delle misure contenute nella legge di bilancio, che punta a un rilancio degli investimenti infrastrutturali, grazie a un cospicuo aumento di risorse per le opere pubbliche, pari a +23,4%, e a un rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, in particolare per la messa in sicurezza sismica, con una detrazione fino all'85%. Misure estremamente positive, ma che vanno rapidamente tradotte in cantieri e in lavoro per le nostre imprese, altrimenti si ripeterà lo scenario deludente del 2016.



Infine, quest'anno su quali iniziative associative punterete?

Il 2017, come ben emerge dall'analisi congiunturale, deve rappresentare uno spartiacque per il nostro settore. Nulla può più essere come prima. F deve essere così anche per le nostre imprese e per la nostra associazione. Vogliamo essere accanto ai bisogni reali degli imprenditori fornendogli soluzioni concrete, ma anche proponendogli visioni innovative su come fare la propria impresa. Vogliamo volare alto quando si tratta di disegnare con le istituzioni e i responsabili politici un nuovo percorso per l'industria delle costruzioni nel nostro Paese, ma dovremo essere anche capaci di assistere da vicino ogni nostra impresa per affrontare e risolvere i mille problemi quotidiani di gestione e di organizzazione del proprio lavoro. F lo faremo costruendo alleanze solide e collaborazioni sinergiche, consapevoli che il nostro settore è il più grande volano dell'economia interna e che, senza una reale ripresa dell'edilizia, il nostro Paese non potrà seriamente ripartire.

