

Rassegna stampa del

16 Marzo 2014



Semplificazione. Possibile l'approvazione di piani anche in variante urbanistica, nessun limite minimo per gli alloggi sociali

Sconti fiscali e cubature per il social housing

Alessandro Arona
ROMA

Tra le pieghe del decreto Lupi sull'emergenza casa approvato mercoledì scorso spuntano due forti misure per incentivare gli operatori privati (imprese di costruzione, società immobiliari, cooperative edilizie o di abitazione) ad aumentare l'offerta di alloggi sociali, a far cioè decollare finalmente quel social housing di cui si parla dal 2008 senza i massicci risultati sperati.

Si tratta di una maxi-deduzione dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per le aziende che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale, e varianti iper-semplificate per riconvertire all'edilizia sociale

piani urbanistici già rilasciati al 31 dicembre 2013.

L'obiettivo del governo è sbloccare una buona volta in tempi rapidi gli investimenti del fondo Fia di Cassa Depositi. Gli sconti fiscali si applicheranno per interventi di realizzazione di alloggi sociali, sia di nuova costruzione sia mediante manutenzione straordinaria o recupero di alloggi esistenti. Le imprese che realizzano tali interventi potranno dedurre ai fini

LA MAXI DEDUZIONE

Uno «sconto» dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per aziende che costruiscono o recuperano alloggi

Ires e Irap, per un periodo non superiore a dieci anni, il 40% dei redditi da locazione.

Non c'è nessun altro paletto, e dunque lo sconto dovrebbe applicarsi anche agli investimenti già realizzati. L'onere netto per lo Stato è stimato a regime in 15 milioni di euro all'anno. La definizione di «alloggio sociale» è quella del Dm Infrastrutture del 22 aprile 2008, molto ampia: tutti gli alloggi dati in locazione (permanente o per almeno 8 anni) o venduti, a condizioni più vantaggiose di quelle di mercato, «alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche», quali finanziamenti, esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, incentivi urbanistici.

Per spingere l'edilizia sociale il decreto legge consente anche l'approvazione di piani urbanistici in variante, con una norma che si presta ad applicazioni molto flessibili, anche per sbloccare o incentivare operazioni miste di riqualificazione urbana, purché venga inserita una quota minima (non specificata) di edilizia sociale.

In questo caso si parla solo di alloggi in locazione, e «senza consumo di nuovo suolo», dunque solo per operazioni di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche con cambio di sagoma o anche diversa localizzazione dell'immobile ricostruito (purché all'interno dello stesso lotto), variazione di destinazione d'uso senza opere. È ammessa

anche la «creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza» compreso il commercio (con esclusione delle grandi strutture di vendita), ai fini di «garantire integrazione sociale agli inquilini» (evitare quartieri dormitorio), in misura comunque non superiore al 20% della superficie utile. Per fare tutto questo è ammesso, su titoli edilizi rilasciati o convenzioni urbanistiche firmate entro il 31 dicembre scorso, fare veloci e rapide riconversioni dei progetti, con convenzioni dirette Comune-operatore anche in variante agli strumenti urbanistici. Sono escluse solo le aree vincolate, quella a inedificabilità assoluta e i centri storici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobiliare

Mutui casa, da Cdp primi 750 milioni ai bond bancari

Massimo Frontera

ROMA

Funziona il meccanismo che consente di liberare dalle banche liquidità fresca da destinare a nuovi mutui casa. Ad oggi, il Plafond Casa di 3 miliardi stanziato da Cdp per sottoscrivere covered bond, o titoli di cartolarizzazione di mutui emessi dalle banche, è stato utilizzato per 735 milioni. Tra la fine del 2013 i primi mesi del 2014, Cassa depositi ha deliberato l'acquisto di titoli emessi da quattro istituti: Banca popolare dell'Emilia Romagna (Biper), Gruppo bancario credito emiliano (Credem), Ubi banca e Intesa Sanpaolo.

Il meccanismo produce un effetto benefico immediato sul mercato dei mutui perché – in base agli accordi bilaterali tra istituto emittente e Cdp nel ruolo di sottoscrittore/acquirente – la liquidità incassata dalle banche è vincolata alla concessione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni.

L'utilizzo di questo plafond sta avvenendo rapidamente: Cdp ha intercettato il robusto ritmo di emissioni di cui le banche approfittano anche per riorganizzare il portafoglio mutui. Secondo dati raccolti dall'ufficio studi Ance, tra il giugno e l'ottobre 2013 sono stati emessi bond o titoli di cartolarizzazioni di mutui per 7,25 miliardi. Le iniziative hanno coinvolto tutte le grandi banche italiane (Mediobanca, Credem, B.Pop. Emilia Romagna, Ubi, Credem, Intesa-Sanpaolo e Unicredit).

Ma il trend è proseguito. Tra le ultime emissioni si conta quella di Credem, a febbraio, per 750 milioni (durata 5 anni). Ancora superiore il valore dell'emissione di Intesa SanPaolo, che a fine gennaio ha lanciato un'obbligazione a tasso fisso a 12 anni da 1,25 miliardi. L'obbligazione era prevista dal programma di emissioni da 20 miliardi che, come precisa il gruppo di Torino, è «assistito in massima parte da mutui ipotecari residenziali e commerciali». Anche Unicredit sta emettendo bond a ritmo serrato (ultime a gennaio per 1,5 miliardi), in attuazione del suo programma da 35 miliardi di cui 21,3 miliardi di mutui residenziali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INTERVISTA. L'imprenditore Mimmo Costanzo: «La Sicilia può ancora farcela, ha un grande brand»

«Crocetta alzi la voce e sfidi l'Ue ci sono 5 miliardi da recuperare»

«Ha fatto bene ad aggredire la burocrazia, ora deve farlo a Bruxelles»

TONY ZERMO

CATANIA. «Crocetta deve spendere fino all'ultimo euro dei cinque miliardi dei fondi europei rimasti inutilizzati. Deve sfidare l'Unione europea su questo, come sta per fare Renzi. Ogni miliardo vale 5000 posti di lavoro, cinque miliardi significano 25.000 occupati in più». Lo dice l'imprenditore catanese Mimmo Costanzo, uno dei pochi esempi di successo della managerialità siciliana con 1200 dipendenti e cantieri aperti un po' dappertutto. Il 20 marzo è stato ricevuto da Napolitano come componente del comitato Leonardo fondato da Gianni Agnelli per promuovere le eccellenze siciliane. «Crocetta sta facendo bene perché ha aggredito la macchina burocratica regionale, ma vogliamo che faccia ancora di più perché noi chiediamo che la politica sappia spendere fino all'ultimo centesimo. Siamo convinti che oggi il presidente Crocetta e la sua Giunta siano in grado di riuscire a spendere tutta la somma residua che si dovrà da certificare entro il 31 dicembre 2015, altrimenti avviene il disimpegno automatico. Per quel che riguarda i fondi assegnati dal 2014 al 2020 si tratta di 7 miliardi, una somma che può fare ripartire lavoro e sviluppo. Quando dico che il presidente della Regione più lontana da Bruxelles deve sfidare l'Europa voglio dire che se serve deve alzare la voce per determinare decisioni e capacità di spesa. L'obiettivo è accelerare la spesa. Se noi riusciamo a ottenere questi risultati sicuramente avremo un salto di qualità e Crocetta sarà riconosciuto come il presidente che ha liberato la Sicilia dalla crisi e dalla mafia».

I fondi comunitari dove dovrebbero essere indirizzati?

«Questo ce lo deve dire la politica, i settori sono tanti, anche la forma-

TECNIS

I cantieri della Tecnis del dott. Mimmo Costanzo e dell'ing. Concetto Bosco sono numerosi: un macrolotto della Salerno-Reggio Calabria, lavori sulla 106 Jonica calabrese (è noto come le pressioni della 'ndrangheta sono state respinte), la Agrigento-Caltanissetta, inoltre i progetti per la superstrada Ragusa-Catania e per il porto turistico comprensoriale Taormina-Giardini Naxos. C'è poi un'altra azienda, la Cogip, presieduta da Costanzo, che si occupa di energia e ambiente.

Ragusa-Catania.

«Potremmo farla anche in due anni»

Taormina-Giardini.

«Via al progetto del porto comprensoriale»

L'IMPRENDITORE

Mimmo Costanzo, nato a Catania nel 1962. Nel 2014 la Tecnis con oltre 1.200 dipendenti e un fatturato consolidato di oltre 300 milioni, rappresenta uno dei General Contractor più importanti a livello nazionale nel settore delle Grandi Infrastrutture. Il Gruppo Cogip è anche tra i players più dinamici nel settore delle Energie Rinnovabili.

zione, e dovrà essere formazione vera, perché ad esempio noi come azienda abbiamo bisogno di personale specializzato che non troviamo. Da un lato ridurre i costi, e quello che ha detto Montante lo condividiamo, e dall'altro bisogna fare in modo che la spesa sia la più alta possibile attraverso i fondi comunitari. Poi ci vogliono le riforme strutturali, ad esempio bisogna ridurre le stazioni appaltanti che sono tantissime: ma ha senso che un Comune sotto i 5.000 abitanti continui ad esistere? Ben venga l'abolizione delle Province, ma anche sullo Statuto speciale della Sicilia occorrerebbe una riflessione».

C'è un problema delle banche che non danno credito.

«Però paradossalmente questa crisi ha avuto un effetto positivo. Il 25% delle attività produttive è venuto meno, ma molte erano aziende che non stavano sul mercato e hanno scaricato i loro pesi sulle banche, che da parte loro hanno concesso credito un po' superficialmente. Poi ci sono anche quelle che sono fallite per colpa dello Stato che non ha pagato i suoi debiti. Le aziende rimaste in piedi e che rappresentano il capitalismo sano, lo zoccolo duro, possono innescare un circuito positivo facendo un patto vero con il sistema bancario. Le banche debbono sostenere lo sviluppo con gli investimenti. Ora la crisi è finita, ma siamo in una fase di stagnazione e in Sicilia ci lecciamo ancora le ferite».

I suoi dipendenti sono 1200. Quanti di loro lavorano in Sicilia?

«Sono circa 400. Gli altri 800 sono in buona parte in un macrolotto della Salerno-Reggio Calabria, ma i cantieri sono ormai agli sgoccioli. Quan-

do sarà terminata l'autostrada? Quest'anno mi pare difficile, perché mancano 40 chilometri».

Quali sono i suoi impegni in Sicilia?

«Di sicuro la Ragusa-Catania che partirà tra qualche mese e dove siamo in società con Vito Bonsignore, mentre non c'è più la Maltauro. Sarà un'opera importante perché collega finalmente una provincia tra le più belle e sane di Sicilia e potenzia l'aeroporto di Comiso. E' vero che deve essere ultimata entro quattro anni, ma noi ce la faremo in tre, anzi le dico in due anni perché non si tratta di una superstrada troppo difficile da realizzare. Una delle nostre peculiarità è quella di finire il lavoro prima del tempo previsto, forse per questo ci scelgono. Con la CMC lavoriamo anche sulla Agrigento-Caltanissetta con una grande talpa che sta scavando una galleria. Servirà anch'essa il Ragusano compresa Comiso, raggiungibile tra pochi anni sia con la Agrigento-Caltanissetta e sia con la Siracusa-Ragusa-Gela. Volete delle date? Sarà pronto tutto fra tre anni. Abbiamo anche un'idea che riguarda l'efficienza energetica e che interesserebbe l'intero Mezzogiorno, ma è ancora tutto da approfondire».

Il porto turistico comprensoriale di Giardini-Taormina?

«Stiamo definendo la progettazione e si potranno avere 400 posti barca. A giugno il progetto dovrebbe essere pronto e a quel punto non essendoci soldi pubblici dobbiamo trattare il finanziamento con le banche se credono all'operazione. L'investimento non è poi così ingente, si tratta di una ventina di milioni».

Ora le propongo un quiz. Se lei avesse 100 milioni da investire in Sicilia, quale settore sceglierebbe?

«La vocazione della Sicilia è nell'agricoltura e nel turismo, e io investirei in questi campi, però se avessi fiducia nelle Istituzioni perché dipende molto da loro. Nel turismo puntare sull'organizzazione più che sugli alberghi. In agricoltura farei il mango e prodotti ricercati in tutto il mondo e che fanno frutti tutto l'anno. Chi investe nel settore dell'agro-agricoltura farà utili per i prossimi vent'anni. Tra l'altro in Sicilia la terra costa poco. Occorrono però larghi investimenti per fare economia di scala, non piccole porzioni di frammentate di terreno. I contadini siciliani sanno produrre, ma non sanno vendere perché l'associazionismo è un concetto che non entra in testa. Per fortuna il brand Sicilia vale ancora moltissimo nel mondo e alla fine la spunteremo perché bisogna credere nelle cose che si fanno».

MOBILITAZIONE. Trenta giorni per creare l'organo di controllo e individuare criticità

«La Siracusa-Gela si completi subito» ultimatum alla Regione «sorda e cieca»

GELA. Quaranta anni per costruire la E45 Gela-Siracusa e 30 giorni di tempo per istituire il comitato di lavoro. Un organo di controllo per accelerare la progettazione dell'opera, verificare lo stato di avanzamento delle procedure e individuare le criticità dell'eterna incompiuta. Questa volta la mobilitazione inizia da Gela, città del governatore Rosario Crocetta e di Rosario Faraci, presidente del Consorzio autostrade siciliano.

Dalla biforcazione della Gela-Siracusa i segretari generali degli edili in Sicilia, Franco Tarantino (Cgil) e Santino Barbera (Cisl), hanno voluto lanciare l'ultimatum alla politica regionale, quella che fino ad oggi ha dimenticato di far completare la grande opera di collegamento tra la provincia nissena e Siracusa. Anni di attesa, adesso la mobilitazione. Il sindaco Angelo Fasulo, con i colleghi di Niscemi, Butera, Vittoria ed Acate vigilerà sull'iter burocratico della grande incompiuta grazie al protocollo firmato ieri con i segretari edili.

«Questa è una battaglia di civiltà - ha detto Franco Tarantino - perché questo territorio, con la sua industria energetica e le produzioni ortofrutticole, non può ri-



manere isolato. Non si può continuare ad investire solo in favore del Nord. In questa area giunge pochissimo, lo 0,5% degli investimenti». Spiccioli per una città come Gela, così con l'iniziativa "ri-colleghiamoci" i sindacati hanno fatto puntare i

riflettori sugli interventi «in favore dell'economia comprensoriale, della mobilità e della sicurezza stradale nell'ambito del territorio siciliano, in particolare nelle province di Caltanissetta, Ragusa e Siracusa».

«Questa è una tappa della vertenza Sicilia - ha detto Santino Barbera della Filca Cisl - che finora, purtroppo, non è riuscita a scuotere un governo della Regione sordo e cieco, anche davanti alla perdita di 120mila posti di lavoro nell'edilizia e settori collegati, negli ultimi 3 anni, perché il suo presidente solitario non ascolta i bisogni dei lavoratori e si interessa poco dello sviluppo, lasciando invisibile un'intera categoria». Per completare la Gela-Siracusa servirebbero 1,3 miliardi, parecchi per una Regione in default. Alla manifestazione di ieri erano presenti anche i segretari provinciali degli edili Diego Strazanti, Franco Iudici e Franco Cosca, i segretari provinciali Emanuele Gallo e Nino Giannone, oltre al segretario della Camera del lavoro di Gela, Ignazio Giudice, e Maurizio Bertolone dell'Ance Caltanissetta che ha detto che quest'opera «sbloccerebbe l'economia della provincia». «La Siracusa-Gela - ha detto Carmelo Turco, presidente di Confindustria centro Sicilia - rappresenta un moltiplicatore economico importante non solo per l'industria ma anche per il commercio. Perciò Confindustria preme perché venga realizzata».

LAURA MENDOLA

POZZALLO

Piano integrato sì dell'Aula con sette voti

MICHELE GIARDINA

POZZALLO. Sette voti contro quattro, passa al Consiglio comunale di Pozzallo il contestatissimo Piano integrato. Hanno votato a favore i consiglieri di Pozzallo Giovane: Marco Sudano, Giorgio Giardina, Piero Minardo; del Psi: Francesco Gugliotta, Roberto Rosa, Giuseppina Ferranti. Ha inoltre votato sì il consigliere Salvatore Toscano (ex componente il Gruppo misto). Hanno espresso voto contrario: Francesco Ammatuna (PD), Gianluca Floridia, Salvatore Duri e Carmelo Baglieri di Sinistra Ecologia Libertà. Su questo scoglio (Piano integrato) si era già infranta la barca della maggioranza (Psi, Pozzallo Giovane, Sel)

Quattro contrari non bastano a fermare la delibera duramente contestata da Sel che annuncia battaglia

indicata dal corpo elettorale. Dirigenti e consiglieri Sel, avendo assunto sin dal primo momento un atteggiamento perentorio e intransigente, avevano infatti preferito, dopo un periodo di esaltante, gioiosa navigazione, la strada dell'ammutinamento, lasciando Ammatuna con soli sette uomini di equipaggio. Nessuno, a questo punto, avrebbe scommesso un euro sull'esito positivo della vicenda ed invece il Consiglio, composto per la verità da gruppi sparsi e frammentati, alla fine ha dato ragione al sindaco, confermando, ove ve ne fosse stato bisogno, il predominante aspetto ondivago della politica. "Quel

matrimonio (Piano integrato) non s'ha da fare", avevano tuonato a più riprese i giovani seguaci di Niki Vendola, con decine di comunicati impreziositi di motivazioni giuridiche, tutte da verificare, incipriati di una evidente posizione ideologica di parte. Ora, a deliberazione adottata, Sel lancia strali al veleno, parlando di "poteri forti, mani sul territorio, atto illegittimo e affaire" e minacciando iniziative a tutti i livelli. Pronta la replica di Pozzallo Giovane che accusa Sel di avere messo in moto una vera, quanto inutile, macchina del fango. "Sarebbe stato da folli - afferma da parte sua il sindaco Luigi Ammatuna - cestinare, solo perché ereditato dalla precedente amministrazione, un progetto da sette milioni e mezzo di euro già finanziato, che inciderà positivamente sull'assetto urbanistico della città, oltre a determinare importanti ricadute di tipo occupazionale. La politica del no alle cose possibili e da fare nell'interesse comune, perché il merito è di altri, non fa per noi. Il Consiglio si è pronunciato liberamente, nel rispetto delle regole della democrazia. Chi ergendosi a paladino della giustizia, immagina di dare lezioni di trasparenza e legalità al sottoscritto, ha sbagliato bersaglio".