

Rassegna stampa del

4 Luglio 2014



Rendite finanziarie. Effetti fiscali collaterali

L'aliquota al 26% punisce le imprese più indebitate

Valentino Tamburro

Le nuove modalità di tassazione dei redditi di capitale, in vigore dal 1° luglio 2014, riguardano, tra gli altri, gli interessi e i dividendi che fino alla data del 30 giugno erano tassati con aliquota del 20 per cento. Gli interessi derivanti da titoli di Stato, già tassati al 12,5%, non sono interessati dalle novità. L'elenco delle categorie di interessi nei confronti dei quali la tassazione resta immutata è riepilogato nella circolare 19/E. Si tratta, tra gli altri, di obbligazioni emesse da Stati white list, project bond, titoli di risparmio per l'economia meridionale. Per le ultime due tipologie di titoli scatta l'incremento al 26% nel caso in cui vengano effettuate operazioni diverse dalla mera percezione degli interessi (riporto, Pct, eccetera). Con le novità introdotte dal Dl 66/2014 e dal Dl 91/2014, il sistema di tassazione dei redditi è stato parzialmente "ridisegnato".

All'incremento generalizzato della tassazione dal 20% al 26% hanno fatto da parziale contrappeso: a) la diminuzione dell'aliquota (dal 20% al 12,5%) applicabile agli interessi maturati su titoli di debito emessi da enti territoriali appartenenti a Stati white list.; b) la modifica (in melius) del regime fiscale applicabile agli interessi dovuti in relazione a obbligazioni emesse da soggetti diversi dai "grandi emittenti". Sebbene l'incremento della tassazione riguardi prevalentemente i redditi di capitale percepiti da persone fisiche, il maggior carico fiscale potrebbe avere effetti indiretti sia sul costo di raccolta del capitale a carico delle imprese, sia sulle politiche di distribuzione dei dividendi. Si pensi al caso di obbligazioni che prevedono il pagamento di un tasso di interesse fisso del 5 per cento. Con la vecchia aliquota del 20%, il tasso di interesse netto percepito dall'investitore scendeva al 4 per cento. Con le nuove aliquote, che si applicano anche ai titoli obbligazionari già emessi prima del 30 giugno, il rendimento netto scenderà dal 4% al 3,7 per cento. Una volta che tali titoli verranno rimborsati e la società collocherà sul mercato nuovi bond, al fine di garantire un rendimento netto del 4%, sarà necessario fissare il tasso lordo di interesse a un tasso di poco superiore al 5,4%, con un incremento del costo sostenuto dall'impresa pari allo 0,4 per cento. A ciò si deve aggiungere la considerazione che per la maggior parte dei soggetti passivi Ires, secondo l'articolo 96 del Tuir, gli interessi passivi sono deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi. La quota eccedente può essere dedotta nei limiti del 30% del risultato operativo lordo, fatto salvo il riporto della quota non deducibile agli esercizi successivi.

L'applicazione della nuova aliquota del 26%, unita a una situazione reddituale poco florida, potrebbe così penalizzare le società maggiormente indebitate sia da un punto di vista economico che fiscale.

Fatti salvi gli effetti dell'Ace (che favorisce la capitalizzazione delle imprese), anche il ricorso al capitale proprio, quale fonte di finanziamento, subisce una penalizzazione fiscale dalle nuove modalità di tassazione dei dividendi. Il medesimo esempio fatto per le obbligazioni, dove per garantire un rendimento netto del 4% bisogna incrementare di 40 punti base il rendimento dei titoli, vale anche per i dividendi. Al fine di garantire ai soci non qualificati un rendimento netto del 4%, bisogna distribuire una maggiore quota dell'utile prodotto (40 punti base) sottraendo così risorse che potevano essere altrimenti impegnate per l'attività d'impresa. I soggetti che verranno colpiti dalla nuova tassazione non sono pertanto unicamente i rentier, ma anche gli imprenditori, costretti a sopportare maggiori costi di raccolta del capitale e/o a sottrarre maggiori risorse dal patrimonio della società per remunerare in maniera adeguata gli azionisti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | I REDDITI «COLPITI»

Interessi su obbligazioni corporate; dividendi relativi a partecipazioni non qualificate; interessi derivanti da conti correnti bancari e postali, conti deposito

02 | GLI EFFETTI PER LE IMPRESE

La nuova tassazione incrementa sia il costo della raccolta del capitale di debito sia quello di rischio. Per garantire un'adeguata remunerazione ai soci e/o agli obbligazionisti dovranno essere rivisti al rialzo i dividendi distribuiti agli azionisti e/o gli interessi corrisposti ai creditori

03 | L'ENTRATA IN VIGORE

Per gli interessi la regola generale è costituita dall'esigibilità. Tuttavia gli interessi su conti correnti bancari e postali e quelli su obbligazioni saranno tassati con la maggiore aliquota secondo il principio della maturazione. Per i dividendi conta la data di incasso e non quella della delibera di distribuzione

Comuni. Per superare lo stallo il governo è al lavoro su un intervento normativo che si articola su più passaggi

In arrivo lo sblocco delle gare d'appalto

Nel Dl Pa un emendamento ridefinirà il calendario degli acquisti centralizzati

Gianni Trovati
MILANO

■ Nel cantiere della *spending review* gli annunci sulle nuove misure continuano a intrecciarsi con le difficoltà di attuazione incontrate dalle leggi già approvate. Mentre è diventato praticamente inevitabile il rinvio a settembre per i nuovi tagli ai fondi dei Comuni, dopo che il ministero dell'Interno è stato costretto a chiedere un nuovo round di certificazioni sulle spese (si veda Il Sole 24 Ore di ieri) per le modifiche dei criteri di calcolo intervenute nella legge di conversione del decreto legge 66/2014 (quello del «bonus Irpef»), la prospettiva del rinvio si allarga ora alla razionalizzazione dei sistemi di acquisto utilizzati dalle Pubbliche amministrazioni locali. Mercoledì è stato annunciato l'arrivo entro luglio dei provvedimenti attuativi per tagliare le 32 mila stazioni appaltanti accentrando in 35 soggetti «aggregatori», ma nelle stesse ore si lavora alla proroga delle centrali uniche provinciali previste fin dal 2011 e finora mai attuate. La ragione è semplice: anche se è scritta in «Gazzetta Ufficiale» da trenta mesi, l'aggregazione degli enti per costruire centrali uniche territoriali non è mai partita, e l'entrata in vigore dal 1° luglio dell'obbligo per tutti i Comuni non capoluogo di unirsi a livello provinciale per appalti e acquisti ha di fatto creato un blocco generalizzato delle gare (si veda anche Il Sole 24 Ore del 23 giugno).

Per superarlo in fretta, si lavora su una doppia via. La settimana prossima in Conferenza Unificata dovrebbero emergere indicazioni per rinviare tutto in chiave interpretativa al 1° gennaio, ma questo sarebbe solo un primo passaggio in vista del rinvio vero, con l'unica strada possibile: un emendamento da inserire nella legge di conversione del decreto legge sulla Pubblica

amministrazione per spostare al 1° gennaio gli obblighi di aggregazione per quel che riguarda gli acquisti di beni e servizi, e al 30 giugno 2015 la stessa regola per gli appalti di lavori.

Questa, almeno, è la struttura a cui stanno lavorando i tecnici del Governo, preoccupati del blocco generalizzato prodotto dal divieto per l'Autorità sugli appalti di riconoscere il codice identificativo della gara (Cig) alle procedure che dal 1° luglio

scorrono passano da centri aggregatori. Il problema, come spesso capita, nasce dal fatto che l'obiettivo dell'aggregazione delle procedure degli acquisti è stato fissato da tempo, ma non ci si è poi preoccupati di accompagnarne l'attuazione.

Il debutto delle centrali uniche è nel «Salva-Italia» di fine 2011 (articolo 23, commi 4 e 5 del Dl 201/2011), che chiedeva a tutti i Comuni con meno di 5 mila abitanti di rivolgersi a una centrale unica provinciale per «l'acquisizione di lavori, servizi e forniture» di valore superiore a 40 mila euro. La scadenza era stata fissata al 31 marzo 2012 ma sono bastate un paio di settimane per inflare nel «Milleproroghe» di fine 2011 un rinvio di nove mesi. Si è arrivati così all'anno scorso quando, nel decreto ambiente (Dl 43/2013) è stato introdotto in Parlamento un articolo 5-ter per spostare il tutto al 1° gennaio 2014: giusto in tempo per far scendere in campo il «Milleproroghe» di fine 2013, che ha fatto slittare i termini al 1° luglio scorso.

Nel frattempo il decreto Irpef (articolo 9, comma 4 del Dl 66/2014) ha ritoccato la regola, cancellando la soglia dei 40 mila euro e imponendo a tutti gli enti non capoluogo di acquistare lavori, servizi e forniture tramite Unioni di Comuni, accordi consortili, ad altri «soggetti aggregatori» o alla Consip. Dal momento che accordi consortili e soggetti aggregatori sono ancora da costruire sul territorio, la via quasi obbligata diventa quella della Consip o delle centrali regionali dove esistono: una strada, però, spesso impraticabile, soprattutto per gli appalti di lavori. Per questo si lavora alla nuova proroga, che però resta una scelta politicamente delicata per gli incroci con la *spending review*.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il nodo delle nuove procedure

01 | LA REGOLA

Dal 1° luglio scorso tutti i Comuni, con l'eccezione dei soli capoluoghi di Provincia, sono tenuti a effettuare gli acquisti di lavori, servizi e forniture rivolgendosi a Consip, a centrali regionali oppure a legarsi in Unioni o accordi consortili. L'Autorità di controllo sugli appalti non può rilasciare il codice identificativo della gara (Cig) alle procedure che non hanno seguito questi canali

02 | I PROBLEMI

Accordi consortili e Unioni di

Comuni sono in genere ancora da costruire, con un iter che richiede tempo anche perché ovviamente coinvolge più enti locali. Consip e centrali regionali (queste ultime non presenti ovunque) in genere non forniscono lavori, e rappresentano un'opzione problematica per gli acquisti di importi modesti

03 | LA CONSEGUENZA

A partire dal 1° luglio l'Autorità, come chiesto dalla norma, ha smesso di attribuire i codici identificativi alle gare gestite "in autonomia" dai

singoli Comuni, e questo sta producendo un blocco quasi generalizzato delle procedure

04 | L'IPOTESI

I tecnici del Governo stanno lavorando a un'ipotesi che introdurrebbe due nuove scadenze: dal 1° gennaio 2015 per gli acquisti di beni e servizi, e dal 1° luglio per gli appalti di lavori, che rappresentano l'ambito con maggiori problemi. Resta inoltre tra le opzioni quella di reintrodurre la possibilità di effettuare in autonomia gli acquisti fino a 40mila euro

LA DENUNCIA DELL'ANCE SICILIA

Debiti P.a. con le imprese a 8 mld «Sbloccare i soldi o la Sicilia fallirà»

PALERMO. «Se le pubbliche amministrazioni non sbloccano i pagamenti alle imprese, c'è il rischio che fallisca l'intera Sicilia». Lo sostiene l'Ance Sicilia. L'ammontare dei debiti delle pubbliche amministrazioni in Sicilia nei confronti delle imprese nel primo semestre 2014 è salito a 8 miliardi di euro, rispetto ai 7,8 miliardi (+2,5%) del 2013. I tempi medi di pagamento sono vicini ai 365 giorni. Sono 10mila le aziende edili siciliane fallite, 90mila i lavoratori licenziati. Il ritardo nell'utilizzo dei fondi Ue e statali e la quasi assenza di risorse regionali per pagamenti in conto capitale, hanno fatto sì che i debiti accumulati siano prevalentemente per forniture e spese correnti. Dunque, le imprese, avendo contratto debiti a breve termine per l'acquisto dei materiali da

fornire e non ricevendo pagamenti, sono costrette a chiudere. Sono pochi gli enti locali dell'Isola che hanno richiesto le anticipazioni messe a disposizione dal governo nazionale, la Regione non ha utilizzato le risorse offerte dal Dl 35 del 2013 e non ha ancora acceso il mutuo da 1 miliardo per pagare i debiti. «La burocrazia andrebbe snellita e ristrutturata – denuncia Salvo Ferlito, presidente di Ance Sicilia – per sveltire l'iter delle pratiche e la politica dovrebbe occuparsi con più continuità di sociale e di economia. Attendiamo un colpo di reni che liberi la capacità di iniziativa di mettere liquidità sul mercato, e che imponga trasparenza e certezza del diritto a chi decide la spesa pubblica».

ANNA CLARA MUCCI

ISTAT. Per gli immobili si può parlare di vera deflazione, per le associazioni dei consumatori «impossibile ottenere un mutuo»

Continua la serie dei saldi del «matton»

In 4 anni prezzi giù del 10% e, nel solo primo trimestre 2014, ribasso del 4,6%

ROMA. È ancora stagione di saldi sul «matton». Il metro quadro si fa sempre più conveniente, con lo sconto che diventa a doppia cifra. A monitorare le quotazioni sul mercato è l'Istat, che registra un nuovo, l'ennesimo, calo per i prezzi delle abitazioni, ormai inferiori del 10,4% rispetto a quattro anni fa, quando la rilevazione è cominciata.

D'altra parte sono due anni che l'Istituto di statistica non fa altro che registrare ribassi. All'inizio a scendere erano solo i listini delle vecchie case, non più di prima mano, ma poi, a partire dallo scorso anno, hanno iniziato a diminuire anche le nuove. Insomma se si potesse parlare di deflazione anche per gli immobili, sarebbe di certo questo il caso, con tutto ciò che ne consegue. L'Italia è infatti, come noto, un



Paese di proprietari, che fonda buona parte della propria ricchezza sul valore del patrimonio immobiliare.

Solo nei primi tre mesi del 2014 la flessione, a confronto con l'anno prima, è stata pari al 4,6%, più forte per le

abitazioni esistenti (-5,3%), meno per quelle ancora fresche di vernice (-2,6%). Il segno non cambia anche trimestre su trimestre (-0,7% nel complesso). Eppure sul fronte compravendite alcuni spiragli si erano aperti, l'Os-

servatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aveva rilevato un aumento delle transazioni sul residenziale di oltre il 4%. Anche se, veniva precisato, il rialzo è stato con molta probabilità spinto dallo slittamento al 2014 di una parte dei rogiti per sfruttare la più conveniente imposta di registro. Un altro segnale di ripresa era arrivato dall'Abi, che nelle settimane scorse aveva registrato, sempre nei primi tre mesi del 2014, una crescita dei mutui superiore al 20%.

I consumatori sono però di diverso parere, con il Codacons che denuncia un crollo dei finanziamenti per l'acquisto della casa del 72% in sei anni. Per Federconsumatori, invece, il calo registrato dall'Istat per i prezzi delle abitazioni è «ancora insufficiente», visto che tra il 2001 e il 2008 il mercato è stato gonfiato da una «bolla speculativa», con le quotazioni lievitare del 49%. Comunque, sottolinea l'associazione, agire solo sui prezzi non basterebbe: «È necessario operare una riduzione della tassazione, con la definizione - spiega - di vere ed adeguate detrazioni per la Tasi».

Intanto non si allenta la stretta degli italiani sui consumi di tutti i giorni, con Confcommercio che segna per maggio un -0,7% su base annua, definendo «le misure di alleggerimento del carico fiscale insufficienti». Ora quindi gli occhi sono tutti puntati sull'avvio dei saldi estivi, già partiti in alcune regioni e da sabato prossimo a regime in tutto il Paese.

MARIANNA BERTI

LE EMERGENZE. Spesa meno della metà delle risorse comunitarie: «Colpa di rimpasti e cambi negli assessorati»

I giudici: fondi Ue a rischio e Comuni al verde

PALERMO

●●● Rimpasti di governo e rotazione dei burocrati rallentano la spesa dei fondi comunitari: è questo in sintesi il pensiero della Corte dei conti sulla gestione dei fondi comunitari nell'Isola. La Sicilia è ancora in ritardo nell'utilizzo delle risorse europee: quando mancano 18 mesi per spendere tutte le risorse, la Regione ha impiegato solo il 47,90 per cento delle somme disponibili, cioè tre miliardi e 911 milioni su 8 miliardi e 164 milioni complessivi.

E tutto ciò nonostante il piano del governo nazionale per accelerare la spesa nell'Isola, concentrando le risorse in settori strategici. Il motivo, secondo i giudici contabili, è legato

soprattutto «al clima di instabilità politica, sia nazionale sia regionale, che ha interessato parte del 2013, cui ha fatto seguito un turn-over dei vertici politici di alcuni assessorati e, soprattutto, di quelli amministrativi, con la conseguenza di una discontinuità strategica ed operativa che ha finito per rallentare la lineare attuazione dei programmi».

Le criticità, evidenziano i giudici, riguardano spesso la «frammentarietà e la dispersività degli interventi»: non a caso, è l'asse 1, quello relativo ai grandi progetti per la mobilità, dove si concentra la spesa in grandi opere, ad essere quello che ha utilizzato maggiori risorse. Per quanto riguarda il Fondo sociale europeo le

somme impegnate sono già a quota 98 per cento mentre il Psr, relativo ai fondi per l'agricoltura, è a quota 93 per cento e vede la Sicilia in avanti rispetto alle altre regioni, essendo riuscita a colmare il gap di avvio programma.

La Corte dei conti rileva anche un peggioramento della finanza degli enti locali, a causa «della consistente riduzione dei trasferimenti statali e regionali non compensata da un corrispondente incremento di entrate proprie a causa delle esigue capacità di prelievo dei territori».

Crescono anche i debiti fuori bilancio, nel 2012 pari a 100 milioni, mentre ammonta poi a 781 milioni il debito degli enti locali nei confron-

ti di Regione, banche, società di rifiuti e altri fornitori.

«In assenza di misure idonee – scrive la Corte – questa situazione può degenerare in una permanente crisi di liquidità in grado di compromettere gravemente la solvibilità delle amministrazioni locali, ovvero la continuità dell'erogazione dei servizi indispensabili».

Sono passati da 22 a 26 i Comuni in deficit, mentre altri 31 enti sono prossimi al dissesto. A incidere sulla spesa degli enti locali c'è il costo del personale, pari a un miliardo e 756 milioni di euro, «con valori pro capite medi di 365 euro e punte massime pari addirittura a 2.171 euro».

(*RIVE*) **RI. VE.**

” **“COSTRUTTORI EDILI.** Caggia: «Molti sindaci hanno ignorato questa opportunità»

«Poche richieste al Ministero» L'Ance interviene sulle incompiute

●●● Il presidente di Ance Ragusa, Sebastiano Caggia esamina l'elenco delle opere incompiute che entro il 30 giugno la Regione e gli Enti locali hanno inoltrato a Roma e che sono ritenute urgenti e che potrebbero usufruire dei fondi messi a disposizione dal governo nazionale con il decreto «Sblocca Italia» e si dice amareggiato. «Scorrendo l'elenco - afferma Caggia - ho la vaga impressione che la maggioranza dei sindaci iblei non abbiano raccolto l'appello lanciato da Roma che, proprio sulla base delle segnalazioni, individuerà le gli interventi da finanziare per portare a termine i cantieri. Sono poche, infatti, le segnalazioni fatte». Nel dettaglio è stata chiesta la realizzazione o il completamento di 11 opere. Il Comune di **Comiso** ha chiesto i fondi per il completamento della Palestra (per 3 milioni di euro), quello di **Giarratana**



Sebastiano Caggia

per la costruzione del Palazzetto dello Sport (1.498.445,86 euro), il Comune di **Ispica** ha chiesto il completamento di

4 opere: piscina comunale (206.582,76 euro), alloggi per anziani per 1.608.246,78 euro, campo di atletica leggera per 189.374,42 euro, il Palazzo della Pretura per 922.237,08 euro; il Comune di **Ragusa** ha chiesto di potere realizzare la Casa Protetta per Anziani per 1.239.000 euro; l'**Iacp di Ragusa** ha avanzato richiesta per la costruzione di 18 alloggi a Santa Croce Camerina per 900.000 euro, la costruzione di 12 alloggi a Ragusa per 1.126.000 euro e la costruzione di 18 alloggi ad Acate per un milione e mezzo di euro; l'ex **Provincia di Ragusa** ha chiesto fondi per la manutenzione delle Strade Provinciali 31 e 15 e della 25 per 2.930.000 euro. «Facciamo, ad ogni modo appello - conclude il presidente dei costruttori edili Caggia - alla nostra deputazione affinché si pervenga, entro brevissimo, alla riapertura dei cantieri». (F.S.M.)

COMUNE. Il sindaco Nicosia sollecita la Protezione civile per la messa in sicurezza

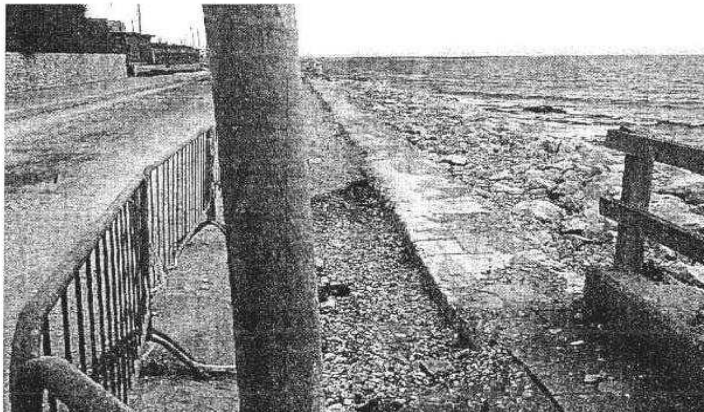
Scoglitti, «pressing» sui lavori per riparare il tratto del lungomare

Francesca Cabibbo

●●● L'estate è già arrivata ma a Scoglitti molte cose sono ancora da fare. L'emergenza maggiore riguarda la Riviera Gela. Qui l'asfalto ha ceduto in più punti un anno e mezzo fa: il mare ha eroso la spiaggia ed intaccato la strada. Ma più d'uno si interroga anche sulle modalità con cui quella strada è stata realizzata. Bisogna correre ai ripari: servono soldi che il Comune non ha. La Regione ha stanziato 70.000 euro: serviranno alla Protezione civile per i lavori urgenti e di messa in sicurezza. Ma quei soldi non bastano a risolvere il problema: le correnti marine e la mancanza di frangiflutti e protezione della costa espongono la riviera ai marosi. Le strade crollano e, a due passi, ci sono anche delle abitazioni di villeggiatura.

Nonostante lo stanziamento, i lavori non sono partiti. Lungaggini burocratiche si sono fraposte. E per Scoglitti, la seconda estate con un lungomare dissestato è già cominciata. I gruppi di opposizione hanno sollevato, a più riprese, il problema. Lo ha fatto Sel, Movimento Cinque Stelle, Territorio, Patto per Vittoria.

E la giunta Nicosia ha deciso che non è più tempo di arrendersi. Se la Pro-



Il lungomare di Scoglitti oggetto dell'intervento. (*foto CABIBBO*)

tezione civile non inizierà i lavori, il Comune lo farà al suo posto. «Ho chiesto all'assessore Dezio - ha detto il sindaco Giuseppe Nicosia - di sollecitare la Protezione civile a completare i lavori di messa in sicurezza del lungomare per ripristinare le condizioni di sicurezza ed il decoro della riviera. Ho invitato gli uffici, nel caso in cui la Protezione civile non intervenga entro sette giorni, ad effettuare i lavori a spese del Comune e a rivalersi poi nei confronti della stessa Protezione civile. Dobbiamo dare rispo-

ste urgenti alle diverse utenze, anche turistiche, che insistono nella zona».

Intanto, nella frazione, sono stati avviati anche i lavori di pavimentazione stradale e della sistemazione delle buche. Nei giorni scorsi, era stato diffuso un volantino firmato da tre cittadine (Gianna Ruggieri Iaquez, Rosa Flavia ed Enza Cosentino) che avevano segnalato i tanti problemi della frazione. Lo avevano fatto anche lo scorso anno. Hanno firmato: «Quelle che non si rassegnano». (*FC*)

INVESTIMENTI. «Ribasso legato alla congiuntura nazionale ma anche all'allungamento delle trattative». I tempi delle compravendite sono passati da 2 a 6-8 mesi

Casa, in Sicilia quotazioni in caduta libera

● Le stime di Tecnocasa: nei prossimi due anni calo tra il 5 e il 10%. A Siracusa nel primo trimestre 2014 già registrato un -10%

Calogero Curcio: «C'è da tener conto anche della leggera ripresa in fatto di erogazione dei mutui bancari che serve a dare più stabilità al mercato delle compravendite».

Salvo Ricco

●●● Nei prossimi due anni, il valore delle case in Sicilia calerà tra il 5 e il 10 per cento. A rivelarlo è l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa che ha seguito l'andamento dei prezzi degli immobili dell'Isola. Nel mercato immobiliare siciliano, il ribasso dei prezzi, secondo Tecnocasa, dipende sia dal calo congiunturale e tendenziale che si sta verificando in tutta Italia (-5,3% per le case esistenti e -2,6% per quelle nuove), sia dalle lunghe trattative tra venditore e acquirente, che sfociano in un ulteriore ribasso del valore dell'immobile.

«Questo significa - dice Calogero Curcio, Area manager Tecnocasa Sicilia - che c'è una maggiore disponibilità da parte dei proprietari a condurre la trattativa verso un potenziale prezzo più basso, ma significa anche che il crollo del valore della casa non è altro che un adeguamento alle esigenze degli acquirenti. In tutto questo - continua Curcio - c'è da tener conto anche della leggera ripresa in fatto di erogazione dei mutui bancari che serve a dare più stabilità al mercato delle compravendite».

Nelle maggiori città siciliane, secondo le variazioni percentuali dei prezzi degli immobili tra il secondo trimestre 2013 e il primo semestre 2014 elaborate da Tecnocasa, a Palermo il calo dei prezzi del mattone passa da un -3,4% a un -5%; Catania da -4,3% a -5/7%; Messina da -1,4% a -3/4% e Trapani -4,8 a -5/10%. A Siracusa è previsto il calo maggiore: -10%.

Con la tendenza al ribasso, a detta

degli esperti del settore, i prezzi delle case si avvicineranno sempre più a prima del cambio lira/euro, cioè i 100 milioni per acquistare un immobile al tempo della lira non saranno più 100 mila euro con l'entrata della moneta europea, ma corrisponderanno a circa 60/70 mila euro.

Nel primo trimestre 2014 sono aumentate leggermente anche le compravendite, rispetto allo stesso periodo del 2013. Ma una volta elaborati i dati del secondo trimestre 2014 si sa perché se ciò è dipeso dalla fluttuazione degli acquisti a cavallo tra dicembre e gennaio, per effetto della minor tassazione, dal 3 al 2% per la prima casa, a partire da quest'anno. Di con-



A PALERMO LE TARIFFE SONO SCESE DEL 5% RISPETTO AD UN -3,4% DELLO SCORSO ANNO

tro, aumentano i tempi delle trattative. Se prima il periodo di compravendita si chiudeva in 60 giorni, oggi si parla di 6/8 mesi.

«Il valore ribassato dei prezzi cui stiamo assistendo - continua il manager di Tecnocasa - non si può comparare con ciò che è accaduto tra il 2007 e il 2008, in piena bolla immobiliare, quando le compravendite sono schizzate a 900 mila in Italia, le banche erogavano i mutui e i prezzi crescevano. Oggi il calo è fisiologico, perché si avvicina a ciò che il mercato esprime in questo momento. Se prima un immobile valeva 200 mila euro, oggi ne può valere 170 mila, ma ciò è dovuto all'adeguamento del mercato, a quelle che sono le reali esigenze delle famiglie». Non a caso, i problemi maggiori si sono riscontrati nella vendita dei trivani,

ciò quelli più ricercati dalla famiglia media.

Ma vediamo cosa succede città per città. «Oltre al calo dei prezzi, nel capoluogo siciliano c'è stato anche una diminuzione delle compravendite - continua Curcio - Si acquistano più case invece nella provincia di Palermo. Il mercato delle compravendite sembra tenere bene a Catania, con un leggero aumento stimato tra il 3 e il 4%. Calano invece i prezzi degli immobili. A Trapani - continua da Tecnocasa - negli anni passati, il mercato ha tenuto bene per via della competizione velica, adesso il calo è fisiologico, anche per il 2015». Siracusa, invece, è la provincia dove le compravendite hanno perso il 10%. «Il dato in forte ribasso di questa provincia - fa notare Curcio - è dovuto a un probabile eccesso di indebitamento delle famiglie e delle società». Messina resta invece una specie di isola felice. Archiviato il 2012 come uno degli anni più neri, attualmente si assiste a una forte ripresa del mercato immobiliare. (*SARI*)

IN ITALIA. Il dato Istat: nei primi tre mesi dell'anno l'indice è sceso dello 0,7% rispetto al trimestre precedente

In 4 anni prezzi giù del 10,4 per cento «Ma la flessione si sta attenuando»

●●● Continua il crollo dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi che per investimento. Nei primi tre mesi del 2014 l'indice è sceso dello 0,7% sul trimestre precedente e del 4,6% nel confronto annuo. Il dato, rilevato dall'Istat, rispecchia la tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni, ormai inferiori del 10,4% rispetto a quattro anni fa, quando la rilevazione è cominciata. La di-

scesa delle quotazioni interessa soprattutto le case già esistenti, non più di «prima mano» (-5,3%), ma calano anche i prezzi delle nuove case (-2,6%). Tuttavia, sottolinea l'istituto nazionale di statistica, «per il quarto trimestre consecutivo la flessione va lentamente attenuandosi dal -6,0% del primo trimestre 2013, che rappresenta la variazione tendenziale negativa più ampia da quando è disponibile la serie storica dell'indice», ovvero

dal 2010.

Oltre all'entità del calo, c'è però da tenere in considerazione la durata: se per gli immobili appena giunti sul mercato la dinamica tendenziale ha iniziato a scendere solo a partire dal 2013, per le case esistenti prosegue addirittura dall'ultimo trimestre del 2011. Passando ai valori congiunturali (trimestre su trimestre), il calo sembra attenuarsi in maniera netta. Il ribasso complessivo è infatti dovuto a

un ribasso dello 0,1% per le nuove, la riduzione meno ampia tra quelle registrate da un anno, e a un calo dello 0,8% per le «vecchie», in questo caso si tratta della diminuzione meno consistente da due anni (a eccezione del secondo trimestre 2013 quando la flessione era stata della stessa entità).

Insomma, anche se la discesa dei prezzi sembra perdere vigore, il periodo di «saldi» per il mattone non è ancora finito. E i livelli registrati all'inizio della rilevazione dell'Istat diventano sempre più lontani. Con molta probabilità sulla lunga fase, che, attingendo dal lessico dei consumi si potrebbe definire di «deflazione», ha pesato anche la contrazione delle compravendite. (*SARI*)