

Rassegna stampa del

16 Settembre 2014



CODICE ETICO E LOTTA ALLA CRIMINALITÀ/IL PROCURATORE DI ROMA A UN CONVEGNO FIOM A MILANO

«Importante Confindustria sulla legalità»

Pignatone: «Bisogna ripartire dalle coscienze e da lì risalire»

di Nino Amadore

«C'è, a volte, un calcolo di convenienza da parte degli imprenditori. Se l'imprenditore si mette d'accordo con la mafia ha parecchi vantaggi: pace sociale in fabbrica, forniture e altro. Ma su questo ormai Confindustria ha preso le distanze in modo chiaro». Il procuratore di Roma Giuseppe Pignatone ama dire le cose senza giri di parole. Questa volta lo fa al Centro congressi Stelline di Milano, nell'ambito di un convegno organizzato dalla Fiom su "Lavoro e legalità". E racconta di un metodo portato avanti dai vertici di Confindustria: prima da Emma Marcegaglia e poi da Giorgio Squinzi. «C'è stato un riconoscimento pubblico - dice Pignatone - di questo patto di convenienza». E ci sono state azioni consequenziali che hanno la loro radice in Sicilia: «A Palermo, dal 2006 in poi - dice - la Confindustria Sicilia ha fatto su grande scala quello che aveva già aveva fatto in piccola scala, ossia cacciare chi paga il pizzo approfittando degli spazi di legalità creati dall'azione di magistratura e polizia. Confindustria ha puntato sul dato reputazionale e ciò è stato importante. Quel lavoro dimostra che bisogna ripartire dalle coscienze e da lì risalire».

E i numeri, tiranni, dimostrano che il lavoro da fare è tanto. Li snocciola il procuratore aggiunto di Milano Francesco Greco. Il tema della giornata tiene il punto su questioni all'ordine del giorno negli ultimi mesi e Greco, che ha indagato su Tangentopoli, ricorda il giro d'affari della criminalità organizzata, della corruzione «causa del mancato sviluppo di questo Paese - dice -. Il 30% del Pil italiano è nero e di questo 30% c'è il 50 per cento che è frutto della criminalità e il restante è invece evasione fiscale. La corruzione ci costa 60 miliardi. Cosa significa corruzione se non incapacità di stare sul mercato e quindi scegliere la strada più breve». Non poteva che essere così in una città



A Milano. Al convegno della Fiom su "Lavoro e legalità", hanno partecipato, fra gli altri, Antonello Montante (a sinistra), delegato nazionale di Confindustria per la legalità e presidente degli industriali siciliani, e il procuratore della Repubblica di Roma, Giuseppe Pignatone (a destra)

UNA STRATEGIA COMPLESSIVA
Antonello Montante:
«Entro un mese
Confindustria modificherà
il codice etico
contro la corruzione»

come Milano dilaniata e strordita dagli scandali sull'Expo: ricordare quanto e quale sia il peso della corruzione sull'economia del Paese.

Ma c'è chi, su un altro fronte, quello imprenditoriale, da tempo ripete le stesse cose invitando le aziende a scegliere la libertà del mercato e a evitare le scorciatoie perché sono un boomerang oltre che eticamente sbagliate. In sala, tra i relatori del convegno, c'è Antonello Montante, delegato dal presidente di Confindustria Giorgio Squinzi alla Legalità, destinatario dei messaggi di Raffaele Cantone, presidente dell'Authority anticorruzione, che giusto qualche giorno fa aveva

detto: «Sono convinto che ci sia bisogno di più elementi insieme: prevenzione, repressione, ma soprattutto una battaglia culturale. È fondamentale che Confindustria faccia la stessa battaglia fatta con la lotta alla mafia: se passa l'idea che la lotta alla corruzione può essere conveniente c'è la speranza di ottenere qualche risultato». Un riconoscimento per Montante che già nel 2005, a Caltanissetta, ha avviato un'opera di pulizia all'interno dell'associazione degli industriali varando quel modello che porterà al nuovo codice etico di Confindustria.

Ed è Montante che dà conto di un lavoro che Confindustria non ha mai interrotto e che presto, entro un mese, arriverà a conclusione, dimostrando semmai che ne fosse bisogno di essere in perfetta sintonia con Cantone: «Confindustria dice - entro un mese modificherà il codice etico contro la corruzione». Ed è solo un passaggio di una strategia complessiva e consolidata, diventata un modello per il sistema imprenditoriale del Paese, che ha alla base questo ragionamento:

«La legalità conviene». E dunque il rispetto di regole che consentono di coltivare il libero mercato e diventano un ostacolo insormontabile per l'intermediazione mafiosa tipica di mercati parassitari in cui si annidano presunti lobbisti che alimentano il mercato della corruzione e delle mazzette. «La priorità è oggi quella di far resistere le imprese sui mercati, in un momento così difficile per la crisi che attanaglia le piccole e medie aziende. Dobbiamo sostenerle nei confronti delle banche, dei mercati, della burocrazia e della mafia. Il rating di legalità, per esempio, è uno strumento importante a sostegno delle Pmi, le banche devono applicarlo».

Un doppio livello di azione quello portato avanti da Confindustria: da un lato la sanzione sociale con l'espulsione dall'associazione per imprenditori coinvolti in indagini sulla corruzione, dall'altro la premialità per chi invece si sottrae, preferisce rimanere nel perimetro della legalità a costo di rimetterci e perdere grandi affari. «La sanzione sociale - dice Cantone - stimola il passaggio culturale perché occorre far passare l'idea che la corruzione, che impedisce la libera concorrenza e blocca l'innovazione, è un grave danno per la collettività così come è stato fatto per la mafia. Non è un caso che la battaglia alla corruzione inizia in momenti di crisi economica. C'è la necessità di modificare e semplificare il codice degli appalti e aumentare i livelli di trasparenza».

Ma, anche nel caso della corruzione, l'esempio può arrivare dalla legislazione antimafia. Come spiega lo stesso Pignatone: «Sulla corruzione - spiega il procuratore di Roma - bisognerebbe introdurre una forma di non punibilità per il corruttore. Per rompere il vincolo di interesse e di convenienza che lega il corruttore e il corruttore. Questa misura introdurrebbe, al di là dell'esito del processo, un elemento nuovo: corruttore e corruttore sarebbero nella condizione di non potersi fidare l'uno dell'altro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DL SBLOCCA ITALIA E GIUSTIZIA

LA GUIDA PRATICA ALLE NOVITÀ

Per l'edilizia meno vincoli e disciplina più semplice

Riqualificazione aree industriali dismesse in deroga ai piani urbanistici

Guido Alberto Inzaghi

Con il Dl 133/2014, entrato in vigore il 12 settembre, si allarga il novero degli interventi di manutenzione straordinaria: ne fanno da ora ugualmente parte il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari, anche mediante la variazione delle relative superfici e del carico urbanistico purché non muti la volumetrica complessiva e l'originaria destinazione. Si noti che il carattere gratuito delle opere di manutenzione viene posto in dubbio dal nuovo articolo 17, comma 4, del Testo unico edilizia dove, al pari delle opere sul patrimonio statale, anche la manutenzione straordinaria sconterebbe il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione restando esentata dalla quota relativa al costo di costruzione. In sede di conversione il punto merita di essere chiarito.

Riqualificazione urbana

I regolamenti locali potranno individuare gli edifici da espropriare, mediante il riconoscimento di forme compensative, per procedere alla riqualificazione urbana.

Deroga alle regole urbanistiche

Nuova fattispecie per i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici territoriali: finora ammessi in caso di edifici pubblici, oggi possibili anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche in aree industriali dismesse. In tali casi, l'interesse pubblico dovrà essere attestato con delibera del consiglio comunale.

Il permesso di costruire convenzionato, strumento finora noto solo alle espe-

rienze regionali e locali, potrà far luogo degli strumenti di pianificazione attuativa, che hanno procedimenti di approvazione notevolmente più lunghi. Il permesso convenzionato varrà quando le esigenze di urbanizzazione di una determinata area potranno essere soddisfatte mediante modalità semplificate.

Quanto ai termini per il rilascio, ora tutti i comuni devono rispettare i termini «ordinari» (60 giorni per l'istruttoria, l'acquisizione dei pareri e la formulazione del provvedimento con possibilità di interruzione nei pri-

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'elenco degli interventi ammessi si estende al frazionamento e all'accorpamento delle unità immobiliari

mi 30 giorni per richiesta di integrazioni). La possibilità di raddoppio sussiste solo per i progetti particolarmente complessi.

Proroga dei termini edilizi

Quando l'inizio o la fine dei lavori sono impediti da iniziative della Pa o dell'autorità giudiziaria che si rivelano poi infondate, la relativa proroga è un atto dovuto.

Contributo di costruzione

Gli strumenti di trasformazione urbana complessi scontano un regime agevolato

del costo di costruzione: i relativi atti di pianificazione attuativa (piani di recupero, piani particolareggiati) potranno infatti prevedere che il contributo di costruzione sia commisurato unicamente al costo di costruzione e non anche all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Dovrà in ogni caso essere garantita la corretta urbanizzazione, l'infrastrutturazione e l'inseparabilità degli interventi.

Inoltre, i Comuni possono deliberare i contributi di costruzione per gli interventi di ristrutturazione in misura inferiore ai valori determinati per le nuove costruzioni. Per gli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso potrà essere ridotto in misura superiore al 20 per cento.

Addio Dia

Dopo più di quattro anni dalla sua introduzione nell'ordinamento giuridico, la Scia sostituisce a tutti gli effetti la Dia edilizia, che sopravvive solo ove prevista in sostituzione del permesso di costruire (ex Super Dia). Scia anche per le varianti minori a permessi di costruire, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuati dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli.

Cambio d'uso

Si amplia la maglia del mutamento di destinazione d'uso: è rilevante solo la modifica che comporta l'assegnazione dell'immobile o dell'unità a una differente categoria funzionale tra (a) residenziale e turistico-recettiva; (b) produttiva e direzionale; (c) commerciale; (d) rurale. È fatta salva la possibilità per le Regioni di disciplinare differenzialmente la materia.

Lottizzazione per stralci funzionali

Modifiche anche alla legge Urbanistica (150/1942) il cui articolo 28 oggi concede la possibilità di procedere per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti. Per ogni stralcio funzionale dovranno essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie; l'attuazione parziale dovrà risultare coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Permessi in conferenza di servizi

Si allinea la validità dei termini dei permessi endoprocedimentali che si formano in seno ad una conferenza di servizi: tutti decorreranno a far data dall'adozione del provvedimento finale.

Autorizzazione paesaggista

Scompare di nuovo il ricorso alla conferenza di servizi nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica: prima abolita dal Dl 84/2014, poi reintrodotta con la legge di conversione, oggi scompare di nuovo con il Dl 133. Di conseguenza, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Manutenzione straordinaria

■ Sono ora ricompresi anche i lavori volti al frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

Interventi di conservazione

■ Il Comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione, con forme di compensazione, degli edifici non più compatibili con la pianificazione.

Permesso di costruire in deroga per la ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche in aree industriali dismesse

■ È ora ammessa la richiesta di permesso di costruire, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale.

Proroga dei termini dei termini di inizio e fine lavori

■ La proroga è accordata se i lavori non possano essere iniziati/conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi infondate.

Contributo di costruzione e interventi di trasformazione complessi

■ Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, è dovuto solo il costo di costruzione.

Contributo di costruzione e ristrutturazione edilizia

■ I comuni possono disporre riduzioni del contributo (non meno del 20% per il recupero di immobili dismessi).

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

■ I termini per il rilascio del permesso di costruire possono essere raddoppiati solo per i progetti particolarmente complessi.

Varianti non essenziali

■ Le varianti non essenziali ai permessi di costruire sono realizzabili mediante Scia e possono essere comunicate a fine lavori.

Mutamento d'uso rilevante

■ È rappresentato dal passaggio da una all'altra delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale e turistico-recettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Permesso di costruire convenzionato

■ È ora disciplinato, anche a livello nazionale, il permesso di costruire convenzionato.

Lottizzazione per stralci

■ L'attuazione può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Conferenza di servizi

■ I termini di validità degli atti di assenso acquisiti nella Conferenza decorrono dall'adozione del provvedimento finale.

Autorizzazione paesaggistica

■ Scompare la Conferenza di servizi.

EFFICIENZA
ENERGETICAPronti 200 milioni
per riqualificare
infissi e impianti
degli edifici pubblici

Obiiettivo: far funzionare ciò che fino a oggi non ha funzionato. Per questa ragione, fra le misure inserite nel decreto Sblocca Italia, sfila anche il rilancio del cosiddetto Conto Termico, misura gestita dal Gse e che ogni anno stanZIA 900 milioni per l'aumento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e i piccoli interventi di efficienza energetica. Una possibilità che esiste ed è operativa dal 15 luglio 2013, ma che fino a oggi è stata sottoutilizzata, specie dalla pubblica amministrazione.

Più nel dettaglio, 200 milioni sono le risorse destinate agli interventi di categoria 1, riservata alla Pa e che comprende azioni per incrementare l'efficienza energetica di edifici esistenti, come l'isolamento e la schermatura solare, la sostituzione di infissi o di vecchi impianti per la climatizzazione invernale con generatori a condensazione.

Gli altri 700 milioni sono invece aperti anche ai privati (platea che è stata ampliata, a luglio, dal decreto 102/2014 fino a comprendere non solo persone fisiche, condomini e titolari di reddito di impresa o agrari, ma anche onlus ed altri enti). Vanno a incentivare le azioni comprese nella categoria 2, cioè i piccoli interventi di sostituzione di impianti obsoleti di riscaldamento o per la produzione di acqua calda sanitaria con nuovi apparati alimentati da fonti rinnovabili o tramite sistemi ad alta efficienza (ex pompe di calore, biomassa, solar cooling).

Entro il 31 dicembre del 2014, il meccanismo di funzionamento del Conto (regolato dal Dm 28/12/2012) dovrà essere aggiornato. Due le principali innovazioni attese. Innanzitutto, la predisposizione di una modulistica unica e predeterminata, accessibile online, per inoltrare le domande: già oggi è in funzione un Portaltermico, che consente l'invio in allegato di tutta la documentazione utile alla lavorazione delle pratiche.

In secondo luogo, sarà varato un nuovo sistema per l'erogazione delle risorse, punto su cui già sta lavorando il Gse. Oggi i contributi sono concessi, fino all'esaurimento dei fondi, tramite rimborso su conto corrente in rate annuali costanti, da un minimo di due fino a un massimo di cinque anni, a seconda del tipo di intervento. La copertura raggiunge, comunque e in genere, il 40% del massimale stabilito secondo lo schema del Conto Termico e può salire al 65% previa verifica tecnica del Gse in alcuni casi particolari di categoria 2 (come sancito dal decreto 102/2014).

Infine, lo Sblocca Italia dice che dovranno essere recuperate e rimesse in circolo le risorse non utilizzate: il monitoraggio del sistema di applicazione degli incentivi sarà effettuato entro il 31 dicembre 2015 dal ministero dello Sviluppo economico. A oggi, al Gse sono arrivate 7.450 richieste (più del 90% di privati) di cui 3.558 hanno avuto esiti positivi, per un totale di circa 3 milioni di risorse di cui 1,7 milioni effettivamente già erogate al 31 luglio 2014.

Maria Chiara Voci
Stvio Rezzonico

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NUOVE FORMULE PER CASE E UFFICI

«Rent to buy» con garanzie forti per l'inquilino che acquisterà

Il Dl 133/2014 Sblocca Italia codifica il contratto *rent to buy* e risolve alcune criticità che derivavano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. Il *rent to buy* all'italiana (oggetto anche di una prima nota del Consiglio nazionale del Notariato) viene dunque definito come il contratto che prevede la concessione del godimento di un immobile (abitativo o non abitativo) con diritto per il conduttore di acquistarlo entro una data predeterminata, imputando a prezzo di acquisto la parte di canone di locazione a tal fine indicata nel contratto.

Di questo contratto viene consentita la trascrizione nei registri immobiliari, il che serve:

a) a proteggere il conduttore - futuro acquirente da disavventure che possano accadere in capo al locatore - venditore anteriormente al passaggio di proprietà; con l'importante novità che l'efficacia di questa trascrizione non dura per tre anni al massimo, come accade nel caso della trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma può durare per tutta la durata del contratto di *rent to buy* (senza comunque eccedere un decennio); non si possono dare in *rent to buy* immobili che siano ipotecati (a meno di non frazionare l'ipoteca e attribuire al conduttore, mediante accollo, una quota del mutuo stipulato dal costruttore);

b) la parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore in *rent to buy*);

c) a rendere opponibile il contratto, che duri oltre 9 anni, agli eventuali «aventi causa» dal locatore, ai quali abbia ceduto l'immobile in questione.

I rapporti tra il locatore e il conduttore vengono regolati con le norme del Codice civile che disciplinano i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario: le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, a quelle di manutenzione straordinaria deve provvedere il locatore.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue e è assai limitata l'esperibilità dell'azione revocatoria. In caso di fallimento del conduttore, il curatore può sciogliersi dal contratto e, in tal caso, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo d'indennità, se non è stato diversamente stabilito nel contratto.

Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI

Per le dismissioni variante d'uso nell'accordo di programma

Le nuove misure dello Sblocca Italia per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati si concentrano una volta di più sulle procedure di variante urbanistica, che sono giustamente ritenute indispensabili per la valorizzazione del patrimonio pubblico. Con particolare ma non esclusivo focus sui beni della Difesa, l'attenzione è posta al modello procedimentale dell'accordo di programma, di cui viene affinata la valenza di variante urbanistica invero già disciplinata dall'articolo 34 del Dlgs 267/2000. È previsto che, allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo, il Comune presenti un proprio progetto di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso al ministero titolare del bene.

Nasce così il procedimento al cui esito, mediante la formazione della variante urbanistica, l'agenzia del Demanio è titolata all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di superficie sull'immobile interessato. In particolare, per gli immobili del demanio militare, entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, la Difesa, avvalendosi del Demanio, provvede a censire i beni da destinare alla valorizzazione. Sono esclusi gli immobili in corso di trasferimento agli enti locali in forza delle misure sul federalismo demaniale.

Nei 30 giorni successivi, il Demanio e la Difesa possono proporre all'amministrazione comunale un progetto di recupero dell'immobile a diversa destinazione urbanistica, anche previa pubblicazione di un avviso di ricerca sul mercato per sollecitare la presentazione del progetto da parte di privati. L'accordo di programma firmato da Comune, Agenzia e ministero e ratificato dal consiglio municipale nei 30 giorni dalla stipula, costituisce come detto variante alla destinazione d'uso del bene. Il procedimento deve concludersi entro 90 giorni dalla presentazione della relativa proposta.

Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto le Regioni sono chiamate ad adottare misure necessarie a garantire «le occorrenti semplificazioni documentali e procedurali».

Le misure procedurali sulle dismissioni si concludono mostrando bastone e carota agli enti locali. Da un lato, il ministero competente, rilevandone l'inadempimento all'accordo di programma, può proporre al presidente del Consiglio dei ministri la nomina di un commissario ad acta che provveda alle procedure necessarie per attuare la variante urbanistica. Dall'altro lato il decreto prevede che gli enti locali coinvolti nella variante abbiano diritto a una quota dei proventi derivanti dalla valorizzazione.

Guido Alberto Inzaghi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Deduzione del 20% per l'acquisto da un costruttore. Massimo 60mila euro in otto anni

Bonus per chi compra e affitta, ma la redditività resta bassa

Saverio Fossati

La speranza è quella di dare una spinta al mercato immobiliare, sollevando dalle imprese di costruzioni il macigno dell'inventurato e creando un circolo virtuoso in cui gli affitti siano bassi, quindi facilitino la mobilità e i consumi, e la redditività torni a essere appetibile. Un obiettivo decisamente ambizioso, considerando la massa delle tasse che si è abbattuta sulla proprietà immobiliare, al quale il Dl 133/2014 dedica l'articolo 21.

Le regole

Il "bonus" consiste nella possibilità di dedurre dal reddito il 20% della spesa sostenuta per l'acquisto di un immobile abitato nuovo o ristrutturato, direttamente dall'impresa costruttrice o che ha eseguito i lavori, oppure il 20% della spesa sostenuta per costruirla sul proprio terreno.

L'abitazione dovrà poi essere affittata per almeno otto anni a canone concordato (legge 431/98), oppure con canoni speciali (Dpr 380/2001 o legge 350/2003). Il canone, quindi, non è libero ma, in generale, inferiore a quelli a libero mercato. Il contratto, invece, tranne che per durata e canone, può essere anche libero.

L'acquirente deve essere persona fisica non esercente attività commerciale e non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è formalmente solo tra genitori e figli) del futuro inquilino. Tra le condizioni per la concessione dell'agevolazione ci

sono anche: la classe energetica degli immobili, che deve essere A o B; la categoria catastale, che deve essere una A residenziale (abitazioni) con esclusione di A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili); la zona, che non deve essere agricola.

Se mancano i requisiti scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus. A chiarire i dubbi e il meccanismo nel concreto dovrebbe essere un decreto attuativo Economia-Infrastrutture.

La convenienza

La deduzione massima dal reddito, dunque, sarà di 60mila euro, da dividersi in otto anni, quindi di 7.500 euro all'anno (un risparmio effettivo di 3.075 euro per chi ha un reddito tra i 55mila e i 75mila euro). Il problema è che l'agevolazione provoca effetti diversissimi a causa della persistenza dell'Imu, come si vede nelle elaborazioni qui sotto, e della differenza tra affitti concordati e di mercato: in qualche caso si avvicinano di molto ma in altri, come a Milano, l'eccessiva differenza rende impossibile la convenienza nonostante il bonus.

In ogni caso la redditività netta sembra restare sempre sotto il 3 per cento: a confronto con dei semplici Btp a 15 anni, che danno certo meno problemi di una casa da affittare, sembra davvero difficile che questo strumento possa diventare appetibile per gli investitori. «La soluzione - spiega Achille Colombo Clerici, presidente di As-

soedilizia - potrebbe essere quella di introdurre l'esenzione ventennale dalle imposte sui redditi da locazione per gli immobili nuovi o ristrutturati. E di sollecitare la conclusione dei nuovi accordi territoriali: a Milano la nostra disponibilità c'è». Poco entusiasta Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia «Lo Sblocca Italia ha al centro l'immobiliare, sia pure assistito da insufficienti misure per provocare, ed anche solo dare il segno, di un'inversione di tendenza».

Perplessi anche gli agenti immobiliari: secondo Paolo Righi (Fiaip) «Le misure sono ancora insufficienti per provocare un'inversione di tendenza del mercato» e per Daniele Angeletti (Fimaa-Concommercio) «Di certo il decreto non porterà alcuno choc per il settore immobiliare». Daniele Barbieri (segretario generale del Sunia, sindacato inquilini) segnalando che il "canone speciale" (Dpr 380/2001 o legge 350/2003) risulta spesso superiore a quello concordato, chiede che «in sede di conversione e con il decreto attuativo, si chiarisca che l'unico canone applicabile sia quello previsto dagli accordi territoriali sui contratti concordati con una riduzione che tenga conto dell'agevolazione fiscale».

In caso contrario il risultato sarebbe un regalo fino a 60mila euro di deduzione fiscale per offrire alloggi in locazione con un affitto più alto di quelli di mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alla ricerca della convenienza

Il confronto tra gli effetti della deducibilità del 20% del costo dell'immobile affittato a canone concordato e il regime di chi compra e affitta a libero mercato. L'esempio è stato fatto su un alloggio di 100 metri quadrati in una città medio-grande in zona semicentrale. La convenienza dell'acquirente-locatore, che ha un reddito tra 55mila e 75mila euro (aliquota Irpef marginale del 41%) si può realizzare solo dove il divario reale tra canone concordato e canone libero sia inferiore al 40%, come avviene per esempio a Genova o a Palermo ma non a Milano

CHI COMPRA CON IL BONUS

MILANO

Acquisto: 350.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €
Spesa totale: 388.600 €
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 7.500 €
Affitto concordato (600 € al mese): 7.200 €
Tassa (cedolare al 10%): 720 €
Spese condominiali (1.000 €)
Imu + Tasi: 1.554 €
Affitto netto: 4.226 + 3.075 (deduzione di 7.500 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 7.301 €
Redditività netta sulla spesa totale: 1,88%

PALERMO

Acquisto: 200.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €
Spesa totale: 226.600 €
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 5.000 €
Affitto concordato (560 € al mese): 6.720 €
Tassa (cedolare 10%): 672 €
Spese condominiali: 900 €
Imu: 478 €
Affitto netto: 4.670 + 2.050 (deduzione di 5.000 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 6.720 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,96%

CHI COMPRA SENZA BONUS

MILANO

Acquisto: 350.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €
Spesa totale: 388.600 €
Affitto di mercato da 1.200 € al mese: 14.400 €
Tassa (cedolare al 21%): 3.024 €
Spese condominiali: 1.000 €
Imu + Tasi: 1.554 €
Affitto netto: 9.122 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,35%

PALERMO

Acquisto: 200.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €
Spesa totale: 226.600 €
Affitto di mercato da 700 € al mese: 8.400 €
Tassa (cedolare 21%): 1.764 €
Spese condominiali: 900 €
Imu: 478 €
Affitto netto: 5.258 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,32%

Prevenzione. In «Gazzetta Ufficiale» il decreto interministeriale che rende operativa la normativa introdotta con il Dl del fare

In edilizia «sicurezza» standard

I modelli semplificati possono essere adottati dai committenti e dalle imprese

Luigi Calazza

È finalmente operativa la semplificazione dei modelli obbligatori previsti in materia di sicurezza sul lavoro nel settore dell'edilizia.

L'operazione è stata regolamentata dal decreto del 9 settembre scorso (pubblicato sulla «Gazzetta ufficiale» 212 del 12 settembre) dei ministri del Lavoro, delle Infrastrutture e della Sanità, in attuazione dell'articolo 104-bis del Dlgs 81/08 (Testo unico sulla sicurezza sui luoghi di lavoro), introdotto dall'articolo 32 del Dl 69/13, convertito dalla legge 98/13 (cosiddetto Decreto del fare).

Il decreto ministeriale contiene quattro allegati i quali riguardano, rispettivamente, il modello semplificato del piano operativo di sicurezza (Pos) di cui agli articoli 89, comma 1, lettera h) e 96, comma 1, lettera g); del Tu (all. I), del piano di sicurezza e coordinamento (Psc), di cui agli arti-

coli 91 e 100 del Testo unico (all. II); del piano di sicurezza sostitutivo (Pss), di cui all'articolo 131, comma 2, lettera b), del Dlgs 163/06 (Codice dei contratti pubblici) (all. III) e del fascicolo dell'opera di cui all'articolo 91, comma 1, lettera

LE LINEE D'INTERVENTO

Definiti quattro documenti semplificati su piano operativo, di coordinamento, piano sostitutivo e fascicolo dell'opera

b) del Testo unico (all. IV).

I modelli semplificati, il cui utilizzo non è obbligatorio, fornisce ai committenti e ai datori di lavoro delle imprese esecutrici di opere pubbliche e private un valido indirizzo standardizzato ai fini della redazione dei documenti. L'alternativa, per gli interessati, è di seguire un

proprio criterio che affronta il rischio, nel qual caso il modello potrebbe essere considerato incompleto o non rispondente alle previsioni della legge da parte dell'organo di vigilanza, con l'applicazione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

Nel merito dei singoli modelli si evidenzia che non sempre, obiettivamente, questi possono ritenersi semplificati. In particolare questa osservazione vale per il Pos e il Pss, dove vengono richieste notizie sulle mansioni di alcuni soggetti con posizioni di responsabilità, già previste dalla legge, e sui nominativi di lavoratori impegnati in determinate funzioni o circostanze, non previsto dalla legge.

Questi modelli prevedono, tra l'altro, una tabella riepilogativa dei livelli di esposizione al rumore e, per ciascun lavoratore, l'indicazione della erogata informazione, dell'avvenuta formazione riguardan-

te i rischi specifici e di mansioni, nonché l'eventuale addestramento previsto per particolari dispositivi di protezione individuale.

È evidente che con tali registrazioni ed altre similari viene a costituirsi un documento il quale deve essere di volta in volta completato con le variazioni che intervengono nel tempo. Poiché dovranno essere conservate le precedenti registrazioni, si avranno, pertanto, più documenti per lo stesso cantiere.

L'annotazione vale ovviamente anche per il Pss, che va redatto quando - per la natura dell'opera pubblica e per la sua durata - non sia previsto il Psc. Il Pos, come il Pss, vanno redatti dal datore di lavoro dell'impresa esecutrice.

Il modello relativo al Psc, redatto dalla coordinatore per la progettazione, prevede, tra l'altro, l'elaborazione dell'organigramma per l'appalto dell'opera che, partendo dal committente, individua i vari soggetti i quali sono chiamati alla sua realizzazione, dall'impresa affidataria, a quella esecutrice, fino ai lavoratori autonomi. Il modello del Psc si interessa della valutazione dei rischi non solo dell'istituendo cantiere, ma anche dell'area esterna alla quale è interessato il cantiere stesso, nonché dei rischi da interferenza tra le lavorazioni.

Il modello riguardante il fascicolo dell'opera (redatto dal coordinatore per la progettazione), il quale accompagna nel tempo la vita dell'opera stessa, sintetizza quanto già prescritto dall'allegato XVI del Testo unico e pone in particolare rilievo le misure preventive e protettive che andranno in dotazione all'opera e ausiliarie, prevedendo, nel tempo, sia il tipo di probabile intervento manutentivo, sia l'individuazione degli eventuali rischi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

il report

L'Ars fra "secchioni" e "fannulloni" ecco la classifica della produttività

Vinciullo (Ncd) surclassa tutti: «Mi ispiro a Cavour». Sudano (Articolo 4) la meno attiva

MARIO BARRESI

CATANIA. Per lui non è una novità. Ma la cosa gli fa piacere, lo lusinga. Al netto dei convenevoli: «Sono uno che non si risparmi. Ci penso anche la notte, alle cose da fare. E seguo tutto ciò che succede nel mio territorio, anche nel più piccolo paesino». Enzo Vinciullo è di gran lunga il più attivo dell'Assemblea regionale siciliana che riprende oggi l'attività. Con un "indicatore di produttività" di 557, il siracusano di Ncd surclassa gli altri colleghi (al secondo posto Stefano Zito del M5S con 164; medaglia di bronzo a Marco Falcone di Forza Italia con 123) e si fregia del titolo di deputato regionale più attivo dall'inizio della 16ª legislatura fino all'odierna ripresa.

Il risvolto della medaglia? I meno produttivi, altrimenti detti "fannulloni". Escludendo il presidente Giovanni Ardizzone (che per il suo ruolo super partes non ha attività da deputato "normale") e i surrogati subentranti con pochi mesi di anzianità, la maglia nera va a Valeria Sudano (Articolo 4), con un indicatore di produttività pari a 3; assieme a lei, dietro la lavagna, Nicola D'Agostino (Udc) e Giuseppe Laccoto (Pd), entrambi a quota 3.

La classifica è frutto della seconda edizione del report "#OpenArs - Analisi dell'attività parlamentare dei deputati siciliani", realizzata da *dirittodiaccesso.eu* con il coordinamento di Angelo Alù, presidente dell'associazione "Generazione Y". «L'analisi esamina il livello di produttività - spiega Alù nella relazione - evidenziando l'attività di ogni singolo parlamentare in qualità di primo firmatario in base ai risultati di ricerca pubblicamente disponibili all'interno del portale istituzionale dell'Ars che consente di visualizzare la presentazione di disegni di legge, interrogazioni, interpellanze, mozioni e ordini del giorno, al fine di ricostruire un "Indicatore di Produttività" derivante dalla somma dei relativi atti».

In pratica il report ha raccolto l'attività dei 90 deputati dell'Ars, isolando gli atti in cui il singolo è primo firmatario, per poi sommare i risultati nell'indicatore di produttività. Che, ovviamente, non tiene conto del peso specifico del singolo atto parlamentare: si può essere protagonista del ddl della Finanziaria o di un odg sul rilancio dell'elicicoltura nell'entroterra, ma il valore attribuito all'attività è sempre di un punto; così come, essendo basata soltanto sui dati pubblici dell'Ars, l'analisi non considera come variabili le presenze nei lavori d'aula e in commissione, né dal punto di vista quantitativo né da quello qualitativo.

E allora prendiamola come vanno prese queste classifiche: come una fotografia dei deputati dell'era Crocetta, non ad altissima risoluzione; come un gioco sotto l'ombrello, vista l'afa che accoglie la riapertura dell'Ars; come un foglietto di dati da leggere con leggerezza sui banchi nel giorno di riapertura della "scuola" per poi farne un aeroplanino di carta e vederlo librarsi fra gli affreschi di Sala d'Ercole. Con la giusta attenzione, ma anche con un po' di sana ironia. La stessa, tagliente, alla base del commento di un deputato etneo (che ci chiede l'anonimato, pena l'embargo futuro di notizie) al quale abbiamo anticipato ieri pomeriggio l'ultima e la prima posizione: «Facile, avete già il titolo: "La pupa e il secchione"...».

Ma andiamo ai dati più significativi. Partendo dalla produttività media dei gruppi dell'Ars, calcolata dividendo la

somma degli indici di ogni deputato per il numero di componenti. Trascinato dall'"effetto V", il primo gruppo è l'Ncd con 108,4. A seguire il Movimento 5 Stelle con 68,5, Lista Musumeci (50,3) e Forza Italia con 48,8. Il che dimostra come in questo contesto le opposizioni, per tradizione autrici di interrogazioni e interpellanze al governo regionale, hanno una maggiore attività parlamentare. Il resto dei gruppi, in ordine di classifica: Mpa (31,2), Pd (30,8), Pid-Grande Sud (29,6), Gruppo misto (22,2), Udc (21,7), Articolo 4 (17,4) e Megafono (13). All'ultimo posto i Drs con 12,8.

Se si isolano le tipologie di atto, emerge qualcosa di diverso. Rosario Crocetta, ad esempio, se considerato come deputato, è in testa per numero di ddl presentati come primo firmatario (in tutto 71), attività legata ovviamente al suo ruolo di governatore; a seguire Mimmo Turano dell'Udc, con 60. Vinciullo e Zito si dividono le "vittorie di tappa" nelle altre categorie: il grillino primeggia in interpellanze (22, a pari merito con la collega di gruppo Valentina Palmeri) e in mozioni (30). Ma tutti i 5 Stelle si caratterizzano per un alto tasso di produttività, seppur con numeri che, escludendo l'iperattivo Zito, vanno dal 29 di Gianina Ciancio al 79 di Angela Foti.

Tornando a Vinciullo: è primo per ordini del giorno (in tutto 23, seguito da Falcone con 17 e Zito con 14), ma soprattutto per interrogazioni parlamentari. La sua specialità: ben 485; a distanza siderale dai soliti Zito (82) e Falcone (78). Un legittimo sospetto: ma non è che il deputato siracusano dell'Ncd passi il tempo ad autointerrogarsi per poi interrogare il governo su tutto lo scibile siciliano? «Non è così - ribatte il diretto interessato - perché ho sempre avuto riscontro dal presidente e dagli assessori su argomenti molto sentiti». Con annesso rifiuto dell'etichetta di "iperattivo": «Faccio il mio dovere di rappresentante del popolo siciliano, in un ruolo di minoranza ispirato a come lo interpretava Cavour: si

può essere più importanti della maggioranza, se si lavora su due fronti diversi, quello del controllo rigoroso ma anche del miglioramento delle leggi». Un deputato modello, che potrebbe far gola alla traballante maggioranza di Crocetta. Tanto più in una fase in cui si chiacchiera di un ipotetico sostegno di Ncd. «Nessun salto della quaglia: ognuno resta dov'è. Solo che io continuo a fare il mio lavoro senza guardare il colore degli atti. Spesso i colleghi di opposizione mi accusano di essere "collaborazionista", dall'altra parte Crocetta sul mio no al testo della Finanziaria mi ha accusato di essere "affamatore del popolo". La verità, magari, sta in mezzo».

Abbiamo provato a contattare - via sms e cellulare - Sudano, ma senza successo. Difesa d'ufficio affidata dunque al leader di Articolo 4, Lino Leanza: «L'indice è solo indicativo, perché non distingue il peso specifico dei diversi atti, così come non considera le presenze in aula e il lavoro in commissione». Ma, dopo la carota, il bastone alle sue deputate, altre due delle quali (Luisa Lantieri e Alice Anseimo) sono agli ultimi posti della classifica. «Glielo dico sempre: ragazze, qui bisogna lavorare sodo, rappresentare al meglio le istanze dei singoli territori». Insomma, le lunghe vacanze sono finite. Da oggi cominciano gli esami di riparazione. C'è tempo fino al 2017. A meno che la "classe" non si scioglia prima...

twitter: @MarioBarresi

I MIGLIORI

VINCIULLO
NCDZITO
M5SFALCONE
FORZA ITALIAFERRANDELLI
PDIOPPOLO
LISTA MUSUMECIFOTI
M5SCANCELLERI
M5SASSENZA
FORZA ITALIA

● DDL ● INTERROGAZIONI ● INTERPELLANZE ● MOZIONI ● ODG ● INDICE DI PRODUTTIVITÀ

PD

Deputato	●	●	●	●	●	●
Baldo GUICCIARDI	18	2	1	1	7	29
Mario ALLORO	3	18	1	6	2	30
Giuseppe ARANCIO	3	11	0	3	0	17
Anthony BARBAGALLO	13	12	2	3	4	34
Marika CIRONE DI MARCO	4	15	0	3	3	25
Antonello CRACOLICI	7	6	1	2	2	18
Rosario CROSETTA	71	/	/	/	/	71
Pippo DIGIACOMO	8	2	0	3	0	13
Fabrizio FERRANDELLI	15	77	1	9	1	103
Giuseppe LACCOTO	1	0	0	1	1	3
Giuseppe LUPO	5	4	0	1	5	15
Mariella MAGGIO	8	10	1	3	2	24
Bruno MARZIANO	10	9	0	1	1	21
Antonella MILAZZO	6	8	1	1	1	17
Filippo PANARELLO	2	8	0	1	2	13
Giovanni PANEPINTO	10	26	1	1	5	43
Conceta RAIA	12	19	0	2	1	34
Francesco RINALDI	33	10	1	4	3	51
Gianfranco VULLO	2	21	0	1	2	26

M5S

Deputato	●	●	●	●	●	●
Valentina ZAFARANA	5	36	12	5	4	62
Francesco CAPPELLO	5	51	7	5	5	73
Claudia LA ROCCA	3	51	5	6	0	65
Giancarlo CANCELLERI	14	31	5	15	9	74
Giorgio CIACCIO	8	37	19	7	2	73
Gianina CIANCIO	3	18	3	3	2	29
Vanessa FERRERI	7	13	3	5	2	30
Angela FOTI	5	32	15	21	6	79
Matteo MANGIACAVALLO	2	38	7	6	3	56
Valentina PALMERI	1	25	22	9	5	62
Salvatore SIRAGUSA	7	30	4	2	0	43
Sergio TANCREDI	3	21	4	3	0	31
Giampiero TRIZZINO	9	37	3	6	1	56
Stefano ZITO	16	82	22	30	14	164

ARTICOLO 4

Deputato	●	●	●	●	●	●
Luca SAMMARTINO	2	4	0	2	2	10
Valeria SUDANO	0	1	0	1	0	2
Alice ANSELMO	3	2	0	2	0	7
Salvatore CASCIO	1	12	1	1	0	15
Carmelo CURRENTI	1	7	0	0	0	8
Luisa LANTIERI	2	2	1	0	0	5
Lino LEANZA	11	9	2	4	7	33
Salvatore LENTINI	9	11	3	1	12	36
Pippo NICOTRA	2	3	0	2	1	8
Paolo RUGGIRELLO	11	30	1	1	7	50

UDC

Deputato	●	●	●	●	●	●
Mimmo TURANO	60	9	1	2	1	73
Maria LA ROCCA RUVOLO	3	20	0	1	2	26
Gianluca MICCICHÈ	1	0	0	0	0	1
Giovanni ARDIZZONE	0	1	0	1	1	3
Nicola D'AGOSTINO	2	0	0	0	6	8
Nino DINA	21	24	3	1	4	53
Lillo FIRETTO	3	3	0	2	1	9
Orazio RAGUSA	7	8	0	5	3	23
Pippo SORBELLO	0	0	0	0	0	0

P&G Infograph

I PEGGIORI

SUDANO
ARTICOLO 4D'AGOSTINO
UDCLACCOTO
PDMALAFARINA
MEGAFONOLANTIERI
ARTICOLO 4GRECO
DRSFORMICA
LISTA MUSUMECIANSELMO
ARTICOLO 4

FORZA ITALIA

Deputato	●	●	○	●	●	●
Marco FALCONE	15	78	4	9	17	123
Vincenzo FIGUCCIA	8	47	1	9	8	73
Giorgio ASSENZA	5	54	0	14	1	74
Giuseppe MILAZZO	2	3	0	1	3	9
Alfio PAPAIE	0	0	0	0	0	0
Riccardo SAVONA	1	3	0	0	10	14

NCD

Deputato	●	●	○	●	●	●
Nino D'ASERO	10	32	1	5	11	59
Pietro ALONGI	1	14	0	0	3	18
Francesco CASCIO	5	8	0	0	2	15
Vincenzo FONTANA	6	23	0	3	3	35
Nino GERMANÀ	4	31	1	4	2	42
Giovanni LO SCIUTO	6	21	1	4	1	33
Vincenzo VINCIULLO	46	485	2	1	23	557

MPA

Deputato	●	●	○	●	●	●
Giovanni DI MAURO	4	27	0	8	1	40
Giuseppe FEDERICO	6	4	0	1	0	11
Dino FIORENZA	8	23	1	1	0	33
Giovanni GRECO	2	13	0	1	5	21
Toti LOMBARDO	12	23	2	6	8	51

DRS

Deputato	●	●	○	●	●	●
Giuseppe PICCIOLO	2	7	0	4	0	13
Edy TAMAJO	1	7	0	0	2	10
Marco FORZESE	6	12	0	0	1	19
Marcello GRECO	4	3	0	0	0	7
Salvatore LO GIUDICE	9	2	0	3	1	15

IL MEGAFONO

Deputato	●	●	○	●	●	●
Giovanni DI GIACINTO	13	4	0	2	3	12
Antonio MALAFARINA	10	2	0	1	1	5
Giambattista COLTRARO	19	4	0	8	0	14
Nello DIPASQUALE	7	4	0	3	1	11
Salvatore ODDO	15	16	0	1	0	23

GRANDE SUD-PID CANTIERE POPOLARE

Deputato	●	●	○	●	●	●
Salvatore CORDARO	12	15	0	1	6	34
Bernadette GRASSO	2	15	3	9	5	34
Michele CIMINO	5	6	1	4	5	21

LISTA MUSUMECI

Deputato	●	●	○	●	●	●
Santi FORMICA	5	1	0	0	1	7
Gino IOPPOLO	17	57	12	2	0	88
Nello MUSUMECI	12	31	8	5	0	56

GRUPPO MISTO

Deputato	●	●	○	●	●	●
Girolamo FAZIO	5	20	0	3	3	31
Roberto CLEMENTE	2	3	0	0	6	11
Pippo GIANNI	13	10	1	2	6	32
Antonio VENTURINO	8	3	0	0	4	15



CONFINDUSTRIA, ANNUNCIO DI MONTANTE

Anticorruzione entra in codice etico

PALERMO. Sette anni fa da Caltanissetta Confindustria Sicilia lanciò la sua sfida al racket del pizzo introducendo nel codice etico il ripudio del pizzo e l'espulsione delle imprese che non denunciano gli aguzzini: adesso tocca ai corrotti. La svolta, questa volta, parte da Milano, cuore della finanza italiana.

Entro un mese Confindustria introdurrà misure anti-corruzione nel codice. Ad annunciarlo è stato il delegato nazionale per la legalità Antonello Montante. Che ha scelto un luogo simbolico per la nuova battaglia degli industriali: un convegno della Fiom.

Confindustria risponde così all'appello fatto appena una settimana fa nel corso del workshop Ambrosetti a Cernobbio, dal presidente dell'Authority anticorruzione, Raffaele Cantone. L'ex pm aveva chiesto aiuto agli imprenditori nella lotta alla corruzione. Perché oltre alle leggi, aveva argomentato Cantone, serve una

«battaglia culturale», una lotta in cui gli imprenditori possono avere una parte importante come ha avuto Confindustria in Sicilia nella guerra alla mafia.

Per Montante però anche altri devono fare la loro parte, come la politica. Il ragionamento riguarda la gestione dei beni confiscati, che «devono essere gestiti da persone competenti e associazioni in prima linea come Libera, il riutilizzo sociale dei beni è necessario per ripagare la collettività».

E poi le banche. Qui, il tema è il rating di legalità, «uno strumento importante a sostegno delle piccole e medie imprese, le banche devono applicarlo», ha affermato Montante. «Gli associati di Confindustria per l'85% sono piccoli imprenditori con fatturato medio di 3 mln di euro» e a causa della crisi «non ce la fanno», ha sostenuto.

ALFREDO PECORARO

● **Confindustria**

Montante: entro un mese norme anticorruzione

●●● Entro un mese Confindustria modificherà il proprio statuto introducendo misure anti-corruzione. L'ha annunciato al convegno della Fiom a Milano, Antonello Montante, delegato nazionale per la legalità dell'associazione degli industriali. Una settimana fa, nel corso del workshop Ambrosetti a Cernobbio, il presidente dell'Authority anticorruzione, Raffaele Cantone, aveva chiesto aiuto agli imprenditori nella lotta alla corruzione. Per Cantone, oltre alle leggi serve una «batteglia culturale», una lotta in cui gli imprenditori possono avere una parte importante come ha avuto Confindustria in Sicilia nella guerra alla mafia e al racket delle estorsioni, espellendo chi non denuncia il pizzo. «La priorità è oggi quella di far resistere le imprese sui mercati, in un momento così difficile per la crisi che att-



Antonello Montante

naglia le piccole e medie imprese. Dobbiamo sostenerle nei confronti delle banche, dei mercati, della burocrazia e della mafia», ha proseguito Antonello Montante sottolineando che «la legalità conviene perché stare in un consorzio illegale, quello che ti offre

la mafia e la criminalità organizzata, prima o poi la paghi, arriva lo Stato e ti confisca l'impresa». Inoltre, «non vivi di competitività internazionale ma di mercato assistito locale, quindi è una sorta di ricchezza a orologeria», ha concluso.

URBANISTICA. La realizzazione del progetto passa attraverso il recupero del sito mediante l'eradicazione dell'ailanto

Santa Domenica e Cava Gonfalone Il Comune valorizza le due vallate

●●● Valorizzare le vallate Santa Domenica e Cava Gonfalone, l'enorme polmone verde della città. A questo mira il progetto del Parco urbano che vedrà i primi passi grazie ai lavori che saranno eseguiti dal Dipartimento regionale sviluppo rurale e territoriale di Ragusa. Nei giorni scorsi, all'Ufficio Centri storici di Ibla si è tenuto un incontro sull'argomento. Erano presenti il dirigente del Settore centri storici, Marcello Dimartino, il progettista Giovanni Selvaggio, il tecnico comunale responsabile dell'ufficio accessibilità, Nello Veloce, il dirigente del Dipartimento regionale Sviluppo rurale e territoriale, Antonio De Marco, la Lucia Antoci dell'Arpa

ed esponenti delle associazioni che hanno partecipato alla manifestazione di interesse. La realizzazione del progetto passa attraverso il recupero del sito mediante l'eradicazione dell'ailanto, specie alloctona infestante, particolarmente insidiosa che in poco tempo prende il sopravvento sulle altre essenze arboree, e il ripristino dei percorsi di visita della vallata e della cava. Già da questa settimana si procederà a contattare i privati, proprietari di alcune aree all'interno della Vallata Santa Domenica e di Cava Gonfalone, che hanno aderito alla manifestazione d'interesse, per l'avvio delle procedure propedeutiche alla realizzazione di detti



**GIÀ DA QUESTA
SETTIMANA VERRANNO
AVVIATI I CONTATTI
CON I PROPRIETARI**

lavori. E intanto la giunta ha adottato un provvedimento in tema di urbanistica che riguarda le zone agricole. La Giunta Municipale ha deliberato un atto d'indirizzo con cui si dà mandato al dirigente del Settore Urbanistica di predisporre

una variante specifica al Piano Regolatore Generale, relativamente all'articolo 48 delle Norme tecniche di attuazione, in attesa che venga approvato il Piano Paesaggistico. La Giunta ha disposto che, in attesa che venga adottata la variante, si proceda alla definizione dei procedimenti di richiesta delle concessioni in zona agricola, tenendo conto che per la zona agricola non vincolata (zona bianca) del Piano Paesaggistico di limitata estensione possono essere rilasciate le concessioni edilizie purché in linea con la vigente normativa, considerato che tale area presenta già un paesaggio compromesso dalla presenza di numerose costruzioni e di agglomerati edilizi oggetto di piani particolareggiati di recupero urbano, mentre per le zone agricole sottoposte a vincolo di tutela possono essere rilasciate le concessioni edilizie nelle quali sia evidente il legame tra il fabbricato e l'uso agricolo del fondo. (DABO)

CASSAZIONE. Vengono meno le limitazioni alla solidarietà: l'acquirente rischia di rispondere delle violazioni all'Erario compiute dal venditore, se già nei libri contabili

Chi compra un'azienda paga i debiti tributari

Una sentenza definisce gli oneri di chi rileva un'impresa: non basta più il certificato di assenza di «carichi pendenti»

Per chi acquista è fondamentale il controllo delle posizioni debitorie tramite l'esame dei libri contabili: in pratica, debiti non presenti nei libri non possono essere contestati.

Pierpaolo Maddalena

●●● L'acquirente di un'azienda deve pagare gli eventuali debiti tributari legati alle violazioni di chi vende. Obbligo che interviene anche se - prima dell'acquisto - si è ricevuto il certificato di assenza di «carichi pendenti». L'unica «ancora di salvezza» è che questi debiti non risultino dai libri contabili.

Questi principi sono emersi da una sentenza della Cassazione (n. 5979/14) e si rifanno al principio civilistico secondo cui il sistema giuridico dispone una sorta di sequenza nella responsabilità da parte dell'acquirente verso i debiti del cedente l'azienda. Ciò per evitare che tramite il trasferimento dei beni vengano meno le garanzie patrimoniali per i creditori.

Tale obiettivo viene codificato tramite l'introduzione, a certe condizioni, di una responsabilità solidale dell'acquirente dell'azienda sui debiti del cedente. In pratica, di tali passività ne rispondono entrambe le parti. Secondo l'articolo 2560 del Codice civile, infatti,

«l'alienante non è liberato dai debiti, inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta, anteriori al trasferimento, se non risulta che i creditori vi hanno consentito. Nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda, se essi risultano dai libri contabili obbligatori». Il fatto che risponda solo dei debiti «suddetti» - secondo il team di avvocati che ha dato vita al sito laleggepertutti.it - presuppone che «la responsabilità civilistica sia limitata ai debiti relativi al ramo di azienda trasferito e non si estenda ai debiti relativi ad altri rami di azienda».

Per chi acquista è quindi fondamentale il controllo delle posizioni debitorie tramite l'esame dei libri contabili: in pratica, debiti non



COSÌ SI MANTENGONO LE GARANZIE PATRIMONIALI PER I CREDITORI

presenti nei libri non possono essergli contestati.

Dal punto di vista fiscale, la regola indicata dal Codice civile non si applica poiché esiste una discipli-

quindi l'Erario dovrà prima aggredire il cedente e poi l'acquirente; inoltre la responsabilità è parimetrata al valore dell'azienda.

Queste due limitazioni «non si applicano per le cessioni eseguite in frode ai crediti tributari». Inoltre, la responsabilità dell'acquirente per i trasferimenti di azienda (non in frode all'Erario) può essere ulteriormente limitata se l'acquirente richiede all'amministrazione finanziaria il certificato che attesti le violazioni contestate alla data del trasferimento e nel caso in cui il certificato non presenti contestazioni, oppure non venga rilasciato entro quaranta giorni, scatta l'effetto liberatorio per l'acquirente.

A tale riguardo la legge (Comma 2 dell'art. 14 del Dlgs 472) stabilisce che la responsabilità è «limitata al debito risultante alla data del trasferimento dagli atti dell'amministrazione finanziaria», ma tale limite scatta solo - e questo è un terzo passaggio chiave della sentenza - se è richiesto il certificato. In assenza di richiesta la norma non si applica e quindi il cessionario può essere chiamato a rispondere dei debiti tributari del cedente, relativi a violazioni che questi abbia commesso nell'anno di cessione e nei due anni antecedenti, anche se tali violazioni ancora non siano state constatate. (*PPM*)



Sancito il cosiddetto «beneficium excussionis»: l'Erario dovrà prima aggredire il cedente e poi l'acquirente

na apposita (Art. 14 del Dlgs 472/1997): quindi non serve l'iscrizione del debito tributario nei libri contabili affinché l'acquirente sia aggredibile dall'Erario. La legge in-

troduce il concetto di responsabilità dell'acquirente del ramo di azienda sui debiti tributari del cedente, ma «allo stesso tempo limita la responsabilità alle violazioni

commesse nell'anno di cessione e nei due antecedenti o accertate (o almeno contestate) nel medesimo arco temporale». Inoltre vi è il cosiddetto «beneficium excussionis»:

ENTI LOCALI. Uno studio rileva gli effetti delle ultime 4 manovre. Nell'Isola la più penalizzata è Ragusa. Palermo in fondo alla classifica nazionale con riduzioni del 33%

Tagli ai Comuni, in Sicilia 250 milioni in meno

●●● Negli ultimi quattro anni, i «tagli» sui trasferimenti dallo Stato ai nove comuni capoluogo siciliani ammontano a 250,7 milioni di euro. Con il record negativo - in termini di percentuale - che spetta a Ragusa, mentre nelle città più grandi come Palermo, Catania e Messina, il taglio è stato minore. Un sacrificio in nome della *spending review* che, però, potrebbe non essere stato ancora sufficiente: la riduzione del 3% di spesa chiesta dal premier Renzi ai vari ministeri potrebbe infatti non bastare a coprire l'obiettivo dei 20 miliardi. Probabile, quindi, che verrà chiesto ai Comuni di stringere ulteriormente la cinghia, con le conseguenze viste in questi anni di un aumento delle imposte locali.

I dati sono stati elaborati e diffusi

dal Centro Studi Sintesi e prendono in considerazione le manovre che si sono susseguite negli ultimi quattro anni: da quella di Tremonti del 2010 (agli inizi della crisi di finanza pubblica), fino al decreto Irpef di Renzi, passando per la prima «spending» realizzata dal governo Monti. Si tratta di tagli strutturali, dove la riduzione di risorse decisa il primo anno si riflette anche sui successivi, perché le risorse stralciate non tornano più.

I vecchi trasferimenti su cui i sindaci potevano contare sono stati ridotti mediamente del 43%, mentre nei capoluoghi di provincia è stato del 46%. Andando al dettaglio siciliano, quindi, tra i nove capoluoghi quello a cui è stato tolto di più è Ragusa (trentunesimo posto tra i 101 capoluoghi del Belpaese),

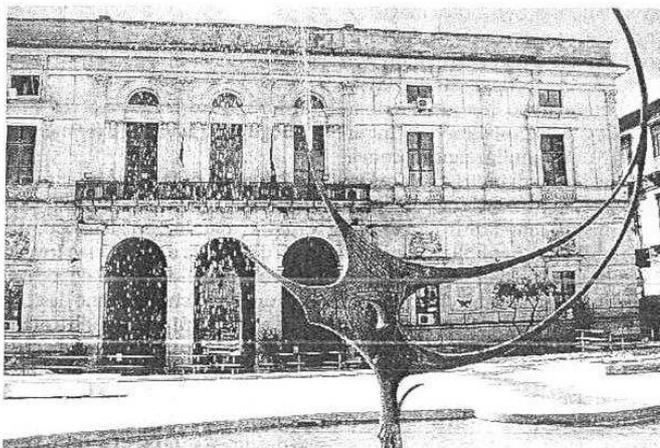
giunto il massimo, arrivando a trattenere anche più del 70%. L'ultima è l'Aquila (-13%) che però merita un discorso a parte viste le esenzioni ottenute dopo il terremoto. Ma in questi calcoli bisogna considerare che in media nei Comuni del Sud, dove è più povero il gettito fiscale, si può ancora contare su trasferimenti statali maggiori rispetto ad altre regioni d'Italia. Tra le grandi, infatti, a pagare di più sono Venezia (tagli pari al 66%) e Milano (63%), mentre Roma è a metà classifica con una sforbiciata del 48% e Napoli è in fondo con una riduzione del 31%.

Tornando in Sicilia, infine, cambiano le posizioni di classifica se si considera solo quanto lo Stato abbia tolto per ogni cittadino dei capoluoghi: davanti a tutte Catania, con 180 euro pro capite, poi Palermo (174), Enna (148,2), Siracusa (143,7), Trapani (138), Ragusa (137,6) Messina (133,5), Caltanissetta (97,9) e Agrigento (94,1).

(*PPM*)

dove sono stati tagliati 9,6 milioni di trasferimenti pari al 53% in meno rispetto ai trasferimenti del 2010. Scorrendo la classifica c'è poi Siracusa, al 48esimo posto nazionale, privata di 17,1 milioni (-48%). Segue Trapani, con 9,5 milioni di tagli (-44%), Enna (83esima; 4,1 milioni; -40%) e Caltanissetta (92esima; 6 milioni; -36%). Una casella sotto c'è Catania (52,6 milioni; -36%), al 95esimo invece Agrigento (5,5 milioni; -36%).

Nelle ultime posizioni della graduatoria dei 101 capoluoghi di provincia d'Italia, Palermo è al 96esimo posto con un taglio di 114 milioni pari a -33%, e poi Messina (99esima; 32,3 milioni; -27%). A Lodi, Brescia e Lecco (le prime tre della graduatoria), il costo cumulato delle manovre ha invece rag-



Palazzo dell'Aquila, sede del Comune di Ragusa a cui è stato «tolto» di più