

Rassegna stampa del

1 Dicembre 2014



Immobili. Le regole da seguire per la scadenza del 16 dicembre - Sui fabbricati rurali strumentali resta la tassa sui servizi

Aree e terreni alla prova dell'Imu

Nuovo perimetro delle esenzioni e incrocio con la Tasi complicano il saldo in agricoltura

PAGINA A CURA DI

Gian Paolo Tosoni

Il perimetro dei terreni agricoli chiamati a pagare l'Imu (e prima ancora l'Ici) cambierà dopo oltre vent'anni. Ma l'individuazione degli appezzamenti esenti - affidata a un decreto in corso di emanazione - sarà solo il primo passo da compiere, in vista della scadenza di martedì 16 dicembre. Ci sono infatti diversi altri aspetti rilevanti che gli operatori dovranno considerare per quantificare il tributo. Senza dimenticare che per i terreni non esentati dalla circolare ministeriale n. 9/249 del 14 giugno 1993 il pagamento va considerato praticamente certo anche in base alle nuove regole in arrivo.

Il calcolo dell'Imu

Per l'Imu la scadenza del 16 dicembre riguarda il saldo. Di conseguenza, per un terreno che già in precedenza era tassato con l'Imu e per il quale è stato versato l'acconto il 16 giugno assumendo le aliquote vigenti nel 2013, il contribuente dovrà verificare se - oltre al saldo - occorre un conguaglio in base alla maggiore aliquota eventualmente deliberata dal Comune per il 2014.

Per un terreno esente in base alla circolare del 1993 che viene ora a essere tassato, il contribuente dovrà verosimilmente versare tutta l'imposta annua, in base all'aliquota deliberata dal Comune per il 2014, in attesa di eventuali ulteriori agevolazioni, che dovrebbero però vedere la luce non prima del 2015.

Prima casa e strumentali

L'esclusione da Imu riguarda l'abitazione principale, e quindi anche le case rurali nelle quali il proprietario ha il domicilio e la residenza anagrafica, e i fabbricati rurali strumentali (articolo 9, comma 3-bis, Dl n. 557/1993).

L'incrocio della Tasi

Per i terreni terreni, l'articolo 1, comma 669 della legge 147/2013, nell'individuare il presupposto impositivo della Tasi ne prevede l'esclusione «in ogni caso». Il versamento del saldo della tassa sui servizi, quindi, riguarda:

- la generalità dei fabbricati, compresi questa volta anche quelli rurali strumentali;

- le aree edificabili.

In proposito, le situazioni che si possono verificare sono diverse da quelle viste per l'Imu. Entro il 16 dicembre, infatti:

- dovranno versare la seconda rata i titolari dei diritti reali sulle due categorie di immobili che hanno già pagato la prima rata entro il 16 giugno o 16 ottobre (nel caso di Comuni che non avevano deliberato le aliquote entro la fine di maggio ma l'hanno fatto entro il 10 settembre scorso);

- dovranno versare la Tasi in unica soluzione con un'aliquota pari all'1 per mille i contribuenti che non hanno versato alcun acconto a causa del mancato invio della delibera da parte del comune nei termini indicati dalla legge;
- in ogni caso i detentori dell'immobile sono chiamati a pagare una quota compresa tra il 10 e 30 per cento secondo quanto stabilito dal Comune, oppure la quota minima di un decimo.

Mentre i rurali strumentali so-

no esenti da Imu e i terreni agricoli sono esenti da Tasi, sulle aree edificabili il pagamento dei due tributi non è alternativo, ma possono essere dovuti entrambi secondo le delibere comunali fatte salve le esclusioni previste dalla legge.

La definizione di terreni

Si definiscono agricoli i terreni adibiti all'esercizio delle attività agricole ex articolo 2135 del Codice civile. Per questi terreni, soggetti soltanto a Imu (articolo 13, comma 5 del Dl 201/2011), lo schema di calcolo dell'imposta municipale - secondo quanto precisato dalla circolare ministeriale n. 3/DF del 18 maggio 2012 - parte dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135; qualora il terreno sia posseduto e coltivato da coltivatori diretti od imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola il coefficiente si riduce a 75.

È altresì prevista una riduzione della base imponibile. Sempre per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti od imprenditori agricoli professionali, l'imposta municipale si applica per la parte di valore eccedente l'importo di 6 mila euro e con le seguenti riduzioni, di importo decrescente all'aumentare del valore dell'immobile:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 6 mila euro e fino a euro 15.500;

- del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500 euro;

- del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32 mila euro.

Queste agevolazioni si applicano anche se i terreni di proprietà di questi soggetti siano coltivati da società di persone di cui i proprietari siano soci.

Stabilita la base imponibile si determina l'imposta applicando l'aliquota fissata dal Comune. La disciplina Imu non risparmia dall'imposta i terreni incolti, i quali se posseduti da coltivi o Iap, usufruiscono delle agevolazioni descritte in precedenza.

FOCUS

Orticelli sempre esenti dal tributo

Oltre ai terreni montani e di collina così come ridefiniti dal Mef, sono esenti quelli sui quali l'esercizio della attività agricola non è svolta in forma imprenditoriale (orticelli). Inoltre, l'Imu non si applica assumendo il valore catastale sui terreni aventi destinazioni particolari come i terreni industriali o quelli destinati a campeggi o parcheggi: in questi casi la destinazione urbanistica dei terreni fa sì che il reddito dominicale diventi irrilevante, e l'immobile diviene pertinenza del fabbricato oppure assume la natura di area edificabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le nuove regole in arrivo

I casi in cui si pagano Imu e/o Tasi su aree edificabili e terreni agricoli in base alla qualifica del proprietario/possessore, secondo le nuove norme in corso di approvazione definitiva

Legenda: l'imposta è dovuta (●); l'imposta non è dovuta (○)

Tipo di area	Proprietario / possessore		
	Persona fisica	Coltivatore diretto o Iap (anche società agricola)	Altri soggetti
TASI			
Terreno agricolo in Comuni di qualsiasi altezza	○	○	○
Area edificabile	●	○	●
Area scoperta pertinenziale	○	○	○
IMU			
Terreno agricolo in Comuni fino a 280 metri	●	● ma sono previste riduzioni	●
Terreno agricolo in Comuni tra 281 e 600 metri	●	○ anche se incolto	●
Terreno agricolo in Comuni oltre 600 metri	○	○	○
Area edificabile	●	● si considera terreno agricolo	●
Area scoperta pertinenziale	○	○	○

Nota: se l'area scoperta eccede la pertinenzialità e l'accessorietà al fabbricato si applicano le regole dell'area edificabile

Il caso. Sulle zone inserite negli strumenti urbanistici il Comune può cumulare le due imposte

Il Prg approvato decide l'edificabilità

Le aree edificabili sono soggette al pagamento dell'Imu ed eventualmente anche della Tasi, secondo quanto previsto dal Comune. Il limite complessivo del prelievo - come previsto dal comma 667 dell'articolo 1 della legge 147/2013 - fa sì che la somma delle aliquote Tasi e Imu non possa essere normalmente superiore all'aliquota massima consentita per l'Imu che è pari a 10,6 per mille. Per l'anno d'imposta 2014, tuttavia, i Comuni a determinate condizioni hanno potuto superare tale limite dello 0,8 per mille, arrivando fino all'11,4 per mille.

Si definiscono edificabili, in base all'articolo 2, comma 1, lettera b), Dlgs 504/1992 le «aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per

pubblica utilità». Una volta che lo strumento urbanistico è approvato, non rileva la mancata approvazione della Regione o l'adozione di strumenti attuativi. Sono inoltre edificabili per definizione le aree di sedime di fabbricati in corso di costruzione o

L'AGEVOLAZIONE

Non sono mai fabbricabili i lotti posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap anche se la qualifica spetta a un solo comproprietario

di ricostruzione.

La base imponibile corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 1° gennaio 2014. Dove i Comuni hanno fissato dei valori di riferimento con apposita delibera, il contribuente ha un parametro cui affidarsi, anche se spesso c'è il problema del man-

cato adeguamento di questi valori alla crisi del settore immobiliare, che ha comportato una forte contrazione dei prezzi. Nei pochi Comuni in cui mancano le delibere, l'importo va individuato diversamente (perizie, atti d'acquisto, valori contabili per le imprese di costruzione e così via).

Sia ai fini Imu che Tasi, non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap), iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'esercizio dell'attività agricola. La conseguenza è che questi terreni - seppur urbanisticamente edificabili - sono assunti a tassazione ai fini dell'Imu in base al valore catastale e sono esclusi da Tasi.

Questa agevolazione si applica anche per i terreni in comproprietà di più persone, ma condotti anche da un solo comproprietario in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o Iap (circola-

re ministeriale n. 3/DF/2012, paragrafo 7.3). Nella fattispecie il terreno viene considerato agricolo per l'intera superficie; per la determinazione della base imponibile il coldiretto o Iap applicherà il coefficiente 75 mentre gli altri comproprietari utilizzano il coefficiente 135.

Si ricorda che la qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere acquisita anche dalle società di persone e di capitali, nessuna esclusa, a condizione che un socio per le società di persone o un amministratore per quelle di capitali abbia la qualifica di Iap a titolo personale e sia iscritto nella gestione previdenziale; quindi questa agevolazione si applica anche a queste società.

Per i terreni edificabili concessi in affitto, il proprietario deve assolvere l'Imu e la Tasi sul valore di mercato. Relativamente alla Tasi scatta la situazione - a dir la verità assurda - in cui l'affittuario coltivatore (e quindi detentore del terreno) deve pagare una quota dal 10 al 30% del tributo, secondo la percentuale stabilita nella delibera comunale.

Per le aree scoperte l'Imu e la Tasi sono dovute in relazione alla loro natura urbanistica. Se le aree scoperte sono pertinenze dei fabbricati e quindi sono catastalmente "graffate", sfuggono alla tassazione essendo comprese nel valore catastale del fabbricato (articolo 1, comma 670, legge n. 147/2013). Se invece sono consistenti ed eccedono la funzione di pertinenze assumono generalmente la natura di aree edificabili.

Infatti, anche se per la Tasi le aree scoperte sono espressamente individuate come imponibili, ai fini della determinazione della base imponibile si devono seguire i criteri previsti per l'imposta municipale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Codice della strada. Accolto il ricorso per un'infrazione al Ghisallo a Milano

Autovelox, multe notificate entro 90 giorni dallo scatto

Marisa Marraffino

■ Il termine di 90 giorni per la notifica dei verbali relativi alle infrazioni del Codice della strada decorre dalla data dell'infrazione e non da quella dell'accertamento. Lo ha ribadito il giudice di pace di Milano (giudice Francesco Rocca) con la sentenza 13347, depositata il 20 novembre, che ha confermato le osservazioni del ministero dell'Interno il quale, rispondendo alla Prefettura di Milano con la nota 16968 del 7 novembre scorso, ha bocciato la prassi del Comune di notificare i verbali oltre i termini consentiti dalla legge.

La nota del ministero ha lasciato un margine ai giudici di pace nei casi in cui «fattori esterni» impediscano la notifica nei termini indicati dall'articolo 201 del Codice della strada. La risposta dei Comuni è stata immediata: l'alto numero di infrazioni renderebbe impossibile notificare tutti i verbali entro i termini. Le prime indicazioni della giurisprudenza, invece, sono chiare. La notifica dei verbali deve decorrere da una data certa e inequivocabile senza che i Comuni «possano accampare una pluralità di impegni di cui risulterebbero oberati».

Il giudice di pace di Milano ha accolto un ricorso relativo a un'infrazione per eccesso di velocità

accertato con un autovelox collocato sul cavalcavia del Ghisallo, che ha sanzionato in media oltre duemila automobilisti al giorno. Immediati sono arrivati i ricorsi e in questi giorni sono rese note le motivazioni delle prime sentenze favorevoli ai conducenti.

La sentenza offre un'interpretazione "evolutiva": il giudice "invita" i Comuni ad adeguarsi al «progresso telematico e di ricerca dei dati» che non può più essere quello del passato, quando «le ricerche erano effettuate ancora per telefono o per iscritto». Ma la tecnologia non risolve tutto. L'agente incaricato, infatti, deve validare i verbali precompilati e i fotogrammi (articolo 11 del Codice della strada e direttiva Maroni del 14 agosto 2009). Tale omissione renderebbe nulli i verbali.

Seguendo questo orientamento, quindi, la Pa potrebbe essere costretta a rivedere il proprio modo di operare, soprattutto perché le multe che vengono contestate in maniera differita sono circa il 90% del totale. Si eviterebbe in questo modo il rischio di spostare in avanti sine die il termine entro cui gli agenti possono accertare le infrazioni. Nel caso esaminato dal giudice di pace, la violazione era stata commessa il 5 aprile, mentre l'accertamento era stato fatto risalire al successi-

vo 1° luglio, con verbale notificato il 27, quindi ben oltre il termine dei 90 giorni. Il vizio di notifica potrebbe avere conseguenze pesanti sulle casse dei Comuni, portando all'annullamento di tutti i verbali notificati fuori termine.

La questione è già stata sollevata più volte, soprattutto con riferimento ai verbali che prevedono anche la decurtazione dei punti della patente del conducente. In questi casi, lo slittamento in avanti dei tempi di accertamento vanifica di fatto il diritto di difesa del ricorrente, quasi sempre posto nell'impossibilità di ricordarsi il nome del conducente e di comunicarlo tempestivamente, con il rischio di vedersi notificare un ulteriore verbale. Le pronunce però sono state oscillanti, ritenendo valide le multe se le attività di accertamento venivano svolte in tempi ragionevoli, che in ogni caso dovevano essere indicati.

Ora, se l'orientamento milanese sarà confermato, i Comuni dovranno adeguarsi velocemente, con il rischio, in caso contrario, di vedersi addebitare anche le spese del giudizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

I testi delle sentenze commentate
www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com

Rifiuti. Regole specifiche anche per il deposito temporaneo e le infrastrutture

Terre da scavo, restyling per i piccoli cantieri

In arrivo ulteriori istruzioni per il riutilizzo nello stesso sito

PAGINA A CURA DI
Federico Vanetti

Una nuova disciplina sul deposito temporaneo di terre e rocce da scavo e la razionalizzazione e semplificazione del riutilizzo nello stesso sito di questi materiali prodotti in piccoli cantieri. Così il decreto Sblocca Italia introduce nuovi criteri per la semplificazione della disciplina sulle terre e rocce da scavo, che si aggiungono a quelli già previsti nell'ultima versione del Dl 133/14 (coordinamento disposizioni vigenti, esplicitazione norme abrogate, proporzionalità della disciplina, divieto di introdurre livelli di regolamentazione superiori a quelli comunitari).

In realtà questi nuovi indirizzi per il riordino della normativa sono meno innovativi di quanto potrebbero apparire ad una prima lettura e - forse - sono unicamente volti a confermare disposizioni già esistenti che gli enti locali tendono ad interpretare restrittivamente, vanificando così le finalità reali delle norme.

Il deposito temporaneo

La legge di conversione del Dl Sblocca Italia (Dl 164/2014) prevede che il futuro regolamento (Dpr) di riorganizzazione della materia dovrà contenere anche una specifica disciplina sul deposito temporaneo dei materiali da scavo che integri

quella prevista dal Codice dell'ambiente (articolo 183 Dlgs n. 152/2006).

In realtà, questo nuovo criterio, potrebbe creare non pochi fraintendimenti in futuro. Infatti, il deposito temporaneo disciplinato dall'articolo 183 ha ad oggetto un'attività preliminare di gestione dei rifiuti, la cui applicazione presupporrebbe che le terre e rocce da scavo non vengano riutilizzate come sottoprodotti, ma debbano essere avviate a smaltimento o recupero come rifiuti.

Discorso diverso, invece, è il deposito temporaneo dei materiali scavati in attesa di essere riutilizzati in altri cantieri come sottoprodotti. Questa possibilità non ricade nell'ipotesi disciplinata dall'articolo 183, ma è già stata prevista dal Dm 161/2012 (siti di deposito intermedio) e potrebbe già essere applicata analogicamente a tutti i cantieri anche nell'ambito della procedura semplificata ex articolo 41 bis del Dl 69/2013.

Non è, dunque, chiaro il criterio ispiratore del legislatore e si auspica che la riorganizzazione della disciplina di settore non confonda il deposito temporaneo di rifiuti con il deposito temporaneo di sottoprodotti.

I piccoli cantieri

L'ulteriore criterio di semplificazione introdotto dalla legge di conversione rispetto ai piccoli cantieri sembra più una dichiarazione di principio piuttosto che un criterio sostanziale.

Innanzitutto, il principio di razionalizzazione e semplificazione varrebbe solo per i piccoli cantieri (fino a 6 mila metri cubi) e limitatamente a interventi di costruzione e manutenzione di reti e infrastrutture, con

esclusione di altri interventi di scavo sebbene di piccole dimensioni.

Non è neppure chiara la portata della semplificazione stessa che dovrebbe trovare applicazione solo quando i materiali da scavo vengono riutilizzati nel medesimo cantiere di produzione.

Questa ipotesi, invero, è già prevista per tutti i cantieri (grandi o piccoli) dall'articolo 185, comma 1, lett. c) del Codice dell'ambiente il quale consente

senza particolari formalismi il riutilizzo di suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso di attività di costruzione nel medesimo sito di produzione, escludendo questo caso dalla disciplina sui rifiuti.

A questo punto, è legittimo domandarsi quali siano le effettive chances di successo della futura norma di riorganizzazione e razionalizzazione del settore, dato che proprio i criteri di ispirazione di questa norma sono confusi e tra loro contraddittori. Si auspica che chi metterà mano al nuovo testo normativo segua i principi generali di razionalizzazione, semplificazione e proporzionalità inizialmente indicati nel Dl Sblocca Italia, senza concentrarsi sugli specifici criteri aggiuntivi appena introdotti che rischiano di creare maggiore confusione.

La via d'uscita

Potrebbe, invece, essere opportuno che il legislatore, nel riorganizzare la materia, semplifichi la possibilità di riutilizzo dei materiali da scavo prodotti in piccoli cantieri rispetto ad interventi di manutenzione di reti e infrastrutture in siti esterni, prevedendo anche la possibilità di depositare temporaneamente i materiali presso le sedi delle imprese esecutrici dei lavori, con facoltà delle stesse di indicare successivamente (ma entro un periodo di tempo certo) i futuri siti di riutilizzo. Forse erano queste le finalità che il legislatore intendeva perseguire con la legge di conversione, anche se ciò che è scritto nel decreto Sblocca Italia ha un significato diverso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le semplificazioni

1 IL RIUTILIZZO

Come previsione generale (applicabile anche ai piccoli cantieri) il Codice dell'ambiente esclude dalla disciplina sui rifiuti il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nell'attività di costruzione, se è certo che esso verrà riutilizzato a fini di costruzione allo stato naturale e nello stesso sito in cui è stato escavato. L'operatore deve dimostrare la non contaminazione del materiale e la certezza del riutilizzo nel medesimo sito di produzione, ma non sono previsti particolari adempimenti
Articolo 185, comma 1 lett. c) Dlgs n. 152/2006

2 LE REGOLE AD HOC

Il Codice dell'ambiente (Dlgs 152/2006) fin dall'inizio aveva previsto che il ministero dell'Ambiente dovesse adottare un regolamento specifico per semplificare il riutilizzo dei materiali provenienti dalle costruzioni, incluse le terre e rocce da scavo, in particolare per i piccoli cantieri. La soglia dimensionale è stata individuata in 6mila metri cubi. Questa norma ha trovato attuazione non con un regolamento ministeriale ma con un'altra norma di legge (l'articolo 41 bis del Dl 69/2013)
Articolo 266, comma 7, del Dlgs n. 152/2006

3 I REQUISITI

In deroga alle regole generali (Dm 161/2012), il riutilizzo come sottoprodotti delle terre e rocce da scavo provenienti da piccoli cantieri avviene sulla base di criteri specifici dichiarati dall'impresa:

- certezza del riutilizzo;
- rispetto delle soglie di contaminazione (Csc)
- assenza di rischi per la salute;
- esclusione di preventivi trattamenti diversi dalla normale pratica industriale.

La disposizione nasce per i cantieri sotto i 6mila mc, ma è stata estesa a tutti i cantieri (tranne quelli soggetti a Via o Aia)
Articolo 41 bis Dl n. 69/2013 n. 152/2006

4 LE INFRASTRUTTURE

La semplificazione del decreto Sblocca Italia prevede una nuova razionalizzazione del riutilizzo nello stesso sito di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri di piccole dimensioni (max 6mila mc) per la costruzione e manutenzione di reti e infrastrutture, escluse quelle provenienti da siti contaminati. La semplificazione è limitata ai casi di:

- riutilizzo dei materiali nel medesimo sito di produzione;
- materiali originati in piccoli cantieri;
- costruzione e manutenzione di reti e infrastrutture

Articolo 8, comma 1 lett. d bis), Dl n. 133/2014

Ambiente. Solo sulle aree di Comuni e Province

Via libera ai lavori prima della bonifica

■ Via libera alle opere edilizie prima delle bonifiche, ma solo sui siti pubblici, di proprietà di Comuni e Province. Il decreto Sblocca Italia interviene anche sulla bonifica dei siti contaminati. In particolare, viene chiarito l'ambito di applicazione dell'articolo 34, comma 7, del Dl 133/2014 che regolava la possibilità di eseguire interventi edilizi sui siti sottoposti a bonifica.

La legge di conversione (Dl 164/2014) chiarisce che tale norma si applica solo ai siti inquinati di proprietà di enti territoriali, con riferimento ai quali è possibile realizzare infrastrutture e opere lineari anche in pendenza di interventi di bonifica o messa in sicurezza, a condizione che la realizzazione di tali opere non pregiudichi il completamento o la realizzazione - per l'appunto - degli interventi ambientali e non comporti un rischio per i lavoratori e per i futuri fruitori dell'opera.

Il successivo comma 8, dunque, stabilisce le modalità operative di coordinamento degli interventi di realizzazione delle opere con gli interventi di bonifica.

A differenza della precedente previsione normativa, la nuova formulazione è sicuramente più chiara e intellegibile. Resta comunque il dubbio circa la reale necessità di una simile previsione: la disciplina ambientale non prevede espressi divieti a realizzare opere edilizie in pendenza degli interventi di bonifica, contenendo invece previsioni che supporrebbero il contrario.

La legge di conversione interviene anche sugli articoli 242 e 242-bis del Dlgs 152/2006 aventi ad oggetto la procedura di bonifica ordinaria e quel-

la semplificata.

Nel primo caso, la novità riguarda la possibilità per la Regione di autorizzare progetti pilota di interventi di bonifica in situ con tecnologie innovative.

La previsione, dunque, incentiverebbe l'intervento in situ con conseguenti minori effetti negativi per l'ambiente in termini di movimentazione di terreni contaminati (CO₂) e di saturazione degli impianti di smaltimento e/o recupero.

Il legislatore ha introdotto anche la possibilità di

LA SCANSIONE

Per i maxi interventi la decontaminazione potrà avvenire anche in fasi successive da 18 mesi ciascuna

programmare gli interventi di bonifica semplificati in fasi. In particolare, per i siti inferiori a 15 mila mq è previsto un intervento in un'unica fase che deve concludersi in 18 mesi.

Per i siti tra 15 mila e 400 mila mq è riconosciuta la possibilità di prevedere fino a tre fasi di intervento, ognuna delle quali deve essere iniziata e completata in 18 mesi. Infine, per i siti di estensione superiore a 400 mila mq sarà il progetto di intervento ad individuare e giustificare il numero di fasi o lotti funzionali in cui si articolerà la bonifica e il relativo crono-programma di attuazione. Anche in questo caso, il chiarimento legislativo introduce una effettiva semplificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

10 motivi per investire a New York e Miami

1) Mercato in costante crescita

Nel 2013 gli italiani hanno comprato quasi 5.000 appartamenti tra NY e Miami. Molti nostri clienti italiani hanno potuto constatare come le loro proprietà a Manhattan si siano rivalutate in soli due anni del 52%. Negli ultimi 10 mesi gli Immobili si sono rivalutati in media del 16,4%. In particolare a Miami la rivalutazione annuale è stata del 23,1% e si è mantenuta in costante aumento. Non si tratta di una bolla speculativa immobiliare, ma del risultato di diversi fattori tra i quali una buona politica economica e "l'esclusività" delle due città.

2) I prezzi accessibili

Non tutti sanno che i prezzi degli immobili a New York e a Miami non sono così elevati come ci si immagina. I prezzi a New York non si allontanano da quelli di Milano. I prezzi di Miami sono simili a quelli di una città turistica balneare italiana. Quindi, vogliamo sfatare il mito che sono città esclusivamente per ricchi milionari. Queste due città sono adatte a quegli investitori che sono stanchi di investire in un mercato immobiliare precario, che non si rivaluta, che protegge l'inquilino e che quando arriva il momento di vendere non si sa né quando arriverà la vendita né a quale prezzo. **A NYC come a Miami gli Immobili si rivalutano, i proprietari sono tutelati da una legge a loro favore e la vendita avviene in pochissimo tempo.**

3) Rendita dal primo giorno

Tanto per motivi socio-culturali, quanto per esigenze di mobilità professionale di un elevato numero di persone, a New York e a Miami si riscontra storicamente una domanda di abitazioni in affitto molto alta. **La crescita degli affitti è dell'8% annuo** ed i proprietari godono di una invidiabile sicurezza giuridica. Platinvm Property Group offre anche proprietà già a reddito: una soluzione che genera vantaggi fin dal primo momento.



4) Profitto superiore al 10% annuale

Il lavoro di Platinvm Property Group è quello di proporre ai propri clienti investimenti immobiliari che frutteranno un guadagno annuale medio ben superiore al 10%, tra la rivalutazione dell'immobile, i ricavi derivanti dagli affitti e il cambio euro/dollaro. Quindi, investimenti con un unico denominatore comune: **guadagni molto interessanti in città sicure come casaforti.** Le operazioni che consigliamo variano dai 3 ai 5 anni.

5) Rapida vendita o affitto dell'immobile

Le proprietà immobiliari si vendono molto rapidamente: **a Manhattan un immobile rimane sul mercato una media di 70 giorni, mentre a Miami la media attuale è di 63 giorni.** La locazione è ancora più veloce, le proprietà vengono affittate in soli pochi giorni. A New York solamente l'1,64% degli appartamenti potenzialmente affittabili a Luglio 2014 era sfitto.

6) L'euro più forte del dollaro

Nel prossimi 12 mesi il tasso di cambio Euro/Dollaro dovrebbe toccare 1,10. Infatti, secondo una serie di previsioni effettuate dai più prestigiosi istituti finanziari al mondo, tra i quali Barclays e Goldman Sachs, avremo sicuramente un significativo indebolimento dell'Euro. **Questo quindi è ancora il momento "giusto" per approfittare della debolezza del dollaro.**

7) Bassa pressione fiscale

A differenza dell'Italia, dove il governo e le autorità locali aumentano costantemente la pressione fiscale sugli immobili, negli USA le imposte sull'acquisto sono meno del 2%. In Italia i tributi rappresentano più del 10% del prezzo pagato dall'acquirente. Anche le tasse sui redditi da affitto negli USA sono in pratica nulle. Così, mentre in Italia l'acquisto di immobili (presto anche il cambio del valore catastale) è in calo ed è accessibile solo a pochi acquirenti, **negli USA le vendite di proprietà immobiliari aumentano mese dopo mese.**

8) Detassazione

Sia il governo locale di New York come quello di Miami hanno adottato una serie di misure destinate a sostenere la crescita di alcune aree urbane. Questo è il caso del Distretto Finanziario, di alcune zone di Brooklyn o di Midtown Manhattan, in cui l'investitore può beneficiare di una riduzione significativa o, addirittura, della **completa eliminazione delle imposte locali per un periodo che va dai 10 fino ai 20 anni.**

9) Totale trasparenza e facilità di gestione

A differenza dell'Italia, negli Stati Uniti vige una regola fondamentale: ogni società di intermediazione immobiliare può offrire qualsiasi proprietà che sia stata posta sul mercato, e l'agenzia che ha l'esclusiva alla vendita ha l'obbligo di condividere tale esclusiva con tutte le altre agenzie.

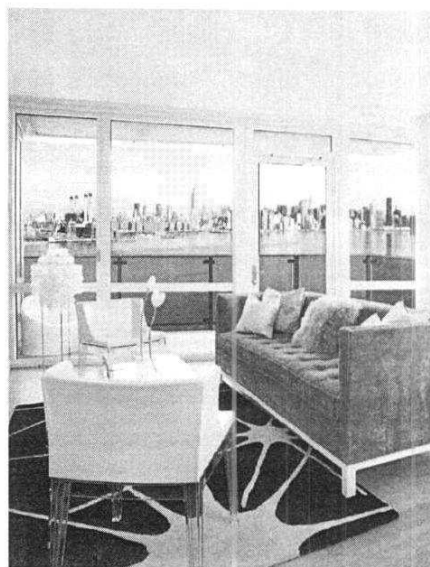
In questo modo viene garantita al cliente la massima trasparenza: noi ci posizioniamo come consulenti al servizio dell'investitore proponendo al cliente la proprietà più adatta alle sue esigenze. Inoltre, **il cliente non paga alcuna commissione**, poiché è a carico del venditore.

10) Consulenza globale

Platinvm Property Group offre ai propri clienti una consulenza completa con una gamma impareggiabile di servizi, quali: analisi finanziaria, ricerca degli immobili, consulenza legale e fiscale, progettazione e costruzione, commercializzazione e gestione immobiliare. Il cliente non dovrà pensare a nulla, né tantomeno spendere il suo tempo: **sarà Platinvm ad occuparsi di tutto.**

Inoltre, con la sua divisione RETAIL, Platinvm offre la possibilità di aprire la propria attività in alcuni dei mercati più interessanti del mondo, con una popolazione complessiva di più di 500 milioni di abitanti. Molte aziende europee, grazie alla collaborazione di PLATINVM RETAIL, hanno aumentato considerevolmente il loro fatturato entrando nel privilegiato mercato degli Stati Uniti d'America, del Brasile o della Spagna.

Quindi, una volta illustrati questi dieci motivi, nasce spontanea la seguente domanda: **"CHE RITORNO SI OTTERREBBE DALL'INVESTIMENTO SE LA STESSA OPERAZIONE FOSSE FATTA SUL MERCATO ITALIANO?"**



Giornate informative Platinvm

PLATINVM sarà a disposizione per orientare i potenziali investitori nei giorni 1, 2, 3 e 4 dicembre nella sua sede di Milano e il 5 dicembre a Roma presso il Circolo Canottieri Roma. Previo appuntamento sarà anche a Napoli, Padova e Torino. Per maggiori informazioni: www.platinvmgroup.com - Tel. 02 36572890 italy@platinvmgroup.com - Corso di Porta Vittoria 12, Milano.

PROVINCIA. Crocetta nomina il nuovo commissario

Dario Cartabellotta sostituisce Ganci

MICHELE BARBAGALLO

Commissari come le ciliegie, uno tira l'altro. Per l'ex Provincia regionale di Ragusa, oggi costituendo Libero consorzio tra Comuni dell'area di Ragusa (ne farà parte anche Licodia Eubea), il presidente della Regione, Rosario Crocetta, ha nominato un nuovo commissario straordinario. Si tratta del dirigente ed ex assessore regionale Dario Cartabellotta. Crocetta ha firmato proprio nei giorni scorsi il relativo decreto che assegna a varie province, o meglio ex province siciliane, i nuovi commissari che sostituiranno gli attuali commissari nominati temporaneamente e con pochissimi poteri. A confermare la notizia della nomina di Cartabellotta è stato ieri l'on. Nello Dipasquale. Il deputato regionale ha confermato che il governatore Crocetta ha già firmato il relativo decreto che porterà Cartabellotta alla guida dell'ente di viale del Fante al posto del commissario ad acta Giroloamo Ganci. Cartabellotta è anche dirigente regionale e fino a ieri commissario del Comune di Licata.

"Non poteva esserci scelta migliore - spiega Nello Dipasquale - considerato

che il neo commissario Cartabellotta, persona che conosco molto bene e di cui stimo le capacità amministrative ma anche le sue doti umane, è stato dirigente del settore agricoltura e fino a qualche tempo fa anche assessore regionale alle Politiche agricole. Per la provincia più agricola della Sicilia, Cartabellotta è dunque l'uomo giusto al momento giusto. Si è occupato di varie discipline e di vari regolamenti, tra cui il marchio di qualità per le produzioni ortofrutticole della Sicilia, con particolare riguardo ai prodotti commercializzati nel mercato di Vittoria e in quello di Santa Croce Camerina. Conosce profondamente il territorio ibleo e sarà sicuramente in grado di poter dare le giuste risposte che servono per mettere in moto la macchina del libero consorzio tra Comuni".

L'on. Dipasquale ha colto l'occasione per porgere gli auguri di buon lavoro a Cartabellotta. Non è ancora chiaro quando si insedierà. Proprio nei giorni scorsi il commissario ad acta attuale, Ganci, aveva approvato le variazioni al bilancio 2014. Su proposta del dirigente del settore finanziario Lucia Lo Castro, dopo aver ricevuto il parere favorevole del collegio

La notizia è stata confermata ieri dal deputato regionale Nello Dipasquale. Dirigente regionale, ha ricoperto in passato la carica di assessore alle Politiche agricole



DARIO CARTABELLOTTA NOMINATO COMMISSARIO DELL'EX PROVINCIA REGIONALE

dei revisori dei conti, il commissario aveva provveduto all'approvazione dell'atto di natura finanziaria. Le variazioni di bilancio hanno tenuto conto dell'assegnazione definitiva decisa dall'Assessorato regionale delle Autonomie locali che ha assegnato due milioni e 200 mila euro alla provincia di Ragusa, tenendo conto della particolare situazione finanziaria dell'ente e che si assommano ai 2 milioni di euro decretati già ad agosto e a 200 mila euro per i servizi agli studenti disabili. Le variazioni di bilancio consentono di assicurare i servizi di trasporto e assistenza agli studenti disabili per tutto l'anno, di prevedere somme per la

manutenzione scolastica e di poter pagare gli stipendi al personale dipendente. Somme in fondo limitate rispetto alle quali potrà intervenire il nuovo commissario straordinario Dario Cartabellotta che dovrebbe, ma ormai il condizionale è d'obbligo visto che i tempi continuano a slittare, restare in carica fino ad aprile del prossimo anno, mese in cui dovrebbero entrare in funzione i liberi consorzi tra Comuni. Bisognerà vedere se non nasceranno diatribe proprio tra i Comuni sia sui ruoli che sui contenuti di quella che è una riforma regionale, attesa e contestata al tempo stesso.



IL «REBUS» PARCHEGGIO

●●● Non c'è ancora una soluzione alla querelle tra Comune e "SiSosta" sulla questione del parcheggio di piazza del Popolo. Il "nodo", in realtà, riguarda la complessiva gestione dei parcheggi sotterranei della città: oltre a quello di piazza del Popolo anche quello di Carmine - Putie (a ridosso del Tribunale) e di piazza Matteotti, meglio conosciuta come piazza Poste. Al centro degli incontri tra amministra-

zione comunale e vertici della società c'è il pieno economico e finanziario di gestione. Una volta sbloccata la questione si potrà, con tutta probabilità, procedere all'apertura del parcheggio che si trova a ridosso della stazione ferroviaria.

Dal Comune, intanto, ricordano che le regole relative alla sosta sulle strisce blu sono cambiate così com'è cambiata la società di

gestione dei parcheggi a pagamento. In caso di mancata esposizione del ticket si pagherà una multa vera e propria da 41 euro (28,50 euro se si paga entro cinque giorni). Se il ticket è scaduto l'utente ha la possibilità di procedere al pagamento posticipato entro le 12 del giorno successivo all'accertamento della sosta scaduta. Confermati i dieci minuti di cortesia.

(*DABO*)