

Rassegna stampa del

22 Febbraio 2016



Cambio di rotta con la riforma della contabilità - Nella spesa corrente flessione del 6,4%

I Comuni tornano a investire

Dopo anni in negativo pagamenti in conto capitale su del 16,5%

«L'anno scorso i pagamenti dei Comuni nelle spese di investimento sono cresciuti del 16,5% sull'anno precedente, a quota 12,6 miliardi, interrompendo una lunga serie negativa che aveva rappresentato una delle "malattie" più gravi del Patto di stabilità. Una svolta resa possibile anche dal debutto della riforma della contabilità, in virtù della quale i sindaci hanno potuto di fatto decidere in autonomia l'obiettivo del proprio Patto.

Gianni Trovati • pagina 5

SOLDI USCITI DAVVERO

I 12,6 miliardi effettivamente pagati sono lontani dai livelli degli anni migliori, ma rappresentano un cambio di rotta significativo

Pubblica amministrazione

I CONTI DEGLI ENTI LOCALI

Maggiore autonomia

Con la riforma della contabilità i sindaci hanno potuto decidere i propri obiettivi

Al posto del Patto di stabilità

Ora bisogna liberare nuovi progetti: la sfida è a carico del pareggio di bilanci

Comuni, il risveglio degli investimenti

Nel 2015 i pagamenti in conto capitale sono cresciuti del 16% dopo una lunga serie di andamenti negativi

Gianni Trovati

«Un cambio di rotta drastico. L'anno scorso i pagamenti dei Comuni nelle spese di investimento sono cresciuti del 16,5% sull'anno precedente, interrompendo una serie negativa che durava da anni e che aveva rappresentato una delle malattie più gravi del Patto di stabilità: lo sanno bene le imprese dell'edilizia, che spesso si sono trovate a vedersi liquidare le fatture mesi o anni dopo l'esecuzione dei lavori. Nello stesso 2015, le spese correnti dei sindaci sono diminuite del 4,6%, frenate dalle uscite per il personale che, strette tra blocchi al turnover e agli integrativi, hanno registrato una flessione del 10,4 per cento.

Numeri come questi non indicano certo che tutti i nodi sono sciolti, ma che nel complesso il cambio di direzione c'è stato: i quasi 12,6 miliardi pagati dai Comuni nelle spese di investimento rimangono comunque lontani dai livelli raggiunti negli anni migliori, ma l'inversione di tendenza è stata significativa. Le cifre che riportiamo in questa pa-

gina, prima di tutto, non misurano le intenzioni scritte dalle amministrazioni locali nei loro bilanci, ma i soldi che sono usciti davvero dalle casse pubbliche, censiti dal sistema telematico del ministero dell'Economia. Più che di scelte politiche, insomma, si tratta di azioni pratiche, rese possibili prima di tutto dal cambio di contesto. Ma che cosa è accaduto nel 2015?

In pratica, è il Patto di stabilità ad aver cambiato pelle. Per anni i vincoli di finanza pubblica imposti dalle varie manovre ai Comuni si sono concentrati sui pagamenti in conto capitale, cioè quelli relativi agli investimenti, trasferendo sulle spalle delle imprese quello che nei fatti era un debito pubblico mascherato. L'anno scorso, però, con il debutto della riforma della contabilità, i sindaci hanno potuto di fatto decidere in autonomia l'obiettivo del proprio Patto, per un meccanismo tecnico che però merita di essere capito dopo che le vecchie norme hanno creato discussioni infinite fra imprese ed enti locali, e so-

prattutto hanno assestato colpi a ripetizione sulle possibilità di crescita delle economie locali. La riforma, in sintesi, chiede ai Comuni di congelare un fondo di garanzia proporzionale alle mancate riscossioni di tributi e tariffe, per evitare di finanziare spese reali con entrate teoriche, e (qui sta il punto) permette di scontare dal Patto gli importi bloccati in questo fondo. Il Patto dava a ogni Comune un obiettivo di saldo, crescente negli anni, ma il fondo ha cambiato le carte in tavola: se l'obiettivo "lordo" del Patto 2015 era +100, ma il Comune ha bloccato nel fondo 60, il target reale è sceso a +40. Nel fondo di garanzia i Comuni hanno messo circa due miliardi e mezzo, che nel complesso hanno abbassato gli obiettivi di Patto di oltre il 60 per cento.

Un sistema come questo non è esente da rischi, perché alleggerisce i vincoli nei Comuni che hanno più difficoltà a riscuotere le entrate, e quindi finisce per dare più libertà di spesa a chi non ha i soldi per sfruttarla. Trattandosi di dati di cassa, i numeri delle sin-

gole città possono essere influenzati da situazioni particolari, come una grande opera sviluppata negli anni precedenti (per esempio, la metropolitana 5 a Milano) che si traduce quindi in una flessione della spesa nel 2015. Nel complesso, però, le cifre dicono che il meccanismo ha funzionato e ha prodotto una crescita dei pagamenti effettivi soprattutto al Sud, dove avevano raggiunto livelli minimi e dove i tempi di attesa per le imprese si erano allungati all'infinito. Da questo punto di vista, il sistema ha funzionato anche meglio dei vecchi sblocca-debiti, perché si è concentrato sulla spesa per investimenti e ha offerto ossigeno importante ai sistemi economici locali.

Ora, accanto ai pagamenti, bisogna liberare i progetti di nuovi investimenti. La sfida è a carico del nuovo pareggio di bilancio, che da quest'anno manda in pensione il Patto di stabilità: i suoi effetti, però, cominceranno a essere misurabili solo nei prossimi mesi.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

SPESE CORRENTI

Il totale dei pagamenti dei Comuni nel 2014 e nel 2015 - Valori in milioni

	0	4.500	9.000	13.500	18.000
Personale					
2014	[Bar chart: 14.468]				
2015	[Bar chart: 13.808]				
Consumi (materiali, utenze, eccetera)					
2014	[Bar chart: 16.463]				
2015	[Bar chart: 14.752]				
Contratti di servizio (rifiuti, trasporto, riscossione, eccetera)					
2014	[Bar chart: 14.095]				
2015	[Bar chart: 13.885]				
Trasferimenti					
2014	[Bar chart: 6.310]				
2015	[Bar chart: 5.705]				
Interessi e imposte					
2014	[Bar chart: 4.441]				
2015	[Bar chart: 4.070]				
Totale	2014	55.777	2015	52.219	-6,4 ▼

SPESE PER INVESTIMENTI

Il totale dei pagamenti dei Comuni nel 2014 e nel 2015 - Valori in milioni

	0	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
Infrastrutture						
2014	[Bar chart: 3.948]					
2015	[Bar chart: 4.599]					
Fabbricati						
2014	[Bar chart: 2.896]					
2015	[Bar chart: 3.499]					
Beni culturali						
2014	[Bar chart: 386]					
2015	[Bar chart: 529]					
Opere per la sistemazione del suolo						
2014	[Bar chart: 388]					
2015	[Bar chart: 490]					
Altro (impianti sportivi, attrezzature, trasferimenti in conto capitale)						
2014	[Bar chart: 3.321]					
2015	[Bar chart: 3.472]					
Totale	2014	10.938	2015	12.589	+15,1 ▲	

Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope - ministero dell'Economia

I TREND NELLE CITTÀ

L'andamento dei pagamenti di spesa corrente e investimenti nei Comuni capoluogo di Provincia*. Valori in milioni

Comune	Spese correnti		Spese per investimenti		Comune	Spese correnti		Spese per investimenti		Comune	Spese correnti		Spese per investimenti	
	2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014		2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014		2015	Diff. % sul 2014	2015	Diff. % sul 2014
Agrigento	53,8	-25,7	2,9	1,1	Imperia	35,6	-3,5	6,7	-16,1	Pisa	104,5	-1,3	35,5	21,2
Alessandria	83,4	-21,5	10,5	9,1	Isernia	12,2	-8,2	1,4	9,7	Pistoia	84,1	-4,3	5,6	-28,6
Ancona	103,0	-1,4	12,4	11,7	La Spezia	95,2	13,8	23,4	60,0	Potenza	74,3	-21,1	9,6	-16,8
Andria	55,0	-16,6	7,7	-34,5	L'Aquila	86,5	-40,0	752,1	43,2	Prato	188,1	-1,7	24,4	-29,0
Aosta	70,9	32,3	8,0	48,9	Latina	96,1	3,7	11,4	-25,7	Ragusa	73,5	2,0	11,4	72,9
Arezzo	72,2	1,1	11,9	17,9	Lecce	97,5	-7,3	34,0	80,1	Ravenna	154,4	-1,4	14,4	-28,5
Ascoli Piceno	36,5	-27,5	9,9	1,4	Lecco	55,5	4,6	4,2	-18,6	Reggio Calabria	147,9	-11,4	17,7	15,4
Asti	63,1	-4,7	10,2	59,7	Livorno	170,7	3,6	17,1	-46,2	Reggio Emilia	143,1	-8,7	21,7	-28,7
Avellino	51,8	11,1	33,8	90,7	Lodi	39,8	1,5	4,2	-40,6	Rieti	53,7	14,4	9,9	29,4
Bari**	306,4	-0,8	110,3	155,4	Lucca	104,7	6,3	23,1	152,1	Rimini	155,8	3,9	29,2	31,1
Barletta	48,6	-5,7	14,1	5,1	Macerata	37,5	-10,8	3,2	-5,8	Roma	3.681,1	-14,3	329,5	-0,4
Belluno	22,0	-24,1	3,5	17,6	Mantova	53,6	-2,9	6,5	-10,8	Rovigo	45,6	-12,6	4,4	-10,3
Benevento	47,3	-1,9	25,6	7,2	Matera	63,8	-0,2	17,5	72,3	Salerno	174,7	-19,1	38,9	-44,5
Bergamo	129,3	5,3	22,8	39,6	Massa	43,4	-0,4	10,0	41,6	Sassari	121,8	-4,8	16,2	-5,3
Bielle	37,5	-6,7	9,4	-0,6	Messina	203,9	-10,0	17,3	47,3	Savona	55,8	1,5	8,1	38,2
Bologna	449,1	-5,7	61,0	-36,5	Milano	2.757,8	5,8	734,6	-22,3	Siena	86,0	-4,1	4,5	-7,6
Brescia	262,8	-3,8	27,1	-25,6	Modena	213,8	-3,1	24,3	-18,5	Siracusa	115,8	6,0	15,5	102,1
Brindisi**	84,3	-3,1	38,7	317,9	Monza	128,1	10,7	79,4	376,4	Sondrio	17,9	-6,8	3,9	-11,1
Cagliari	190,4	-12,8	36,4	36,6	Napoli	1.131,6	-31,3	192,2	-4,1	Taranto	176,2	-7,0	17,6	101,4
Caltanissetta	49,3	-10,6	4,4	-4,6	Novara	86,6	-9,9	23,1	112,2	Teramo	43,5	-3,4	8,5	14,4
Campobasso	42,7	3,0	8,0	68,0	Nuoro	37,1	-2,4	13,2	30,6	Terni	89,3	-10,0	17,3	-1,8
Caserta	67,4	0,0	19,1	143,1	Ostiano	34,7	1,1	9,1	55,9	Torino	1.077,5	-12,3	147,5	10,4
Catania	351,3	-31,9	10,8	-39,1	Padova	225,1	-28,8	28,9	-13,7	Trapani	56,7	-12,2	1,9	-2,6
Catanzaro	74,3	-15,5	17,0	89,8	Palermo	602,1	-9,9	88,7	-17,1	Treviso	57,2	-8,9	14,8	20,6
Chieti	52,1	-6,8	6,0	-38,4	Parma	210,5	0,0	26,7	-14,8	Varese	91,3	-0,3	7,7	42,4
Como	84,8	2,4	9,4	-16,8	Pavia	74,5	-4,4	4,0	-60,2	Venezia	547,1	-3,0	102,7	-15,7
Cosenza	77,6	-28,4	29,9	8,4	Perugia	160,3	-1,4	12,7	-33,6	Verbania	29,2	-6,0	12,3	38,0
Cremona	70,5	2,3	12,6	-39,2	Pesaro	86,2	-10,2	4,9	5,0	Vercelli	42,9	-8,9	18,4	280,5
Crotone	36,2	-5,2	12,9	-10,0	Pescara	109,0	-7,2	20,4	17,0	Verona	276,3	-1,5	21,2	-24,1
Cuneo	48,9	-1,6	20,1	122,3	Piacenza	100,4	-1,3	8,9	-8,1	Vibo Valentia	19,5	-0,5	5,6	3,2
Enna	22,5	-4,8	1,7	-22,7						Vicenza	92,3	11,8	20,4	24,3
Fermo	31,5	-11,1	4,3	-24,9						Viterbo	50,0	-16,2	10,3	17,3
Ferrara	131,5	-1,8	20,5	-15,8										
Firenze	565,4	-0,7	89,3	64,2										
Foggia	120,2	-4,3	13,0	57,4										
Forlì	104,9	-1,3	26,3	-12,9										
Frosinone	41,6	-23,5	7,2	-10,2										
Genova	680,4	-4,6	164,9	9,4										
Grosseto	84,7	14,3	10,3	132,2										

(**) Sono esclusi i Comuni di Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia a causa della disciplina speciale del Patto di stabilità. (***) sul dato della spesa per investimenti influisce anche un forte aumento dei versamenti in conto deposito. Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope - ministero dell'Economia

Territorio. Per i Comuni utilizzo «libero» degli standard in arrivo

In edilizia regole uniche con autonomia

Guido Inzaghi

La legge di conversione del decreto SbloccaItalia ha previsto che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludano in sede di Conferenza unificata accordi o intese per adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo.

Mercoledì scorso al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture, con Regioni, Comuni e Funzione pubblica è stato condiviso il «quadro delle definizioni uniformi», i 42 indici attraverso cui si articolerà la disciplina edilizia degli 8 mila Comuni italiani (si veda Il Sole 24 Ore del 18 febbraio).

Si tratta di una maglia dettagliata, utile a normalizzare l'eterogeneo lessico delle costruzioni, ma che non limiterà il potere degli enti locali di indirizzare autonomamente l'attività edilizia, in termini qualitativi e quantitativi.

Particolare attenzione è stata

posta alla nomenclatura della superficie edificabile.

Sono state così introdotte le definizioni (e gli acronimi) della «superficie totale» (ST - somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio), della «superficie lorda» (SL - somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie), della «superficie utile» (SU - superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre), della «superficie accessoria» (SA - superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre,

quali portici, balconi, tettoie, le cantine, i sottotetti con altezza inferiore a m 1,80, i vani scala interni alle unità immobiliari, le autorimesse, le parti comuni), della «superficie complessiva» (SC - somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria) e della «superficie calpestabile» (SU + SA - superficie risultante dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie di pavimento).

È proprio l'ampia articolazione delle definizioni a consentire l'utilizzo libero da parte dei Comuni, che potranno così disciplinare l'edificabilità sul proprio territorio utilizzando, ad esempio, solo il concetto di superficie utile (così liberalizzando nella sostanza la realizzazione delle superfici accessorie) senza magari richiamare il concetto della superficie complessiva (che limita in percentuale la costruzione degli spazi a servizio).

Gli enti locali, infatti, pur aven-

do l'obbligo di utilizzare la nomenclatura uniformata, non dovrebbero avere quello di utilizzare tutti gli indici elencati nell'accordo, potendosi avvalere solo di quelli che ritengano più confacenti a regolare l'ordinato assetto del proprio territorio, attività che resta insopprimibile prerogativa dei comuni.

Altra definizione di particolare interesse è quella del «carico urbanistico» (CU), vale a dire il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Si tratta del cosiddetto standard urbanistico che può risultare esuberante o da integrare (eventualmente mediante il pagamento del controvalore delle aree per servizi che non fossero reperibili) in relazione all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Italia incompiuta 868 opere ferme a metà uno spreco da 4 miliardi

Codacons: Sicilia maglia nera, Lazio "virtuoso"
I costruttori: colpa della crisi e della corruzione

LUISA GRION

ROMA. Strade che non portano in nessun posto e ferrovie lasciate a metà, ponti e dighe affacciate sul vuoto, piscine ricoperte dalle erbacce, ospedali mai completati e utilizzati: colate di cemento inutili, dannose, costose. L'Italia è piena di opere pubbliche incompiute: ufficialmente se ne contano 868 (dati 2014, gli ultimi disponibili), messe in fila una dietro l'altra negli elenchi dell'Anagrafe delle opere, il sistema di monitoraggio creato dal governo nel 2011 con il decreto "SalvaItalia". L'obiettivo era quello di individuare gli sprechi e cancellarli. Il guaio è che da allora gli sprechi, invece di ridursi, sono aumentati.

Mettendo a confronto gli elenchi dell'Anagrafe con quelli dell'anno precedente, i consumatori del Codacons si sono infatti

accorti che la crisi ha generato una «abnorme crescita»: solo nel 2013 le opere bloccate erano 692. Le attuali 868 sono già costate 4 miliardi, 166 euro a famiglia, e per portarle a termine ce ne vorrebbero altri 1,4. «Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade lasciate a metà, strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione» commenta Carlo Rienzi, il presidente della associazione «una giungla di opere incompiute di cui nessuno conosce il destino».

La palma d'oro dello spreco va alla Sicilia, con 215 cattedrali nel deserto «certificate»: erano 67 nel 2013 (ma quell'anno non era stato portato a termine nemmeno il calcolo). Tutto il Sud è in forte sofferenza, anche grazie alla corsa ai fondi Ue che ha generato

un elenco incontrollato di opere inutili, avviate e poi abbandonate quando i soldi sono finiti.

La mappa dello scandalo, comunque, è trasversale, e fa affondare nel cemento inutile Lombardia e Toscana (35 opere incompiute) quanto Calabria (93) e Abruzzo (40). Meglio delle altre il Lazio, che nell'ultimo anno ne ha portate a termine 28 (passando da 82 a 54). Pur se il Codacons assegna il record della vergogna alla Città dello Sport di Tor Vergata, avviata nel 2005 alle porte di Roma per ospitare i mondiali di nuoto nel 2009 e costata finora 607 milioni. Non se n'è fatto nulla: oggi di tanto progetto è rimasto lo scheletro della Vela di Calatrava svettante sui campi della periferia. Ma non di soli grandi centri si parla: il titolo di capitale dell'incompiuto spetterebbe a Giarre, cittadina barocca del catanese.

Per portare a termine i lavori ancora fermi sono necessari altri 1,4 miliardi di euro

Colpa della crisi, ma anche della burocrazia e della corruzione, spiega Carlo De Albertis, presidente dei costruttori dell'Ance. «La legislazione in materia è poco orientata al risultato - commenta - non c'è attenzione al progetto, si fanno le gare al massimo ribasso lasciando il campo aperto alle varianti incontrtolate. La crisi ha peggiorato il quadro: abbiamo perso il 25 per cento delle aziende e quelle sopravvissute hanno fatto i conti con le difficoltà di pagamento delle amministrazioni. Serve una maggiore selezione sia delle stazioni appaltanti che delle imprese». «C'è grande bisogno di trasparenza - ammette - spero che il nuovo Codice degli appalti e il ruolo assegnato alla Autorità anticorruzione possano portare buoni risultati». Il Codice sarà varato in settimana con decreto «ma le regole non bastano - avverte De Albertis - dobbiamo fare un salto culturale».

I costi di mantenimento del palazzo superano i 100 milioni l'anno

Hollande frena sul trasloco: in un'altra sede avremmo gli stessi problemi

INUMERI

148

SICILIA
In Sicilia le opere incompiute nel 2015 erano 148 opere

29

CALABRIA

La Calabria è al secondo posto per incompiute: 29

28

LAZIO

Il Lazio è riuscito a ridurre di 28 il numero delle opere non finite

68

SARDEGNA

La Sardegna ha concluso tutte le opere tranne una



ICASI

FERROVIA

La linea ferroviaria Rimini-Ferrara è stata realizzata finora al 26%. Il costo complessivo dell'opera è di circa 56 milioni di euro

PALASPORT DI CANTÙ

Per il nuovo Palasport di Cantù è stata preventivata una spesa di 33 milioni di euro. L'opera risulta realizzata al 10% ma è stata appena presentata

I MUSEI VALDOSTANI

L'area museale di Gignod in Val d'Aosta è stata realizzata al 23%, la spesa preventivata per la conclusione dei lavori è di oltre 5 milioni di euro

Le prospettive del mercato immobiliare fra tassi al minimo, prestiti in crescita e quotazioni convenienti

Mutui, tasse e prezzi: la casa ritrova appeal

Una spinta dai nuovi bonus e dal taglio alle imposte locali

Tra compravendite in ripresa e prezzi attesi tra stabili e calanti, il mercato immobiliare insegue la ripresa nel 2016, dopo i primi, timidi segnali di inversione registrati nei mesi scorsi. Ad alcuni indicatori positivi, come il dato dei mutui - ormai vicino ai livelli del 2006 - se ne affiancano altri che restano ancora molto distanti dai livelli precedenti alla crisi.

Tra i fattori da considerare quest'anno ci sono anche le agevolazioni fiscali: oltre all'esenzione dalla Tasi per le abitazioni principali, potrebbero avere un impatto positivo le misure di favore su leasing abitativo, bonus prima casa e Iva su acquisti dal costruttore.

L'effetto della crisi

-48,7%

LE COMPRAVENDITE

In otto anni, dal 2006 al 2015, le compravendite di immobili hanno subito un calo del 48,7%, ma nell'ultimo anno sono stati stipulati 869 mila rogiti con una crescita del 10% rispetto al 2013. I prezzi per l'anno 2016 sono previsti stabili, o leggermente calanti, ma con un sentiment in leggero miglioramento

-3,5%

I MUTUI

Il mercato dei mutui, dopo quattro anni difficili, dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro. Rispetto al picco del 2006 (51,6 miliardi) la differenza è minima, pari al -3,5%

+113%

LE IMPOSTE

Un vero e proprio boom: tra il 2006 e il 2015 il prelievo immobiliare è più che raddoppiato. In valore assoluto, si è passati dai circa 12 miliardi di euro ai 25,7 dello scorso anno. Nel 2016, però, andrà meglio e il fisco sarà più leggero grazie alla soppressione della Tasi sull'abitazione principale

Le vie della ripresa

GLI IMMOBILI

Il «sentiment»

Secondo Bankitalia il 35,2% degli agenti si attende quotazioni in calo, il 62,5% stabili

Lo sconto medio

La riduzione rispetto all'importo richiesto è attualmente pari al 14,2 per cento

Il fenomeno

Nonostante la crescita delle erogazioni il debito totale delle famiglie è rimasto stabile

Durata limitata

La possibilità di detrarre il 50% dell'Iva dall'Irpef vale solo per gli acquisti stipulati entro il 2016

Tax planning difficile

Nella scelta degli investimenti pesano anche l'incertezza e l'instabilità della normativa

CASA, IL MERCATO CERCA IL RISCATTO TRA MUTUI E TASSE

Si rafforzano i segnali di avvicinamento ai valori pre-crisi

Cristiano Dell'Oste

Quanto siamo lontani dal 2006? La distanza dai livelli pre-crisi fotografa il momento del mercato immobiliare, ma se si accorcia la prospettiva si intravedono alcuni, timidi segnali di inversione di tendenza.

Partiamo dalle compravendite. Anche se manca ancora l'ufficialità dei dati sull'ultimo trimestre, si può già dire che il 2015 ha registrato un numero di rogiti praticamente dimezzato rispetto a dieci anni prima. Ma rispetto al 2013 c'è un aumento di circa il 10 per cento.

Nel frattempo, i mutui hanno quasi riportato indietro le lancette della crisi: secondo i dati dell'Abi, l'anno scorso le banche hanno prestato alle famiglie 49,8 miliardi per comprar casa - solo il 3,5% in meno del 2006 - anche se bisogna considerare che molti di questi mutui sono andati a sostituirne altri stipulati a condizioni meno vantaggiose negli anni scorsi, quando i tassi erano più alti.

I prezzi, invece, restano a metà strada tra queste due grandezze. Il calo medio del prezzo al metro quadrato alla fine dell'anno scorso ha sfiorato il 30% in termini reali rispetto ai livelli pre-crisi, se-

condo l'indicatore calcolato da Nomisma nelle 13 principali città italiane. E la maggior parte degli operatori prevede quotazioni ancora stabili o leggermente calanti, anche se il sentiment stalenamente migliorando. Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia (pubblicato venerdì scorso), il 62,5% degli oltre 1.200 agenti intervistati prevede prezzi stabili nei primi tre

869 mila

Il record di compravendite

Sono i rogiti di abitazioni stipulati nel corso del 2006

mesi di quest'anno, il 35,2% si attende una diminuzione e solo il 2,3% un aumento. Per avere un'idea, a fine 2015 i pessimisti superavano il 40% e un anno prima erano quasi il 60 per cento. I più ottimisti, in particolare, sono coloro che operano nelle grandi città (oltre 250 mila abitanti), nel Nordest e nel Centro Italia.

Quanto alle imposte, il 2016 promette di essere un anno di tregua fiscale per i proprietari, con

l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale e con altre misure di favore per chi acquista: dal leasing abitativo alla possibilità di rivendere entro un anno la casa già acquistata con il bonus prima casa, fino alla detraibilità dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata su acquisti dal costruttore.

Ma se si guarda al dato stimato di fine 2015 si vede un prelievo più che raddoppiato rispetto al 2006 (+113%) e un aumento di oltre il 170% rispetto al 2009, quando non si pagava l'Ici sulla prima casa. E per quanto possano essere significative, le riduzioni di quest'anno non porteranno certo a bilanciare tutti gli aumenti del tax rate.

Mettendo insieme tutti questi elementi, si possono allora stilare alcune "istruzioni per l'uso" del mercato, in quattro punti.

❶ Il 2016 sarà ancora un anno favorevole a chi compra; sul mercato c'è molta scelta e i prezzi non dovrebbero subito ripartire.

❷ I tempi di vendita restano relativamente lunghi - 9,1 mesi di media secondo Bankitalia - ma lo sconto medio sul prezzo richiesto è sceso al 14,2% (-2% su base annua); quindi le case più interessanti per quotazione, posizione o caratteristiche potrebbero

rimanere meno sul mercato rispetto all'anno scorso.

❸ Chi vuole (o deve) vendere case poco appetibili - ad esempio in zona periferica, molto grandi o da ristrutturare pesantemente - continuerà a faticare a trovare acquirenti ai prezzi richiesti. Proprio il divario tra domanda e offerta resta la prima ragione di mancata conclusione delle trattative secondo il sondaggio della Banca d'Italia. Né sembra lecito sperare (o augurarsi) che a breve gli appartamenti meno ambiti siano assorbiti grazie al rapido ingresso sul mercato di soggetti che oggi non sono mutuabili.

❹ Chi acquista casa a fini di investimento dovrà valutare bene la redditività (con tutte le incertezze legate all'instabilità del fisco), ma anche la "rivendibilità" dell'immobile. Un punto, quest'ultimo, fondamentale anche per chi acquista una prima casa. Dato che la rivalutazione non può essere data per scontata nel breve periodo, diventa importante scegliere case che per caratteristiche o posizione possano essere rivendute in tempi ragionevoli e senza rischiare eccessive minusvalenze, se e quando servirà farlo.

IL MERCATO



Aumentano le compravendite ma i prezzi non ripartono

di Paola Dezza

Dopo otto anni di crisi il mattone viaggia ancora a vista, con visibilità ridotta. Gli esperti del settore sono allineati nel definire il 2016 un anno di stabilità. Pochi ormai si spingono a ritenere il 2016 l'anno della svolta, dopo aver dovuto rivedere le stime negli anni passati per via dell'inasprirsi della crisi economica e immobiliare e spostare in avanti di anno in anno le lancette dell'orologio che avrebbe dovuto segnare la ripresa. Anche se ci sono più voci positive, o possibiliste, e poche ancora pessimiste, i pareri non si scostano da previsioni di compravendite in aumento nel 2016 tra il 6 e il 10% e quotazioni che sono viste ancora in calo, una discesa però che non dovrebbe superare il 2 per cento.

Restiamo ben lontani dalle 869mila transazioni del 2006, anno record prima della crisi, visto che il 2015 potrebbe avere registrato compravendite a quota 446mila unità (proiettando sul quarto trimestre il trend dei primi nove mesi). Ma per fare previsioni più attendibili sarà determinante proprio l'ultimo *quarter* dell'anno, i cui dati l'agenzia delle Entrate renderà noti il 3 marzo prossimo.

In questo scenario - è di pochi giorni fa il taglio da parte dell'Ocse delle stime di crescita del Pil in Italia nel 2016 all'1%, dall'1,4% -, si sono innestate la crisi cinese e la volatilità delle Borse mondiali. A queste variabili deve comunque un ritorno di appeal il *real estate* che, come altre *asset class* tradizionalmente ritenute rifugi sicuri (si pensi al rally dell'oro nelle ultime due settimane), riscuote un interesse tra

chi deve scegliere come impiegare i propri capitali. Chi decide di acquistare un immobile come prima casa può approfittare di tassi di interesse ai minimi storici (il fisso oggi è intorno al 2,7%), che rendono la rata del mutuo decisamente più sostenibile che in passato. Chi acquista per mettere a reddito deve porsi nelle condizioni per massimizzare il rendimento e ottenere un saldo positivo tra le spese (mutuo e cedolare secca) e i canoni di locazione percepiti.

La ripresa del mercato immobiliare potrebbe passare anche da una politica fiscale sulla casa più attenta e definitiva. Il segmento della seconda abitazione rimane, infatti, nella morsa di imposte percepite come elevate dai potenziali acquirenti che preferiscono rinviare l'acquisto o guardare all'estero. Oltre frontiera sono, infatti, cresciute ancora le compravendite effettuate dai nostri connazionali, ormai a quota 47.600 unità contro le 32mila compravendite di seconde case in Italia.

Si potrebbero valutare anche soluzioni innovative, come la cosiddetta Golden Visa. Collegare la residenza all'acquisto di un'abitazione per i cittadini extraeuropei potrebbe contribuire (almeno in parte) a dare nuova linfa al *real estate*.

© QUORA / JUNE PUBLISHING

NEL 2016 ATTENTI A...

Il trend generale

Nel 2016 prezzi ancora in calo ma la maggior parte delle stime si colloca entro il -2 per cento

I MUTUI



Il boom delle surroghe spinge le nuove erogazioni

di Vito Lops

Il mercato dei mutui dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro avvicinandosi al picco del 2006 (51,6 miliardi). Il mercato prova così a mettersi alle spalle quattro anni difficili (2011-2014) in cui molte banche si sono elegantemente defilate, alzando di molto gli spread (la componente del tasso finale decisa dalla banca, mentre l'altra - l'Euribor per i tassi variabili e l'Eurirs per i fissi - viene stabilita dalle fluttuazioni dei tassi). È presto però per dire che è tutto rose e fiori. Gli anni della crisi hanno lasciato qualche maceria: il tasso di disoccupazione è superiore all'11% mentre nel 2006 era al 6%, il Prodotto interno lordo da allora è diminuito di circa 10 punti percentuali, il valore degli immobili del 20-30 per cento. Quindi, il dato del 2015 - così come le prime proiezioni del 2016 - sono dei buoni segnali. Ma c'è ancora strada da fare perché il mercato del credito ipotecario possa essere definito del tutto normalizzato. Se poi osserviamo lo stock dell'erogato (a quanto cioè ammonta il debito in essere in mutui delle famiglie italiane) scopriamo che nell'ultimo anno è aumentato solo dello 0,7%, passando da 357,5 miliardi a 359,7. Questo ci dice, in sostanza, che a fronte dei 50 miliardi di nuovi mutui del 2015 pressoché altrettanti vecchi mutui sono andati in scadenza. Si sono estinti. Nel 2006 invece furono erogati più o meno gli stessi miliardi del 2015 ma lo stock netto crebbe del 12% rispetto all'anno precedente.

Senza dimenticare il tema delle surroghe, assolute protago-

niste degli ultimi mesi. Attraverso la surroga un vecchio mutuario sposta il mutuo presso un'altra banca che offre condizioni migliori, senza pagare i costi bancari e notarili del passaggio perché nel 2007 l'allora ministro per le Attività produttive, Pier Luigi Bersani, liberalizzò in un provvedimento la portabilità dei mutui tra gli istituti. Tecnicamente quindi una surroga è un'operazione di ottimizzazione finanziaria attraverso cui una banca perde un cliente e un'altra lo riacquista. Il debito residuo da pagare resta immutato, così come l'immobile che ne costituisce la garanzia ipotecaria. Il boom delle surroghe, quindi, è una buona notizia per i mutuatari (perché in questo modo adeguano il vecchio mutuo ai nuovi e più bassi tassi di mercato) ma non smuove il mercato immobiliare. Secondo l'Abi nel 2015 le surroghe hanno rappresentato il 31,6% del mercato. Secondo MutuiOnline.it - le surroghe valgono ad oggi oltre il 66% dei mutui stipulati via web. Ben vengano altre surroghe - non ha senso pagare oggi tassi relativi a mutui stipulati in anni in cui l'inflazione era al 3-4% a fronte dello 0,3% di oggi - ma potremo dire che il mercato immobiliare (e quello dei mutui) sarà ripartito anche quando salirà lo stock.

@vitolops

© FINANZIARE RINVIATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Tassi bassi e surroghe

Una grossa parte del mercato è fatta da clienti che spostano il mutuo su un'altra banca

IL FISCO/1



L'alternativa del leasing entra nel settore abitativo

di **Cristiano Dell'Oste**

Chissà se il leasing abitativo darà davvero la scossa a un mercato che mostra i primi segni di ripresa. Le agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di Stabilità 2016 lo rendono interessante soprattutto per gli under 35 con un reddito annuo fino a 55mila euro (per loro c'è una detrazione Irpef del 19%, da calcolare su un importo fino a 8mila euro annui, per i canoni, e a 20mila euro, per il prezzo di riscatto). Ma è chiaro che il successo del leasing dipenderà da diversi fattori. Tanto per cominciare, da quanto ci crederanno le banche. Ma saranno importanti anche i tassi d'interesse e la facilità con cui verrà concesso il credito alle famiglie: se il denaro continuerà a esser prestato in buona quantità e a basso costo, il mutuo risulterà probabilmente più vantaggioso.


D'altra parte, l'intervento sul leasing è solo uno dei tanti ritocchi alla normativa e alla fiscalità sulle compravendite con cui i Governi negli ultimi anni hanno tentato di ravvivare il mercato.

Prendiamo l'agevolazione "prima casa", una delle più usate, con 398.831 negozi giuridici registrati nel 2013, secondo le statistiche fiscali. Dal 1° gennaio 2014 l'aliquota dell'imposta di registro per chi può beneficiarne è stata ridotta dal 3 al 2%, con un minimale di 1.000 euro.

Il minimale è risultato penalizzante per chi acquista abitazioni piccole, in provincia o nelle zone rurali, perché fino a 285 euro di rendita catastale conveniva la vecchia tassazione. Ma la maggior parte dei

compratori ha risparmiato qualcosa - la rendita media delle case italiane è intorno ai 450 euro - e anche le statistiche confermano che molti rogiti sono stati rinviati per sfruttare la nuova aliquota.

Ora la legge di Stabilità 2016 introduce un'altra modifica: la possibilità di mantenere l'aliquota del 2% anche se l'acquirente possiede già un immobile acquistato con il bonus prima casa, a patto che lo rivenda entro un anno dalla data del rogito. Servirà? Di sicuro chi vuole "sostituire" la propria casa, e non ha bisogno del ricavato per comprare quella nuova, avrà più tempo per vendere quella vecchia, anche se di fatto si scommetterà sulla possibilità di trovare un compratore disposto a pagare il prezzo richiesto nei prossimi 12 mesi (il che non è facile, in questa fase). Nessuna scommessa, invece, nel caso della possibilità di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata acquistando dai costruttori case in classe energetica A e B entro il 31 dicembre 2016. Semmai, si può rilevare che - vista la durata dei cantieri - questa misura sarà sfruttata da chi aveva già avviato l'acquisto "sulla carta" negli anni scorsi o da chi rileverà case già finite e rimaste invendute.

 @c_delloste

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Leasing vs. mutuo
Il leasing abitativo si affianca alla soluzione classica del mutuo ipotecario

IL FISCO/2



Primi sconti ma il tax rate resta elevato per i proprietari

Dopo lo shock dell'Imu, il 2016 è l'anno in cui il fisco tende un ramoscello d'ulivo ai proprietari di immobili. La pressione fiscale non tornerà ai livelli del 2011, ma - dopo quattro anni di aumenti consecutivi - ci saranno per la prima volta alcuni alleggerimenti del *tax rate*. Ricordiamoli: verranno esentate dalla Tasi 19,7 milioni di abitazioni principali (escluse quelle di lusso nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ma comprese quelle usate come tali dagli inquilini); sarà limato del 25% il prelievo Imu, ed eventualmente Tasi, sulle abitazioni affittate a canone concordato; sarà ridotta del 50% la tassazione sulle abitazioni concesse in uso gratuito ai figli o ai genitori (anche se con requisiti molto restrittivi, tra cui il possesso al massimo della sola prima casa oltre a quella prestata). Inoltre, al di là del settore residenziale, verranno esentati i terreni agricoli dei coltivatori diretti - ovunque si trovino - mentre per gli altri si tornerà ai più favorevoli criteri della circolare 9/1993. Senza contare la possibilità per le imprese di escludere dal calcolo della rendita catastale gli impianti fissi.

Qualche segnale, dunque, c'è. E soprattutto sulle locazioni abitative l'incrocio tra cedolare secca al 10% (anziché al 21%) e riduzione del 25% di Imu e Tasi potrebbe far pendere la bilancia dalla parte degli affitti a canone calmierato, a tutto vantaggio anche degli inquilini. Il problema di fondo, però, è un altro: quanto possono "fidarsi" i proprietari? Dal 2012 a oggi la tassazione immobiliare ha visto tantissime modifiche, ritocchi,

marce indietro e continui chiarimenti. Emblematico il caso dello sconto sui comodati: introdotto dalla legge di Stabilità 2016, oggetto di un primo chiarimento a Telefisco 2016, poi di un'ulteriore precisazione delle Finanze in risposta a un quesito di Cna e infine disciplinato nella risoluzione 1/DF di mercoledì scorso (si veda anche il servizio a pagina 22). Tutto in meno di due mesi. Se questa è la situazione, è facile capire la cautela di tanti proprietari, a maggior ragione se si considera la situazione del mercato italiano, in cui i circa 2,8 milioni di abitazioni affittate da persone fisiche appartengono a 2 milioni di proprietari. Perché gli sconti funzionino, insomma, sono indispensabili stabilità e chiarezza delle norme (a proposito: la cedolare al 10% per ora è prevista fino al 2017, poi dovrebbe salire al 15%, ma un contratto concordato dura tre anni rinnovabili di altri due). E poi non bisogna dimenticare che ci sono segmenti del mercato per i quali il *tax rate* è ancora decisamente elevato. Le locazioni commerciali, in primis, ma anche le case diverse dall'abitazione principale che si trovano in zone o in condizioni che ne impediscono la locazione.

C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Libero o concordato
L'incrocio tra cedolare e sconto del 25% su Imu e Tasi impone di scegliere bene il tipo di canone

LE COSTRUZIONI



Perse quasi 80mila imprese negli anni più duri della crisi

di **Massimo Frontera**

Tra il 2008 e quest'anno il settore delle costruzioni è parecchio dimagrito e non è per niente in forma. L'impatto sul tessuto delle piccole e medie imprese è stato devastante. I primi spiragli di ripresa - confermati anche dal recente dato Istat sulla produzione edilizia di dicembre 2015 (+0,6%) - sono arrivati dopo anni durissimi.

Il centro studi dell'Ance, l'associazione nazionale delle imprese edili, ha da poco fatto i conti della crisi. Un bilancio che è un vero bollettino di guerra. Tra il 2008 e il 2013, sono «uscite dal sistema» (cioè defunte) 79.972 imprese, valore che «corrisponde a un calo del -12,7 per cento».

Nello stesso periodo «il settore delle costruzioni ha perso 502mila posti di lavoro (-25,3%)», contando soltanto gli operai dentro i cantieri. Ma se si contano anche i licenziamenti delle imprese del cosiddetto indotto - cioè chi fabbrica pannelli, cemento, vernici eccetera - si sale a 780mila persone.

C'è poi un ulteriore dato "di nicchia", sempre elaborato dall'Ance, che riguarda i fallimenti, il cui flusso è stato continuo e robusto. Tra il 2009 e il primo semestre del 2015 ci sono state 18.507 imprese che sono entrate in procedura fallimentare. Il picco negativo è stato raggiunto nel 2014, con 3.486 fallimenti di imprese edili. Nella prima metà del 2015 sono già 1.666.

Un'ecatombe, appunto, aggravata dal malcostume

dei ritardati pagamenti - le imprese devono ancora avere 8 miliardi per lavori eseguiti - fenomeno che non è stato affatto debellato dalle norme europee più stringenti entrate in vigore dal 1° gennaio 2013. Dunque, una vera via crucis per le imprese.

La crisi ha avuto invece un impatto più morbido sulle grandi società - cioè la ristretta lista dei big, con in vetta il campione nazionale Salini-Impregilo.

I grossi gruppi hanno saputo meglio dei piccoli attuare strategie difensive. L'export è la più appariscente. I numeri che si leggono sulle Classifiche Italia di «Edilizia e Territorio» (sugli ultimi bilanci annuali approvati delle prime 50 imprese italiane) parlano da soli: il fatturato estero ha raggiunto quota 10,6 miliardi (+9,7%) mentre il fatturato Italia si è fermato a 8,4 miliardi (-6,1%). Detto in altri termini: i big hanno lavorato più all'estero che in casa (55,9% contro 44,1%).

La buona notizia, come si diceva, arriva dall'Istat, che a dicembre ha registrato la seconda crescita tendenziale consecutiva. Mai accaduto dal 2010. Come dire, la luce in fondo al tunnel.

CONTRIBUZIONI RISTAVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Efficientamento energetico

Le imprese devono rinnovarsi per agganciare il principale driver della ripresa

Gli indicatori fondamentali

L'evoluzione negli ultimi 10 anni di alcune variabili fondamentali del settore immobiliare

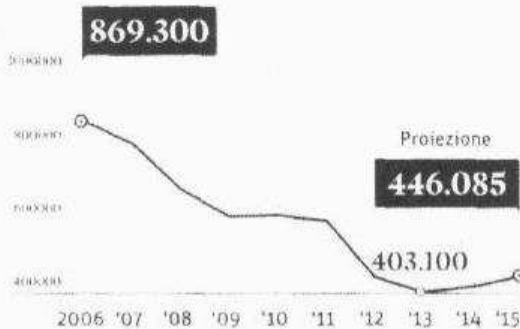
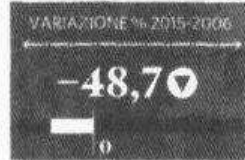
L'aumento

La diminuzione

Dal numero di compravendite al prezzo medio degli immobili, passando per le erogazioni di mutui, la tassazione e le nuove costruzioni, per ogni serie storica è indicata la variazione rispetto al 2006 in % e quella rispetto ai valori massimi (o minimi, a seconda dei casi) degli ultimi dieci anni

LE COMPRAVENDITE

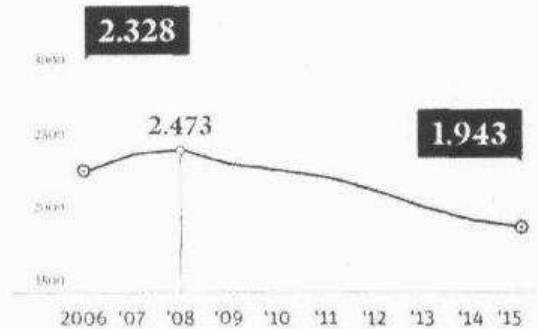
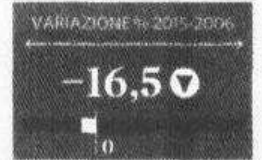
Il numero di abitazioni acquistate su base annua



Fonte: elaborazione su dati Dmi, agenzia delle Entrate

I PREZZI NOMINALI

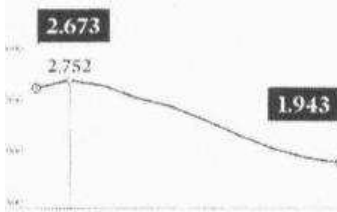
Il prezzo medio nominale delle abitazioni nelle 13 principali città italiane
Dati in euro/mq



Fonte: Nomisma

QUOTAZIONI REALI

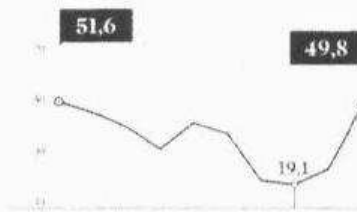
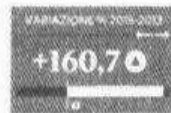
prezzo medio delle abitazioni nelle 13 principali città italiane, in valori reali (no di riferimento 2015)
Dati in euro/mq



Fonte: Nomisma

I MUTUI

Le erogazioni di mutui su base annua
In miliardi di euro



Fonte: fino al 2015 agenzia delle Entrate; dal 2016 Abi

LE IMPOSTE

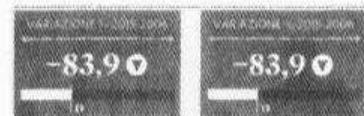
L'evoluzione del gettito di Ici, Imu e Tasi
Dati in miliardi di euro



Fonte: elab. su dati Bollettino entrate tributarie; IRI, Finanze

LE COSTRUZIONI

Numero di abitazioni in fabbricati residenziali nuovi



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio del mercato

Legge di Stabilità. Alla riduzione di Imu e Tasi si aggiunge il bonus per gli edifici storici

Incroccio di agevolazioni sulle case in comodato

Restano valide le aliquote ridotte decise dai Comuni nel corso del 2015

ACQUIRATI
**Giuseppe Debenedetto
Pasquale Mirto**

Per gli immobili dati in comodato le agevolazioni si sommano. O meglio si incrociano e i proprietari devono destreggiarsi tra l'interpretazione di più norme. Ancora di più dopo le modifiche della legge di Stabilità 2016 che ha previsto una nuova agevolazione nazionale che implica la riduzione del 50% della base imponibile.

La riduzione 2016

La nuova agevolazione consiste nella riduzione del 50% della base imponibile ed è prevista per «le unità immobiliari» diverse da quelle di lusso concesse in comodato a parenti che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante/possessore possieda un «solo immobile» in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

L'agevolazione è riconosciuta anche se il comodante oltre all'immobile concesso in comodato ne possiede un altro adibito a propria abitazione principale. Sul significato da attribuire al termine «immobile» il dipartimento delle Finanze ha chiarito, nel corso di Telefisco 2016, che occorre fare riferimento alle sole unità abitative.

A nulla rileva, pertanto, il possesso di altri fabbricati non abitati-

vi (un negozio, ad esempio), di terreni agricoli e di aree fabbricabili.

Con la risoluzione 1/DF del 17 febbraio, il dipartimento delle Finanze ha chiarito che non rileva neppure il possesso delle abitazioni rurali ad uso strumentale, come quelle destinate ad abitazione dei dipendenti agricoli assunti per più di 100 giornate all'anno. Occorre però precisare che la normativa nel prevedere il limite di due abitazioni, non pone limitazioni alla percentuale di possesso. Pertanto se si possiedono due abitazioni al 50% ed una terza abitazione, anche in modo paradossale con la quota minima dello 0,1%, l'agevolazione non spetta.

Per le pertinenze concesse in comodato unitamente all'abitazione, la risoluzione n. 1/DF precisa che anche per queste si renderà applicabile il trattamento di favore previsto per l'abitazione, tuttavia nei limiti fissati dall'articolo 13, comma 2, del DL 201/2011: una pertinenza per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Nel caso del contratto scritto dice sempre la risoluzione 1/DF: l'agevolazione decorre dalla data di stipula, così avallando la possibilità di registrazione con ravvedimento. Inoltre, il contribuente deve presentare la dichiarazione Imu (entro il 30 giugno 2017).

Il cumulo con i beni storici

Il dipartimento delle Finanze ha chiarito, sempre in una risposta a Telefisco 2016, che se l'abitazione concessa in comodato è d'interesse storico (fatto per cui scatta già una riduzione del 50% della base imponibile) le due agevolazioni si cumulano, avendo finalità diverse. In questo caso, l'imposta sarà pagata sul 25% della base imponi-

bile. Ovviamente non potrà verificarsi il cumulo con la riduzione del 50%, prevista per i fabbricati inagibili, in quanto questi possono essere dati in comodato, ma non usati per fini abitativi.

Gli altri sconti locali

Introducendo la nuova agevolazione sui comodati, il legislatore ha abrogato la norma che autorizzava i Comuni a disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado. L'assimilazione poteva essere disposta limitatamente alla quota di rendita catastale non eccedente i 500 euro, o nel caso in cui il comodario appartenesse a un nucleo familiare con Isee non superio-

re a 15 mila euro annui.

Le disposizioni regolamentari sono da ritenersi abrogate ex lege e le abitazioni assimilate l'anno scorso diventano nel 2016 soggette ad aliquota ordinaria.

Attenzione, però, perché molti Comuni avevano deciso di non disporre l'assimilazione ma di concedere un'aliquota agevolata Imu e/o Tasi agli immobili in comodato, regolando in modo autonomo l'accesso a questa agevolazione. Ebbene, questa misura non potrà essere revocata dal Comune nel 2016, perché in questo caso si violerebbe il blocco agli aumenti delle aliquote (Corte conti dell'Emilia Romagna, delibera n. 53/2010).

Tra delibere e base imponibile

Il contribuente dovrà poi vagliare bene le delibere comunali, perché l'agevolazione statale si potrà cumulare a quella locale, nel caso in cui, appunto, il Comune abbia deliberato un'aliquota agevolata per le abitazioni in comodato:

- se il contribuente rispetta sia i parametri nazionali che quelli locali, si dovrà versare l'imposta considerando il 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata stabilita dal Comune;

- se il contribuente rispetta solo i parametri locali, ma non quelli nazionali - perché ad esempio il Comune non ha posto limiti al numero delle abitazioni che il comodante può possedere - si dovrà utilizzare la sola aliquota agevolata stabilita dal Comune, senza riduzione "nazionale" del 50%, ma eventualmente con la riduzione del 50% per gli immobili storici.

GIUSEPPE DEBENEDETTO



Contratto di comodato

● Secondo la definizione del Codice civile (articolo 1803) il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa, mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito. Il contratto può essere concluso in forma scritta o verbale. Ma per avere le agevolazioni fiscali va registrato. Il contratto può avere una durata limitata nel tempo, ma sono ammessi anche comodati con scadenza non precisata.

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI
Norme e chiarimenti delle Finanze
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

La bussola

Come si combinano le riduzioni Imu e Tasi dopo la legge di Stabilità

■ il cumulo è possibile ■ le agevolazioni non si cumulano

ABITAZIONE IN COMODATO A PARENTI

Immobile storico-artistico

Si cumulano le due riduzioni del 50%, quindi si versano Imu e Tasi sul 25% dell'imponibile (risposta del Mef a Telefisco 2016)

Immobile inagibile o inabitabile

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere concesso in comodato come abitazione principale

Abitazione affittata a canone concordato

Nessun cumulo. Il comodato esclude l'affitto concordato

ABITAZIONE AFFITTATA A CANONE CONCORDATO

Immobile storico-artistico

In base alla motivazione fornita dal Mef per i comodati a Telefisco 2016, le riduzioni si dovrebbero cumulare. Quindi si pagano Imu e Tasi sul 37,50% della base imponibile (riduzione del 50% e ulteriore riduzione del 25%)

Immobile inagibile o inabitabile

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere locato

Abitazione in comodato a parenti

Nessun cumulo. L'affitto concordato esclude il comodato

IMMOBILE INAGIBILE O INABITABILE

Immobile storico-artistico

Si applica una sola riduzione di imponibile nella misura del 50% (risposta del Mef a Telefisco 2012) sia per l'Imu che per la Tasi

Abitazione in comodato a parenti

Nessun cumulo. L'immobile inagibile, che pure potrebbe essere dato in comodato, non può essere usato come abitazione principale

Abitazione affittata a canone concordato

Nessun cumulo. L'immobile inagibile non può essere locato

IMMOBILE STORICO-ARTISTICO

Immobile inagibile o inabitabile

Si applica una sola riduzione di imponibile nella misura del 50%

Abitazione in comodato a parenti

Si cumulano le due riduzioni del 50%, quindi si pagano Imu e Tasi sul 25% della base imponibile (risposta del Mef a Telefisco 2016)

Abitazione affittata a canone concordato

In base alla motivazione fornita dal Mef per i comodati a Telefisco 2016, le riduzioni si dovrebbero cumulare. Quindi si pagano Imu e Tasi sul 37,50% della base imponibile

Canone concordato. Taglio del 25% delle imposte

Affitti calmierati, doppio sconto solo sui beni vincolati

■ Tra le misure di alleggerimento del fisco locale immobiliare va segnalato anche lo sconto del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati a canone concordato, previsto dalla legge di Stabilità 2016 ai commi 53 e 54, riguardanti, rispettivamente, l'Imu e la Tasi.

In ordine al perimetro di applicabilità dell'agevolazione, occorre considerare che entrambe le disposizioni contengono un generico riferimento alla legge 431/1998, cioè alla disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo. Ciò implica che sono agevolabili tutti gli immobili locati a canone concordato, e non solo quelli dei Comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre non è necessario che siano stati siglati appositi accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, dal momento che il Dm 14 luglio 2004 consente di fare riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione. Quindi potenzialmente i canoni concordati ci possono essere in ogni Comune ed è ipotizzabile un loro incremento nei prossimi anni, con ricadute positive sul mercato degli affitti a prezzi sostenibili.

Per quantificare l'imposta dovuta, occorre capire se va calcolata sull'aliquota comunale oppure su quella ordinaria del 7,6 per mille. La disciplina è piuttosto chiara nel fare riferimento all'aliquota «stabilita dal Comune», per cui l'abbattimento del 25% va effettuato considerando la specifica aliquota adottata dal Comune per i canoni concordati. Negli enti dove

manca l'aliquota agevolata va invece presa quella ordinaria prevista dal Comune per i casi residuali, a meno che non ci sia un'apposita aliquota per gli immobili locati, che prevale su quella residuale.

Occorre poi capire se il contribuente è obbligato a presentare la dichiarazione per poter usufruire dello sconto. Intanto il problema non si pone nell'immediato e può essere rinviato a giugno 2017, termine previsto per adempiere all'obbligo dichiarativo. Sulla questione il dipartimento delle Finanze, in occasione di Telefisco 2016, ha affermato che la dichiarazione Imu è obbligatoria poiché i Comuni non sono in grado di reperire l'informazione sulle singole unità affittate a canone concordato. Ma l'adempimento non è posto a pena di decadenza della riduzione, per cui la mancata presentazione della denuncia comporterà l'irrogazione della sola sanzione fissa.

Resta infine da esaminare la possibilità che lo sconto sui concordati si possa cumulare con altre agevolazioni. Eventualità che va innanzitutto esclusa per il comodato, trattandosi di istituto incompatibile con l'affitto concordato, quindi delle due l'una.

Allo stesso modo il cumulo va escluso anche nel caso di immobile inagibile o inabitabile, che di fatto non può essere locato. Si ritiene invece possibile il cumulo con la riduzione della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico-artistico, per le stesse motivazioni che il dipartimento delle Finanze ha utilizzato per i comodati, cioè di due benefici che non appaiono incompatibili tra loro.

di G. M. / A. / G. / A. / G. / A.

Reddito d'impresa. L'intreccio tra chiarimenti dell'Agencia e principio 16 dell'Oic

Edifici e impianti «divisi»: bonus investimenti al top

Ammortamenti separati per sfruttare l'aumento del 40%

Paolo Meneghetti
Piero Pisoni

Prestando maggiore attenzione agli aspetti contabili si possono massimizzare i massimizzati.

I recenti chiarimenti emanati nel corso di Telefisco 2016 permettono di applicare il bonus investimenti (articolo 1, commi da 91 a 94 della legge 208/2015) con maggiore consapevolezza. Inoltre, alcuni passaggi del principio contabile Oic 16 in materia di procedura civilistica dell'ammortamento che possono risultare decisamente rilevanti, anche alla luce del commento che il Cndcec ha emanato nel maggio del 2015.

Il punto di partenza per applicare correttamente l'agevolazione è considerare che essa consiste nell'incremento del costo del bene strumentale del 40 per cento. Tale incremento rileva esclusivamente ai fini della deduzione degli ammortamenti e dei canoni leasing, senza nessuna implicazione contabile. A Telefisco 2016, infatti, l'Agencia ha espresso il parere che la variazione diminutiva che consegue al superammortamento sia sempre parametrata all'aliquota tabellare (cioè quella derivante dall'applicazione dei coefficienti

di cui al Dm 31 dicembre 1988), e ciò a prescindere dalla circostanza che il soggetto abbia stanziato a conto economico ammortamenti in linea con tale aliquota. Resta da stabilire se nel primo anno di entrata in funzione del bene l'agevolazione vada proporzionata al 50% dell'aliquota tabellare, passaggio non chiarito nella risposta data a Telefisco.

L'agevolazione compete solo se il bene presenta un coefficiente di ammortamento non inferiore al 6,5% e ciò comporta che l'acquisto di immobili sia per lo più escluso dal beneficio fiscale. È a questo punto che entra in gioco il principio contabile Oic 16, la cui applicazione permette di articolare un ragionamento diverso.

Nel caso di acquisto di unità economico-tecnica che si presenta come l'insieme di singole componenti aventi vita utile di durata diversa (come può accadere nel caso dello stabilimento industriale) è possibile eseguire ammortamenti diversi in funzione della diversa vita utile del bene. Il paragrafo 37 del documento afferma: «In tali casi occorre determinare i valori dei singoli cespiti che la compongono per a) distinguere i cespiti soggetti ad ammortamento da

quelli che non lo sono, e b) individuare la diversa durata della loro vita utile». Il metodo descritto viene denominato *component approach* e, nonostante il bene nell'attivo patrimoniale sia iscritto come unica immobilizzazione, è indiscutibile che gli ammortamenti vengano stanziati in modo differenziato e alimentino separati fondi di ammortamento.

Nel commento operato dal Cndcec si ritiene privo di dubbio il fatto che tali diversi ammortamenti spieghino efficacia anche dal punto di vista fiscale.

A questo, coordinando tutti questi elementi, si può affermare che i componenti dell'unità il cui ammortamento è soggetto a un'aliquota pari o superiore al 6,5% possano beneficiare del massimo ammortamento.

Il caso potrebbe essere quello dello stabilimento industriale in cui, separando gli impianti dal mero fabbricato (*component approach*), si può ottenere un rilevante vantaggio fiscale rispetto al comportamento contabile tradizionale consistente nel considerare il bene come unità inscindibile anche ai fini dell'ammortamento.

Un secondo elemento mutuato sempre dal principio contabile 16 permette di mas-

simizzare il vantaggio del superammortamento nel caso di cessione del bene prima della ultimazione del processo di ammortamento. Sempre in occasione di Telefisco 2016 si è chiarito che il cedente non potrà fruire della deduzione di variazioni diminutive residue una volta che il bene sia stato ceduto o eliminato dal processo produttivo.

Ciò non toglie, però, che nell'anno di cessione sia ancora possibile eseguire un ammortamento parametrato al periodo di utilizzo del bene nel corso dell'esercizio in cui esso è ceduto. Il paragrafo 74 del principio contabile 16 è chiaro al riguardo ammettendo lo stanziamento dell'ammortamento pro rata temporis anche nell'esercizio di cessione. Il che potrebbe portare a ritenere che anche la variazione diminutiva, per il suo intero ammontare, sia fruibile. Sarebbe auspicabile che l'agenzia delle Entrate confermasse al più presto questi passaggi interpretativi per consentire alle imprese un calcolo corretto fin dall'esercizio 2015.

FIRMAZIONE TELEFISCO

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

I chiarimenti di Telefisco 2016
www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

La simulazione

IL CASO



01 | IL NUOVO STABILIMENTO

Alfa Srl svolge attività industriale nel settore della panificazione. La società sta ultimando la costruzione di uno stabilimento nuovo il cui costo complessivo è pari a 800.000 euro, già nettizzato del valore del terreno pari a 70.000 euro. Tale costo comprende anche quello relativo agli impianti di refrigerazione, climatizzazione e ascensori, i quali presentano vita utile diversa e più breve rispetto a quello dell'immobile. I costi sostenuti per tali impianti ammontano a 100.000 euro

02 | LA «DURATA UTILE»

La durata utile del fabbricato è stimata in 33 anni, mentre la durata utile degli impianti è stimata in 8 anni. La società sta valutando se eseguire ammortamenti con il criterio del *component approach*, o se eseguire l'ammortamento di un'unica unità economico-tecnica

IN BILANCIO



01 | LA CONTABILIZZAZIONE

Qualunque sia la scelta da eseguire nell'attivo patrimoniale verrà iscritto il fabbricato in base al costo complessivo, che quindi comprende anche gli impianti. Se si sceglie il metodo dell'ammortamento "tradizionale", cioè unitario con riferimento al fabbricato, si avrà un unico fondo di ammortamento. Se invece si sceglierà l'ammortamento con tecnica del *component approach*, verranno separati i fondi di ammortamento, fermo restando che il valore netto dello stabilimento sarà sempre evidenziato nel bilancio quale differenza tra il valore di iscrizione nell'attivo e il valore della sommatoria dei fondi di ammortamento che sono poste rettificative dell'attivo

02 | AMMORTAMENTO TRADIZIONALE

Scelta dell'ammortamento tradizionale: iscrizione dello stabilimento tra i fabbricati industriali e stanziamento dell'ammortamento nella misura dello 1,5% (il fatto che il bene sia entrato in funzione in corso di esercizio viene forfettizzato riducendo alla metà l'aliquota del 3%). Quindi il costo imputato a conto economico per ammortamento è pari a 12.000 euro (cioè l'1,5% di 800.000 euro)

03 | AMMORTAMENTO CON COMPONENT APPROACH

Iscrizione dello stabilimento tra i fabbricati industriali e stanziamento di due diversi ammortamenti. Sul fabbricato, pari a 700.000 euro la quota è pari all'1,5% (cioè 10.500 euro). Sugli impianti, pari a 100.000 euro, la quota del 7% (50% del 14%), cioè 7.000 euro. Quindi il costo imputato complessivamente a conto economico è pari a 17.500 euro

04 | L'EFFETTO SULL'UTILE

I due diversi metodi impattano sull'utile civilistico che viene ridotto nel primo caso di 12.000 euro, nel secondo caso di 17.500 euro

01 | IL PESO DELLE IMPOSTE

L'utile di esercizio al 31 dicembre 2016 viene incrementato da variazioni in aumento e si attesta, prima dell'ammortamento, a 200.000 euro

02 | L'AMMORTAMENTO STANDARD

L'imponibile finale è pari a 188.000 euro (200.000 – 12.000) su cui la società versa Ires per 51.700 euro (con aliquota al 27,5%)

03 | IL COMPONENT APPROACH

L'imponibile viene ridotto non solo del maggiore ammortamento ordinario ma anche del superammortamento sugli impianti (pari a 2.800 euro sui 7.000 euro riconducibili agli impianti, ipotizzando una riduzione prudenziale al 50% per il primo anno). Quindi $200.000 - 17.500 - 2.800 = 179.700$ che determina una Ires per 49.417 euro

04 | IL RISPARMIO NEGLI ANNI SUCCESSIVI

Applicando l'aliquota piena dal secondo anno si avranno i seguenti risultati:

- ammortamenti ordinari pari 24.000 euro;
- ammortamenti con *component approach* 35.000 euro cui si aggiungono 5.600 euro di superammortamenti;
- risparmio Ires a regime di 4.565 euro all'anno

IL FISCO



Italia Paese "incompiuto", alla Sicilia la solita maglia nera

La denuncia del Codacons: le opere iniziate e mai terminate sono 868 con uno spreco di 4 miliardi

FRANCESCO CARBONE

ROMA. Italia Paese "incompiuto": crescono infatti le opere iniziate ma mai terminate che, oltre al danno paesaggistico ed ambientale, producono anche un danno economico di "tutto rispetto": 4 miliardi, calcolano i consumatori, che crescono di altri 1,4 miliardi se si intendesse completarle.

I conti di questo vero e proprio spreco di risorse li fornisce il Codacons che è andato a spulciare l'anagrafe delle opere e ha calcolato la differenza tra il 2013 e il 2014 (ultimo anno disponibile).

Il risultato è sconcertante: in Italia si registra «una abnorme crescita delle opere incompiute, il cui numero ha raggiunto quota 868». Ponti, strade, dighe e infrastrutture di interesse nazionale, iniziate e mai terminate, hanno prodotto così «un immenso spreco di soldi pubblici pari a 4 miliardi di euro».

Nel 2013 le opere incompiute italiane erano 692; nel 2014, ultimo dato disponibile, sono salite a 868. Il record negativo spetta alla Sicilia, regione che vede sul proprio territorio ben 215 opere rimaste incompiute (il valore assoluto massimo anche se la crescita dipende dal fatto che nell'anno precedente la regione non aveva comunicato il numero di incompiute).

In Abruzzo le infrastrutture non portate a compimento sono passate dalle 33 del 2013 alle 40 del 2014. Peggiora la situazione della Calabria: 64 incompiute del 2013, 93 nel 2014, mentre in Lombardia in un anno le opere non terminate sono passate da 19 a 35. Male anche la Puglia: 59 nel 2013, 81 nel 2014.

È quindi la Sicilia la regione italiana che tra il 2013 e il 2014 ha visto l'aumento più consistente di opere incompiute. Secondo i dati dell'Anagrafe delle opere elaborati dal Codacons, si è passati da 67 a 215 con un aumento di 148 opere. La crescita "monstre" dipenderebbe però dal fatto che la Sicilia non avrebbe comunicato il dato nell'anno precedente. Sta di fatto che

MAPPA

È la Sicilia la Regione italiana che tra il 2013 e il 2014 ha visto l'aumento più consistente di opere incompiute. Secondo i dati dell'Anagrafe delle opere elaborati dal Codacons si è passati da 67 a 215 con un aumento di 148 opere. La crescita "monstre" dipenderebbe però dal fatto che la Sicilia non avrebbe comunicato il dato nell'anno precedente. Sta di fatto che è la regione dove si registra in assoluto il numero maggiore di incompiute. Di contro, dall'altro lato della classifica, si posiziona il Lazio che ha il più alto numero (28) di opere completate. Le opere sono quelle che dipendono dalle regioni. Ma anche quelle che dipendono dal "centro" (ministero delle infrastrutture) registrano un aumento: da 35 a 40 (+5) nei due anni presi in esame. Ecco la mappa delle opere incompiute nelle regioni e la loro crescita, o calo, tra 2013 e 2014:

REGIONE	2013	2014	DIFFERENZA
Sicilia	67	215	+148
Calabria	64	93	+29
Puglia	59	81	+22
Lombardia	19	35	+16
Veneto	25	34	+9
Abruzzo	33	40	+7
Emilia	24	27	+3
Campania	10	12	+2
Molise	18	18	-
V. Aosta	1	1	-
Trento	0	0	-
Friuli	13	12	-1
Sardegna	68	67	-1
Piemonte	25	23	-2
Basilicata	37	34	-3
Marche	20	17	-3
Umbria	17	11	-6
Bolzano	14	8	-6
Liguria	18	11	-7
Toscana	43	35	-8
Lazio	82	54	-28

è la regione dove si registra in assoluto il numero maggiore di incompiute.

Di contro, dall'altro lato della classifica, si posiziona il Lazio che ha il più alto numero (28) di opere completate. Le opere sono quelle che dipendono dalle regioni. Ma anche quelle che dipendono dal "centro" (ministero delle infrastrutture) registrano un aumento: da 35 a 40 (+5) nei due anni presi in esame.

«Queste infrastrutture sono già costate in media 166 euro a famiglia, e per portarle a compimento servirebbero altri 1,4 miliardi di euro - afferma il presidente Codacons, Carlo Rienzi - Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade che non portano in nessun posto perché lasciate a metà, strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione».

Insomma, una vera e propria «giungla di opere incompiute di cui nessuno conosce il destino».

Il «record assoluto dello spreco» spetta senza dubbio - secondo l'associazione - alla Città dello sport di Tor Vergata a Roma, costata finora ai cittadini oltre 607 milioni di euro. Ciò che resta del progetto è lo scheletro della Vela di Calatrava, un vero e proprio mostro urbano che danneggia la città e i residenti della zona, e che andrebbe immediatamente abbattuto.

Il fenomeno delle opere incompiute, tuttavia, è assolutamente trasversale: attraversa l'Italia dal Nord al Sud, e accomuna regioni moderne e all'avanguardia come la Lombardia e il Veneto alle aree meno sviluppate del Mezzogiorno, a dimostrazione che gli sprechi non hanno colore politico o differenze territoriali.

«È pensare che - dice Rienzi - i miliardi finora spesi per tali infrastrutture irrealizzate, avrebbero potuto abbattere la pressione fiscale per tutti i cittadini ed impedire la nascita di tasse come l'Imu o la Tasi, con benefici immensi per la collettività e l'economia nazionale».

IL PATRIMONIO CULTURALE

Il soprintendente parte dal convento del Gesù di Ibla, si sofferma su Camarina, tira fuori tre progetti per Cava d'Ispica e assicura interventi pure a Pozzallo



Dovrebbe essere istituito nei locali dell'ex Colonia marina il museo del mare

«Ex Colonia e Torre in cantiere»

Rizzuto anticipa: «Completeremo Cabrera e lavoreremo anche al museo del mare»

MICHELE GIARDINA

Le cronache di questi giorni raccontano che il nuovo soprintendente ai Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, architetto Calogero Rizzuto, è seriamente impegnato a rivolgere la sua attenzione non solo a Ragusa, come per la verità è avvenuto da parte dei suoi predecessori, ma a tutto il comprensorio.

«Abbiamo già pronti cinque progetti per molti milioni di euro – la dichiarazione da lui rilasciata nei giorni scorsi – e sono tutti attesi da tanto tempo. Si tratta del progetto per il completamento del Convento del Gesù a Ibla, che a fine mese sarà confermato da un apposito decreto ministeriale; poi un progetto destinato a rendere maggiormente fruibile il Museo archeologico di Camarina e infine tre progetti, tra di loro interconnessi, che riguardano la Cava d'Ispica. Certo è che metterò tutto il mio impegno a favore del territorio di competenza della Soprintendenza, che è l'intera provincia da Acate alla Marza». Escluso Pozzallo? Questa la domanda che rivolgiamo al nuovo Soprintendente, cercando di saperne di più sul progetto di completamento di Torre Cabrera e sul secondo stralcio di lavori da realizzare nei locali della ex Colonia marina, destinati a Museo del Mare. E dice che entrambi i progetti, elaborati dalla Soprintendenza di Ragusa, sono stati regolarmente presentati alla Regione Siciliana per ottenere i relativi finanziamenti. Nel corso degli ultimi dieci anni o forse più, tanti quanti insomma ne sono trascorsi da quando è stata parzialmente ristrutturata Torre Cabrera e sono stati messi in sicurezza i locali della ex Colonia marina, abbiamo più volte sollevato il problema, ma tutto è rimasto come prima. I finanziamenti europei? Ma quando mai. Gran parte di questi fondi sono destinati a progetti improduttivi. Per il resto la Regione, perennemente in ritardo sulla tabella di marcia, è sempre pronta a restituire i milioni non spesi per incapacità progettuale. Formale e burocratica la risposta forbitaci mesi addietro, prima del suo trasferimento, dalla soprintendente Rosalba Panvini, su queste due pratiche finite chissà in quale cassetto di regionale scrivania.

«Premesso che i progetti già pronti li ho praticamente ereditati – dice il nuovo Soprintendente – le assicuro che oggi stesso ho dato incarico all'architetto Domenico Buzzone, responsabile della unità operativa architettonica, di preparare la scheda per inserire il progetto di completamento dei lavori del Palazzo-Torre Cabrera, fra quelli da finanziare con i fondi strutturali europei 2014-2020. Mi sento di garantire al riguardo la mia massima attenzione per avviare finalmente a soluzione il problema. A parte il valore storico dell'edificio quattrocentesco, sono certo che il suo completo restauro potrà determinare in favore del territorio importanti ricadute turistiche. Per quanto riguarda i locali della ex Colonia marina, destinati a Museo provinciale del Mare, avendo accertato che in atto, nonostante alcune richieste, il demanio marittimo non ha rilasciato alcuna concessione, mi attiverò per risolvere anche il problema della nuova destinazione di questa storica costruzione».

OGGI IL SOPRALLUOGO

Autostrada, Vicari visita i cantieri dei lotti ragusani

Stamani il vertice-sopralluogo del sottosegretario di Stato, Simona Vicari, ai cantieri dei lotti ibilei dell'autostrada Sr-Rg-Gela. La Vicari, come ha annunciato il deputato nazionale Nino Minardo, sarà in terra iblea per iniziare il giro isolano teso ad avviare la ricognizione delle opere da realizzare, completare e potenziare. E al sottosegretario si rivolge il deputato regionale Nello Dipasquale: "La sua presenza in provincia è sicuramente un fatto importante perché manifesta l'interesse che il Governo Renzi pone anche per quest'area che è il Sud più Sud del Paese. La Vicari visiterà i lotti che interessano i territori comunali di Ispica, Pozzallo e Modica. I lavori proseguono speditamente grazie alla supervisione di Cas e Regione e al team di imprese che con molta serietà si sta dimostrando all'altezza dell'incarico ricevuto dopo aver vinto l'appalto".

Poi l'appello: "Al sottosegretario Vicari va però lanciato un appello ulteriore. Non si deve fermare al semplice sopralluogo, ma insieme alla Regione, dovrà

Dipasquale: «Al sottosegretario o va lanciato un appello: insieme alla Regione, dovrà lavorare per reperire i finanziamenti necessari alle opere per portare la Sr-Rg-Gela almeno fino a Scicli e Ragusa»

lavorare per reperire tutti gli altri finanziamenti che dovranno servire a proseguire attivando i cantieri per i lotti successivi, in grado di portare l'autostrada, opera infrastrutturale che la gente iblea aspetta da oltre 40 anni, almeno fino a Scicli e Ragusa, con la speranza di raggiungere anche Vittoria e dunque finalmente Gela. Conoscendo la Vicari sono sicuro che saprà accogliere questo appello e lavorare in tale direzione altrimenti la sua presenza importante in terra iblea avrà un significato diverso". Da parte sua l'on. Nino Minardo aveva ribadito la valenza della presenza della Vicari, da lui invitata a visitare i cantieri che vanno avanti speditamente.

"In questo modo - ha dichiarato Minardo - il sottosegretario avrà contezza della realtà infrastrutturale della provincia di Ragusa in un più ampio quadro caratterizzato

dalla vocazione alla qualità e all'eccellenza del nostro territorio. Sarà accertato lo stato dei lavori e si farà il punto per la realizzazione dei lotti successivi. La visita del sottosegretario Vicari - sottolinea Minardo - assume una grande valenza in quanto il Ministero avrà contezza dell'importanza dell'opera che segna i primi chilometri di autostrada della provincia di Ragusa, attesi da oltre 20 anni e che finalmente diventano percorribili. A questo va aggiunto quanto auspicato da sempre: il nostro territorio, nella fase dei lavori, deve trarne beneficio occupazionale attraverso l'utilizzo delle maestranze locali. A prescindere dalla celerità con cui si stanno svolgendo i lavori dei lotti 6, 7, 8, l'impegno che chiederemo di prendere al Governo sarà quello di riuscire a far completare il finanziamento e appaltare quanto prima il lotto 9, tratto Modica-Scicli oltre ad accelerare l'iter dei lotti successivi".

M. B.