

Rassegna stampa del

16 Luglio 2012



Debiti tributari. È necessaria la certificazione dei crediti vantati nei confronti di Regioni, enti locali e servizio sanitario

Tre controlli per compensare

Sotto la lente status della Pa, natura delle somme e posizione dell'impresa

Sergio Pellegrino
Giovanni Valcarenghi

I decreti ministeriali attuativi per la compensazione dei crediti vantati verso la Pa con i debiti tributari iscritti a ruolo fino al 30 aprile scorso riaprono la corsa alla certificazione. Un percorso a ostacoli per imprese e professionisti che richiede tre attenti controlli su status del debitore, natura del credito e profilo del creditore.

Irritardi

Facciamo un passo indietro. Due anni fa, il Dl 78/2010 ha introdotto limiti alle compensazioni dei crediti e allo stesso tempo ha previsto la possibilità di utilizzare le posizioni creditorie vantate nei confronti della Pa per estinguere le somme dovute a seguito di iscrizione a ruolo. Tuttavia le disposizioni restrittive hanno avuto un'immediata applicazione da inizio 2011, mentre la norma di "favore" (se così si può definire un intervento che cerca di attenuare le conseguenze del mancato adempimento dei propri obblighi da parte del settore pubblico) è rimasta sulla carta fino al 2 luglio scorso, giorno in cui sono stati pubblicati in «Gazzetta Ufficiale» i decreti del Mef del 25

giugno (su certificazione e compensazione dei crediti verso regioni, enti locali e del Servizio sanitario nazionale) che si aggiungono a quello del 22 maggio scorso sui crediti verso amministrazioni dello Stato ed enti pubblici nazionali.

In realtà, il meccanismo della certificazione è stato introdotto dalla legge di conversione del decreto anti-crisi di fine 2008 (Dl 185/2008, articolo 9, comma 3-bis). Ulteriori interventi in materia sono arrivati con l'articolo 13 della legge di stabilità 183/2011 e con il decreto fiscale di marzo (Dl 16/2012, articolo 12). La richiesta di certificazione non cristallizza il debito: continuano infatti a maturare gli interessi per il ritardato pagamento, sulla base di quanto previsto dalla normativa o dalle pattuizioni contrattuali tra le parti.

L'utilizzo

Ma a cosa serve? Alla compensazione dei debiti iscritti a ruolo alla data del 30 aprile 2012 per tributi erariali, regionali o locali, e somme dovute a Inps e Inail (possibilità che sussiste per i crediti verso regioni, enti locali ed enti del servizio sanitario nazionale) ma anche per ottenere

un'anticipazione bancaria, eventualmente anche assistita dalla garanzia del Fondo centrale di garanzia, o per procedere a una cessione pro-soluto o pro-solvendo del credito.

La conversione del Dl 52/2012 ha aggiunto un altro possibile utilizzo: l'impresa potrà ottenere, grazie alla certificazione dei crediti verso le pubbliche amministrazioni, il rilascio immediato del Durc, a condizione però che l'ammontare dei crediti sia di importo almeno pari ai versamenti contributivi accertati e non ancora versati. La disposizione, però, sarà operativa solo con un Dm del Mef di concerto con il Welfare da adottare entro il 5 settembre 2012 (60 giorni dall'entrata in vigore della legge 94/2012 di conversione del Dl), che stabilirà le modalità attuative e dovrà assicurare l'assenza di riflessi negativi sui saldi di finanza pubblica.

I riscontri

La prima verifica da fare riguarda lo status del debitore. I decreti sono indirizzati ai fornitori che vantano un credito nei confronti delle amministrazioni statali e degli enti pubblici (Dm 22 maggio 2012), così come delle regioni, degli enti loca-

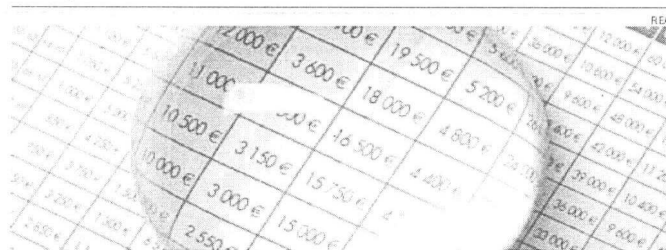
li e degli enti del Servizio sanitario nazionale (Dm 25 giugno 2012). Sono però esclusi dall'ambito applicativo della disposizione i crediti verso gli enti commissariati, ma soprattutto nei confronti delle regioni in deficit sanitario (penalizzando in questo modo ulteriormente le imprese interessate).

C'è poi la natura del credito. Si deve trattare di un credito non prescritto, certo, liquido ed esigibile che deve derivare da contratti di somministrazione, fornitura e appalto nei confronti dei soggetti sopra menzionati.

Non vi devono essere inoltre procedimenti giurisdizionali pendenti in relazione al credito in questione, poiché ciò, evidentemente, inibisce la possibilità per la Pa di certificarne la validità. Bisogna poi considerare l'esistenza di un'eventuale esposizione debitoria nei confronti della stessa amministrazione verso cui si vanta il credito: la certificazione potrà essere quindi rilasciata soltanto al netto della compensazione tra posizioni debitorie e creditorie, a meno che il creditore non intenda utilizzare il credito in compensazione di importi iscritti a ruolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I requisiti



Il credito deve derivare da un contratto di somministrazione, fornitura o appalto e deve avere i requisiti elencati di seguito

NON PRESCRITTO

Non deve essere intervenuto il termine di prescrizione del diritto

CERTO

Non controverso nell'esistenza

LIQUIDO

Determinato nell'ammontare

ESIGIBILE

Con termine di pagamento scaduto

Il vademecum

Le indicazioni per compilare l'istanza di certificazione

I DATI NECESSARI

Il creditore (o il legale rappresentante se si tratta di una società) deve indicare i suoi dati identificativi, la denominazione e il codice fiscale dell'amministrazione interessata, l'ammontare complessivo e i documenti attestanti il credito (facendo riferimento a fatture, parcelle o altro) così come gli altri elementi utili alla sua individuazione (oggetto, data e altri estremi del contratto)

LE DICHIARAZIONI

- Assenza di procedimenti giurisdizionali pendenti in relazione al credito in questione
- Impegno a non attivare procedimenti di recupero del credito e a non cederlo a terzi durante la procedura di certificazione
- Nel caso di rilascio della certificazione, l'impegno a non attivare procedimenti giurisdizionali fino alla data indicata per il pagamento o, in mancanza, nei 12 mesi successivi alla data di certificazione

LE COMPENSAZIONI

Per i crediti verso regioni, enti locali e del servizio sanitario nazionale il contribuente deve indicare se ha o meno l'intenzione di utilizzare in compensazione con somme iscritte a ruolo

La procedura. Il rilascio dell'attestazione

Il tempo di risposta scende a 30 giorni

Giorgio Gavelli

■ Il decreto del Mef del 25 giugno scorso sulla certificazione dei crediti verso regioni, enti locali ed enti del servizio sanitario nazionale prevede che, a regime, il sistema diventi interamente telematico. Dovrà, infatti, poggiare su una piattaforma elettronica che verrà predisposta nei prossimi mesi e che dovrà essere utilizzata sia dalle amministrazioni debentrici sia delle imprese creditrici, che si dovranno abilitare per presentare l'istanza. Finché non sarà disponibile l'iter telematico, ci sarà un procedimento ordinario con la presentazione di un'istanza in forma cartacea.

La domanda

La richiesta deve essere predisposta sulla base del modello all'allegato 1 del Dm, indicando i dati identificativi del creditore, dell'amministrazione interessata e della posizione creditoria. L'impresa deve poi dichiarare che:

- non vi sono procedimenti giurisdizionali pendenti in relazione al credito in questione;
- il creditore si impegna a non attivare procedimenti di recupero del credito e a non cederlo a terzi durante la procedura di certificazione;
- nel caso di rilascio della certificazione, il creditore si asterrà dall'attivare procedimenti giurisdizionali fino alla data indicata per il pagamento o, in mancanza, nei 12 mesi successivi alla data di certificazione;
- c'è o meno l'intenzione di utilizzo in compensazione del credito con somme iscritte a ruolo.

Per il rilascio della certificazione da parte dell'amministrazione debitrice, il Dm del Mef fa riferimento al termine stabilito dall'articolo 9, comma 3-bis, del Dl 185/2008. Questo termine è stato recentemente portato a 30 giorni - rispetto ai 60 originari - dalla legge di conversione del Dl

52/2012 (articolo 13-bis) entrata in vigore lo scorso 7 luglio: entro questo lasso temporale, deve essere rilasciata la certificazione, numerata progressivamente, utilizzando il modello individuato dall'allegato 2 del decreto.

La risposta

Se il credito ha un valore superiore a 10 mila euro - sulla base di quanto previsto dall'articolo 48-bis del Dpr 602/1973 - l'amministrazione interessata deve dare atto di aver verificato l'esistenza di cartelle di pagamento non onorate da parte del creditore, indicando eventualmente il relativo importo.

La certificazione deve attestare che il credito è certo, liquido ed esigibile a quella data, o, in alternativa, che è totalmente o parzialmente insussistente o inesigibile, motivandone però le ragioni. Va indicata anche la data di pagamento, che non può essere successiva ai 12 mesi dalla data della presentazione dell'istanza di certificazione da parte dell'impresa (o l'impossibilità di fissarla qualora scatti il meccanismo d'incompatibilità con i vincoli fissati del Patto di stabilità interno).

L'inerzia

Decorso il termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza senza rilascio della certificazione (o sia stata rilevata l'insussistenza o inesigibilità del credito), l'impresa può presentare istanza di nomina di un commissario *ad acta* alla Ragioneria territoriale dello Stato. Entro 10 giorni dall'istanza deve essere nominato il commissario, che ha ulteriori 50 giorni per provvedere al rilascio della certificazione: in questo modo vengono dati tempi "certi" all'impresa creditrice, che, nella peggiore delle ipotesi, dovrà attendere al massimo 90 giorni per avere in mano la certificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fisco e immobili. Il decreto Sviluppo concede la chance alle imprese costruttrici e locatrici di scegliere il regime di imponibilità

L'Iva in edilizia passa per l'opzione

Per i lavori chiusi da 5 anni il costruttore deve manifestare la volontà di applicare l'imposta

PAGINA A CURA DI
Giorgio Gavelli
Massimo Sirri
Riccardo Zavatta

Il decreto Sviluppo riporta all'antico le operazioni immobiliari. Per quanto il sistema resti centrato sull'esenzione dall'imposta, l'articolo 9 del Dl 83/2012 rivede i numeri 8, 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 del Dpr 633/72 e reintroduce la possibilità di rendere imponibili Iva la maggior parte delle cessioni e locazioni di fabbricati. Questo consente di superare le conseguenze derivanti dall'applicazione del regime esentativo (indetraibilità dell'Iva sugli acquisti e rettifica della detrazione). Sono state, infatti, ampliate le ipotesi in cui l'operazione, altrimenti "naturalmente" esente, è assoggettabile a imposta dietro specifica opzione dell'impresa cedente o locatrice.

Le locazioni

■ **Abitazioni.** La locazione di un fabbricato abitativo, di regola, è esente da Iva. Tuttavia, se chi affitta è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile (con uno degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c, d, f, del Dpr 380/2001) - a prescindere dal tempo trascorso dall'ultimazione dell'intervento - può optare per l'Iva sui canoni (l'aliquota è il 10%, come previsto dal nuovo n. 127-duodevices della Tabella A, parte III, allegata al decreto Iva). L'imponibilità, invece, era già ammessa per le locazioni di abitazioni destinate ad alloggi sociali (decreto 22 aprile 2008), come previsto dal Dl 1/2012 (e potrebbe essere estesa alle cessioni dalla conversione del Dl Sviluppo). Dal 26 giugno scorso, pertanto, per le prestazioni di servizi (le locazioni sono tali) effettuate ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 633/72, i conduttori potranno ricevere fatture maggiorate d'imposta. Bisognerà verificare gli eventuali effetti sui costi di locazione. Mentre viene ridotta l'imposta di registro, che diventa fissa.

■ **Fabbricati strumentali.** Il decreto ha soppresso le ipotesi d'imponibilità obbligatoria per

l'affitto degli immobili strumentali per natura nei confronti di conduttori privati o di soggetti con limitato diritto di detrazione (non superiore al 25 per cento). Le locazioni di tali fabbricati sono quindi diventate esenti, ma al locatore è consentito optare per l'imponibilità (peraltro, l'opzione non dovrebbe essere reiterata da chi, ricorrendone i presupposti, aveva già scelto di affittare con Iva in passato). Non sempre, tuttavia, le imprese locatrici sceglieranno di applicare l'Iva. Se non sussistono riflessi negativi sulla detrazione (per esempio l'unico immobile posseduto è fuori dal periodo decennale di monitoraggio), infatti, la mancata applicazione del tributo potrebbe rappresentare un plus, rendendo l'operazione appetibile per tutti quei soggetti per i quali l'Iva rappresenta un costo.

In ogni caso, la data d'entrata in vigore del decreto diventa un termine essenziale per chi affitta questi immobili, poiché, se non è esercitata l'opzione, le fatture vanno necessariamente emesse in esenzione da im-

posta (regime naturale).

Le vendite

■ **Abitazioni.** Alla deroga legislativa (al regime di esenzione), già prevista per le cessioni di case d'abitazione poste in essere dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici nei cinque anni dalla fine lavori, il decreto affianca ora l'imponibilità per opzione per le vendite realizzate successivamente a tale termine. Le immobiliari dovranno ricordare di esprimere in ogni singolo atto di vendita la scelta per l'imposizione (nuovo n. 8-bis dell'articolo 10 del Dpr 633/72).

Se la cessione è preceduta dalla stipulazione del preliminare, la volontà di assoggettare ad imposta l'operazione dovrà essere resa già in questa sede, per poter attrarre al regime Iva gli acconti prezzo (resta fermo che eventuali fatture emesse prima delle nuove regole restano disciplinate dalle norme in vigore al momento dell'emissione del documento, considerandosi l'operazione effettuata a tale data, secondo le ordinarie regole).

■ **Fabbricati strumentali.** Nei cinque anni (e non più quattro) dall'ultimazione dei lavori, sono obbligatoriamente imponibili le cessioni degli immobili strumentali da parte delle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati. Si estende, invece, l'esenzione "naturale" alle cessioni (diverse da quelle di cui sopra) nei confronti di privati o soggetti che detraggono l'imposta per non più del 25% (prima imponibili *ex lege*). Anche per queste vendite, tuttavia, è possibile sfuggire alle conseguenze negative di prorata e rettifica della detrazione, optando in atti per l'applicazione dell'imposta.

Come per le locazioni, anche le vendite in esenzione potrebbero rappresentare un'opportunità per dare impulso al mercato e incoraggiare in questo modo all'investimento quei soggetti (con limitato diritto di detrazione) in precedenza disincentivati dal carico fiscale.



Opzione per l'Iva

● L'applicazione dell'Iva richiede un'esplicita opzione nel contratto di vendita o di locazione. Non sono ammesse opzioni generalizzate valevoli per tutte le operazioni del soggetto (circolare 27/E/2006). Per le locazioni in corso, potrebbe bastare una comunicazione scritta alle Entrate (risoluzione 2/E/2008). Si tratta di un aspetto delicato, poiché, in assenza di un'opzione validamente esercitata, gli operatori potrebbero emettere fatture con Iva per canoni di locazione che, invece, continuano a essere (o sono diventati) esenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'applicazione

Cosa cambia nel settore immobiliare dopo il decreto Sviluppo

L'AFFITTO DI ABITAZIONE



Dal 26 giugno scorso l'impresa che ha costruito o ristrutturato una casa d'abitazione può concederla in locazione (a chiunque) applicando l'Iva, previa opzione per il regime d'imponibilità. Sul

canone di locazione sarà calcolata l'Iva al 10 per cento. Per il principio di alternatività, l'imposta di registro si applica in misura fissa

Imposta	Prima del DL 83/2012	Dopo il DL 83/2012
Iva	No (esente)	Sì (imponibile per opzione)
Registro	2% del canone complessivo	168 euro

Il costruttore può applicare l'Iva sui canoni di locazione, evitando gli effetti negativi sul diritto di detrazione derivanti dalla realizzazione di operazioni esenti. Per i rapporti nuovi

(come nell'esempio), l'opzione per l'imponibilità si esercita con una clausola nel contratto di locazione

IL FABBRICATO STRUMENTALE



Una società di gestione immobiliare, proprietaria di locali a uso deposito, ha stipulato un contratto di locazione con una banca. In base alle nuove regole, il locatore addebiterà i canoni in esenzione da Iva (precedentemente, le locazioni

a conduttori con diritto di detrazione non superiore al 25% erano obbligatoriamente imponibili con aliquota 21%), a meno che non opti per l'applicazione del tributo. L'imposta di registro resta in misura proporzionale

Imposta	Prima del DL 83/2012	Dopo il DL 83/2012
Iva	Sì (imponibile)	No (esente*)
Registro	1% del canone complessivo	1% del canone complessivo

(*) Salvo opzione per l'imponibilità

La mancata opzione per l'applicazione dell'Iva si traduce in un rilevante risparmio per la banca conduttrice (pari all'intero ammontare dell'Iva, se il pro-rata di detrazione è zero). Nella scelta della locatrice peseranno le verifiche di convenienza sulla

detrazione dell'imposta in presenza di operazioni esenti. Per i contratti in corso, senza opzione il regime (naturale) di esenzione dovrebbe trovare applicazione "automatica" dal 26 giugno

LA VENDITA A UN SOGGETTO PASSIVO



La vendita di un immobile abitativo dopo cinque anni dall'ultimazione della costruzione, se il cedente esercita l'opzione nell'atto, diventa imponibile Iva con aliquota 10%

(4% se prima casa, 21% se abitazione di lusso). Le imposte di registro e ipocatastali sono dovute in misura fissa

Imposta	Prima del DL 83/2012	Dopo il DL 83/2012
Iva	No (esente)	Sì (imponibile per opzione)
Registro	7% del valore di cessione	168 euro
Ipotecaria	2% del valore di cessione	168 euro
Catastale	1% del valore di cessione	168 euro

L'impresa costruttrice, se vuole che l'operazione sconti l'Iva con i conseguenti benefici sulla detrazione, deve optare nell'atto di vendita (e anche nel preliminare, per l'imponibilità degli

acconti). A seguito dell'opzione, l'acquirente soggetto passivo deve assoggettare a imposta l'acquisto con il reverse charge (articolo 17, comma 6, lettera a-bis, del Dpr 633/72)

Decreto Sviluppo. Ora è possibile sostituire pareri e nullaosta con le dichiarazioni dei professionisti

Dia con autocertificazione

Restano escluse le autorizzazioni per paesaggio, ambiente e sicurezza

Guido Inzaghi

Semplificare, snellire, velocizzare. Con il decreto legge 83 del 22 giugno (il decreto sviluppo), il Governo ritorna sulla disciplina dei titoli edilizi nel tentativo di dare nuovo impulso alle costruzioni e all'economia.

In buona sostanza, si tratta di estendere alla Dia la possibilità, già prevista per la Scia, di autocertificare il ricorso dei presupposti e delle condizioni per lo svolgimento dell'attività edilizia che la legge (e ora anche i regolamenti) demandano al parere o all'esecuzione di verifiche preventive di organi o enti appositi (si veda anche l'articolo a fianco).

Se la modifica è di poco conto per la Scia (sono ora autocertificabili anche le verifiche previste dai regolamenti, quali il

piano regolatore e il regolamento edilizio) perché si limita a chiarire quanto poteva essere fonte di dubbio, per la Dia (cui sono soggette anche le opere di ristrutturazione e che in alcune Regioni consente la realizzazione di tutti gli interventi edilizi) l'innovazione è rilevante e non è detto che sia a tutto vantaggio del privato.

La novella dell'articolo 23, comma 1-bis, del testo unico dell'edilizia, stabilisce dunque che «nel caso in cui la normativa vigente preveda l'acquisizione di atti o pareri di organi e enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive... essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti».

Con l'eccezione dei pareri relativi ai vincoli e ai vari profili della sicurezza pubblica, la cui assunzione preventiva continua a essere necessaria per l'avvio dei lavori, la nuova disciplina modifica il rapporto pubblico-privato. Mentre prima l'interessato poteva limitarsi a presentare la Dia demandando all'amministrazione di assumere - nei 30 giorni entro cui il comune può diffidare l'inizio dei lavori - i pareri e le verifiche previste, ora di queste attività (alcune con una forte componente discrezionale, si pensi ad esempio, al parere della commissione edilizia) deve farsi comunque carico il privato, assumendosi ulteriori responsabilità e spese tecnico-professionali.

La semplificazione potrebbe così forse più a vantaggio della Pa, anche se la nuova funzione di controllo rispetto alle attestazioni del privato può essere più rischiosa in termini di danni da risarcire qualora sia disposto un ordine di non ese-

guire i lavori che sia riconosciuto illegittimo dal Tar (si veda l'articolo a fianco).

Scia promossa

La nuova previsione, che comunque rafforza il ruolo del privato nella dialettica con l'amministrazione, giunge in un momento in cui si sono diradati i dubbi sulla legittimità dell'intervento statale nella disciplina dell'edilizia. La Corte costituzionale, con la decisione 164 depositata lo scorso 27 giugno, ha infatti chiarito che la Scia attiene ai livelli essenziali delle prestazioni che un cittadino vanta nei confronti della Pa ed è dunque materia riservata alla competenza esclusiva dello Stato. La sentenza ha così rigettato i ricorsi promossi da Valle d'Aosta, Toscana, Liguria, Emilia Romagna e Puglia per l'illegittimità del Dl 78/2010 che aveva introdotto la Scia.

Di conseguenza, le diverse leggi regionali che disciplinano compiutamente la procedura della Dia in modo difforme dalla novella statale sono da quest'ultima integrate, dovendosi ritenere che la possibilità di autocertificare i pareri, gli atti e le verifiche è prevista in relazione ai «diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale».

Resta il rammarico che interventi non secondari rispetto alla disciplina edilizia vengano disposti attraverso la decretazione d'urgenza, mettendo a rischio la coerenza interna del sistema e creando - come accade ora - l'incertezza che si sviluppa nei 60 giorni che vanno dalla pubblicazione del decreto alla sua conversione in legge.

Senza peraltro che da questa innovazione si possa ragionevolmente attendere un contributo al rilancio dell'economia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Scia

● La segnalazione certificata di inizio attività (articolo 19 della legge 241/1990) si applica anche all'edilizia ai sensi del Dl 70/2011. I lavori sono avviati contestualmente alla presentazione del progetto. La Scia si applica alle opere di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia conservativa e alle varianti. Il Comune entro 60 giorni può vietare la prosecuzione dell'attività. La Scia non sostituisce la Dia nella ristrutturazione edilizia maggiore e nelle nuove costruzioni per i casi previsti dalla legge nei quali la Dia è alternativa al permesso di costruire.

Dalla domanda ai controlli



01 | LA DIA

La denuncia di inizio attività è una comunicazione che il proprietario dell'immobile o chi ne ha titolo presenta al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, corredata da una relazione dettagliata delle opere da eseguire e dagli elaborati grafici sottoscritti da un progettista abilitato

02 | I LAVORI

La Dia è necessaria per le opere di ristrutturazione. La sua applicazione è definita a livello regionale. In alcune Regioni la Dia è necessaria per tutti gli interventi edilizi, anche in sostituzione del permesso di costruire. Sono esclusi quelli liberi quali la manutenzione ordinaria.

03 | LA PROCEDURA

Nella relazione di accompagnamento il progettista deve asseverare

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

04 | LA SEMPLIFICAZIONE

Il decreto sviluppo (Dl 83/2012, ora in fase di conversione alla Camera) ha esteso alla Dia la possibilità già prevista per la Scia di autocertificare nella relazione del tecnico l'esistenza dei presupposti che legittimano l'intervento edilizio, ovvero i pareri e i nullaosta non legati a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

05 | I CONTROLLI

Resta al Comune il compito di controllare le autocertificazioni, con l'onere di risarcire i danni in caso di stop illegittimi.

Gli oneri

01 | I TECNICI

I professionisti abilitati che autocertificano, attestano o asseverano gli atti e i pareri a corredo di una Scia o di una Dia si assumono l'onere con proprie valutazioni anche discrezionali di valutare la compatibilità dell'intervento sostituendosi ai giudizi degli enti preposti.

02 | I COMUNI

L'ente pubblico non può più limitarsi a evidenziare eventuali contrasti con la normativa vigente. Deve individuare con precisione eventuali errori. Se sbaglia, può essere condannato a pagare un indennizzo per aver bloccato i lavori in modo illegittimo.

INTERVENTO

Costruzioni,
le ragioni
per salvare
il 55 per cento

di Fabio Brivio

■ Confindustria-Finco, pur essendo d'accordo in linea generale sulla bontà di un provvedimento che verrebbe ad aiutare la difficile congiuntura attuale del mondo delle costruzioni e dell'immobiliare - quale la detrazione del 50% sul recupero edilizio - è però convinta che sotto le nostre case giaccia un vero giacimento energetico che va sfruttato.

Queste ricchezze si potrebbero rendere disponibili, sotto forma di minori fabbisogni degli usi residenziali e terziari, fin da subito solo con una politica a 360° di efficientamento energetico dell'esistente, contribuendo a raggiungere velocemente gli obiettivi europei e ad abbassare la "bolletta energetica". Occorre ricordare che, assimilare la detrazione sulla riqualificazione energetica (il 55%) alla semplice ristrutturazione edilizia (l'ex 36% ora al 50%), come avverrà per effetto del decreto sviluppo se non verrà modificato, è un grave errore di visione strategica e non un mero tecnicismo di parte settoriale. Per effetto dell'equiparazione tra gli interventi, soggetti a detrazioni uguali ma ad iter profondamente diversi, verrà forse meno la spinta a realizzare opere di qualità energetica certificabili.

Fare efficienza energetica in edilizia significa applicare l'innovazione tecnologica alle tecniche di costruzione ed ai materiali, riducendo i consumi e migliorando il comfort abitativo medio. Il parco residenziale italiano è vetusto e di bassa qualità, ed è su tale patrimonio che l'incentivo delle detrazioni del 55%, pur imperfetto, ha inciso. A fronte di circa 1 milione e mezzo di domande presentate per accedere al 55% nei 4 anni di attività, si sono realizzati circa 17 miliardi di fatturato, oltre 50 mila nuovi posti di lavoro specializzati; mentre il costo per l'Erario al netto dell'aumento di gettito fiscale non ha superato i 300 milioni annui. Non sembra che, tenuto conto che la media degli interventi di ristrutturazione si è situata al di sotto dei 20 mila euro, il nuovo decreto in scadenza già a luglio 2013 possa garantire risultati simili.

Al 5° Forum dell'Architettura, Finco si è fatta portatrice di una proposta innovativa, trasversale e non settoriale. In estrema sintesi Finco propone di:

- mappare porta a porta il territorio ed il tessuto costruito, una vera e propria "due diligence" sismica, energetica, idrogeologica da affidare tramite incarichi professionali a giovani tecnici under 35;
- consolidare e superare gli attuali strumenti di premialità fiscale, introducendo criteri di progressività degli incentivi secondo le indicazioni della "due diligence";
- disegnare una nuova politica delle infrastrutture e delle città, in un ambito nazionale, che promuova investimenti di tipo "smart" per la riqualificazione;

Le ricadute in termini di occupazione sarebbero veloci ed interessantissime, mentre le competenze tecniche e l'innovazione tecnologica, in un arco temporale di 5-10 anni, sarebbero tali da costituire una supremazia tecnologica tutta italiana nel recupero edilizio. Le competenze e le tecnologie sarebbero poi facilmente esportabili.

La copertura finanziaria, su 10-15 anni potrebbe essere trovata destinando una quota del gettito Imu (ad esempio il 10%, ovvero circa 2,5 miliardi), trasformandola così di fatto in una sorta di tassa di scopo al servizio del territorio. Il costo risulterebbe inferiore a quanto sin qui sostenuto dallo Stato per far fronte ai disastri naturali negli ultimi 30 anni.

*Consigliere delegato
alla sostenibilità - Confindustria-Finco*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervista

TONY ZERMO

CATANIA. «Non so se è in mio potere poterlo fare, ma martedì andrò a cercare il comandante della Guardia di finanza e il comandante generale dei carabinieri per vedere come avviare una seria indagine patrimoniale dei forestali». Lo afferma Andrea Vecchio, assessore regionale alle Infrastrutture e alla Mobilità.

Perché?

«Perché hanno tutti il doppio lavoro senza pagare tasse. Allora questa sconnessione in Regione deve finire. Stiamo parlando di 28mila e 700 forestali per i cui stipendi sono stati trovati 105 milioni, ma non bastano perché ce ne vogliono altri 95. Non ci sono i soldi per rinnovare i contratti con le navi che fanno servizio con le isole minori e troviamo invece 200 milioni per pagare i forestali: che poi sono fondi Fas della Comunità europea che potrebbero essere impiegati per realizzare infrastrutture e per investimenti che abbiano un ritorno. Come quest'altro concetto che non mi va giù. Devono stabilizzare i precari. Ed è una follia».

Ma quanti sono?

«Forestali e precari sconnessioni regionali che devono finire»

Vecchio: sprechi e poca professionalità

«Quelli dei Comuni erano 26mila: un esercito. Tutti gli enti pubblici sono sovraffollati di personale: un lavoro che potrebbe essere fatto da uno solo, invece ce ne stanno otto. E sono senza professionalità, incapaci di svolgere il proprio lavoro. Nella mia stanza di fresco assessore ho un

computer che, se funziona, lo farà solo da mercoledì prossimo. Dopo 34 giorni non c'era stato nessuno capace di metterlo in funzione: eppure il mio assessorato ha sei tecnici informatici. Sono venuti tutti, non sono stati capaci di farlo funzionare. Forse ora mi hanno detto che l'hanno aggiustato. Dopo 34 giorni!».

Nel frattempo dall'Unione europea è arrivata la mazzata della sospensione dei finanziamenti. «Sì, è vero, ma probabilmente su questo fatto c'è stata una certa disinformazione, perché gli

Fondi sospesi. «In pochi sanno dialogare con l'Ue»

adempimenti che doveva fare la Regione sono stati fatti, almeno per la maggior parte. Il fatto però è che i dirigenti della Comunità europea hanno un atteggiamento estremamente pesante verso la Sicilia. E probabilmente questo è dovuto al fatto che abbiamo decine di migliaia di dipendenti regionali, ma sono pochissimi quelli che sanno dialogare con i dirigenti europei e che sanno fare il proprio lavoro. E questi pochi sono encomiabili perché si trovano circondati da una marea di fannulloni e di incompetenti e lavorano malgrado tutto».

■ **437 FORESTALI A SORTINO** su 8.900 abitanti e 2.5 mila ettari di superficie boschiva
 ■ **460 IN TUTTA LA LOMBARDIA** con 660 mila ettari di superficie boschiva



L'ASSESSORE REGIONALE ANDREA VECCHIO

I DATI. Il 38,9% delle aziende ha saldato le fatture puntualmente

Imprese, pagamenti alle ditte Ragusa tra le più virtuose

●●● Il 38,9% delle imprese ragusane ha saldato alla scadenza le fatture ai propri fornitori. Le piccole imprese più virtuose delle grandi. Sicilia in miglioramento, ma ancora al penultimo posto tra le regioni italiane. A dirlo è l'analisi di «Cribis D&B», la società del gruppo Crif specializzata nella business information che ha realizzato uno studio sui tempi di pagamento delle imprese in Sicilia nel secondo trimestre 2012.

Una percentuale che colloca la provincia al quarto posto in regione per puntualità. Nel dettaglio, nel secondo trimestre 2012 il 38,9% delle imprese ragusane risulta puntuale, mentre il 52,1% ha saldato i fornitori con un ritardo fino a 30 giorni oltre i termini di scadenza, il 5,2% con un ritardo tra 30 e 60 giorni, il 2,8% tra 60 e 90 giorni, lo 0,9% tra 90 e 120

giorni, lo 0,2% oltre i 120 giorni.

In Sicilia, la provincia più puntuale è Enna (39,8% di imprese regolari), seguita da Trapani (39,6%) e Siracusa (39,5). Dopo Ragusa, si collocano Caltanissetta (34,6%), Catania (34,5%) e Pa-



RAGUSA AL QUARTO POSTO, AL PRIMO ENNA SEGUITA DA TRAPANI

lermo (34%). La performance di Ragusa risulta superiore alla media regionale (35,2%) ma ben inferiore alla media italiana (46,6% di imprese puntuali). Le dinamiche che si riscontrano in Sicilia sono simili a quelle nazionali, do-

ve in tutto il 2011 e nei primi sei mesi del 2012 i comportamenti di pagamento hanno mostrato un miglioramento. «Questo miglioramento però - mette in guardia Marco Preti, amministratore delegato di Cribis - è un dato che va letto con cautela per comprendere correttamente i fenomeni sottostanti, non tutti positivi. In parte il miglioramento è dovuto al fatto che il ritardo si è 'istituzionalizzato', cioè è stato incorporato nei termini di pagamento definiti contrattualmente. Da una survey qualitativa risulta che nel marzo 2012 su oltre 500 credit manager italiani oltre il 90% degli intervistati ha ricevuto richieste di aumento dei termini di pagamento e il 62% degli intervistati ha individuato in questo una delle maggiori problematiche che la sua azienda ha dovuto affrontare nell'ultimo anno». (*SM*)

Studio statistico sulle «probabilità di ingresso in sofferenza» Nel 2012 un'impresa su tre correrà il rischio del fallimento

Maddalena Corsini
ROMA

Rischio fallimento di un'impresa su tre entro il 2012. A questa conclusione arriva uno studio di Unimpresa, che ha analizzato i dati sulle probabilità di ingresso in sofferenza entro l'arco di un anno, stimata utilizzando indicatori desunti dal bilancio dell'impresa e dalle segnalazioni delle banche alla Centrale dei rischi, che rilevano la presenza di tensioni sulle linee di credito.

In termini assoluti, in difficoltà sono soprattutto le imprese del comparto servizi (30.134 su 101.257), manifatturiero (22.073 su 40.178) e delle costruzioni (16.129 su 32.402); in termini percentuali, stanno peggio i comparti dell'industria e

dell'edilizia, con almeno un'impresa su due in sofferenza.

I dati statistici elaborati dal Centro studi dell'Unione nazionale di imprese (che rappresenta le micro, piccole e medie aziende) sui bilanci delle banche provano che otto imprese in osservazione su dieci peggiorano la loro performance e salute finanziaria nei dodici mesi successivi al segnale di rischio. L'analisi delle probabilità di default entro il 2012 evidenzia un chiaro peggioramento rispetto all'anno precedente con un'impresa su tre che corre il rischio di fallire.

A livello territoriale, risulta particolarmente aumentata la vulnerabilità delle imprese nel Mezzogiorno, secondo Unimpresa «più di quanto dicano i dati diffusi da Bankitalia: la probabi-

lità di fallimento, soprattutto per problemi ambientali, sarebbe quasi doppia rispetto alla media nazionale».

Secondo il Centro studi Unimpresa, «le sofferenze continuano a crescere, a fronte di una limitata capacità delle banche di assorbire il costo del credito attraverso una innovativa strategia di gestione del credito problematico. Le banche stanno finanziando le imprese ancora in modo eccessivo, con scoperti di conto corrente; per le banche una forma tecnica vantaggiosa per i tassi applicati, sebbene assai rischiosa in presenza di una crisi diffusa di liquidità, secondo il monito del governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco».

A determinare «una crescita esponenziale del rischio di fallimento» delle pmi «è la somma di una politica finanziaria spericolata (troppa leva, credito a breve revocabile) dal lato dell'impresa, a una politica creditizia guidata principalmente dall'ansia di riduzione del rischio a breve».



Più vulnerabili le imprese del Sud