

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

10 Lug 2017

Fondo di garanzia Pmi, il nuovo rating apre alle imprese di costruzione. Il decreto

Alessandro Arona

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7 luglio il decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 6 marzo scorso (con Allegato) che ha varato la riforma del Fondo di garanzia per le Pmi, o meglio delle «modalità di valutazione delle imprese ai fini dell'accesso al Fondo». Un nuovo sistema di rating che allenta i sistemi di selezione e che dovrebbe nelle intenzioni allargare l'accessibilità al fondo dal 70 al 92% delle piccole e medie imprese italiane. E soprattutto ha eliminato per la prima volta quei meccanismi generali che penalizzavano - di fatto escludendole - le imprese di costruzione. Ora invece anche le Pmi dell'edilizia potranno avere pieno accesso al fondo, escluse solo quelle in crisi conclamata.

Un progetto a cui l'Ance lavora con il Mise da un anno: «Questi cambiamenti - commenta infatti l'associazione nazionale costruttori - vanno nella direzione auspicata da tempo da parte dell'Ance, che, per oltre un anno, ha lavorato con il Mise per sviluppare un sistema di valutazione specifico per il settore edile».

In realtà il sistema sarà sperimentale per alcuni mesi. Come spiega l'articolo 12 del decreto per ora questo nuovo sistema di rating delle imprese (Il portale del rating delle imprese) si applica solo ai fini delle richieste dei finanziamenti della legge Sabatini (acquisto beni strumentali) mentre l'applicazione a regime potrà avvenire dopo un successivo decreto Mise, a partire dal 1° gennaio 2018.

Il decreto ha in generale l'obiettivo di favorire i finanziamenti per investimenti, beneficiandoli di una copertura fino all'80% del credito. Nel 2016 il fondo Pmi ha garantito circa 17 miliardi di finanziamenti e - come dimostrano già i dati di crescita (+15%) del primo trimestre di quest'anno - i finanziamenti garantiti dal Fondo dovrebbero raggiungere i 20 miliardi nel 2017, per poi crescere a 22-25 miliardi quando la riforma girerà a pieni giri, a fronte di un fabbisogno di risorse pubbliche per le garanzie che salirà dai 900 milioni di quest'anno a 1,3 miliardi nel 2019.

LE NOVITA' PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONE

Per le costruzioni, in particolare, è stato sviluppato un rating settoriale, con soglie di accesso tarate sugli indicatori medi relativi solamente alle imprese del settore.

«Il modello - spiega l'Ance - ha due componenti: la parte economico-finanziaria (dati di bilancio) e quella andamentale (informazioni della Centrale Rischi relativi agli ultimi sei mesi). Il Decreto del Mise specifica che la rischiosità massima che potrà essere assunta dal Fondo non potrà essere superiore ad una Probabilità di Default (PD) del 9,43%, una soglia che nessuna banca oggi sarebbe in grado di sopportare. Di fatto, quindi, solo le imprese in crisi conclamata sarebbero escluse da questa agevolazione; per tutte le altre si aprirebbero le porte del Fondo».

Il gestore del Fondo, il Medio Credito Centrale (MCC) ha predisposto un portale internet a cui possono accedere banche e imprese per la valutazione del proprio rating. Le aziende potranno

accedervi sin da subito per farsi valutare. Questo software avrà due finalità: 1) far capire, per tempo, alle imprese quali sono i punti di forza /debolezza; 2) dare uno strumento di trasparenza alle aziende, in modo da conoscere la propria posizione rispetto ai criteri di selezione del Fondo.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

10 Lug 2017

Immobiliare, la discesa di prezzi delle abitazioni si ferma (forse)

Massimo Frontera

Prezzi delle case fermi nel primo trimestre dell'anno. L'Istat comunica che i listini delle abitazioni hanno fatto registrare complessivamente un ribasso tendenziale medio dello 0,1% mentre sono rimaste perfettamente stabili rispetto al trimestre precedente.

Se si guarda in modo distinto alle due componenti che formano l'indice Istat - cioè i prezzi delle case nuove e i prezzi delle case usate - si nota un diverso andamento. Rispetto al primo trimestre del 2016, mentre i prezzi delle case usate sono rimasti bloccati, quelli delle case nuove hanno visto un leggero calo dello 0,4 per cento. Rispetto invece all'ultimo trimestre del 2016, i listini delle case usate hanno visto un leggero apprezzamento dello 0,2% mentre invece i listini delle nuove abitazioni sono bruscamente scesi dell'1,2 per cento.

Pertanto, l'Istat conclude che la lieve flessione tendenziale dell'indice unico (pari a -0,1%, in attenuazione rispetto al -0,3% del trimestre precedente) «è dovuta esclusivamente ai prezzi delle abitazioni nuove che si riducono dello 0,4%, registrando un'inversione di tendenza rispetto al trimestre precedente quando erano risultati in crescita (+0,5%), mentre quelli delle abitazioni esistenti rimangono stabili (da -0,5% del trimestre precedente) dopo più di cinque anni di variazione trimestrali tendenziali negative».

Che significa? Forse significa che, dopo un lungo periodo di calo dei prezzi, è stato raggiunto il fondo, anche se non si vedono ancora segnali di inversione di tendenza. Scrive l'Istat: «Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel primo trimestre 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,9% (-2,6% le abitazioni nuove; -19,9% le esistenti). Sebbene appaia ormai terminata la fase di calo iniziata nel 2012, i prezzi delle abitazioni continuano a non manifestare segnali di ripresa».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

EDILIZIA E TERRITORIO

Urbanistica. Responsabilità condivise ma la giurisprudenza circoscrive la rivalsa

Opere di urbanizzazione a rischio «solidarietà»

Gli acquirenti degli immobili rispondono con il costruttore

A CURA DI
Guglielmo Inzaghi
Simone Pisani

Compravere casa, ufficio o un laboratorio in un'area interessata da un piano attuativo può esporre a rischi non banali. Se le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, parchi, servizi) previste dal piano non sono state completate dal costruttore, l'acquirente rischia di vedersi "presentare il conto" dal Comune, che può contestare l'inadempimento a tutti gli aventi causa dello sviluppatore dell'area. Il rischio c'è, ma la giurisprudenza l'ha circoscritto ed esistono cautele che possono eliminarlo. Ma andiamo con ordine.

I piani attuativi

La riqualificazione e la rigenerazione urbana di aree industriali dismesse, così come la trasformazione di ampi ambiti territoriali di espansione, è normalmente subordinata all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, quali i piani di lottizzazione o programmi integrati di intervento.

La finalità dei piani attuativi è di consentire che l'edificazione privata si accompagni alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie a supportare il nuovo peso insediativo.

Per garantire il conseguimento dell'obiettivo, l'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi si fonda nella stipula

di un accordo tra gli sviluppatori e l'amministrazione comunale (convenzione urbanistica), che tipicamente, tra gli altri obblighi, prevede la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione, direttamente a cura degli sviluppatori e a scomputo degli oneri da versare al Comune per la costruzione delle edificazioni private, delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere secondarie.

Le responsabilità

Le opere di urbanizzazione di regola devono essere completate entro dieci anni dalla stipula della convenzione e il relativo impegno deve essere coperto da garanzie (normalmente fidejussioni bancarie o polizze fideiussorie).

Gli obblighi assunti dallo sviluppatore hanno però una natura che si estende ben oltre la sua sfera soggettiva.

La giurisprudenza amministrativa ha infatti affermato che l'obbligazione di provvedere a realizzare le opere di urbanizzazione deve qualificarsi come *propter rem*, nel senso che essa va adempiuta non solo dall'operatore che ha stipulato la convenzione, ma anche da coloro che richiedano il titolo edilizio, da coloro che realizzino opere edilizie e dai loro aventi causa (Tar Lombardia-Brescia, sentenza 1157/2003; Tar Sicilia Catania, 301/2004).

Gli obblighi urbanizzativi peraltro gravano solidalmente su tutti i proprietari dei lotti inclusi nel piano attuativo, indipendentemente dalla circostanza che sul singolo lotto sia o meno prevista la realizzazione delle opere pubbliche; tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo sono dunque obbligati in solido

all'adempimento, ai sensi dell'articolo 1294 del Codice civile.

Sulla base di questi principi, con particolare riferimento ai casi in cui la società di sviluppo sta affrontando situazioni di crisi d'impresa, la natura delle obbligazioni in questione potrebbe dunque risultare rischiosa per gli acquirenti di singoli immobili o singole unità immobiliari incluse nel perimetro del piano attuativo, che potrebbero dover ri-

spondere di obbligazioni inadempite da parte dell'originario sviluppatore.

I limiti

Ma la giurisprudenza ha introdotto importanti esclusioni e limitazioni.

Un primo orientamento giurisprudenziale, pur non unanimemente condiviso, ha difatti precisato che sono esclusi dall'area dei responsabili «i soggetti successivi acquirenti da chi ha realizzato la costruzione sulla base della concessione, con la conseguenza che qualora quest'ultimo abbia anche realizzato le opere di urbanizzazione può rivalersi con i successivi acquirenti della spesa sostenuta solo in virtù di espressa pattuizione negoziale, nella quale non viene più in rilievo il carattere "reale" dell'obbligazione». (Cassazione civile, sentenza 16999/2015), dovendosi dunque escludere dalla cerchia degli obbligati «coloro che abbiano in seguito acquistato le abitazioni» (Tar Sardegna, sezione Cagliari 13/2017). Un secondo orientamento ha poi chiarito che, anche per agli originari sviluppatori, se la prestazione è divisibile, la intrinseca parzialità della obbligazione prevale sulla solidarietà passiva (Sezioni unite, sentenza 9 aprile 2008 n. 9148) e dunque ogni proprietario è obbligato solamente per la quota di sua spettanza (Tar Campania, Salerno, 1952/2013). La giurisprudenza ha così introdotto giusti contemperamenti alla natura *propter rem* delle obbligazioni urbanizzative.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Convenzione urbanistica

La convenzione urbanistica ha natura giuridica di accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990. Sul punto, la giurisprudenza si è ad ogni modo orientata nell'affermare come, all'interno delle convenzioni di urbanizzazione, prevalga il profilo della libera negoziazione. Infatti, sebbene sia innegabile che la convenzione di lottizzazione, a causa dei profili di stampo giuspubblicistico che si accompagnano allo strumento, rappresenti un istituto di complessa ricostruzione, non può negarsi che in questo si assista all'incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 2040/2011)

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le sentenze citate
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

Il settore idrico volta pagina

Dal 2016 al 2019, 10 miliardi di investimenti per acquedotti, depurazione e fognature

di Giorgio Santilli

Nel 2012 il settore idrico integrato (acquedotto, depurazione, fognatura) ha investito in infrastrutture 961 milioni, saliti a 1 miliardo e 490 milioni nel 2015. Per il quadriennio 2016-2019 è programmata una spesa per investimenti di 7,8 miliardi finanziati con la tariffa idrica cui si aggiungono 2,2 miliardi derivanti da fondi pubblici. In tutto dieci miliardi che significa 2,5 miliardi l'anno. E 2,5 miliardi sono programmati per il 2017: 1.933 milioni coperti dalla tariffa e 567 da fondi pubblici.

Questa crescita degli investimenti è il primo dato rilevante nel valutare gli effetti della regolazione tecnica nei servizi idrici affidata dal 2012 all'Autorità per l'energia elettrica, il gas e i servizi idrici (Aeegsi). Proprio l'Autorità ha pubblicato in questi giorni sul proprio sito la Relazione annuale sullo stato dei servizi e sull'attività svolta fino al 31 marzo 2017. Una sintesi era stata fatta in settimana al seminario Anea dal responsabile della Direzione sistemi idrici dell'Autorità, Lorenzo Bardelli. «In questi anni - ha detto - è stata fatta un'attività regolatoria significativa, costruendo un telaio di regole su molti aspetti».

Un altro dato per capire dove va un settore che aveva avuto nel 2011 una cesura con il voto al referendum «per l'acqua pubblica» è quello della diffusione del nuovo sistema tariffario imposto dalla regolazione dell'Autorità. Una regolazione silenziosa, lontana dalle polemiche politiche di inizio decennio. Recentemente il Consiglio di Stato, con la decisione 2481/2017, ha giudicato conforme agli esiti del referendum il metodo tariffario idrico approvato dall'Autorità: è una decisione storica che spazza via il rischio di ritorno indietro e dà sostanziale stabilità alla regolazione dell'Autorità. Possibile che ora acceleri la diffusione della nuova tariffa sul territorio, superando resistenze forti soprattutto nel Centro-Sud. Le tariffe sono infatti state aggiornate con il nuovo metodo per il 97% nel Nord-Est, per l'87,4% nel Nord-Ovest, per il 58% al Centro e solo per il 23% al Sud, dove continuano a dominare le vecchie gestioni pubbliche dirette dai Comuni.

La ripresa degli investimenti è collegata all'avvio del nuovo sistema regolatorio che ha rilanciato la missione contenuta già nella legge Galli del 1994 di trasformare le gestioni idriche in gestioni industriali, poco importa se a carattere pubblico, privato (in concessione) o in

forma di spa miste. Dal 2012 al 2015 nel Nord-Ovest gli investimenti programmati sono passati 180 milioni a 420; nel Nord-Est da 250 milioni a 410; al centro da 320 a 410, nel Sud sono scesi da 140 a 130; nelle isole siamo partiti quasi da zero e siamo rimasti sotto i 40 milioni. Il tasso di realizzazione degli investimenti programmati con il nuovo sistema - con riferimento ai costi delle immobilizzazioni computati in tariffa - è stato pari all'81,5% nel 2014 e al 78,2% nel 2015.

La relazione dell'Autorità individua anche le dieci cause principali di intervento sulle infrastrutture che assorbono il 67% delle risorse complessivamente destinate agli investimenti pianificati. Contrariamente a quanto racconta la vulgata sull'acqua in Italia, che l'emergenza numero 1 sia data dalle perdite idriche, questa causa di intervento si ritrova soltanto all'ottavo posto, con un intervento dell'ordine dei 200 milioni. La principale causa di intervento, per un valore che supera il miliardo, è la inadeguatezza degli impianti di depurazione: tipologia che ha anche l'obiettivo di correre ai ripari spesso rispetto alle numerose multe Ue. Intorno al miliardo anche l'intervento per ovviare alla mancanza parziale o totale delle reti fognarie. Poco sopra i 900 milioni la terza causa di investimenti: insufficienza o assenza di trattamenti depurativi. La distribuzione, cioè gli acquedotti, interviene solo alla quarta voce con spesa inferiore a 700 milioni.

L'obiettivo principale del sistema regolatorio dell'Aeegsi è definire criteri tariffari stabili, orientati a premiare una maggiore efficienza gestionale e la realizzazione effettiva degli investimenti. Qui c'è un passaggio cruciale del nuovo sistema: una quota dell'aumento tariffario maggiormente legata alla spesa per investimenti scatta solo se la spesa è stata effettivamente realizzata e contabilizzata e non - come era con il precedente sistema - sulla base di piani di investimento. Questa è anche la ragione vera dell'impennata degli investimenti, oltre al fatto che la stabilizzazione del quadro normativo e regolatorio ha ricreato un afflusso di finanziamenti che si era interrotto nei primi anni del decennio. Ora l'Autorità sta introducendo anche sistemi di controllo ex post per la qualità del servizio e ha in programma di introdurre un sistema di costi standard che dovrebbe far fare alle gestioni un salto di efficienza gestionale che ancora è molto a macchia di leopardo.

Vediamo gli aumenti tariffari prodotti dal sistema. Nel 2016 l'aumento medio accordato a 109 gestioni, che servono i 35,5 milioni di abi-

tanti sottoposti alla regolazione, è stato del 4,6%, mentre è destinato a scendere: 3,6% nel 2017, 2,4% nel 2018, 1,2% nel 2019.

Se la regolazione ha imposto un cammino virtuoso nel rapporto tariffa-investimenti in una quota consistente di gestioni, non mancano ancora aspetti critici nel sistema dei servizi idrici integrati. Il primo, come detto, riguarda l'estensione della regolazione all'intero territorio nazionale. Il secondo aspetto che va certamente migliorato è quello della quota di ricavi tariffari destinati alle spese in conto capitale: nel 2014 il 74% del ricavo si è va a coprire i costi operativi, mentre solo il 24% va agli investimenti. Questo rapporto non è sostanzialmente cambiato. Se si aggiungono i fondi pubblici si arriva al 26%. L'obiettivo dell'Autorità, anche con una stretta e un efficientamento delle gestioni operative, è di arrivare al 32% nel 2019.

Qui arriva un altro tema cruciale per far fare un salto: è quello dei costi standard la cui applicazione comporta però una serie di difficoltà che nascono proprio dalla forte eterogeneità territoriale delle gestioni al momento dell'avvio della nuova regolazione. Per capire che il tema non è solo quello della contrapposizione fra Nord e Sud, è sufficiente vedere i dati sui costi unitari minimi e massimi del servizio per area geografica. Nel Nord-Ovest si passa da un minimo di 0,82 euro per metro cubo di acqua a un massimo di 2,97 euro con una media di 1,58. Nel Nord-Est si passa da 1,22 a 2,80 con una media di 2,10. Nel Centro da 1,46 a 2,97 con una media di 1,96. Al Sud da 1,44 a 2,15 con una media di 2,05. Questi dati dimostrano che, anche a stretto contatto territoriale, possono esserci gestioni più o meno efficienti.

Un ultimo elemento che vale la pena di notare sugli effetti prodotti dal nuovo sistema regolatorio è quello della frammentazione delle gestioni, vecchio enorme problema del settore. I segnali di miglioramento sono notevoli sul fronte delle amministrazioni pubbliche responsabili del servizio idrico integrato, gli Ato. Si è passati dai 70 del 2014 a 64 e la razionalizzazione è dovuta soprattutto all'affermarsi del modello dell'ambito territoriale ottimale unico regionale che, partito dalla Toscana, si è affermato in 12 Regioni. Più complessa la situazione sul fronte dei gestori del servizio: le gestioni idriche erano 2.600 nel 2014, nel 2017 ne sono state censite 2.100. Va detto però - a conferma della bontà della riforma - che 1.300 di queste gestioni riguardano i 10 ambiti territoriali ottimali in cui la normativa vigente non è mai stata applicata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In 14. Le tariffe sono state aggiornate con il nuovo scaglione per il Nord Est, per 787,45 nel Nord Ovest per 4,589, al Centro e solo per il 23% al Sud, dove si prevede un ulteriore gradimento. Anche la scelta del Ccnsm

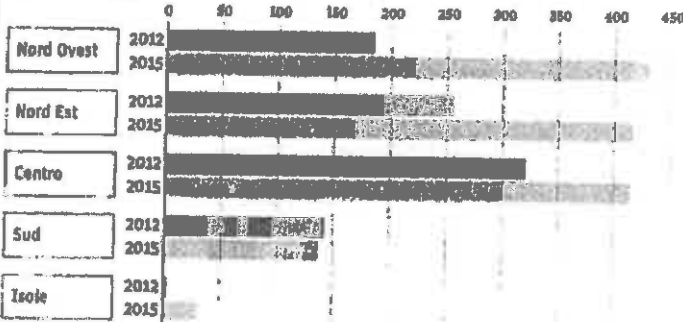
97

Interventi. Priorità a impianti di depurazione e reti fognarie Criticità. Regolazione ovunque, costi standard, troppe gestioni

Il settore in cifre

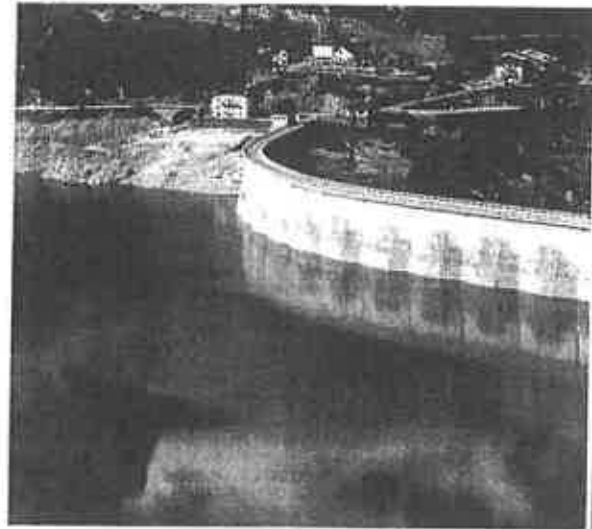
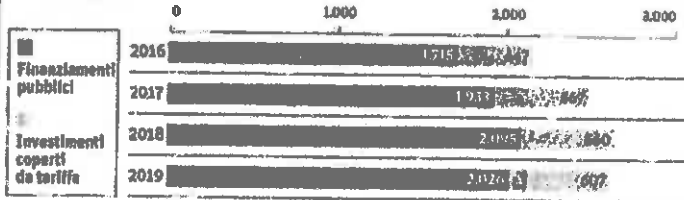
REALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI PREVISTI

Investimenti netti programmati. In milioni di euro



INVESTIMENTI COMPLESSIVI PIANIFICATI

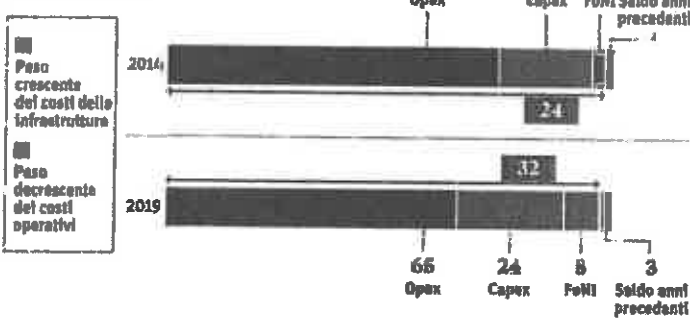
In milioni di euro



Acqua preziosa. La Controdiga di Maria al Lago, Fedale, nel comune di Canazei in Trentino

DINAMICA DELLA COMPOSIZIONE DEL VAG

Dati in percentuale

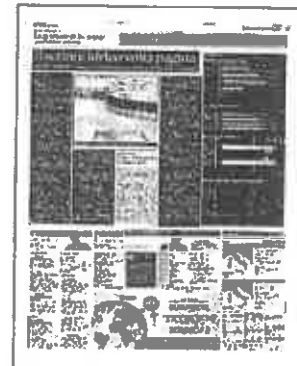


ETEROGENEITÀ DEI COSTI UNITARI DEL SERVIZIO PER AREA GEOGRAFICA

VAG/vol (euro/mc). Anno 2016

Area Geografica	Minimo	Media	Massimo
Nord Ovest	0,82	1,58	2,97
Nord Est	1,22	2,10	2,80
Centro	1,46	1,96	2,97
Sud e Isole	1,44	2,08	2,15
ITALIA	0,82	1,87	2,97

Fonte: Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico - Relazione annuale giugno 2017



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

10 Lug 2017

Decreto Bim, gli enti locali chiedono risorse per la formazione

Giuseppe Latour

L'ultimo miglio, come in una gara ciclistica, sarà il più duro da percorrere. Il decreto Bim ha chiuso ufficialmente la fase di consultazione lo scorso 3 luglio. L'invio dei pareri di esperti e associazioni, però, segna l'ingresso in un rettilineo finale molto insidioso per il ministero delle Infrastrutture. Le osservazioni degli operatori, infatti, hanno dato due segnali molto chiari. Il primo è che l'impostazione generale del provvedimento, volutamente poco dettagliato e aperto alle evoluzioni future del mercato, è stata accolta con favore. Anche il mancato riferimento alle norme Uni, molto discusso in fase di scrittura della bozza, pare un problema superato.

Il secondo segnale è, invece, più negativo e dice chiaramente che per molti osservatori la norma ha un problema, legato agli obblighi a carico delle amministrazioni. Secondo l'articolo 3, infatti, queste devono approvare un piano di formazione del personale, un piano di acquisizione di strumenti hardware, un atto organizzativo sui processi di controllo e gestione. I Comuni, però, hanno immediatamente posto un quesito: con quali soldi? Se è vero che nel medio periodo il Bim porta risparmi, questi (costosi) adempimenti andranno rispettati da subito. Se vogliamo evitare piani preparati con il copia-incolla, sarebbe utile pensare anche a risorse o incentivi a favore delle amministrazioni virtuose.

Arriva il manuale sul Bim

Il sei luglio scorso a Bruxelles, in occasione della conferenza "Let's build changes" promosso dalla Commissione Europea, è stato presentato l'Eu Bim Handbook. Il volume, di 84 pagine, è il frutto di un lavoro collegiale guidato da Adam Matthews (componente dell'Eu Bim Task Group). Al testo hanno contribuito Pietro Baratono (capo della commissione incaricata di scrivere il decreto sul Bim) e l'esperto Angelo Ciribini (componente della medesima commissione ministeriale).

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Cresce l'appeal della tassa piatta per le imprese: dopo minimi e forfettari in arrivo anche l'Iri

Casa, risparmi, partite Iva: ecco tutte le flat tax d'Italia

Già 2 milioni di proprietari hanno scelto la cedolare affitti

■ Nei giorni in cui, anche in scia alla proposta dell'Istituto Bruno Leoni ospitata dal Sole 24 Ore, si è riaperto il dibattito sulla flat tax, l'aliquota proporzionale unica di tassazione, uno sguardo tra le pieghe delle regole tributarie evidenzia come negli ultimi anni si sia consolidata la tendenza a sottrarre all'Irpef numerose tipologie di introiti, dagli affitti ai proventi dei risparmi, alle attività autonome. Tra le imposte sostitutive più redditizie: il 26% sulle rendite finanziarie, con 5,5 miliardi di incassi complessivi, e la cedolare sulle locazioni, vicina ai due miliardi.

Aclerno, Aquaro e Parente ▶ pagina 3

Come cambia il Fisco

LA MAPPA DELLE «TASSE PIATTE»

Il debutto dell'Iri

Per 280mila ditte e società di persone la chance di optare per l'imposta al 24%

Rendite finanziarie

Sono circa 25 milioni i contribuenti soggetti alla tassazione sostitutiva sui risparmi

La corsa alle flat tax è già iniziata

Dalla cedolare sugli affitti alle imprese cresce l'appeal della deroga alle aliquote Irpef

Dario Aquaro
Giovanni Parente

«La «fuga dall'Irpef» esiste già. E stavolta non stiamo parlando di evasione, ma di tutti quei regimi speciali che rappresentano un'eccezione alla progressività del prelievo fiscale. Nei giorni in cui - anche in scia alla proposta dell'Istituto Bruno Leoni ospitata dal Sole 24 Ore - si è riaperto il dibattito sulla flat tax, l'aliquota proporzionale unica di tassazione, basta dare uno sguardo tra le pieghe delle regole tributarie per scoprire come negli ultimi anni si sia consolidata la tendenza a sottrarre all'imposta sui redditi delle persone fisiche alcune tipologie di atti-

vità. La strada è quella delle imposte sostitutive, che hanno gradualmente "svuotato" l'Irpef, spesso motivate con l'esigenza di far emergere nuova base imponibile.

Uno degli esempi più evidenti della corsa verso le tasse piatte è rappresentato dal crescente appeal della cedolare secca sulle locazioni abitative. Il meccanismo corre su due binari: un'aliquota del 21% sui contratti di mercato libero (4+4) e del 10% su quelli a canone concordato (3+2), per studenti universitari o transitori (nei Comuni in cui il proprietario non può applicare il canone di mercato). Quest'ultima aliquota, originariamente fissata al 19%, è passata prima al 15% e poi al 10% per il solo qua-

driennio 2014-2017 (così ridotta dal Dl 47/2014). Ma, considerato anche il successo riscosso dal regime facoltativo, opzionato da oltre 2 milioni di proprietari e con incassi in continua crescita, da più parti si chiede oggi il rinnovo (e la stabilizzazione) della tassa "piattissima", che anzi la proprietà edilizia vorrebbe estendere anche ad altre tipologie di locazione.

Sempre in campo immobiliare, è invece al 20% l'imposta sostitutiva dell'Irpef che può scegliere di versare chi realizza plusvalenze con la vendita di fabbricati e terreni agricoli acquistati da meno di cinque anni.

L'aliquota non ha subito modifiche negli ultimi tempi, al contrario di quella per la tassa-

zione dei redditi di natura finanziaria, che il decreto sul bonus 80 euro (Dl 66/2014) ha elevato dal 20 al 26% (mentre per i titoli pubblici italiani ed equiparati la sostitutiva è ancora inferiore, pari al 12,5%). Anche in questo campo, l'erosione della base imponibile Irpef è iniziata con gli interessi e si è poi estesa a dividendi, plusvalenze su partecipazioni societarie e via dicendo. Nel complesso, l'ultima stima rintracciabile nel rapporto della Corte dei conti sul coordinamento della finanza pubblica parla di oltre 25 milioni di contribuenti-risparmiatori interessati dalla forma di tassazione unica sulle rendite finanziarie.

Anche il mondo delle partite

Iva sta sperimentando sempre di più la strada delle imposte sostitutive. A cominciare dai piccoli e piccolissimi autonomi e imprenditori: i circa 600mila che hanno versato le imposte al 5% nel regime dei minimi (ormai abrogato e destinato a chiudere i battenti) o al 15% nel nuo-

vo forfettario. In questi casi l'imposta fissa non assorbe solo l'Irpef e le addizionali locali, ma anche l'Irap; inoltre, i soggetti coinvolti non versano l'Iva e fruiscono di una serie di semplificazioni di esoneri: dagli studi di settore allo spesometro.

Ma anche le imprese in regi-

me ordinario - ditte individuali e società di persone - avranno la possibilità di optare per una flat tax: l'Iri introdotta dall'ultima legge di Bilancio allinea il prelievo sui redditi a quel 24% previsto dall'Ires per le società di capitali (l'aliquota è scesa dal 1° gennaio scorso rispetto al pre-

cedente 27,5%). Un'opportunità potenziale per circa 280mila Pmi, che dovranno esercitare un'opzione di durata quinquennale. Naturalmente le somme prelevate dal socio/imprenditore concorreranno alla relativa tassazione Irpef secondo le aliquote progressive, anche se saranno poi deducibili dal calcolo dell'Iri dovuta dall'impresa.

Gli incassi delle flat tax più importanti

	Imposta sostitutiva	Descrizione	Contribuenti interessati	Imponib. sottratta a progressività (in mln di euro)	Gettito imposta (in mln di euro)
CASA	Cedolare secca sugli affitti 26% 10%	Sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali, delle imposte di registro e di bollo, pari al 21% dei proventi da locazione abitativa (canone libero) o al 10% (canone concordato; dal 2018 si dovrebbe tornare al 15%)	2.000.050	11.241	2.068
PARTITE IVA	Imposta sul reddito imprenditoriale (Iri) 24%	Imprenditori individuali e società di persone in contabilità ordinaria possono optare per 5 anni per una flat tax allineata all'Ires (redditi d'impresa tassati al 24%, finché non sono prelevati dall'imprenditore o dai soci)	280.000	8.646	1.910
RISPARMIO E INVESTIMENTI	Rendite finanziarie 26%	Su redditi di natura finanziaria, redditi da capitale, plusvalenze, e per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni, si applica l'aliquota sostitutiva del 26%	25.000.000		5.450

NUOVE IMPOSTE

Ai «Paperoni» tasse quasi flat

Non chiamatela flat tax, semplicemente perché non lo è. Il meccanismo messo a punto dalla legge di Bilancio 2017 per invogliare i «Paperoni» stranieri a trasferirsi in Italia prevede una tassazione sostitutiva di 100mila euro sui redditi prodotti all'estero (che diventano 25mila per ogni familiare trasferito), ma quelli prodotti in Italia seguono poi la progressività.

Un sistema che ricalca sotto molti aspetti quello dei residenti non domiciliati di matrice anglosassone e che punta a sfruttare l'effetto Brexit per attrarre capitali in uscita dal Regno Unito.

Riuscirà il Fisco italiano nell'obiettivo? Sicuramente c'è stato molto fermento tra i grandi studi professionali che hanno raccolto manifestazioni d'interesse. Forse però, sia i Paperoni sia i contribuenti italiani, oltre a un prelievo ridotto, apprezzeranno molto la certezza delle regole che non cambiano di continuo e in corsa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Finanza. Il passivo è in rapida discesa ma gli interessi sono fuori mercato

Il paradosso del debito che strozza i bilanci dei piccoli Comuni

In mille enti i tassi assorbono più del 18% delle uscite correnti

Gianni Trovati

■ I piccoli Comuni sono imbrigliati nel paradosso del debito. L'indebitamento comunale, a differenza di quanto accaduto negli altri comparti della Pubblica amministrazione, è in netta discesa, ma il suo costo in termini di spesa corrente strozza i bilanci. È la causa principale risiede proprio nel fatto che si tratta in larga parte di un debito vecchio, perché i vincoli di finanza pubblica negli ultimi anni hanno limitato drasticamente l'accensione di nuovi prestiti.

Ma andiamo con ordine, e soprattutto partiamo dai numeri. Le cifre sono quelle dell'ultima analisi condotta dall'Ifel, e presentata nei giorni scorsi a Roma nella conferenza nazionale sulla finanza e l'economia locale.

Lo stock del passivo locale, prima di tutto, è in rapida riduzione. Dal 2011 al 2016 è sceso del 16,3%, passando da 48,6 a 40,7 miliardi di euro. Nello stesso periodo, come racconta ogni giorno le cronache, il debito della Pa centrale si è im-

pennato di quasi il 20%, con il risultato che oggi il passivo delle amministrazioni territoriali (regioni comprese) vale il 4% del debito pubblico, mentre era il 6,3% nel 2010. In media, il debito comunale vale 820 euro a cittadino al Nord, dove l'indebitamento è più presente per la dinamica tradizionalmente più vivace degli investimenti, e scende a 641 euro pro capite al Centro per attestarsi a 605 euro a testa al Sud.

Il problema però non è qui, ma negli interessi che imprigionano soprattutto i bilanci dei piccoli Comuni. Quasi mille enti dedicano al servizio al debito oltre il 18% della loro spesa corrente annuale, e altri 1.400 si collocano nella fascia che dirotta sulla stessa voce tra il 12 e il 18% delle uscite correnti. Con valori di questo genere, la gestione della parte corrente della spesa si trasforma in una corsa con un macigno sulle spalle: il servizio al debito divora energia, e impedisce l'attivazione di servizi e attività che vadano oltre il minimo sindacale.

Il problema, ancora una volta, è più diffuso al Nord, dove la soglia del 18% delle uscite correnti destinate agli interessi riguarda il 29,7% dei Comuni, ma è presente su tutto il territorio nazionale. Un altro dato aiuta a inquadrare la gravità della questione: nei Comuni fino a mille abitanti gli interessi costano in media 135 euro all'anno ad abi-

tante, mentre nella fascia tra 5 mila e 20 mila residenti questo valore scende a 63 euro, per risalire un po' nei Comuni più grandi dove investimenti e debito sono ovviamente più alti.

A motivare il problema, si diceva, c'è soprattutto l'età media dei contratti, sorti anni fa in un periodo di tassi elevati e quindi oggi completamente fuori linea rispetto ai livelli attuali. In questo quadro così complicato, in realtà, una buona notizia ci sarebbe: proprio per il fatto di essere concentrato nei piccoli Comuni, il problema è pesante per i singoli enti interessati ma tutto sommato gestibile a livello aggregato. In tutto la spesa per interessi sostenuta dai Comuni in difficoltà vale intorno ai 600 milioni di euro, una dimensione che consente di pensare strumenti complessivi di intervento.

Da questo punto di vista, la proposta Ifel è doppia, accanto a quella "emergenziale" di sospendere le rate negli enti più in affanno: per i piccoli enti la strada è quella di facilitare lo switch fra vecchio e nuovo debito, riallineando così i tassi alla situazione attuale di mercato. Per quelli più grandi, invece, la spinta è a una rinegoziazione come quella a suo tempo prevista per le Regioni. La discussione, in vista della legge di bilancio, è accesa.

gianni.trovati@itsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA