

IL LIBRO BIANCO DELL'ANCE

Flat tax anche alle case locate dalle aziende

Estendere la cedolare secca agli immobili affittati a canone concordato da imprese, cooperative e società. Permettere a questi stessi soggetti di dedurre le spese di manutenzione delle abitazioni. Sono due dei punti contenuti nel Libro bianco sulla fiscalità immobiliare elaborato dall'Ance, l'associazione dei costruttori, che sarà presentato dopodomani, mercoledì, a Roma (Sala delle Colonne, Viale Pola 12, alle 9.30).

Il volume – con il contributo di Luiss, Assoimmobiliare, Alleanza delle cooperative italiane, Legambiente e Legacoop produzione e servizi – punta a delineare «una nuova fiscalità come leva per lo sviluppo e la rigenerazione delle città», come spiega Marco Dettori, vicepresidente Ance che ha la delega sul tema e ha promosso lo studio. «Solo con strumenti che favoriscano equità e sostenibilità potremo rispondere alle esigenze dei cittadini e rimettere in moto l'economia – aggiunge –. La legge di Bilancio ora in preparazione è il primo banco di prova: dobbiamo saper trasformare il fisco da strumento vessatorio a leva per la crescita, il benessere e lo sviluppo».

Il Libro bianco – di cui Il Sole 24 Ore del lunedì è in grado di anticipare alcuni passaggi – si sofferma anche sulla locazione. Proprio mentre il Governo si è impegnato a realizzare la cedolare sugli affitti commerciali delle persone fisiche, sono particolarmente interessanti le pagine in cui i costruttori propongono di rivedere il regime fiscale delle locazioni promosse dalle imprese: una revisione per rispondere alla domanda di abitazioni a basso costo da parte delle famiglie e ridurre quello che viene definito lo «squilibrio fiscale» tra affitti dei privati e delle aziende.

In alternativa alla deduzione delle spese, il volume ipotizza l'ammortamento dei fabbricati abitativi delle imprese, «fissando però un coefficiente d'ammortamento pari ad esempio al 10-12% (ossia maggiore rispetto a quello del 3% vigente per i fabbricati strumentali, che risulta del tutto inidoneo a esprimere il "ciclo di vita" di un fabbricato)». In parallelo, andrebbe ammessa «la capitalizzazione, nel costo di acquisto o di costruzione, delle spese sostenute per gli interventi di recupero degli stessi, così da consentirne la deduzione attraverso il processo d'ammortamento». Andrebbe poi ridotta dal 10 al 5% l'Iva sulle locazioni a canone concordato o, comunque, di alloggi sociali. Per i quali si pensa anche al ripristino per almeno un triennio della vecchia detrazione a favore degli inquilini (Dl 47/2014).

—C. D. O.

RIPRODUZIONE RISERVATA



Il crac Lehman e il mercato

La grande crisi non ha rotto il mattone

I Btp hanno reso di più, ma chi ha affittato ha difeso i suoi capitali o limitato al minimo la perdita. Chi ha comprato casa per sé ha guadagnato grazie ai canoni risparmiati

di **Gino Pagliuca**

Quanto è costato il fallimento di Lehman ai proprietari immobiliari? Dopo aver analizzato due settimane fa l'andamento degli asset finanziari e le variazioni di valore dal 15 settembre 2008 a inizio settembre 2018, ora tocca agli immobili. La risposta è che il mattone si è difeso anche se ha reso meno, ad esempio, dei titoli di Stato italiani. Ma ha fatto meglio della Borsa.

Il mercato immobiliare italiano negli ultimi dieci anni ha registrato due crisi: la prima, partita nel 2008, era figlia del crollo globale delle Borse e dello scoppio della bolla immobiliare. Le avvisaglie c'erano tutte da mesi e dire che il tracollo è colpa di Lehman è come sostenere che la prima guerra mondiale è stata causata dall'attentato di Sarajevo.

Sia l'Italia come Paese, sia il mercato immobiliare, hanno retto discretamente a questa prima crisi. Anche da noi i prezzi erano saliti troppo e i mutui venivano concessi con troppa facilità: per verificarlo basta guardare le schede delle case finite all'asta per le rate non pagate di finanziamenti concessi prima del 2008. Ma la situazione non era paragonabile a quella di Stati Uniti, Regno Unito e Spagna.

La seconda fase della crisi immobiliare, tutta italiana questa, è partita nell'autunno 2011, quando lo spread del Btp è salito alle stelle e si sono chiusi i rubinetti del credito. All'incertezza sul futuro si è aggiunta la stangata dell'Imu, che ha fatto scappare le famiglie, così i prezzi hanno registrato una discesa decisa almeno per i cinque anni seguenti, per poi, più o meno, stabilizzarsi.

I conti

Ma veniamo ai conti. Abbiamo considerato quattro tipologie di investimento: acquisto di casa per uso diretto, acquisto di casa, ufficio o ne-

gozio per trarne un reddito da investimento e per questo abbiamo utilizzato la serie storica di prezzi e canoni di Nomisma utilizzando i dati medi di Milano e Roma e il valore ponderato delle tredici maggiori città italiane.

Nella lettura dei dati bisogna però tenere conto di due cose: la prima è che non abbiamo imputato le spese relative all'acquisto e alla rivendita, ipotizzando che il 15 settembre del 2008 l'immobile fosse già nella disponibilità dell'investitore e che vi perman- ga ancora. La seconda è che non vi sia stata mai rinegoziazione al ribasso del canone.

Per quanto riguarda la casa per uso diretto, nonostante la forte caduta dei valori (dal 22 al 25%) chi possedeva un'abitazione da 80 metri quadrati, grazie ai canoni risparmiati nel periodo, mette a segno un risultato positivo in tutte e tre le ipotesi. In particolare a Roma il guadagno cumulato in dieci anni è del 36,6%.

Meno positivi i numeri per chi ha affittato a un inquilino: con le abitazioni da 70 metri quadrati a Roma il guadagno è del 15,1%, a Milano del 6,7%. Un negozio da 60 metri ha registrato una performance positiva del 20,7% nella Capitale e del 10,8% nel capoluogo lombardo.

Meno bene per gli uffici, soprattutto a causa dell'Imu più esosa. Per un immobile da 120 metri a Milano, e in media nelle grandi città, l'investimento è in perdita, mentre a Roma il proprietario ha messo a segno un guadagno totale dell'8,2%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

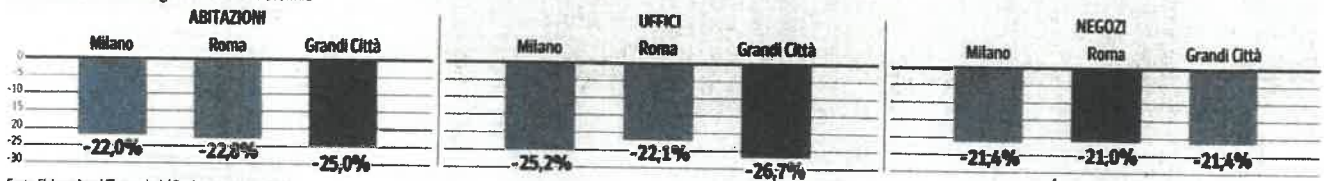
Dieci anni dopo

Quanto ha reso un investimento sul mercato immobiliare dal crac di Lehman, avvenuto il 15 settembre 2008

*Canoni risparmiati	Prima casa 80 METRI QUADRATI			Casa messa a reddito 70 METRI QUADRATI			Ufficio messo a reddito 120 METRI QUADRATI			Negozio messo a reddito 60 METRI QUADRATI		
	Milano	Roma	Grandi Città	Milano	Roma	Grandi Città	Milano	Roma	Grandi Città	Milano	Roma	Grandi Città
Valore 2008	303.520	294.080	198.080	265.580	257.320	173.320	411.360	419.160	298.320	267.900	274.260	193.800
Canone 2008	13.760	16.880	9.600	12.040	14.770	8.400	20.640	25.680	15.360	17.220	21.660	14.400
Imposte pagate nel decennio	3.642	3.529	2.377	43.301	50.243	29.707	109.894	130.243	81.235	86.414	104.305	70.146
Spese straordinarie	6.070	5.882	3.962	5.312	5.147	3.467	8.227	8.383	5.966	8.227	8.383	5.966
Valore attuale dell'immobile	236.880	226.960	148.560	207.270	198.590	129.990	307.680	326.520	218.520	210.480	216.600	152.280
Canoni netti incassati	*142.481	*174.787	*99.405	76.058	97.549	53.806	95.479	127.132	71.757	86.435	114.366	75.001
Saldo	75.841	107.667	49.885	17.748	38.819	17.476	-8.201	34.492	-8.043	29.015	56.706	33.481
Guadagno/perdita in 10 anni	25,0%	36,6%	25,2%	6,7%	15,1%	6,0%	-2,0%	8,2%	-2,7%	10,8%	20,7%	17,3%

Un bilancio amaro

Le variazioni di valore degli immobili nel decennio



Fonte: Elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma

L'Espresso

**Due le frenate:
 nel 2008, un
 primo stop
 figlio del crollo
 globale. Poi
 nel 2011, con
 lo spread alle
 stelle e l'Imu**



La casa degli italiani è un asset illiquido

di **Christian Martino**

Il tasso fisso non è mai stato così basso. Oggi per chi vuole comprare una casa o un immobile c'è la possibilità di finanziarsi in banca pagando in 20 anni in media l'1,5% di interessi compreso lo spread aggiuntivo applicato dagli istituti di credito. Uno scenario molto favorevole per i risparmiatori che però non si

La casa è un asset illiquido

■ L'Italia viene da una storia con inflazione a due cifre dove l'investimento in immobili si rivalutava da solo. Inoltre come sottolinea Franco Dentella, responsabile wealth management di Banca Generali, la normativa italiana non agevola l'acquisto d'immobili finalizzato all'investimento. Si pensi solo ai costi da sostenere per l'acquisto di un'abitazione. Immaginiamo per semplicità un'abitazione del valore di 200mila euro e con rendita catastale di mille euro dalla quale ottenere un reddito di locazione. Le imposte vanno da un minimo di 11.500 euro ad un massimo di circa 21.000 a seconda della qualifica

sta traducendo, in chiave di investimento, in una decisa corsa all'acquisto. Il mutuo resta lo strumento utilizzato soprattutto da chi ha bisogno di comprare una prima casa o di fare una surroga.

Come mai gli italiani non sfruttano questa finestra favorevole?

La prima risposta arriva dal fatto che il mattone italiano è diventato in questi anni un asset spesso illiquido. E la cosa più preoccupante è che questo asset rappresenta l'80% del patrimonio investito dalle famiglie del nostro Paese. Superiamo abbondantemente i 6 mila miliardi di euro. In Italia ci sono attualmente 1,5 milioni di abitazioni in vendita contro 1,4 milioni negli Stati Uniti, ma da noi vivono 60 milioni di persone mentre oltre

del venditore, mentre per la prima casa le imposte vanno da un minimo di 2.400 ad un massimo di circa 9mila euro. In più, non sono ammesse detrazioni delle spese notarili, previste invece al 30% per la prima casa, così come è applicata un'imposta sostitutiva di 2mila euro per il mutuo, il cui importo è invece di 500 euro per la prima casa. Non basta perciò un anno di reddito da locazione per coprire i costi sostenuti. Vanno poi considerare le "commissioni di gestione", quali l'Imu e la Tasi, e l'eventuale imposta sostitutiva del 20% sulle ipotecarie plusvalenze ove si decidesse di vendere entro 5 anni dall'acquisto. A ciò si aggiungono poi i costi per manutenzione straordinaria. L'investimento nel "mattone" non è stato poi un buon affare neanche per chi, in questi ultimi anni, ha cercato una alternativa nei fondi immobiliari, risultati spesso "opachi". Quindi

oceano ci sono 330 milioni di residenti. Nel nostro Paese su tre case offerte in vendita se ne cede una in circa sette mesi e mezzo, mentre negli Usa una casa si vende in meno di 60 giorni. Inoltre l'illiquidità del mercato immobiliare è legata anche al fatto che ci sono sempre meno acquirenti: il 73% della popolazione è già proprietaria di abitazioni e i due terzi dei millennials non desidera vivere in case di proprietà. Emanuele Caniggia amministratore delegato di DeA Capital Real Estate Sgr ricorda che se circa l'80% delle famiglie italiane è proprietaria della casa in cui vive, in Germania avviene esattamente l'opposto. I tedeschi vivono in affitto. Il nostro è un retaggio del passato.

» pag 3

occorre muoversi con prudenza, rivolgendosi a esperti specializzati. Come ricorda Caniggia su 500mila transazioni immobiliari in Italia ogni anno, oltre il 70% di queste avviene in autonomia senza l'intervento neanche di un'agenzia immobiliare. Un fai da te pericolosissimo. L'improvvisazione non è mai una buona idea e non permette di cogliere le opportunità interessanti del mercato, anche all'estero. Come ricorda Dentella, oltre confine, negli ultimi vent'anni, l'investimento nel principale indice immobiliare americano acquistabile con una gestione avrebbe offerto un rendimento del 500%, mentre l'investimento immobiliare a seguito dell'acquisto di una casa avrebbe permesso di ottenere un rendimento del 210% tra crescita del prezzo del bene e canoni di locazione. Ritorni che sono ormai solo un lontano ricordo per molti italiani. — **Ch.Ma.**



COME SCEGLIERE IL MUTUO

TASSO FISSO, ULTIMA CHIAMATA

Ai minimi la rata da pagare per acquistare un immobile
Le mosse da compiere prima del rialzo dei tassi in Europa

ALLO SPORTELLO

Si riduce lo spread applicato dalle banche. Sale la concorrenza tra gli istituti: ecco come muoversi tra le offerte

I COSTI

Attenzione agli oneri accessori, come scegliere la polizza giusta e valutare la convenienza per la surroga

Mutui, tasso fisso occasione da non sprecare

Le ultime mosse Bce restano accomodanti con l'Irs stabile. Il variabile conviene solo sotto i 15 anni

Andrea Gennai

■ Buone notizie sul fronte tassi per chi vuol sottoscrivere un mutuo. L'ultimo meeting della Bce ha confermato un atteggiamento molto accomodante a pochi mesi dalla fine del *quantitative easing* e il termometro del costo dei prestiti segna la stabilità sul versante dei due principali indicatori, l'Euribor e l'Irs.

L'Euribor è il saggio utilizzato dalle banche per scambiarsi il denaro: è il parametro di riferimento per mutui a tasso variabile. È molto sensibile alla fiducia che si percepisce nel sistema e il fatto che da anni sia negativo indica un clima di serenità sul versante monetario. Per i mutui a tasso fisso l'ancoraggio è invece all'Irs (il tasso degli swap tra banche per coprire il rischio sugli interessi). Ambedue gli indicatori sono condizionati dagli orientamenti di

Francoforte. A inizio anno le prospettive economiche apparivano sicuramente più brillanti e questo lasciava intendere un primo ritocco al rialzo dei tassi Bce in tempi più ristretti. Da marzo gli indicatori macro hanno cominciato a vacillare nell'area euro e questa situazione ha portato a una lieve frenata delle prospettive di crescita rinviando fino a metà del prossimo anno un ritocco dei tassi di riferimento: da questo punto di vista lo scenario è diventato ancora più favorevole per chi intende sottoscrivere mutui.

«Nei giorni scorsi - spiega Stefano Rossini, amministratore MutuiSupermarket.it - la Bce ha confermato all'1,7% le stime per l'inflazione 2018-2020, ancora lontane dall'obiettivo del 2%. Il tasso Bce di riferimento resterà a zero fino almeno all'estate del 2019. La situazione si conferma all'insegna della stabilità e questo è sintetizzato bene dal tasso Euribor a tre mesi che resta immobile a -0,32%, sotto la soglia dello zero da oltre tre anni. Mi aspetto che la situazione resti così nei prossimi mesi».

Anche i *future* sull'Euribor 3 mesi scambiati a Londra prevedono un ritorno del tasso sopra lo zero nel giugno del 2020 mentre a inizio anno lo stimava a gennaio

del 2020. Le ipotesi di rialzo dei tassi si raffreddano. «L'Euribor - continua Rossini - è visto sopra l'1% solo nel marzo del 2023 e questo fa sì che anche l'Irs sia stabile. Quello a 20 anni si attesta tra l'1,4 e l'1,5%. Anche i migliori spread sono fermi da febbraio di quest'anno. Quelli a tasso variabile mediamente si attestano allo 0,7% mentre quelli sul tasso fisso sono poco sopra lo zero (vedi approfondimento in pagina). Il momento è unico per approfittare del tasso fisso per chi ha un orizzonte dai 15 anni in su. Se si blocca l'Irs su un periodo di 20 anni si fa certamente un buon affare oggi, in quanto sarà difficile rivedere tassi ancora più bassi nel corso dei prossimi anni».

Oltre l'80% delle nuove erogazioni si concentra sul tasso fisso, complice anche le surroghe. Se il mutuo ha un orizzonte tra 10 e 15 anni la battaglia tra fisso e variabile è aperta, ma se si allungano le durate ci si espone a fluttuazioni di tassi che possono rendere la scelta di un variabile piuttosto rischiosa. Ad ogni modo oggi a 15 anni per un mutuo di 150 mila euro la differenza tra la rata a tasso fisso e variabile è di circa 50 euro. Sono circa 600 euro l'anno in interessi risparmiati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRE MOSSE PER RISPARMIARE

Il punto di partenza

IL CONFRONTO VIA WEB
Navigando sulle piattaforme online che confrontano le offerte di mutui delle banche aderenti, il futuro mutuatario risparmia tempo e denaro. Esistono diversi siti che svolgono il ruolo di veri e propri intermediari con le banche emittenti. Con pochi click questi portali consentono di inserire i parametri del mutuo desiderato (importo, durata, tipologia di tasso) e ottenere un elenco delle offerte migliori in tempo reale. Volendo è possibile procedere direttamente alla richiesta del mutuo tramite la piattaforma e, in

genere, il finanziamento via web costa anche meno perché le banche offrono ai broker online dei pacchetti a condizioni scontate. Ma il confronto online può anche essere di aiuto per fare una prima scrematura delle offerte senza dover fare il giro di tutte le banche. Oppure può servire semplicemente per capire - cifre alla mano - fin dove è possibile spingersi con la richiesta di finanziamento. In ogni caso mai fermarsi all'offerta del proprio istituto di credito.

Prospettare il trasloco

CAMBIARE BANCA
Spostare il proprio mutuo da una banca all'altra nel tentativo di migliorare le condizioni è ormai

diventa un'operazione di routine che non deve spaventare il mutuatario. Nella maggior parte dei casi la sostituzione o la surrogazione sono gratuite per il cliente. Anche in questo caso partendo da alcuni dati del mutuo in corso (debito residuo, tasso e anni a scadenza) è possibile fare simulazioni sulle piattaforme online sulla base delle reali offerte presenti sul mercato. Forti delle nuove offerte ci si può recare presso la propria banca e provare a rinegoziare il mutuo in essere per migliorare le condizioni. E se la banca non dovesse seguirvi in tale direzione, è sempre possibile contattare altri istituti che offrono condizioni più vantaggiose e surrogare.

La scelta finale

OCCHIO A CLAUSOLE E COSTI

Nella valutazione di un mutuo è soprattutto il valore del tasso (Tan) che determina l'ammontare della rata e orienta la scelta del cliente. Ma esistono altre variabili che possono rendere più conveniente un prodotto. Fate attenzione alle spese di istruttoria della pratica e di perizia sull'immobile, ma anche alle commissioni di incasso rata e all'assicurazione sottoscritta per garantire il rimborso del debito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del mutuatario. Tutte voci (comprese nel Taeg/Isc) che determinano la convenienza del finanziamento.

— a cura di **Gianfranco Ursino**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le migliori offerte attualmente disponibili sul mercato

2018 per un ipotetico impiegato milanese di 35 anni, interessato a un mutuo

L'elaborazione fa riferimento alle offerte presenti su www.mutuoonline.com al 19 settembre di 150mila euro per l'acquisto prima casa del valore di 300mila euro

Tasso fisso

Durata 10 Anni	CheBanca!	Hello Bank!	UniCredit	Bnl-Bnp Paribas	Intesa Sanpaolo	Webank	Ubi	B.co Desio Brianza
Tan Percentuale	0,87	1,00	1,00	1,00	1,04	1,27	1,05	1,10
Rata Euro	1.306	1.314	1.314	1.314	1.317	1.332	1.317	1.321
Istruttoria Euro	900	400	500	1.080	550	0	600	1.000
Perizia Euro	285	300	211	300	320	0	275	0
ISC Taeg	1,16%	1,20%	1,21%	1,29%	1,31%	1,33%	1,34%	1,37%

Tasso variabile

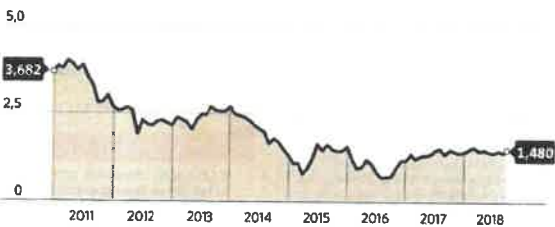
Durata 10 Anni	UniCredit	Intesa Sanpaolo	Hello Bank!	Webank	Ing Direct	Bper	Bper	Bnl-Bnp Paribas
Tan Percentuale	0,48	0,43	0,53	0,68	0,58	0,53	0,55	0,53
Rata Euro	1.280	1.277	1.284	1.293	1.269	1.284	1.285	1.284
Istruttoria Euro	500	550	400	0	500	750	600	1.080
Perizia Euro	211	320	300	0	250	254	275	300
ISC Taeg	0,69%	0,69%	0,72%	0,73%	0,74%	0,78%	0,79%	0,81%

Durata 15 Anni	Cariparma C.Agricole	Widiba	Webank	Ubi	Bper	B.co Sardegna	Hello Bank!	B.co Desio Brianza
Tan Percentuale	1,30	1,46	1,47	1,30	1,34	1,34	1,40	1,40
Rata Euro	918	929	929	918	920	920	924	924
Istruttoria Euro	500	0	0	600	750	750	400	1.000
Perizia Euro	201	0	0	275	254	254	300	0
ISC Taeg	1,43%	1,51%	1,51%	1,53%	1,54%	1,55%	1,55%	1,61%

Durata 15 Anni	Intesa Sanpaolo	Hello Bank!	Ubi	Webank	Bnl-Bnp Paribas	UniCredit	Ing Direct	B.co Sardegna
Tan Percentuale	0,43	0,53	0,55	0,68	0,53	0,58	0,63	0,63
Rata Euro	861	867	868	877	867	870	856	873
Istruttoria Euro	550	400	600	0	1.080	500	500	750
Perizia Euro	320	300	275	0	300	211	250	254
ISC Taeg	0,63%	0,67%	0,71%	0,71%	0,73%	0,74%	0,74%	0,83%

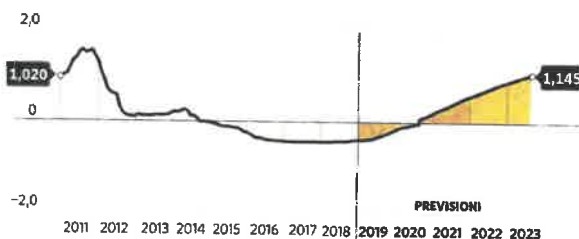
Fonte: MutuoOnline.it

LA DISCESA
 Andamento del tasso Irs 20 anni. Valori in percentuale



Fonte: Thomson Reuters

LA PREVISTA RISALITA
 Le previsioni sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi. Valori in percentuale



.casa

immobiliare

**Per gli agenti
l'Europa chiede
meno vincoli**

Cambiamenti in vista per gli agenti immobiliari. Il Ddl del governo ha recepito l'invito della Ue a eliminare i limiti per svolgere la professione.

Lovera - a pagina 14

Liberalizzazioni. Il Ddl in discussione apre l'accesso a geometri, architetti e altri professionisti del settore finora esclusi

Agenti immobiliari, nella legge europea meno incompatibilità

Adriano Lovera

Stop alle incompatibilità tra la figura di agente immobiliare e altre posizioni lavorative. È l'Unione europea a chiedere all'Italia di far cadere i numerosi vincoli che ancora gravano sui mediatori immobiliari e con ogni probabilità, già nel 2019, dovrebbe scattare un cambiamento epocale per la categoria, a leggere quanto scritto nella prima versione del Disegno di legge europea 2018, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 6 settembre e pronto a iniziare l'iter parlamentare.

Ecco in sostanza la novità: secondo la norma attuale, un agente immobiliare non può essere al contempo un lavoratore dipendente, né pubblico né privato, ma neppure un imprenditore o un professionista operante in altri settori. Fa eccezione il caso in cui il rapporto di dipendenza o la titolarità dell'impresa riguardino solo e soltanto la stessa attività di mediazione. Si tratta di paletti imposti dal legislatore, nel corso degli anni, per garantire l'assoluta imparzialità e l'assenza di conflitto di interessi del mediatore nello svolgimento del suo compito. Secondo la Commissione europea questi vincoli sono «non necessari» e «sproporzionati» rispetto all'obiettivo perseguito.

Già nella Comunicazione europea del 10 gennaio 2017, sulle «raccomandazioni di riforma per la regolamentazione dei servizi professionali», si sottolineava come l'Italia fosse il Paese più rigido in materia tra tutti i membri dell'Unione. La bozza di legge europea approvata in Consiglio dei

ministri recepisce queste indicazioni e ribalta completamente il quadro. Non si può essere allo stesso tempo agente e titolare di un'attività d'impresa, se la società in questione opera nello stesso settore merceologico, in questo caso l'immobiliare. Per il resto, cadono tutti i divieti.

Per capire la portata della novità, in questo modo nulla vieterebbe all'agente immobiliare di essere titolare di un bar o di un negozio di abbigliamento, oppure dipendente di un ente comunale o di un'azienda, ma le porte si aprirebbero anche per tutti i professionisti iscritti a ordini e albi, dai geometri agli architetti, che operando a stretto contatto con il settore immobiliare avrebbero spesso desiderato abbinare l'attività di agente alla loro professione.

Gli abbinamenti esclusi

Questa nuova apertura andrebbe a scardinare una consuetudine duratura e obbligherebbe alla retromarcia diversi soggetti, dal Consiglio nazionale forense al Consiglio nazionale dei geometri, che hanno sempre vietato ai loro iscritti l'abbinamento esplicito dell'attività professionale con la mediazione immobiliare, per questioni deontologiche. Secondo l'unica incompatibilità che rimarrebbe, invece, il titolare di una società di intermediazione immobiliare non potrebbe occuparsi con lo stesso oggetto sociale di attività afferenti lo stesso settore.

Ad esempio, sembrerebbe escluso l'abbinamento tra la locazione di appartamenti per soggiorni brevi e la fornitura di servizi aggiuntivi come il cambio biancheria o le pulizie. Un'ac-

coppiata che invece potrebbe essere proficua per gli agenti. E in generale, resterebbe vietata, come ora, la creazione di società multiservizi che nella stessa ragione sociale accorpino la mediazione immobiliare, l'intermediazione di mutui o l'amministrazione condominiale (vedi articolo a lato).

Le principali associazioni di categoria (Fiaip, Fimaa e Anama) stanno seguendo con attenzione il provvedimento, fremono per essere interpellate dalle Commissioni parlamentari preposte e il prossimo 4 ottobre si incontreranno in seduta comune per produrre una posizione ufficiale condivisa rispetto al testo.

Gli stessi operatori, in effetti, da tempo chiedono più flessibilità, ma il timore è che l'eccesso di deregolamentazione si trasformi in un boomerang, con un doppio effetto negativo: il primo è che il divieto all'attività di impresa «multi ramo» strozzi un canale possibile di crescita; il secondo è che la mediazione immobiliare venga identificata dai consumatori come un ibrido che un po' tutti possono svolgere, mentre in questi anni gli sforzi sono andati in direzione opposta, cioè sancire il più possibile la professionalità e specificità del ruolo dell'agente durante le compravendite.

Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, le sigle associative potrebbero dirsi disposte ad accettare la compatibilità con l'esercizio di altre professioni a patto di poter fornire servizi affini al settore immobiliare. Con ogni probabilità chiederanno però di mantenere l'inconciliabilità tra lo status di lavoratore dipendente e quello di agente.

© RIPRODUZIONE RISEVATA

CONDOMINIO

I paletti per gli amministratori

Finora, nel nostro ordinamento, l'unica "accoppiata" ammessa ed effettivamente percorsa da molti professionisti è quella tra agente immobiliare e amministratore di condominio. «Non c'è alcuna incompatibilità tra i due ruoli, a patto, però, di rispettare precise regole che riguardano le modalità di esercizio e la forma giuridica della duplice attività», conferma Giuseppe Bica, presidente dell'associazione di categoria degli amministratori Anammi.

Ancora nel 2015, con la Circolare 2447 del 12 gennaio, il ministero dello Sviluppo economico era tornato sulla questione, ricordando la condizione principale, ossia che l'amministrazione sia svolta autonomamente dall'agente, con la

propria partita Iva, e non «con natura imprenditoriale». Il principio sembra chiaro, ma in realtà la materia è rimasta nebulosa. Infatti un successivo pronunciamento del ministero (circolare del 16 marzo 2016, protocollo 74900) ha spiegato che la natura di impresa non è definita soltanto dal fatto di operare tramite una società e dalla sua ragione sociale, ma determinata anche dal numero di condomini gestiti e dal compenso percepito annualmente. E che ogni fattispecie andrebbe valutata singolarmente dalla Camera di commercio. Il disegno di legge europea potrebbe essere l'occasione per definire meglio la materia. —A. Lo

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La Lente

di Claudia Voltattorni

La battaglia delle periferie L'Anci: impegni da rispettare

«**R**esta fermo l'impegno del governo per fare chiarezza sul quadro costituzionale e finanziario di riferimento e per garantire il finanziamento delle spese relative agli interventi già in corso di attuazione». E comunque, «si conferma la determinazione del governo a giungere a una soluzione nella direzione già preannunciata». Così, all'indomani dell'approvazione del decreto Milleproroghe senza il miliardo e 600 milioni destinato alle periferie, Palazzo Chigi cerca di spegnere l'irritazione dei 96 comuni capoluogo di provincia e città metropolitane italiani che si sono visti sfilare quei fondi già stanziati dal precedente governo e in molti casi già impegnati. Il governo pensa ad una norma ad hoc per finanziare i progetti già in esecuzione. Ma ai Comuni non basta. Annunciano azioni legali e proteste eclatanti. L'Associazione nazionale (Anci) guidata da Antonio Decaro ha interrotto le relazioni istituzionali con l'esecutivo. Era proprio all'Anci che il premier Giuseppe Conte aveva promesso di sbloccare i fondi per il Piano periferie nel primo decreto d'emergenza utile. «I sindaci non si fanno prendere in giro — spiega il presidente Antonio Decaro —: hanno preso degli impegni con i loro cittadini e con progettisti e imprese, quei lavori sono andati avanti e oggi non sappiamo come li dovremo pagare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CRISI D'IMPRESA

L'azione contro gli amministratori chiede basi solide

Le azioni di responsabilità verso amministratori e sindaci sono possibili per creditori e terzi, oltre che per la società, anche nelle procedure di concordato preventivo. Nel promuoverle, però, bisogna curarne con attenzione la qualificazione giuridica e le motivazioni. Altrimenti si rischia che la richiesta risarcitoria cada nel vuoto.

Ceradini, Comparotto e Vinco

— a pagina 23

Azione di responsabilità a rischio motivazione

CRISI D'IMPRESA

La rivalsa dei creditori contro amministratori e sindaci va ben qualificata

L'omologazione non impedisce la richiesta delle somme falcidiate

Claudio Ceradini

Le azioni di responsabilità verso amministratori e sindaci sono possibili per creditori e terzi, oltre che per la società, anche nelle procedure di concordato preventivo. Nel promuoverle, tuttavia, è importante curarne con attenzione la qualificazione giuridica e le motivazioni. Altrimenti il rischio è che anche in circostanze suscettibili di tutela la richiesta risarcitoria cada nel vuoto.

È quanto emerge dalla sentenza del 28 marzo scorso, con cui il tribunale di Catanzaro si è pronunciato sulla richiesta di risarcimento di un creditore, basata sull'articolo 2394 del Codice civile, che si riteneva danneggiato dalla condotta degli organi gestori e di controllo, colpevoli di aver, nei bilanci prodotti sino all'imminenza dell'accesso alla procedura, occultato perdite e conseguente erosione del patrimonio, impedendogli di cogliere la gravità della situazione.

Nel ribadire che gli effetti dell'omologa del concordato (articolo 184 della legge fallimentare) non impediscono l'avvio di azioni di responsabilità rivolte a soggetti diversi dal debitore, il Tribunale di Catanzaro ha chiarito che nella domanda è fondamentale distinguere se la responsabilità degli amministratori (ed eventualmente in solido dei sindaci), sia evocata in forza di una condotta che causando l'insufficienza del patrimonio abbia danneggiato la generalità dei creditori, o di

uno o più atti che abbiano prodotto diretto pregiudizio ad un soggetto specifico, socio o terzo.

La possibilità dell'azione

La pronuncia ribadisce che l'estensione obbligatoria dei termini della proposta omologata a tutti i creditori, e l'esdebitazione che ne consegue (in forza del *pacto de non petendo* che origina dal concordato) non impediscono al creditore danneggiato di agire nei confronti di un soggetto diverso dal debitore e del tutto estraneo all'accordo, e cioè del suo organo amministrativo e, in via sussidiaria, di controllo.

La falcidia imposta dalla proposta concordataria omologata non incide sulla qualifica dei creditori e sulla consistenza del loro credito, che al di fuori del concorso può ben trovare ulteriore soddisfazione: lo prevede l'articolo 184 della legge fallimentare nei confronti di coobbligati, dei fideiussori del debitore e degli obbligati in via di regresso, e quindi rimane possibile anche, sussistendone i presupposti, verso amministratori e sindaci.

Il Tribunale di Catanzaro, allineandosi ad un orientamento ormai consolidato (Cassazione, 13765/2007), esclude la natura surrogatoria dell'azione di responsabilità dei creditori rispetto a quella sociale (articolo 2393 del Codice civile), ribadendone l'autonomia sia nei presupposti che nel regime giuridico dell'onere della prova e della prescrizione. L'azione risarcitoria del creditore non lede quindi la par condicio, posto che la gerarchia delle prelazioni regola il concorso sul patrimonio del debitore, e non gli effetti dell'azione condotta dal singolo creditore danneggiato nei confronti degli amministratori, soggetto diverso dal debitore, e sprovvisto tra l'altro del diritto di agire in regresso nei confronti della società.

Le motivazioni

Il punto delicato è la distinzione tra le due azioni, del creditore (articolo

2394 del codice civile) e del socio o terzo (articolo 2395 del Codice Civile), sulla base dei diversi presupposti che le consentono. Entrambe di natura extracontrattuale, presuppongono la condotta dolosa, e quindi intenzionale, o colposa, e quindi contraddistinta da negligenza, imprudenza o imperizia, degli amministratori. Ma mentre per l'azione di responsabilità del creditore l'inaidempimento dell'amministratore deve aver condotto alla insufficienza del patrimonio alla soddisfazione del credito, cosicché ciascun creditore danneggiato potrà insinuarsi, per l'iniziativa del terzo disciplinata dall'articolo 2395 del Codice civile l'amministratore deve aver compiuto un atto suscettibile di cagionare direttamente pregiudizio ad un soggetto, e non alla generalità. È ben possibile che tale atto consista nella produzione di bilanci di esercizio artefatti, dai quali il terzo possa desumere una solidità patrimoniale inesistente, e su di essa basare le proprie decisioni di prosecuzione nella fornitura e nella concessione di credito, ma ricade sull'attore l'onere di provare, oltre al danno, anche il nesso causale tra la falsità del bilancio e la decisione conseguente. Il creditore dovrà rigorosamente dedurre circostanze e avvenimenti che lo hanno indotto in inganno, e che non avrebbero potuto essere percepiti con l'utilizzo della diligenza minima necessaria.

Nel caso su cui il tribunale di Catanzaro si è pronunciato emergeva invece, oltre ad un difetto di qualificazione della richiesta, che la decisione del fornitore era stata assunta prima dell'approvazione del bilancio incriminato, che peraltro conteneva più di un riferimento, nella relazione sulla gestione e nel parere dei revisori legali, alle difficoltà ed alle carenti condizioni di continuità, cosicché il nesso di causalità appariva carente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CASI CRITICI

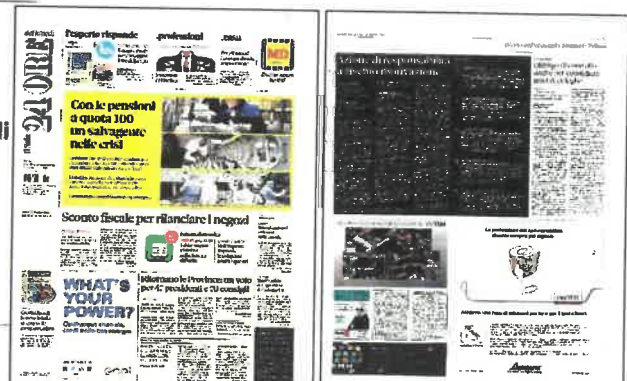
1 ASSENZA DI DELEGA
Amministratori privi di delega approvano un progetto di bilancio di esercizio falso o errato, ma privo di segnali di allarme che, utilizzando l'ordinaria diligenza richiesta dall'incarico, facciano scattare l'obbligo di approfondimento.
 L'approvazione non comporta responsabilità: l'obbligo di agire informato (articolo 2381, comma 6 del Codice civile), impone un approfondimento solo in caso di percepibili segnali di allarme.
Tribunale di Genova, sentenza 8880/2017

2 PARERE POSITIVO SU BILANCIO FALSO
Il collegio sindacale, non incaricato della revisione legale, esprime parere positivo sul bilancio falso o contenente errori significativi nella rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria.
 Non comporta responsabilità: il collegio sindacale deve vigilare su rispetto di legge e statuto, e quindi sulle norme procedurali di formazione, approvazione, deposito e pubblicazione del bilancio.
Tribunale di Genova, sentenza 8880/2017

3 L'INERZIA DEL LIQUIDATORE
Liquidatore di società poi fallita che, nel breve lasso di tempo fra la nomina e il fallimento, non ha verificato l'esistenza dei libri contabili e la loro tenuta, omettendo di attivarsi per ridurre le conseguenze negative della carenza documentale.
 Risponde di bancarotta semplice documentale: il reato non richiede il verificarsi di un effettivo danno (è un reato di pericolo presunto) e la responsabilità può essere anche colposa.
Cassazione Penale, sentenza 39009/2018

4 RESTITUZIONE DI VERSAMENTI
L'amministratore unico e socio di Srl restituisce in anticipo a sé e agli altri soci somme versate per finanziare la società poi fallita, in costanza di una notevole esposizione debitoria.
 L'amministratore deve restituire le somme rimborsate ai soci: la postergazione del finanziamento soci ha lo scopo di evitare la traslazione ai creditori del rischio correlato alla gestione priva di mezzi propri (articolo 2467 del Codice Civile)
Tribunale di Bari, sentenza 5 febbraio 2018

5 OMESSO CONTROLLO DEI DELEGATI
Omesso controllo da parte degli amministratori non esecutivi sulla condotta dei delegati responsabili di atti di mala gestio e di inadempimento ai loro doveri.
 L'amministratore privo di delega è responsabile se non ha svolto la funzione di controllo e garanzia che gli compete, nell'ambito del proprio obbligo di agire informato, e non ha esercitato i poteri impeditivi che sono sua prerogativa.
Cassazione Civile 29.12.2017 n. 31204



LAVORO

Stop ai contratti collettivi sulla causale

Sulle motivazioni dei contratti a termine e sulla durata massima del primo incarico a tempo determinato (12 mesi), i contratti collettivi nazionali, aziendali e territoriali non possono più stabilire discipline diverse dalla regola nazionale, fissata dal decreto estivo sul lavoro (Dl 87/2018). Più flessibilità sulla somministrazione.

Melis e Rota Porta

— a pagina 4

L'impatto del decreto lavoro

Gli accordi nazionali, aziendali e territoriali non possono modificare né le motivazioni dei rapporti a termine previste dalla legge nazionale, né la durata iniziale di un anno

Alt ai contratti collettivi sulla causale

**Valentina Melis
Alessandro Rota Porta**

Sulle motivazioni dei contratti a termine i contratti collettivi nazionali, aziendali e territoriali non possono più intervenire. Nè sulla durata massima di un anno del primo incarico a tempo determinato (senza causale). Su questi temi, si applicano per tutti le regole nazionali dettate dal decreto estivo (Dl 87/2018, convertito dalla legge 96/2018) e non ci sono più margini per la contrattazione di primo e di secondo livello. Maglie più elastiche, invece, sulla somministrazione a termine: anche se è stato introdotto un tetto massimo di utilizzo che prima non c'era (il 30% rispetto ai lavoratori a tempo indeterminato assunti in azienda), è stata lasciata la possibilità ai contratti collettivi di modificarne la disciplina.

La stretta imposta dal nuovo esecutivo ai contratti di lavoro flessibili e alle possibilità di modificare le regole con i contratti collettivi va proprio nella direzione di ridurre il ricorso a queste forme di impiego, senza lasciare spazio per discipline alternative.

Un cambiamento di rotta rispetto al passato

Rispetto al passato si tratta di un deciso cambiamento di rotta: il Codice dei contratti emanato nel 2015 (Dlgs 81/2015) aveva impresso una notevole spinta agli accordi collettivi tra i datori di lavoro e le organizzazioni sindacali, su diverse materie.

L'articolo 51 del Codice mette sullo stesso piano dei contratti collettivi nazionali le intese territoriali e aziendali, purché sottoscritte dalle associazioni sindacali più rappresentative. In sostanza, per le materie indicate nel Dlgs 81/2015 (si veda il grafico a fianco), la contrattazione decentrata non solo non necessita di alcuna delega specifica dai contratti collettivi nazionali ma addirittura vale il principio generale per il quale questi accordi hanno la stessa valenza giuridica. Il campo di intervento della contrattazione resta di larga portata: le intese possono ancora intervenire sulle regole del contratto part-time, sul lavoro a chiamata, sulla disciplina delle mansioni.

Rispetto alle novità più rilevanti introdotte dal decreto estivo, però, come la durata massima del primo contratto a termine e le causali che possono giustificare il ricorso al contratto a termine dopo i primi 12 mesi (esigenze estranee all'attività ordinaria dell'azienda;

sostituzione di altri lavoratori; esigenze legate a incrementi non programmabili dell'attività ordinaria), la linea di favore è venuta meno e il legislatore ha optato per un modello standard e non modificabile, esclusa l'ipotesi del contratto di prossimità.

I contratti nazionali

Anche dopo l'eliminazione della causale per il contratto a termine nel 2014, alcuni contratti collettivi nazionali hanno continuato a prevederla, con regole ad hoc per singoli settori (è il caso dei Ccnl delle cooperative sociali, degli Elettrici, di Federculture, degli Istituti socio-sanitari e assistenziali, della Sanificazione del tessile, del Tabacco). La maggior parte dei Ccnl, invece, non prevede più causali per la stipula di un contratto a tempo determinato (come rivela lo studio svolto a luglio da Adapt, l'Associazione per gli studi internazionali e comparati sul diritto del lavoro e sulle relazioni industriali, «Il lavoro temporaneo fra contratti a termine e somministrazione»).

I contratti aziendali

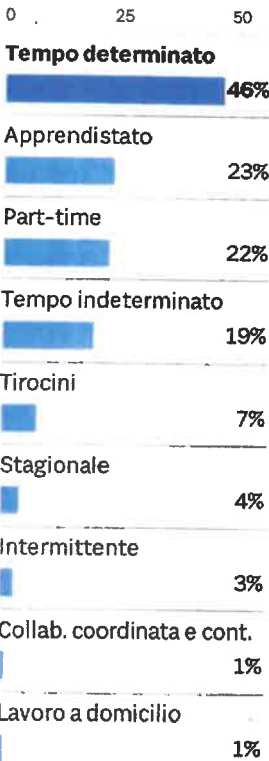
Nelle intese aziendali, la frequenza degli interventi sulle formule contrattuali è diminuita negli ultimi anni, «probabilmente per la progressiva liberalizzazione della materia», come rivela il quarto Rapporto sulla contrattazione aziendale 2016/2017 dell'Ocse, l'Osservatorio nazionale sulla contrattazione di secondo livello della Cisl. «Dopo il decreto estivo - spiega il coordinatore dell'Osservatorio Roberto Benaglia - restano margini alla contrattazione di secondo livello sulla durata complessiva dei contratti a termine e sui tetti di contingentamento, ma il vero collo di bottiglia è la causale, che scatta comunque dal tredicesimo mese, non è modificabile e ha le stesse regole restrittive per tutti». È una scelta che potrebbe non favorire la contrattazione in una fase di ripresa economica, come spiega ancora Benaglia: «Le aziende e i sindacati nel 2016 e nel 2017 hanno trattato di più su salari, premi di risultato e misure di welfare. Meno, invece, su ristrutturazioni e misure anti-crisi. Questo è un segnale di ripresa. In questo contesto, se si discute di nuove assunzioni anziché di uscite, il sindacato normalmente è disponibile a trattare, anche sulle nuove formule contrattuali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL SECONDO LIVELLO AI RAGGI X

Le materie Lavoro a termine in testa

Le singole voci (in %) sul totale degli accordi di secondo livello del 2016-2017 che hanno previsto misure sugli istituti contrattuali



Nota: La somma è un valore diverso da 100% perché in uno stesso accordo possono essere regolamentati più istituti. Fonte: Ocsel- Osservatorio sulla contrattazione di secondo livello - Cisl nazionale

IL NUOVO PERIMETRO DELLE INTESE

1

CONTRATTI A TERMINE

Modificabili durata massima e tetti di utilizzo

I contratti collettivi possono:

- modificare la durata massima (oltre i 24 mesi)
- modificare le pause tra un contratto e l'altro
- regolamentare i limiti di contingentamento
- definire i periodi di avvio di nuove attività, per i quali le assunzioni sono esentate dal contingentamento
- disciplinare il diritto di precedenza
- individuare i casi di contratto fino a tre giorni esclusi dalle norme sul lavoro a tempo determinato

2

SOMMINISTRAZIONE

Il limite del 30% rispetto ai lavoratori stabili è flessibile

I contratti collettivi possono:

- modificare il limite legale di utilizzo dello staff-leasing per l'utilizzatore
- modificare il tetto massimo di utilizzo dei lavoratori somministrati (30%, considerati anche i contratti a termine, del numero dei lavoratori a tempo indeterminato in forza presso l'utilizzatore al 1° gennaio dell'anno di stipula dei contratti)

3

PART-TIME

Spazio alle intese su ore supplementari e clausole elastiche

I contratti collettivi possono:

- disciplinare le prestazioni supplementari (svolte oltre l'orario concordato) nei limiti dell'orario normale di lavoro
- regolamentare l'esercizio delle clausole elastiche, con riferimento alla variazione della collocazione temporale della prestazione lavorativa o della variazione in aumento della sua durata

4

LAVORO A CHIAMATA

Libertà su casi di impiego e indennità di disponibilità

I contratti collettivi possono:

- definire in via ulteriore alle ipotesi di uso individuate dalla legge (soggetti con meno di 24 anni; over 55; attività determinate con Dm) le esigenze specifiche per le quali la prestazione del lavoratore può essere effettuata in modo discontinuo o intermittente
- fissare la misura dell'indennità mensile di disponibilità



VINCENZO BOCCIA

«I divari si riducono con crescita e lavoro, non con l'assistenza»

Per il presidente di Confindustria serve una visione sul futuro del Paese

Nicoletta Picchio

Dal nostro inviato FIUGGI

«È il primo grande banco di prova per il governo, occorre avere un'attenzione oltre ai fini del contratto di programma anche all'incremento dell'occupazione e alla crescita». Vincenzo Boccia guarda alla prossima manovra economica: «Bisogna avere una visione sul ruolo dell'Italia nei prossimi anni e sul ruolo dell'industria italiana». Non azioni condizionate dalla campagna elettorale, ma «un piano di medio termine, che preveda un intervento organico di politica economica». La sfida del paese, ha sottolineato il presidente di Confindustria «è ridurre i divari attraverso il lavoro e l'occupazione, non con l'assistenza, considerando la crescita la precondizione per raggiungere questo obiettivo e non come fine». Ed ha aggiunto: «Intervenendo su pensioni, flat tax e reddito di cittadinanza non si governa la complessità di un paese come il nostro. Nel governo siamo ancora in una fase adolescenziale. Un ministro deve tutelare gli elettori o l'interesse nazionale? Si è perso il senso della pazienza, si vuole tutto e subito ma così non si fanno gli interessi del paese». «Se parli ti fanno la legge per far uscire le aziende pubbliche da Confindustria, se un giornale critica ti fanno la legge contro i giornali, se qualche tv critica ti fanno una legge per il tetto della pubblicità. Siamo nella logica punitiva che non appartiene all'idea di un grande paese democratico in cui il confronto deve essere un valore», ha detto ancora rispondendo al direttore del Tgcom Paolo Liguori al convegno

«L'Italia e l'Europa che vogliamo», organizzato dal Ppe e da Forza Italia. «Il nostro paese ha potenzialità incredibili, ricordiamo che siamo la seconda manifattura d'Europa», ha ricordato Boccia, sottolineando l'importanza della questione industriale in Italia e in Europa. Un tema su cui il presidente di Confindustria ha apprezzato l'impegno di Antonio Tajani, promotore dell'evento, da commissario Ue, «che ha puntato sulla centralità della questione industriale europea».

Se rimuovessimo gli handicap che abbiamo potremmo essere tra i primi al mondo. «Dei 550 miliardi di export, 450 derivano dal manifatturiero. Abbiamo la necessità di avere mercati larghi e costruire un grande piano di in-



FARO SULLA MANOVRA
 Vincenzo Boccia ieri al convegno di Fiuggi organizzato da Antonio Tajani

clusione giovani mettendo il lavoro al centro dell'attenzione del governo e occorre anche un piano di infrastrutture per collegare l'Italia al mondo». Il decreto dignità «non ci è piaciuto, riguarda il passato. Non avrà effetti sull'economia reale». Le aspettative verso l'azione di governo? «Avere un'attenzione alla questione industriale italiana. In un paese che non ha materie prime ci sono azioni che si possono fare con risorse poco elevate ma con un grande impatto sulla crescita come i pagamenti pubblici per le aziende e altre proposte su cui potremmo confrontarci con il governo in una logica di complementarità pur rispettando i fini che si sono dati». «Le dichiarazioni sono tante - conclude Boccia - noi aspettiamo i fatti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

