

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

1 – 13 settembre 2015

Focus Casa

Gli interventi sul mattone



Ecco come cambia il Catasto

1 Il nuovo sistema parte con l'individuare microzone di ogni Comune con caratteristiche omogenee. Dentro ogni zona si troverà il valore medio di mercato per ogni tipologia di immobile

2 Si passa dai vani al metro quadro: il valore sarà determinato partendo dal valore di mercato per metro quadro e non più in base al numero dei vani

3 Al valore medio di mercato poi si applicheranno i coefficienti correttivi relativi a ubicazione, epoca di costruzione, efficienza energetica e sostenibilità

4 La rendita catastale sarà adeguata in base a un coefficiente che tiene conto delle spese di manutenzione, assicurazioni, costi per gli adeguamenti tecnici

Catasto, Tasi e Imu

Per la casa si apre il cantiere del Fisco

Tasse sul tetto. Entro ottobre si saprà se sulla prima abitazione sarà cancellata ogni tassa e varata la local tax. In bilico restano ancora gli eco-incentivi e il bonus mobili

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Settembre, si apre il cantiere fiscale per la casa. Un mese decisivo non solo per i proprietari di abitazione, in particolare per i titolari di prima casa, e per le imprese del settore - che sperano nel nuovo pacchetto di interventi di rafforzamento delle misure per il rilancio del settore -. Ma settembre sarà un mese decisivo anche per delineare in modo definitivo la riforma del prelievo fiscale con i tre decreti legislativi, il complesso della tassazione che coinvolge cittadini e contribuenti, ma soprattutto una nuova ridefinizione del regime fiscale che stavessano le imprese. Il cammino non è semplice, e proprio con i primi passi infatti anche il primo inciampo. Sul tavolo del governo, per quanto riguarda il mattone, c'è innanzitutto l'abolizione della tassa sulla prima casa: la Tasi, in particolare che colpisce prima e seconda abitazione (costo complessivo 4,5 miliardi), balzello introdotto dal

governo Letta come prioritaria forma di finanziamento dei Comuni per garantire i servizi indivisibili (cura del verde pubblico e manutenzione delle strade). Poi sarà la volta dell'Imu da cancellare, imposta ripristinata dal governo Monti dopo essere stata abolita da Berlusconi (allora si chiamava Ici). Tutto questo dovrebbe accadere con la contemporanea approvazione di due altri provvedimenti. Entro ottobre nella legge di Stabilità dovrebbe rientrare la Iuc, l'imposta unica comunale basata sugli immobili, ma rivista e riformata nella versione «local tax», per unificare tutta la fiscale che oggi pesa sulla casa, e che comunque non si applicherà alla prima abitazione. Questo significa che dopo la Imu piena del 2012, l'Imu con super sconti del 2013 e la Tasi del 2014, che a Como ha una sola abitazione e la abita avrà un beneficio fiscale che in media può valere almeno 321 euro l'anno. Ed è proprio il minor gettito complessivo per lo Stato che, al momento, sta contrapponendo il freno del ministro dell'Economia all'entusiasmo dell'annuncio del premier Renzi. Anche perché c'è un altro ostacolo su questo cammino: la riforma del Catasto, già slittata di almeno di un anno e che non rientrerà nella Riforma fiscale 2015.

Le misure in arrivo



La stangata raddoppia

Imu e Tasi hanno comportato un raddoppio delle tasse su negozi, uffici e capannoni: tra il 2011 e il 2014 le entrate dei Comuni sono passate da 5 miliardi di a oltre 10 miliardi di euro. In particolare gli aumenti sono stati del +137% per negozi e botteghe e del +107% per laboratori di arti e mestieri.



Il progetto fiscale

L'annuncio di Renzi prevede che nel 2016 si potranno eliminare Imu e Tasi prima casa, Imu agricola e tassa imbullonati. Nel 2017 si prevedono interventi anche su Ires e Irap, quindi sconti fiscali per le aziende. Nel 2018, si potrà anche alleggerire l'Irpef.



Catasto e local tax

Il decreto più atteso, quello sul Catasto, arriverà nel 2016. L'intenzione del Governo è di approvare prima la local tax, la nuova imposta comunale sugli immobili, che prenderà il posto di Imu e Tasi e che si ritiene confluirà nella prossima Legge di Stabilità.

no destinate ad alzarsi le rendite delle abitazioni classificate oggi proprio come popolari e civili (A3 e A4). Molto difficile quindi rimodulare le aliquote Imu e Tasi per garantire un gettito invariato. Per questo si è deciso, come prima mossa di aspettare la riforma delle tasse sugli immobili (la local tax, appunto) e poi rimettere mano alla riforma del catasto, rivedendo il meccanismo di calcolo delle rendite e cercando di armonizzare il valore reale degli immobili alla loro posizione comunale, alla vastità e alla dinamica del mercato immobiliare di ogni singola zona. Solo dopo si cercherà così una maggior armonizzazione dei nuovi prelievi fiscali.

Addio bonus fiscali?

Un ultimo capitolo resta sul tavolo del governo. E cioè la scadenza dei bonus fiscali il 31 dicembre per le ristrutturazioni edilizie (55%) e dell'acquisto mobili (al 50%) e del 65% per le riqualificazioni energetiche degli immobili. Al momento sul destino di queste agevolazioni il governo non ha ancora precisato nulla di definitivo. Quindi in teoria dal 1 gennaio 2016 entrano in vigore i bonus tornano alla misura del 36%. Tuttavia il ministro ai Lavori pubblici, Graziano Delrio, ha più volte sottolineato che la misura verrà rinnovata. Magari rimodulando i criteri di applicazione e rivedendo, ampliandole, le categorie che potrebbero usufruire delle agevolazioni: fra tutte, per esempio, una indicazione emersa era di estendere i bonus anche agli immobili d'impresa e al settore pubblico, quindi alla riqualificazione urbana e estendere a giovani coppie in affitto il bonus 50% per l'acquisto di mobili. Il bonus, poi, potrebbe essere più elevato per gli interventi fatti sui condomini e in misura inferiore per le singole case.

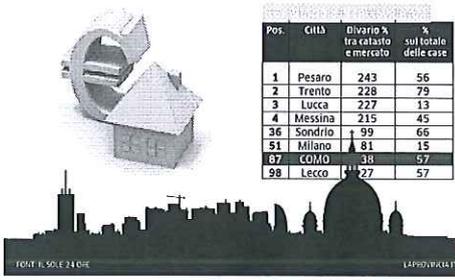
Il catasto, come cambia il valore

Il Catasto è il sistema di riferimento per il calcolo delle tasse. Il valore medio di mercato per ogni tipologia di immobile è il punto di partenza per il calcolo delle tasse. Il nuovo sistema parte con l'individuare microzone di ogni Comune con caratteristiche omogenee. Dentro ogni zona si troverà il valore medio di mercato per ogni tipologia di immobile.

Pos.	Città	Valore catastale (euro)	Prezzo di mercato (euro)	Divario %
1	Pistoia	73.117	280.791	284
2	Pesaro	77.780	289.939	273
3	Messina	46.545	170.653	267
4	Lucca	91.738	323.437	253
40	Sondrio	69.238	158.561	129
41	Milano	122.710	280.504	129
97	COMO	127.853	201.229	58
95	Lecco	118.503	185.667	57

Pos.	Città	Divario % tra catasto e mercato	% sul totale delle case
1	Cuneo	366	35
2	Pesaro	320	35
3	Imperia	319	42
4	Trento	314	12
12	Sondrio	236	23
51	Milano	145	62
55	Lecco	139	27
78	COMO	104	27

Pos.	Città	Divario % tra catasto e mercato	% sul totale delle case
1	Pesaro	243	56
2	Trento	228	79
3	Lucca	227	13
4	Messina	215	45
36	Sondrio	99	66
51	Milano	81	15
67	COMO	38	57
98	Lecco	27	57



Scuole in vendita? Gli edili sono possibilisti

Il presidente: «Prima serve un censimento»

«Sì a razionalizzare le strutture di servizio e a far rivivere aree sotto utilizzate»



“
Luca Guffanti
Serve un
censimento
degli
immobili e
delle strutture
necessarie per
il progetto



“
Bartolich
Non ha senso
limitarsi
a spostare
le scuole,
non si devono
lasciare spazi
inutilizzati

La proposta shock del consigliere provinciale con delega al Bilancio Ferruccio Cotta, di vendere tutti i vecchi licei, Ragioneria, il Pessina e il Setificio, per evitare costose ristrutturazioni e creare un unico polo dell'istruzione superiore lariana, fa discutere su diversi tavoli.

L'idea di un campus, magari in una delle due grandi aree da tempo sotto utilizzate, quale il San Martino o l'ex Sant'Anna di Camerlata è

un'ipotesi affascinante e così, dopo l'apertura di Palazzo Cernezi attraverso l'assessore al Patrimonio, Marcello Iantorno, ecco i commenti positivi dell'Ance Como.

Per il presidente degli edili lariani, Luca Guffanti, si tratta di un'idea tutt'altro che sbagliata. Si deve però vedere se è attuabile. Serve un censimento degli immobili. Personalmente non conosco quale sia la situazione del patrimonio scolastico e

neppure quali siano le esigenze degli istituti a livello di capienza, di strutture e di laboratori.

La preoccupazione di Guffanti riguarda inoltre le attuali condizioni del mercato immobiliare, in particolare per strutture che non sono proprio degli appartamenti vista lago.

«C'è il forte rischio che le scuole non siano edifici appetibili - spiega il presidente dell'Ance - primo perché edi-

ficati con canoni precisi e secondo perché sono decisamente datati. Se si parte con un progetto simile non si deve correre il rischio di lasciare altre aree dismesse perché non vendibili».

Guffanti vede poi il progetto come una razionalizzazione degli spazi. «Alcune strutture potrebbero essere condivise tra gli istituti, come le palestre, altri impianti sportivi e gli auditorium» aggiunge il presidente.

Un progetto affascinante, insomma, ma con tutti i rischi del caso, in un momento in cui il mercato immobiliare e in generale l'edilizia è sottotono.

«Il mattone per anni è stato il bene rifugio preferito dagli italiani, a differenza di altri Paesi - dice Guffanti - ma oggi questi risparmi sono difficili da rendere liquidi» conclude il presidente di Ance Como.

Paolo Annoni

Le reazioni

Sindacato pronto a discutere

Bartolich: «Modello anglosassone»

No di Frangi (Confcooperative)

«Chiacchiere agostane in ritardo»

«Non sono per i commenti critici a priori o per quelli nostalgici per la salvaguardia delle scuole storiche a livello di edificio» Adria Bartolich, segretaria generale per la Scuola della Cisl dei Laghi, interviene nel dibattito su un'unico campus per le superiori.

«Per stare in piedi il progetto va ragionato con attenzione e precisione. Si deve capire quanto è possibile realizzare a livello di entrate pubbliche dai beni in dissemissione e quanto possa costare un unico polo scolastico» aggiunge la sindacalista.

Nessuna nostalgia quindi per i locali del Giovo, del Volta o del Setificio. Lo scientifico di via Paoli, del resto è stato in passato un ospedale, la Maternità, ad esempio.

«Sì, ma non ha senso spostare le scuole e basta, per lasciare spazi inutilizzati - dice - per il resto la concentrazione di alcuni servizi non può che essere positiva. Pensiamo solo ai trasporti, ai parcheggi e agli impianti sportivi. Prima di dare qualsiasi parere in merito vorremmo però capire i costi dell'operazione e l'eventuale presenza di investitori sulle vecchie strutture».

«Si tratta di un modello che in Italia ha pochi precedenti, un modello anglosassone» spiega la sindacalista.

Adria Bartolich sottolinea inoltre come l'operazione abbia numeri molto importanti.

«Se si parla delle scuole



L'imponente struttura del liceo scientifico Paolo Giovo di via Pasquale Paoli, un tempo sede della Maternità

L'altro Campus

«Per l'università
si è perso il treno
del primo lotto»

con indirizzo umanistico si può risolvere la situazione unificando aule, biblioteche e palestre. Se però si parla degli istituti tecnici l'operazione è decisamente più complessa. Necessitano di laboratori specializzati. Infine oggi le superiori comasche hanno una popolazione importante, parliamo di 1.000 anche 1.500 ragazzi. Si dovrebbe trovare un'area sufficiente-

mente ampia».

Ad esempio il San Martino o il vecchio Sant'Anna. «Sì, l'idea è affascinante, ma prima si deve studiare bene quali possono essere gli istituti da trasferire, altrimenti rimane soltanto una provocazione».

Una provocazione, o meglio «una chiacchiera d'agosto arrivata pure in ritardo», è invece il commento di Mauro Frangi,



“
Frangi
La proposta
di Cotta
mi sembra
soltanto
qualcosa di
strampalato e
poco fattibile

numero uno di Confcooperative e presidente della Fondazione Volta.

Eppure, proprio Frangi viene considerato uno dei padri del possibile Campus al San Martino.

«Su quel progetto purtroppo Como ha perso il treno - dice il diretto interessato - Attraverso il bando della Fondazione Cariplo si sarebbe potuto realizzare il primo lotto e invece il Campus ora è in attesa di altri quattrini che non si sa come e quando arriveranno. Rimane il vincolo urbanistico sull'area del San Martino, ma il treno più importante è stato perso. La proposta di Cotta invece mi sembra solo qualcosa di strampalato e poco fattibile. Una chiacchiera agostana, arrivata pure in ritardo, visto che siamo in settembre».

Frangi si spiega meglio. «Io ho frequentato lo scientifico al Giovo - spiega - voi vi immaginate qualcosa di diverso in quel grande edificio di via Pasquale Paoli? E anche altre scuole di Como sono nella stessa situazione del Giovo»

P.An.

La parola

Il Campus

Termine latino appartenente alla II declinazione (campus, campi) viene tradotto con campo o pianura, ma anche teatro o arena.

Negli Stati Uniti è stato introdotto per denominare le aree universitarie comprendenti zone sistemate a verde. Il termine fu utilizzato la prima volta per descrivere alcuni campi intorno al College della storica Università di Princeton.

Focus Casa

Le app della domotica

La casa si fa "smart" Comoda e sicura ora diventa low cost

Connessione fra le pareti. Gestire l'abitazione online con un'App e da un solo smartphone o tablet oggi è possibile. E a poco prezzo. Miniserver ormai per tutti

COMO

SIMONE CASIRAGHI

È l'internet delle cose. E oggi a maggior ragione entra anche nelle case. Basta un clic da uno dei nostri dispositivi più diffusi, computer, telefonino o tablet per dare ordini alla nostra abitazione, o meglio, per governare gli impianti di casa nostra. Avviare la lavastoviglie dall'ufficio, accendere la lavatrice durante una pausa riunione. Oppure i termosifoni mezz'ora prima di arrivare a casa. Ma anche accendere le luci del giardino appena dopo il tramonto e spegnere quelle di casa rimaste accese. E poi mettere la casa in sicurezza innescando il sistema d'allarme, direttamente dall'auto e mentre si sta andando in ufficio.

La casa è già diventata intelligente, l'abitazione non è solo "smart", ma decisamente anche più sicura. App, device, smartphone, hub: tanti termini ma per sottolineare che oggi è sufficiente un solo dispositivo per tenere sotto controllo la propria abitazione. E allo stesso tempo riuscire a gestirla anche mentre si è fuori casa.

La casa a portata di clic

L'era della domotica, insomma, avanza a grandissime falcate. Tecnicamente si chiama "smart hub", è la soluzione a cui si stanno orientando ormai tutte le grandi case produttrici di tecnologia per gestire casa da un telefonino a da un tablet. E lo fanno - rielaborando velocemente sistemi già in funzione, ma questa volta puntando anche sui costi, tanto da poter parlare oggi di una domotica low cost. Prezzi che variano fra i 70 e i 200 euro per una piattaforma che metta in rete tutti i device ad alto contenuto tec-

nologico dispersi per casa, ma che fra loro ancora non si "parlano". Questo il vantaggio, ma anche la comodità di poterlo fare da un solo dispositivo. Philips, Nest, Belkin, Sonos, Yale, Whirlpool fino a Google passando perfino da Twitter o Facebook: sono solo alcune delle aziende che sul mercato stanno massicciamente investendo per esempio in lampadine Hue collegabili ad un tablet, o in termostati Nest governabili dal cellulare, o in nuove serrature blindate che si comandano a

Realizzare un impianto di videosorveglianza oggi è più semplice e si può far da sé

Costi bassi

70

IL PREZZO MINIMO...

È il costo base per sistemi che mettono in rete tutti i device in casa

200

... E PER LA SORVEGLIANZA

Voler mettere in sicurezza la casa dipende anche dai sistemi video

distanza fino alle innovative e futuristiche cucine totalmente touchscreen: mentre si cucina tra l'altro appare sul piano di cottura i link Facebook da dove poter scegliere e seguire ricette particolari e pronte da essere messe in pratica.

Mail top dell'hi-tech di casa è il prodotto messo a punto dalla startup SmartThings: arriva da Oltreoceano, è un braccialetto estremamente personalizzato sulle proprie caratteristiche biologiche e collegato al sistema dei device di casa: appena ci si sveglia mette in moto i suoi link, attiva luci, ambienti e accende il riscaldamento per un ambiente perfetto.

Il vantaggio della sicurezza

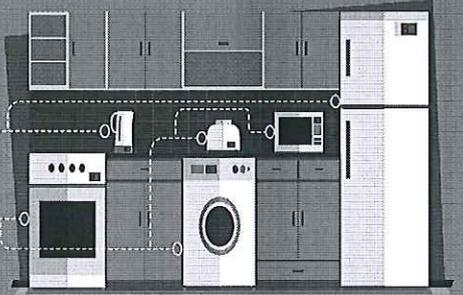
Dalla cucina, o meglio, dalla smart house così attrezzata, si arriva fino alla porta di casa o alla recinzione dell'intero edificio. È l'altro tema: la sicurezza. Anche qui le soluzioni sono molteplici, partendo dalle web cam o telecamere wireless integrate con il proprio smartphone attraverso cui è possibile tenere anche visivamente sotto controllo l'abitazione. Anche in questo settore Google ha un po' battuto tutti accaparrandosi - un anno fa - la Dropcam, azienda leader nei sistemi di videosorveglianza. Anche sotto il profilo della sicurezza, la smart-home è abbordabile per i prezzi: ogni videocamera wifi oggi costa meno di 200 euro, è dotata di zoom, visione notturna, microfono, altoparlante, e alert automatico del pericolo. Senza dimenticare che il periodo più a rischio per i furti in casa non è agosto, come tutti credono. Ma è dicembre il mese più critico.



La gestione on line

La casa può essere gestita in ogni sua parte elettronicamente da un sistema o da una piattaforma e tutto wireless, senza fili

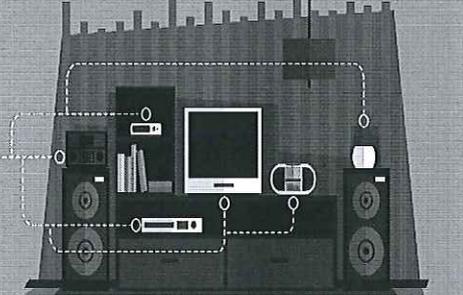
Collegamenti con fili, ma che consente di "dialogare" con tutti gli apparecchi. Alla base di questo passaggio c'è una programmazione di ogni impianto esistente nell'abitazione con un sistema di rete computerizzato



Il controllo a distanza

Ogni device fra le mura domestiche, dai sistemi audio come un impianto hi-fi o la stessa televisione, ai sistemi più complessi come le luci

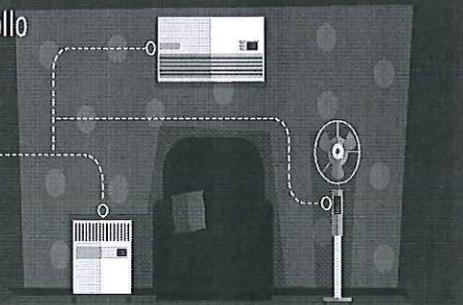
o le porte o gli elettrodomestici, possono essere avviati, accessi o spenti direttamente da uno smartphone e dal proprio tablet. E tutto da fuori casa, magari restando in ufficio.



L'ambiente sotto controllo

Gestione dell'ambiente di casa significa poter controllare e modificare il primo livello di benessere di un'abitazione: il clima e la

temperatura interna. Il sistema di riscaldamento o l'impianto di condizionamento sono quindi i principali punti di riferimento di una smart house. Esattamente come la cucina e i suoi elettrodomestici.



Iscrizione facoltativa prorogata in attesa della Banca dati nazionale antimafia, prevista per gennaio 2016 ma che potrebbe slittare

White list rinviata almeno al 2016

Alletamento dei controlli anche sull'Aquila: autocertificazione per il sottosoglia

DI GIUSEPPE LATOUR

White list depotenziate, fino a data da destinarsi. E possibilità di dribblare i controlli antimafia con una semplice autocertificazione per i lavori sottosoglia nei cantieri della ricostruzione in Abruzzo.

Il Senato ha approvato la legge di conversione del decreto enti locali (Dl n. 78 del 2015), blindata dal Governo con la fiducia. Così, al di là delle modifiche legate alla sanità, ai Comuni e alle Regioni, per le costruzioni rileva moltissimo il forte alleggerimento sui controlli antimafia, che sembra quasi indicare un cambio di rotta.

Da un lato gli elenchi (presso le prefetture) di imprese certificate in alcune categorie di lavori a rischio resteranno a mezzo servizio ancora a lungo: per loro viene rinviato l'obbligo di iscrizione, che era scattato lo scorso 25 giugno. Dall'altro arriva una decisione a sorpresa sul fronte della ricostruzione in Abruzzo: per partecipare alle gare sotto la soglia comunitaria, basterà esibire un'autocertificazione per superare i controlli antimafia.

La prima novità importante ar-

riva con un emendamento firmato da Stefania Pezzopane (Pd) e poi inserito nel maxi emendamento dell'esecutivo, nel quadro di un intero articolo dedicato alla semplificazione di una serie di regole per la ricostruzione. Qui si stabilisce che la **certificazione antimafia, nell'ambito della ricostruzione in Abruzzo**, sarà sostituita da una semplice autocertificazione. Dal perimetro della novità restano fuori le informative antimafia, che riguardano il "sopra soglia".

Resta, però, un cambiamento importante di filosofia per il sottosoglia (5,2 milioni di euro di lavori): per attestare l'assenza di collegamenti con associazioni mafiose basterà una dichiarazione. Il cambiamento pesa soprattutto perché l'Abruzzo è stato uno dei fronti dove è stata aperta la strada delle white list.

Questa modifica fa il paio con un'altra, proposta stavolta dal Governo, che muove da un problema nato nelle ultime settimane sulle **white list**, gli elenchi che certificano le imprese che esercitano attività di trasporto di materiali a discarica per conto di terzi, di trasporto, anche transfrontaliero, e smaltimento di rifiuti per conto di

terzi, di estrazione, fornitura e trasporto di terra e materiali inerti, di confezionamento, fornitura e trasporto di calcestruzzo e di bitume, di noli a freddo di macchinari, di fornitura di ferro lavorato, di noli a caldo, di autotrasporto per conto di terzi e, infine, di guardiania dei cantieri.

Fino allo scorso 24 giugno, in sostanza, è stato in vigore un regime transitorio, avviato dal decreto 90/2014, che consentiva alle imprese nelle categorie considerate a rischio di non essere iscritte negli elenchi e di partecipare comunque alle gare, semplicemente sulla base di una richiesta di iscrizione fatta alle prefetture. Quella sospensione è scaduta e, così, dal 25 giugno le prefetture hanno deciso, interpretando il decreto 90/2014, di far scattare un nuovo obbligo a carico delle imprese: gli operatori delle categorie a rischio fuori dalle white list non avrebbero potuto partecipare alle gare.

Adesso, nel Dl 78/2015 convertito è stato stabilito che **le disposizioni transitorie del decreto 90/2014 resteranno in vita fino all'attivazione della Banca dati nazionale unica antimafia, prevista per gennaio del 2016** ad opera del ministero dell'Interno.

Quindi, fino alla nascita del nuovo archivio non c'è più l'obbligo di iscrizione. Sarà sufficiente fare domanda di iscrizione e, poi, le prefetture andranno a verificare, se saranno in grado, il curriculum dell'impresa.

Anche se va fatta una precisazione. Con questa modifica l'obbligo è stato, di fatto, disinnescato a tempo indeterminato. Bisogna, infatti, ricordare che la Banca dati è ferma al Viminale ormai da anni. La data di gennaio 2016 è solo un'indicazione non ufficiale che potrebbe tranquillamente slittare. A conti fatti, l'obbligo di white list potrebbe non scattare mai o, comunque, non così a breve. Il collegamento con la Banca dati nazionale, comunque, nasce dal fatto che il sistema delle white list obbligatorie è solo un tassello della risistemazione complessiva dell'apparato delle verifiche antimafia. Una volta avviato un pezzo, sarà possibile mettere a regime anche l'altro. In questo modo, spiega la stessa relazione di accompagnamento alla modifica, si crea una "norma ponte" che viene incontro sia alle esigenze delle imprese interessate ai lavori che a quelle delle prefetture e delle stazioni appaltanti. ■

LA SCHEDA

Iscrizione volontaria

■ Il Dpcm 18 aprile 2013, nel regolare le white list presso le prefetture per la prima volta, ha stabilito espressamente che l'iscrizione per le imprese di alcune categorie a rischio è volontaria.

Il decreto 90/2014

■ A giugno dell'anno scorso, però, il decreto 90/2014 ha introdotto l'obbligo per le stazioni appaltanti (sospeso per un anno) di acquisire la liberatoria antimafia attraverso le liste.

La richiesta dell'Anac

■ Questo contrasto normativo è stato affrontato dalla segnalazione Anac n. 1 dello scorso 21 gennaio scorso, che esortava il legislatore a sciogliere il nodo e a fissare l'obbligo in maniera esplicita.

La scadenza del 25 giugno

■ La sospensione del decreto 90/2014 è scaduta lo scorso 25 giugno e le prefetture, chiamate a interpretare le norme in vigore, hanno deciso che per le imprese era scattato l'obbligo di iscrizione.

La novità del Dl enti locali

■ Con la modifica appena approvata, il regime transitorio torna in vita fino all'attivazione della Banca dati nazionale unica antimafia. L'iscrizione per le imprese resta di fatto facoltativa fino a data da destinarsi.