

RASSEGNA STAMPA

16 – 22 febbraio 2015

Lavoratori in nero, irregolarità nel 60% dei casi

Il primato va a edilizia, trasporti e terziario

1.132

Le verifiche

Sono stati 1.132 controlli effettuati, suddivisi tra i funzionari del servizio ispezione lavoro e i carabinieri del nucleo ispettorato del lavoro dell'Arma

204

Gli "sconosciuti"

In un anno sono state verificate 2.985 posizioni lavorative e di queste 804 sono risultate irregolari. I lavoratori del tutto sconosciuti al fisco sono stati 204

71%

L'edilizia

Nel settore dell'edilizia, a fronte di 350 controlli sono stati ben 248 quelli che hanno portato alla luce anomalie sull'impiego dei lavoratori, pari al 71%

78%

I trasporti

Nel campo dei trasporti, la percentuale di ispezioni irregolari arriva al 78%, 56 su 72. È di oltre uno su due anche il dato di irregolarità riscontrato nei pubblici servizi

Tre lavoratori su tre completamente sconosciuti al fisco in una pizzeria da asporto di Como, due su due, peraltro clandestini, in un cantiere edile della provincia, cinque su cinque in un autolavaggio di Carbonate.

Solo un piccolissimo spaccato di un elenco che prosegue fino a comprendere 204 persone, pari al numero dei soggetti "in nero" scoperti nel 2014 dalla direzione territoriale del lavoro.

Su oltre mille controlli, nel 59% dei casi gli ispettori hanno individuato situazioni irregolari e per 54 volte hanno ordinato la sospensione temporanea dell'attività. Ieri mattina, nella sede della direzione del lavoro di Como, in via Bellinzona, il direttore Alberto Gardina ha presentato il bilancio delle attività effettuate nel 2014, ribadendo gli obiettivi degli ispettori, «tutelare i lavoratori da fenomeni di sfruttamento e di rischio per la sicurezza e garantire al contempo l'impresa sana che deve fare i conti con la concorrenza sleale».

Accanto a lui il maresciallo Vincenzo Tiralongo, comandante del nucleo carabinieri presso la direzione provinciale del lavoro. Complessivamente, in un anno sono stati effettuati 1.132 controlli, suddivisi tra i funzionari del servizio ispezione lavoro e i carabinieri del nucleo ispettorato del lavoro dell'Arma. «I controlli sono au-

Mille verifiche

Sono oltre mille i controlli effettuati dagli ispettori

Le sanzioni

Comminate multe per un milione e 120mila euro

mentati - ha sottolineato Gardina - anche per la decisione, sollecitata dal ministero, di incrementare i cosiddetti accessi brevi, ovvero le verifiche rapide, concentrate solo sulla eventuale presenza di lavoratori completamente in nero e non su altre eventuali irregolarità sulle posizioni lavorative del personale».

Nel 59% dei casi, gli ispettori hanno scoperto situazioni irregolari.

«Il settore dell'edilizia e il terziario sono quelli dove si concentra il maggior numero di irregolarità - ha spiegato il direttore - In un anno sono

state verificate 2.985 posizioni lavorative e di queste 804 sono risultate irregolari. I lavoratori del tutto sconosciuti al fisco scoperti in un anno sono stati 204, un dato comunque elevato. Il territorio comasco non è tra i peggiori in Italia ma la piaga dei lavoratori in nero è significativa».

Nel dettaglio, il totale delle ispezioni nelle quali sono state scoperte irregolarità di varia natura sfiora quota 700.

Nel settore dell'edilizia, a fronte di 350 controlli sono 248 quelli che hanno portato alla luce anomalie, pari al 71%.

L'obiettivo

● Ieri mattina, nella sede della direzione del lavoro di Como, in via Bellinzona, il direttore Alberto Gardina ha presentato il bilancio delle attività del 2014, ribadendo gli obiettivi degli ispettori, «tutelare i lavoratori dallo sfruttamento e dal rischio per la sicurezza e garantire al contempo l'impresa sana dalla concorrenza sleale»

Nel campo dei trasporti, la percentuale di ispezioni irregolari arriva al 78%, 56 su 72. È di oltre uno su due anche il dato di irregolarità riscontrato nei pubblici servizi, con 224 situazioni di irregolarità su 394 verifiche effettuate nel 2013. In caso di aziende con oltre il 20% dei lavoratori presenti al momento del controllo che risultino in nero, è prevista la sospensione temporanea.

«Nel 2014 sono state sospese temporaneamente 54 attività. Il picco riguarda i pubblici esercizi, ben 38. Sono stati inoltre sequestrati tre cantieri edili. In questi casi, l'attenzione è concentrata anche sul problema della sicurezza dei lavoratori, che può essere seriamente a rischio».

«È importante che i lavoratori stessi o chiunque sia a conoscenza di irregolarità le denunci alla direzione del lavoro - ha detto ancora il direttore - È bene ribadire che chi lo fa non corre alcun rischio e non viene mai reso noto il nome di chi fa gli esposti». Sul fronte delle sanzioni, nel 2014 gli ispettori hanno comminato complessivamente multe per un milione e 120mila euro. In particolare, per le violazioni alle norme in materia di sicurezza sul lavoro l'ammontare delle ammende arriva a 312mila euro. Sono ben 279 le persone denunciate soprattutto per il mancato rispetto del Testo Unico Sicurezza.

Anna Campaniello

Il summit

Competitività, il “tavolo” cambia vertice

(f.bar.) Tavolo della competitività: la guida dell'organo che riunisce associazioni, forze economiche e politiche lariane passa da Mauro Frangi ad Annarita Polacchini (amministratore delegato di Asf). La novità è emersa ieri nell'ultima seduta dei lavori da Ambrogio Tadorelli, presidente della Camera di Commercio, ente cui spetta l'incarico di indicare il nome del coordinatore del tavolo. Si è poi discusso, in modo interlocutorio, sul progetto della variante della Tremezzina e sul tema dell'accessibilità a Expo. Il dibattito si è concentrato sul risultato ottenuto dal Lario con il collegamento ferroviario diretto tra la stazione di Como S. Giovanni e quella di Rho Fiera ogni 30 minuti.

Tavolo della competitività Le redini a Polacchini

COMO

Al termine dei lavori, l'annuncio. Annarita Polacchini, amministratore delegato di Asf e consigliere camerale, coordinerà il Tavolo della competitività. A dirlo è stato il presidente della Camera di commercio Ambrogio Taborelli, ringraziando l'uscente Mauro Frangi. «Esprimo gratitudine per la fiducia – ha commentato a caldo Annarita Polacchini – e

ringrazio Taborelli e Frangi, a cui chiedo un supporto per la capacità dimostrata nella conduzione del Tavolo. Credo sia più che mai il momento che le forze del territorio dimostrino coesione per portare avanti le istanze per lo sviluppo».

La scelta

La nomina della Polacchini, seduta in camera di commercio in quo-

ta Unindustria, segna un deciso cambiamento per il tavolo, istituito oltre sei anni dall'allora assessore provinciale Alessandro Fermi.

«Ringrazio Frangi – dichiara Fermi, oggi consigliere regionale – perché l'attuale Tavolo deriva da quello della crisi nato dal nostro lavoro e da quello dei sindacati. Non posso che dare atto dell'ottimo lavoro svolto; anche se, indi-



Annarita Polacchini

pendentemente dalla persona, è giusto un segnale di cambiamento per nuovi stimoli. La Polacchini è una persona estremamente capace e concreta. Dovrà dare un taglio un po' meno tecnico e un po' più politico, all'insegna della condivisione degli obiettivi di fondo».

Presidente di Confartigianato e vicepresidente camerale Marco Galimberti spiega la sostituzione con «il processo di cambiamento» in atto: «In giunta abbiamo fatto alcune riflessioni e accolto la proposta della Polacchini dal presidente. Una persona preparata, che ha già dimostrato le sue capacità. Mauro, peraltro, ha fatto bene, quindi si dovrà continuare a lavorare su quanto già seminato, man-

tenendo forte il legame con quanto discusso in giunta».

Lavoro da continuare

«Il Tavolo – chiude Frangi – è stato il luogo della coesione territoriale, che ha saputo costruire una governance partecipata. Questo è il suo valore, al di là di chi lo coordina. Ovviamente ciò richiede una forte capacità di relazione e di condivisione degli obiettivi, e la conseguente selezione delle priorità».

E dice: «Un lavoro che bisognerà continuare a fare. Bene che la giunta abbia deciso di raccogliere l'eredità e di voler continuare lungo questa strada. È importante. A me è toccato l'onore di farlo per sei anni». ■ **Alberto Gaffuri**

Cantieri e ristoranti, 200 lavoratori in nero

Controlli degli ispettori in tutta la provincia: le irregolarità più diffuse nell'edilizia e nel commercio
Inchiesta anche su Pedemontana: sequestro dei carabinieri per violazioni alle norme sulla sicurezza

PAOLO MORETTI

Maglia e lavoro, per l'edilizia il colore dominante è il nero. A dirlo sono i numeri, quelli dell'attività degli ispettori e del nucleo carabinieri dell'ispettorato del lavoro che nel corso del 2014 hanno riscontrato irregolarità in oltre il 70% delle ispezioni compiute nei cantieri del Comasco. Grandi o piccole realtà, nessuna esclusa. Compresa la Pedemontana, teatro di un sequestro preventivo di 500 metri di lavori per la deviazione del torrente Lura: «Abbiamo riscontrato il pericolo di crolli e anche ponteggi fuori norma, al punto da costringerci a intervenire subito con un sequestro preventivo» spiega il maresciallo **Vincenzo Tiralongo**, comandante dei carabinieri del nucleo.

I numeri

I dati, dunque. Lo scorso anno le ispezioni compiute dagli ispettori e dai militari sono state, complessivamente, 1.132. Sono state verificate le posizioni lavorative di quasi 3mila lavoratori, di queste 804 sono risultate irregolari e ben 204 sono stati i lavoratori in nero trovati dagli ispettori e dai carabinieri. Un numero elevatissimo, che ha portato anche a 54 sospensioni dell'attività, che scatta per le aziende

nelle quali più del 20% dei lavoratori presenti risultano in nero. Il settore più colpito dal fenomeno è l'edilizia, come detto, con il 70% delle ispezioni terminate con un verbale o - addirittura - una denuncia alla magistratura. Seguono i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie al taglio, autolavaggi, locali pubblici in genere) con una percentuale di irregolarità di poco inferiore al 60%. Quattro irregolarità ogni dieci controlli, invece, nel settore del commercio.

Sul fronte delle sanzioni amministrative, lo scorso anno la Direzione territoriale del lavoro di Como ha incassato 1 milione 120mila euro e ha accertato quasi un milione e mezzo di euro in contributi evasi, sui quali l'Inps è ora chiamata a rivalersi presso le aziende.

«Il nostro lavoro - spiega **Alberto Gardina**, il direttore - ha due principali obiettivi:

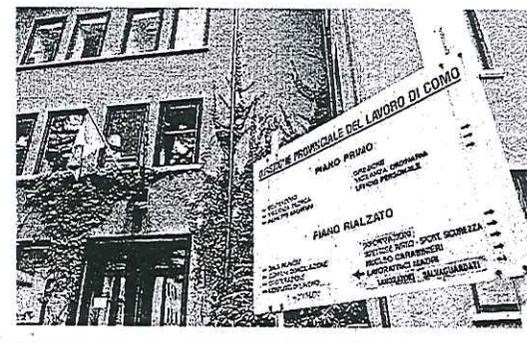
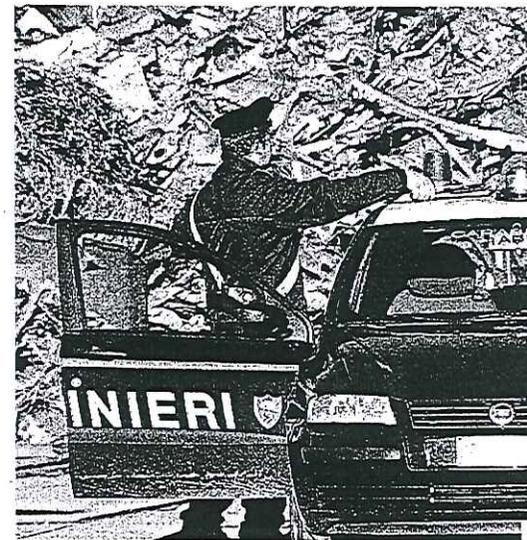
*Appello del direttore
«Denunciate
le irregolarità
Vi tuteleremo»*

tutelare i lavoratori da fenomeni di sfruttamento e tutelare le imprese sane, che subiscono la concorrenza sleale di chi non rispetta le regole».

«Aiutateci»

Per quel che riguarda la sicurezza sul lavoro le ammende, nel 2014, sono ammontate a 312mila euro e le persone denunciate alla magistratura per irregolarità sui luoghi di lavoro sono state ben 279.

Il direttore Gardina invita imprenditori e lavoratori a denunciare le irregolarità: «Le richieste di intervento ricevute lo scorso anno sono state 198. È importante che i lavoratori vengano da noi a segnalare i problemi che esistono. Tra l'altro il regolamento ci vieta di segnalare il nome di chi presenta un esposto. Stesso discorso vale anche per gli imprenditori che sanno di concorrenti che violano le regole». Come avvenuto nel caso di un'impresa di trasporti che, per pagare meno i dipendenti e per risparmiare sulle tasse un bel giorno ha deciso di realizzare una cooperativa ad hoc, in realtà soltanto una società fittizia nata con il solo scopo di aggirare le regole. «Siamo intervenuti e abbiamo sanzionato pesantemente il titolare. E tutto è nato proprio grazie a una segnalazione». ■



In difesa del lavoro

1. Carabinieri in un cantiere. L'edilizia è uno dei settori più colpiti dalle irregolarità
2. La sede della Direzione territoriale del lavoro di via Bellinzona
3. Il direttore della Direzione territoriale del lavoro Alberto Gardina
4. Il comandante dei carabinieri del nucleo tutela del lavoro di Como Vincenzo Tiralongo



Gli strumenti per investire

Semplificazioni in edilizia

Permessi di costruire e nuova Scia Lombardia in ritardo sui modelli

È scaduto ieri il termine in capo alle regioni per predisporre i nuovi modelli unici e adempire alla semplificazione delle procedure autorizzative in edilizia. I nuovi modelli (Cile e Cila) saranno da utilizzare per

i piccoli lavori per i quali si era previsto l'impegno di adattarli al fascicolo unico nazionale. Per la Regione Lombardia, questa procedura però non è ancora conclusa, in quanto il lavoro di adeguamento da parte del

Pirellone ai modelli unici per i piccoli interventi edilizi al momento risulta ancora in consultazione al Tavolo regionale sull'edilizia. Si tratta quest'ultimo di un capitolo importante importante dell'

l'agenda delle semplificazioni messa a punto dal governo Renzi. Questo significa un passaggio per l'edilizia che punta a sfoltire una giungla di 8 mila modelli, uno per ogni Comune, e ciascuno diverso dall'altro.

Tassi mai così al minimo La casa si può comprare "rottamando" il mutuo

Il calo continuo dello spread rilancia la convenienza dei prestiti fissi
E il variabile più favorevole oggi è all'1,83% con prospettive all'1,5%

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Mutui casa, si apre un'era d'oro. L'unico pericolo, quasi per paradosso, potrebbe essere proprio quel bazoooka da mille miliardi di euro puntato da Mario Draghi sui mercati finanziari per dare fiato alla ripresa dell'economia reale e far tornare quel minimo di inflazione. Il rialzo dei prezzi, prima o poi avverrà, e con loro ripartirà anche il costo del denaro. Ma sarà una crescita lenta, e questa eventualità, intaccherà al minimo il lato positivo di tutta la fotografia: il tasso Euribor resta agganciato fermamente allo zero, i mutui variabili sono ormai ai minimi storici, inferiori anche ai valori di fine anno scorso, e per i prestiti a tasso fisso non si è mai visto un costo così basso, sceso a volte a una velocità maggiore rispetto a quelli indicizzati. Così se la "guerra" fra banche finora è stata a colpi di spread per portare il loro margine appena sotto il 2%, ora si va ben oltre: la discesa punta dritta a uno spread vicino all'1,5%.

mensili se il tasso è fisso. I conti sono presto fatti: fra i due prestiti la differenza è arrivata al minimo, 67 euro, che al massimo possono arrivare a 80 se il mutuo va rimborsato in trent'anni, una rata da 362 euro contro una da 442.

Le buone previsioni

Tutti gli analisti sono concordi: mai momento migliore e favorevole c'è stato per finanziare l'acquisto di una casa. E allo stesso modo ogni previsione indica uno spread sui mutui ancora in discesa addirittura fin sotto l'1,5% anche nei prossimi mesi. Per le banche l'offerta di nuovi prodotti ancor più convenienti sarà nuovo terreno di competizione, con mutui a tasso fisso particolarmente favorevoli rispetto al mutuo variabile.

Condizioni migliori quindi sul mercato e strumenti finanziari favorevoli per privati e famiglie. Qualcuno se n'è già accorto. Le erogazioni sono in au-

mento, ma i dati diffusi dai siti specializzati (MutuiOnline, MutuiSupermarket e la società Crif) segnalano una persistente richiesta di surroghe, segno che le migliori condizioni dello spread favoriscono più le surroghe che i nuovi prestiti. Il ritmo è intorno al 45-49% di richieste, ciò significa un mutuo su due viene "rottamato" per spuntare nuove condizioni, sia sulla rata sia sulla durata del rimborso. A questi dati si aggiunge un mercato con prezzi degli immobili residenziali in continua riduzione (a fine 2014 il valore delle case a garanzia di un mutuo è sceso del 4,65% in un anno).

Spread in discesa

Finora i migliori spread per un mutuo a tasso variabile di 140 mila euro a 20 anni - si legge nella Bussola di MutuiSupermarket - si posizionano all'1,95%, con una riduzione dello 0,65% da inizio anno (-25%). La riduzione degli spread sarà con-

fermata anche nel 2015: il nuovo Quantitative Easing da parte della Bce fornirà al sistema bancario nuova liquidità e nuovo stimolo all'aumento degli impieghi in ambito mutui casa.

I redditi delle famiglie

E il 2015 si è già aperto con un taglio dei prezzi da parte delle banche. Non solo: basta scorrere le promozioni di alcune grandi banche per scoprire gli annunci di nuovi tagli in arrivo dello spread compreso fra i 10 e 30 punti base. Questo, nella pratica finanziaria, significa una riduzione ulteriore degli spread medi nel 2015 di circa 30-40 punti base in un anno, cioè livelli compresi fra l'1,50% e l'1,60%. Ma le aspettative degli analisti sono ancora più ottimistiche: ci si aspetta i migliori spread anche al di sotto dell'1,5%.

La speranza ora è che, attraverso questo ulteriore ribasso dei margini delle banche, si possa creare e rafforzare un circolo virtuoso sul mercato. Anche passando da una rinegoziazione dei prestiti in corso, non solo per l'importo, ma anche per la durata del prestito: il risparmio complessivo non sarebbe indifferente. Su un prestito a tasso fisso con 100 mila euro ancora da versare, ridefinire la rata mensile in base alle nuove condizioni dei tassi sul mercato significherebbe portare il versamento da da 715 euro a 580 euro al mese. Calcolato sui 100 mila da restituire significa almeno 30 mila euro di risparmio sicuro. ■

Rate e tassi

La migliore offerta

Oggi si possono sottoscrivere mutui a tasso fisso a 20 anni di durata appena sopra il 3% e a un tasso inferiore al 3,5% se il prestito arriva a 30 anni. Dal fisso al variabile: un mutuo di 100 mila euro oggi riesce a spuntare un tasso d'interesse anche dell'1,86% (fonte sito MutuiOnline) con una rata da 499 euro al mese contro una da 566

80

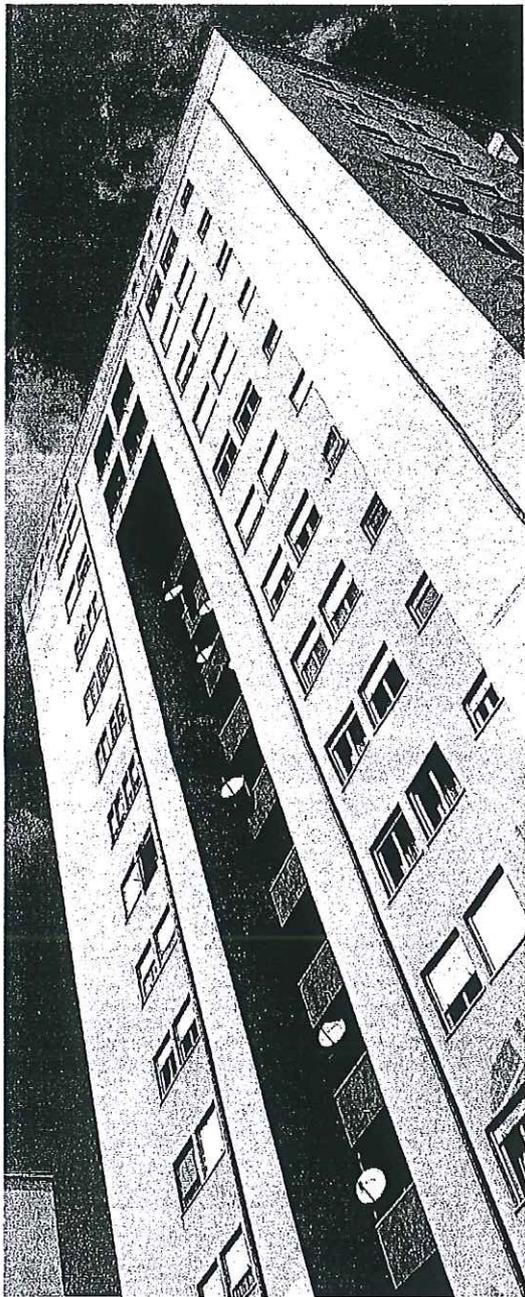
La differenza massima

In meno di un anno la differenza fra l'importo di un mutuo a tasso fisso e quello a tasso variabile è ormai arrivata al minimo, 67 euro, che al massimo possono arrivare a 80 se il mutuo va rimborsato in trent'anni, e cioè una rata da 362 euro contro una da 442 euro al mese.

3,5%

Il tasso al massimo

Oggi si possono sottoscrivere mutui a tasso fisso a 20 anni di durata appena sopra il 3% e a un tasso inferiore al 3,5% se il prestito arriva a 30 anni. Dal fisso al variabile: un mutuo di 100 mila euro oggi riesce a spuntare un tasso d'interesse anche dell'1,86%.

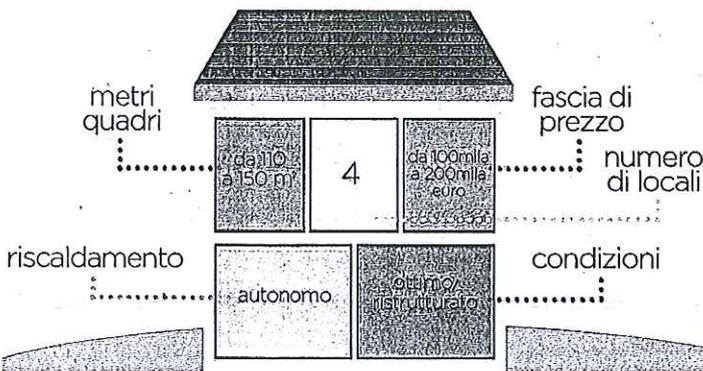


Il budget da spendere è di 150 mila euro per 110 metri quadri

A Como si punta ad acquistare una casa parte da un budget ben definito. La cifra che si è disposti a spendere non supera i 150.000 euro. Praticamente nulla la domanda di bilocali (circa l'1%), la richiesta maggiore si concentra su appartamenti quadrilocali, addirittura nel 40% del totale; inoltre, vi è un 19% di domande che

puntano ad acquistare una casa indipendente, piuttosto che un appartamento (scelto solo da un cittadino su 2). Il quadro emerge dall'ultima rilevazione dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it che ha monitorato la domanda di immobili residenziali degli ultimi tre mesi, rilevando al tempo stesso la tipologia di casa a cui si punta nel

2015 e rilevando le caratteristiche essenziali che l'immobile dei sogni dovrebbe avere. La dimensione "ideale" di casa oscilla tra i 110 e i 150 metri quadrati: la vuole così una famiglia su 4, mentre una su 5 punta a tagli leggermente inferiori, fra i 90 e i 110 metri quadri. Più in generale, invece, gli italiani aspirano anche a immobili in ottime condizioni: il 45% ricerca un'abitazione che sia in stato ottimo o ristrutturato. E per quel che concerne il dispendio energetico della casa dei sogni, gli italiani sembrano aver imparato la lezione che una classe energetica migliore garantisce risparmi maggiori sul lungo periodo: il 67% del ricercatore riguarda immobili che hanno una classe energetica "verde", compresa cioè tra C ed A+.



499 euro



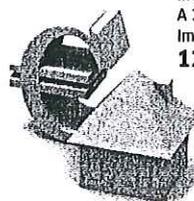
Il costo del denaro mai così favorevole

Oggi si possono sottoscrivere mutui a tasso fisso a 20 anni di durata, appena sopra il 3% e a un tasso inferiore al 3,5% se il prestito arriva a 30 anni. Dal fisso al variabile: tassi d'interesse anche dell'1,86% con una rata da 499 euro al mese.

Come approfittare dei minimi livelli

COME CAMBIA LA RATA

Il confronto tasso variabile-fisso



MUTUO A TASSO VARIABILE
A 20 ANNI
Importo
120.000 euro

Tasso variabile **2,1%**

Rata di partenza
613 euro

Tasso fisso **3,3%**

Rata di partenza
684 euro

EURIBOR +1%

Anni	Rata	Differenza sul fisso
1	709	25
2	705	21
3	701	17
4	696	12
5	692	8
10	668	-16

EURIBOR +2%

Anni	Rata	Differenza sul fisso
1	805	121
2	797	113
3	789	105
4	780	96
5	772	87
10	724	40

EURIBOR +3%

Anni	Rata	Differenza sul fisso
1	902	218
2	889	205
3	876	192
4	863	179
5	850	166
10	780	96

EURIBOR +4%

Anni	Rata	Differenza sul fisso
1	998	314
2	981	297
3	964	280
4	947	263
5	929	245
10	835	151

COSA OFFRE IL MERCATO

Tasso Variabile

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	1,57%	901	1,91%
15 anni	1,82%	635	2,04%
20 anni	1,82%	497	2,01%
25 anni	1,82%	415	1,99%
30 anni	1,82%	361	1,98%
35 anni	1,96%	329	2,07%
40 anni	1,96%	301	2,06%

Tasso Fisso

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	2,65%	950	3,00%
15 anni	2,93%	687	3,21%
20 anni	3,19%	564	3,45%
25 anni	3,27%	488	3,51%
30 anni	3,32%	439	3,60%

Tasso Variabile con CAP

Durata	Tasso	Rata	Tasso Max	ISC*
10 anni	2,67%	950	3,60%	3,60%
15 anni	2,72%	677	3,65%	3,65%
20 anni	2,82%	546	3,75%	3,75%
25 anni	3,07%	478	3,80%	3,80%
30 anni	2,91%	417	3,80%	3,80%

FONTE: MutuiOnline *Indice sintetico di costo

UN MUTUO PER METÀ CASA

MUTUO DA **100.000 euro**

Valore del prestito fino al 50% del valore dell'immobile

TASSO FISSO

Durata Anni	Tasso	Rata (importo in euro)
10	2,64%	949,08
15	2,86%	683,87
20	3,07%	557,11
25	3,22%	485,73
30	3,26%	435,76

TASSO VARIABILE

Durata Anni	Tasso	Rata (importo in euro)
10	1,56%	900,34
15	1,65%	627,56
20	1,65%	489,52
25	1,65%	407,07
30	1,65%	352,41

CAMBIO MUTUO, QUANTO COSTA

Confronto dei costi surrogando o cambiando la durata del prestito

Mutuo con tasso fisso al 6%

e un importo ancora da rimborsare di **100.000 euro**

La rata pagata ora è di **716 euro**

	Rata surroga	Durata surroga	Spesa complessiva	Risparmio
Stessa durata e risparmio sulla rata	580	20	139.190	32.732
Rata invariata riduzione della durata mutuo	715	15	128.679	43.243
Risparmio sulla rata e durata più lunga	455	30	163.672	8.250

Quale scelta

Il tasso fisso mette al riparo per prestiti fino a 30 anni

Sono due i fenomeni che si possono rilevare anche in questo inizio 2015. Il primo, una riduzione dell'importo che mutui stanno finanziando. E, il secondo, la importante ripresa di appeal (convenienza finanziaria) dei mutui a tasso fisso su quelli indicizzati. Nel primo caso la spiegazione è prevalentemente legata alla richiesta di accedere alle surroghe - la rin egoiazione dei prestiti, con le nuove condizioni, ridefinisce al ribasso anche gli importi delle rate e quindi gli importi complessivi erogati: in media si è passati dai 127.320 euro medi di fine 2013 al 124.925 di fine 2014. Pochi cambiamenti per quel che riguarda le classi di importo e la durata: il 24% dei finanziamenti viene concesso su una lunghezza di 20 anni, il 22% a 30 anni, il 20% a 25 anni, il 18% a 15 anni, l'11% a 10 anni e il 6% oltre i 30 anni; quasi la metà dell'erogato è sotto i 100 mila euro e solo l'1% è sopra i 300 mila. Più interessante, invece, il recupero della quota dei finanziamenti a tasso fisso, che passa dal 16% di inizio 2014 al 24% di inizio fine 2015. Gli indici di riferimento Irs a cui sono agganciati i mutui a rata costante sono infatti ai minimi storici. Esottoscrivere oggi un mutuo a tasso fisso significa bloccare quel valore per il resto del periodo del mutuo o, meglio ancora, per un nuovo, per l'intera durata del finanziamento. I valori sono decisamente interessanti, e sono compresi fra il 3,40% e il 3,80% per mutui anche di trent'anni. Potrebbe quindi essere una buona scelta se si fa riferimento a durate lunghe. In considerazione del fatto che nel medio-lungo termine il tasso variabile potrebbe risalire. Negli ultimi otto anni l'Euribor 3 mesi, a cui sono agganciati i mutui variabili, è oscillato fra l'1% e il 5% contro un mutuo a tasso fisso che oggi può essere sottoscritto e fino a 30 anni ad un tasso del 3,5%. Certo, nel breve periodo la rata del mutuo a tasso fisso può però essere più costosa anche del 10-15% rispetto alla rata di un variabile.



Mercato casa, nuove opportunità

Casa, decolla l'«Affitto con acquisto» Tasse ad hoc

ROMA

Diventare reale la possibilità di acquistare un immobile pagando un canone d'affitto, il cosiddetto «Rent to buy». L'Agenzia delle Entrate ha affrontato e sciolto i molti nodi fiscali sul tavolo, chiarendo aspetti che erano lasciati all'interpretazione delle parti.

In particolare è stabilito che è previsto un meccanismo di tassazione a due vie che cambia a seconda delle finalità scelte per il corrispettivo pagato. La nuova tipologia contrattuale era prevista dallo Sblocca Italia, e di fatto già sono stati stipulati primi contratti. Ecco una mini-guida basata sulla circolare delle Entrate.

Tassa a due vie – In sostanza le tasse dipendono dalla «funzione» del canone corrisposto: se è per l'uso dell'immobile, e allora si applicano le regole dei contratti di locazione, o se è un acconto sul prezzo finale, e in questo caso si applicano le norme fiscali previsti per gli acconti di prezzo.

Canone con esenzione – I canoni di locazione versati per il godimento di un fabbricato abitativo rientrano tra le operazioni esenti da Iva, salvo l'ipotesi in cui il concedente sia un'impresa di costruzione o di ripristino e opti per il regime di imponibilità Iva. Lo stesso vale per i fabbricati strumentali (per tutti i soggetti passivi e non solo per le imprese di costruzione). Ovviamente la scelta viene fatta in base alla convenienza.

Iva diversificata – Se il proprietario dell'immobile è un'impresa sugli importi pagati come affitti, se l'operazione è imponibile, si paga l'Iva al 4%, al 10 o al 22% rispettivamente se l'acquirente ha i requisiti prima casa, acquista una seconda casa non di lusso, o acquista un'immobile di lusso. Anche l'imposta di registro varia. Per chi vende l'aumento di reddito sarà pari alla differenza tra prezzo di cessione, al lordo degli acconti, e il costo fiscale dell'immobile. La base imponibile Iva è invece al netto degli acconti. Per i fabbricati abitativi in esenzione Iva l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale del 9% o del 2%, con un minimo 1.000 euro, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono in misura fissa pari a 50 euro ciascuna.

Cedolare secca – Se il venditore non è un imprenditore ma un soggetto Irpef, sull'affitto, è applicata la disciplina fiscale dei redditi fondiari, mentre la misura dell'imposta di registro è proporzionale ed è pari al 2%, sia per gli immobili strumentali che abitativi. Se ne ricorrono i presupposti è aperta la possibilità di optare per la «cedolare secca». L'importo versato per il trasferimento dell'immobile è tassato come una vendita di beni immobili se la cessione avviene entro cinque anni dall'acquisto. ■

Il caso

di Dario Di Vico

È scontro tra l'Inail e la Fillea-Cgil sui dati degli infortuni nell'edilizia. L'istituto sul suo sito sostiene che si sono dimezzati ma il segretario Walter Schiavella replica che tutta l'attività del settore si è ridotta del 50 per cento e quindi non c'è vero miglioramento. È solo un'illusione statistica.

In più molti incidenti, secondo la Fillea, non verrebbero neppure più denunciati perché il sommerso la fa da padrone. I sindacati aggiungono che si sta alzando l'età media dei muratori caduti sul lavoro, come dimostrano episodi recenti.

Per Domenico Pesenti, numero uno della Filca-Cisl le colpe sono della riforma Fornero, «perché a 67 anni un conto è lavorare dietro una scrivania e un altro salire sopra un'impalcatura».

Ma al di là delle polemiche sui dati la filiera produttiva dell'edilizia è sicuramente quella che esce in condizioni peggiori dalla Grande Crisi. Ed è proprio qui che si annidano più che altrove le false partite Iva. Il ministro del Lavoro Giuliano Poletti in merito ebbe a dire che non era nemmeno concepibile che ci fossero muratori con la partita Iva, eppure incrociando i dati si può arrivare a stimare come in Italia ce ne sia grosso modo mezzo milione, di cui il 40 per cento rappresentato da lavoratori stranieri.

Il dato di Roma è particolarmente illuminante: nei primi 9 mesi del 2014 l'occupazione nel settore edile è scesa del 3,9 per cento mentre i lavoratori auto-

Gli incidenti mortali dei muratori over 65

Dai manovali con partita Iva all'età che si alza nei cantieri. L'altra faccia della crisi nell'edilizia

I numeri

● Dal primo gennaio al 31 ottobre 2014 si sono verificati 549 mila infortuni sul lavoro con un calo di 27 mila rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Lo indica l'Anmil (Associazione Nazionale Mutilati e Invalidi del Lavoro) su dati Inail. Sono diminuiti più per gli uomini (5,6%) che per le donne (2,8%)

● In quel periodo di tempo i morti sul lavoro sono stati 833 rispetto agli 893 di tutto il 2013. Secondo l'Anmil «il 2,5% del calo infortunistico è imputabile alla crisi e alla riduzione delle ore lavorate»

nomi sono saliti del 16 per cento!

Con la recessione il mercato italiano del mattone si è ristretto enormemente (dal 2008 si è perso il 49 per cento delle ore lavorate e il 45 per cento degli addetti), le sette-otto grandi imprese ormai fatturano più del 70 per cento all'estero e l'unico segmento che ha continuato a dare occasioni di lavoro

all'interno è stato quello delle ristrutturazioni delle abitazioni private, grazie agli incentivi governativi. Questo tipo di interventi è coperto per la stragrande maggioranza dei casi da piccolissime imprese, che in genere hanno una struttura composta da pochissimi dipendenti in regola e il resto in nero.

«La destrutturazione del set-

tore passa anche attraverso la sostituzione, nell'amministrazione dell'azienda, del tradizionale ruolo dell'imprenditore — spiega Massimo Trinci, presidente della Feneal Uil —. A guidare *de facto* le aziende sono dei consulenti esterni che sovrintendono minuziosamente a tutte le operazioni delle piccole ditte usando tutte le scappatoie. Una volta inventano il

500

Mila i muratori in Italia che, secondo le stime, hanno dovuto aprire la partita Iva per poter lavorare

part time dei muratori, come è accaduto fino al 2010, e la volta dopo spingono i dipendenti ad aprire la partita Iva pur di conservare un posto già a rischio».

In questo modo portano a casa i frutti di una mezza evasione contributiva sia dell'impresa sia del lavoratore e vanno a complicare la situazione previdenziale degli operai più anziani, che a causa dei periodi di vuoto tra la chiusura di un cantiere e l'apertura di un altro sono costretti a rimanere in attività oltre i 65 anni.

Dal 2000 a oggi non c'è stato nessun ingresso di giovani, almeno nel Centro Nord, e i vuoti sono stati riempiti, più che in altri Paesi europei, da lavoratori stranieri. Egiziani e rumeni a Milano, serbi e croati nel Nord Est e soprattutto rumeni a Roma, grazie a un trattato bilaterale che preesisteva allo stesso ingresso di Bucarest nella Ue. Nelle liste delle casse edili spuntano anche 5 mila moldavi e, come detto, gli stranieri con partita Iva sono più di 200 mila e ad aiutarli nelle pratiche sono i soliti consulenti-intermediari. Aggiunge Trinci: «Se dai dati generali passiamo in rassegna quelli riferiti all'inquadramento professionale dei dipendenti in regola viene fuori che il 35 per cento è fermo alla prima qualifica, quella di manovale. Questa percentuale tradizionalmente viaggiava attorno al 20 per cento e dimostra come le imprese quando assumono lo fanno solo nella fascia bassa».