

RASSEGNA STAMPA

8 – 14 febbraio 2016

Focus Casa

Gli incentivi all'acquisto

La nuova fotografia dei valori casa del primo semestre 2015
A Como il primato in Lombardia
Rendimento delle case: + 5,7%

La casa cerca nuove vie di rilancio anche nella carta. Così, dopo i fondi di investimento, in netta ripresa, una conferma alla validità di questo percorso arriva dai dati sui rendimenti delle unità im-

mobiliari nel primo semestre del 2015. Secondo l'analisi dei rendimenti delle abitazioni nelle principali città e capoluoghi italiani emerge che il rendimento annuo lordo a Como è stato del 5,7%, il valore più alto dopo solo a Brescia

(6,1%) contro un valore anche di Bergamo al 4,8%, di Monza al 4,6% e di Milano fermo al 4,7%. In media proprio nelle grandi città italiane il parametro di rendimento medio si è attestato intorno al 4,6%. Questo valore, spiega l'Uffi-

cio Studi Gruppo Tecnocasa, è stato calcolato mettendo a confronto le dinamiche di crescita dei prezzi degli immobili, dei canoni di locazione e dei rendimenti, nel periodo che va dal 2004 al I semestre 2015.

Iva e Irpef sulla prima casa Il fisco fa il pieno di sconti

Agevolazioni. Imposta ridotta al 50% e possibilità di detrazione dai redditi in dieci anni. Più bonus tributari per chi acquista dalle imprese

CCMO
SIMONE CASIRAGHI
Crescono le prospettive positive per il mattone. E il 2016, se proprio non sarà anno di svolta decisiva, rappresenterà comunque un anno di ripartenza sostenuta sia delle compravendite sia per i valori di mercato. Gli operatori, tutti, sono ottimisti in molti tolgono ormai anche l'avverbio "cautamente" ottimisti quando guardano al futuro del mercato immobiliare. Un dato su tutti: i prezzi delle case non solo hanno definitivamente terminato la loro discesa, ma la stima è che a cominciare almeno dal secondo semestre 2016 potrebbero anche invertire la rotta e dare segnali di risveglio. I primi possibili ritorni di un aumento dei prezzi immobiliari potrebbe cominciare proprio dagli appartamenti del centro città. Sarà il 2017, poi, a confermare in maniera più decisa questa ripresa dei valori.

Il pilastro della prima casa
Il livello delle compravendite è in crescita, e aumenta anche il numero di famiglie o di semplici investitori che vogliono comprare casa (la prima casa resta decisamente ancora il pilastro portante del dinamismo del mercato immobiliare) sia per destinarla ad abitazione principale, ma anche, ed è un buon ritorno, per mettere a reddito l'investimento: il ritorno delle locazioni in molti casi è addirittura primo motore della ripresa del mattone.

Il pacchetto di bonus che la nuova legge di Stabilità ha messo in campo giocano poi un importante ruolo di spinta: mai come quest'anno, infatti, la casa dispo-

ne di tante tali strumenti normativi, bonus fiscali e agevolazioni finanziarie da sfruttare per l'acquisto di unità immobiliari.

Basta vincoli di vendita

La prima casa, quindi, resta in cima alle priorità e alle scelte d'acquisto delle famiglie. E già qui le agevolazioni sono numerose. Partiamo dalla prima. È scomparso il vincolo che imponeva di aver già venduto l'abitazione principale prima di per acquistare una nuova prima casa e potersi sfruttare tutte le agevolazioni fiscali previste. Questo limite spesso rallentava molto il mercato e molte occasioni sfumavano proprio per i tempi troppo lunghi legati all'operazione di vendita della precedente casa. Ora questo vincolo

viene meno, o perlomeno questo parametro viene dilato nel tempo: nel 2016 si può, quindi, cambiare e acquistare una nuova prima casa anche nel caso in cui si compra una nuova abitazione e dopo aver già fruito di gravi tributi precedentemente. Ma questo purché la precedente abitazione principale venga venduta entro i dodici mesi successivi all'acquisto della nuova, fa fede la data riportata nell'atto notarile di compravendita, il rogito. Diversamente si perdono ogni beneficio fiscale e sconti sulle imposte, che evidentemente, andranno integrate e pagate nella misura ordinaria. Altro dettaglio: la vecchia prima casa può essere anche ceduta a titolo non oneroso.

La residenza resta

I requisiti determinanti restano gli stessi già in vigore: è necessaria la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (diversamente, bisogna spostarla entro 18 mesi); nel caso in cui l'immobile si trovi nel Comune in cui si lavora o si studia non è invece necessario spostare la residenza. Altro requisito, queste agevolazioni fiscali sulla prima casa non si applica agli immobili di lusso, di categoria catastale cioè A1, A8, e A9.

E allora vediamo di quali agevolazioni si tratta, sotto il profilo fiscale.

Le più importanti riguardano il bonus relativo a imposta di registro o Iva.

Le agevolazioni in questione cambiano a seconda che la compravendita avvenga da un soggetto privato, un altro proprietario di casa, o da un'impresa costrut-

trice. Nel primo caso l'Iva non si paga, nel secondo si deve versare anche l'imposta sul valore aggiunto, ma in misura ridotta della metà.

Se si acquista l'immobile da un privato si paga l'imposta di registro nella misura del 2% sul valore dell'immobile. Mentre le imposte ipotecarie e catastali sono fisse nella misura di 50 euro ciascuna.

Quattro conti in casa

Nel caso, quindi, di un immobile dal valore fiscale di 200 mila euro si pagheranno al massimo 4.100 euro di onere fiscale. Il vantaggio fiscale vero è che è prevista una detrazione d'imposta dell'Iva agevolata pagata, i 4 mila euro, dall'Irpef della persona fisica e dovrà essere ripartita in 10 anni.

Se invece l'operazione di acquisto avviene con un'impresa costruttrice, la casa deve essere di categoria energetica A o B. La vendita è soggetta ad Iva e in questo caso si applica l'imposta nella percentuale agevolata del 4% rispetto all'ordinaria del 10% prevista per gli altri immobili non prima casa. Le imposte catastali e di registro salgono in questo caso a 200 euro, sempre in misura fissa e per ciascuna. Ma le persone fisiche anche in questo caso potranno detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata (dal 1° gennaio 2016) all'impresa costruttrice, e la detrazione dovrà essere ripartita in 10 anni. Poiché non vi sono vincoli relativi alla destinazione ad abitazione principale, la detrazione spetta anche ai soci, persone fisiche, disocietà di persone, nel caso in cui l'acquisto agevolato venga effettuato nel 2016 da parte della società.

Le altre novità



La conferma del bonus

Edilizia riqualificata e mobili
Fra le conferme nel 2016 delle agevolazioni spiccano tutti i bonus edilizi, da quelli del 50% per ristrutturazioni straordinarie al 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici; dalla conferma della detrazione del 65% per le riqualificazioni.



Estesi gli sconti green

Sconti alle case popolari
Bonus "verde" per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi per le case popolari e estensione di questa detrazione anche ai dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e climatizzazione.



Canoni di leasing

Detrazione dall'Irpef al 19%
Previste nuove detrazioni nel caso del leasing immobiliare: introdotta la nuova possibilità di detrarre dall'Irpef il 19% dei canoni di leasing (e del relativo riscatto) pagati dal 2016 al 2020.



Iva agevolata

Detrazione Irpef del 50%
Confermata per il 2016 la possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata per acquistare dal costruttore la prima casa purché rientri nelle categorie di classe energetica A o B.





Più nessun vincolo a usufruire degli sconti fiscali
La prima casa resta in cima alle priorità d'acquisto delle famiglie. È scomparso il vincolo che imponeva di aver già venduto l'abitazione principale prima di acquistare una nuova prima casa e poter sfruttare tutte le agevolazioni fiscali.



L'obbligo di residenza: adempimento entro 18 mesi
È necessaria la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (diversamente, bisogna spostarla entro 18 mesi); nel caso in cui l'immobile si trovi nel Comune in cui si lavora o si studia non è necessario spostare la residenza.

I vantaggi del Fisco

Acquisto prima casa dal costruttore (soggetto Iva)

	150.000	200.000	250.000
Iva al 4%	6.000	8.000	10.000
Detrazione Irpef del 50% in 10 anni	3.000	4.000	5.000
Imposta fissa di Registro	200	200	200
Imposta fissa ipotecaria	200	200	200
Imposta catastale	200	200	200

Acquisto prima casa da privato (non soggetto Iva)

	150.000	200.000	250.000
Non si paga Iva	--	--	--
Imposta fissa di Registro al 2%	3.000	4.000	5.000
Imposta fissa di Registro	--	--	--
Imposta fissa ipotecaria	50	50	50
Imposta catastale	50	50	50

Acquisto seconda casa dal costruttore (non soggetto Iva)

	150.000	200.000	250.000
Iva al 10% (al 22% se immobile di lusso)	15.000	20.000	25.000
Detrazione Irpef del 50% in 10 anni	7.500	10.000	12.500
Imposta fissa di Registro	200	200	200
Imposta fissa ipotecaria	200	200	200
Imposta catastale	200	200	200

L'altro mercato

La cedolare ridotta al 10% se si affitta a "concordato"

Cedolare secca sui redditi da locazione, Imu, Tasi e Iva: qui il fisco fa veramente il pieno di bonus per i proprietari che acquistano casa per affittarla. Così acquisto e affitto diventano due termini dello stesso fenomeno che, soprattutto in questo ultimo anno, contribuiscono a dare una spinta nuova al dinamismo del mercato immobiliare.

Ancora una volta complici sono le agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità. In linea con i bonus sulla prima casa, il fisco ha infatti deciso di agevolare le scelte immobiliari anche in chiave d'investimento, per esempio, quando l'abitazione acquistata viene messa a reddito ricorrendo alla locazione.

L'affitto, quindi, come principale forma di rendimento. Oltre all'Iva agevolata al 10%, la possibilità di detrazione Irpef dell'imposta versata in quote uguali per dieci anni, la legge prevede anche, per gli immobili destinati al mercato dell'affitto, la cedolare secca ridotta al 10%, invece che al 21%, nel caso di contratto a canone concordato. Il dato sulla provincia di Como, resta ulteriormente vantaggioso, in quanto l'accordo sui canoni concordati è opinione condivisa siano stati ormai "sufficientemente adeguati" ai valori di mercato, in base ai parametri decisi come superficie, piano, tipologia, vetustà. Il periodo di affitto resta quello di legge, quattro anni più altri quattro.

Ulteriore vantaggio fiscale, per i proprietari, è lo sconto fiscale del 25% sul pagamento delle imposte comunali Imu e Tasi (che restano per la seconda casa) sempre che queste vengano affittate a canone concordato.

IL COMMENTO

Comprare casa, l'Ance spiega ogni opportunità

ANTONIO MOGLIA*

È il momento più favorevole per comprare casa. Lo dice il mercato. Ci sono tutte le condizioni che agevolano questa scelta, a cominciare da quelle finanziarie: tassi d'interesse al minimo storico, il ritorno della disponibilità di mutui a costi minimi, prezzi mai così bassi, la casa di nuovo come bene di protezione dei propri risparmi e, non ultimo, l'abitazione anche come prodotto di investimento da mettere a reddito (visti i venti che soffiano in Borsa). Ma la vera novità è

un'altra: la casa mai come in questo periodo sta vivendo il suo momento migliore nel rapporto storicamente sempre molto teso con il Fisco. Sembra essere finito il periodo in cui i signori delle tasse guardavano alla casa come al loro banco, come all'unico bene da cui prelevare quanto avessero bisogno, a prescindere dal motivo per cui quell'abitazione era stata acquistata e da chi in quel momento l'abitava. Bisognava pagare. Oggi questo approccio è finito. La casa mai come oggi ha fatto il pieno di bonus fiscali. E per una volta il peso delle tasse sul tetto si è ridotto di molto. La pressione fiscale sul-

l'abitazione non è stata cancellata ma di certo è molto più leggera. Qualcosa di importante è cambiato.

La prima casa fa il pieno di sconti: non si pagano più Imu e Tasi, l'Iva è ridotta del 50% per l'acquisto, imposte catastali, ipotecarie e di registro ridotte al minimo, fra i 50 e i 200 euro nel caso di seconda abitazione. Esistono poi almeno sette nuove formule giuridiche e fiscali per comprare casa, tutte con una previsione di detrazione Irpef, sui dieci anni, delle imposte pagate. E in questa ottica si inserisce anche la conferma delle detrazioni sulle spese di ristrutturazione e di

riqualificazione del 50 e 65% (almeno il 16% dato che l'aliquota del 36% è già a regime). Mai vantaggi ci sono anche per chi decide di acquistare casa e destinarla a forma di reddito, per esempio sul mercato delle locazioni: l'imposta cedolare secca è al 10% invece che al 21% ordinaria se l'affitto è a canone concordato, e in questo caso il proprietario avrà uno sconto su Imu e Tasi del 25%.

Insomma, le occasioni sono numerose, a volte perfino si sovrappongono. Per questo Ance Como, l'associazione provinciale dei costruttori, consapevole di questa ampia serie di opportunità ha deciso di aprire

una linea diretta con i contribuenti, un vero e proprio sportello di consulenza attraverso il quale rispondere ad ogni dubbio, richiesta, approfondimento su questa materia e spiegare, nel dettaglio e con esempi concreti, come sfruttare al meglio le opportunità e gli sconti che per una volta il Fisco concede.

Un peccato non approfittarne. Per avere questa consulenza non serve altro che rivolgersi alla sede Ance di Como, in via Briantea 6, oppure inviare una mail con la domanda da sottoporre, all'indirizzo di posta elettronica: info@ancecomo.it.

(*) Responsabile fiscale Ance Como

Terremoto in Camera di commercio Il Tar annulla la nomina di Valassi

Lecco

Dopo due mandati non avrebbe potuto più essere eletto. Non cambia invece la giunta

Vico Valassi non è più il presidente della Camera di Commercio: il Tar, con la sentenza depositata ieri, ha posto fine non soltanto alla contesa esplosa in estate tra il gruppo che ha sostenuto lo storico pa-

drone di casa e quello che invece spingeva per l'elezione di Giovanni Maggi (Confindustria Lecco e Sondrio), ma soprattutto a un'era che ha interessato l'intera economia leccese.

Quella, appunto, del presidente Valassi, alla cui elezione gli avversari si sono opposti ricorrendo anche alle vie legali in quanto alla guida dell'ente camerale ininterrottamente dal 1993 e più dei due mandati

consecutivi previsti dalla legge. Un limite da considerare invece azzerato, secondo i suoi sostenitori, dalla riforma del sistema camerale del 2010, anno a decorrere dal quale sarebbe dovuto ripartire il conteggio. Una lettura non condivisa dagli avversari, che ieri hanno visto la loro tesi suggellata dalla sentenza del Tar. I giudici, dopo aver ricordato come le ultime elezioni di Valassi siano datate 16 maggio 2000, 23

giugno 2005 e 25 giugno 2010, hanno rimarcato che «dopo l'entrata in vigore della legge 80/2005 ha legittimamente esercitato due mandati». Ed essendo tale legge non modificata dal decreto legislativo 23 del 2010, il massimo dei dieci anni consecutivi è stato raggiunto, fatto che ha implicato «l'annullamento dell'impugnato provvedimento di elezione del sig. Vico Valassi».

La giunta camerale, invece,



Vico Valassi

non si tocca: l'elezione dei sei componenti, tra i quali lo storico presidente non figura, è legittima. Lo stesso dicasi per la figura del vicepresidente Daniele Riva, cui i giudici hanno ordinato di convocare il consiglio camerale per l'elezione del nuovo presidente.

Dalla nomina di Valassi dipendevano per certi versi anche le sorti dell'ente camerale comasco, in vista delle diverse ipotesi di "ridisegno" delle province di cui si è dibattuto negli ultimi mesi. Valassi "spingeva" per l'unificazione di Lecco con la provincia di Monza e Brianza, mentre Unindustria Lecco vedeva più di buon occhio un avvicinamento a Como.

Le questioni aperte sul testo preparato dalle Infrastrutture

Semplificazioni, alt in Lombardia sul regolamento unico

Il nodo della definizione di «superficie» (e relative implicazioni urbanistiche)

PAGINA A CURA DI MASSIMO FRONTERA

Il regolamento edilizio unico è all'ultimo miglio, ma è un ultimo miglio tutto in salita. A spingere verso questo importante obiettivo - che l'agenda per la Semplificazione del Governo indicava entro 2015 - è il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio.

Il ministro ha raggiunto un consenso quasi unanime su un testo, salvo le riserve localizzate nella regione Lombardia, con in testa alcuni capoluoghi, a partire da Milano. A condividere queste riserve, sostenute dall'Anci Lombardia, sono anche i costruttori edili.

IL TESTO È PRONTO DA TEMPO

«Il regolamento edilizio è pronto da due mesi», ha detto il ministro nei giorni scorsi a margine dell'incontro al Senato su «Gli alberi nel cielo e il futuro delle città. Dialogo con Stefano Boeri».

«Il lavoro sul regolamento è quasi concluso - ha detto Delrio -. C'è un'unica opposizione di una regione su un punto specifico che stiamo cercando di superare. Sono due mesi che siamo bloccati, speriamo di concludere: siamo veramente a un passo».

Al centro della discussione, a quanto si apprende, è la parte del testo che contiene le definizioni - standardizzate e,

dunque, da estendere a tutti gli enti locali - da inserire nel regolamento edilizio unico.

Si discute in particolare sulla definizione di «superficie», ma non per motivi semplicemente lessicali. La questione è infatti sostanziale, anzi tocca interessi concreti degli enti locali perché - si è scoperto al tavolo - finisce per modificare le quantità edilizie pianificate dai Comuni nei loro Prg. Da qui l'altolà dei comuni lombardi.

LOMBARDIA VS EMILIA-ROMAGNA

Ma perché la questione riguarda solo la Lombardia? Perché, spiegano i tecnici, la Lombardia è quella che ha più di tutte lasciato liberi gli enti locali di innovare i loro regolamenti edilizi. In altri territori, l'attuazione degli strumenti di pianificazione e la definizione delle regole edilizie, sono state governate in modo più stringente. All'estremo opposto della Lombardia, per esempio, c'è l'Emilia Romagna, tutt'ora la sola regione italiana dove il regolamento edilizio unico è una realtà (da oltre un anno).

IL CUORE DELLA QUESTIONE

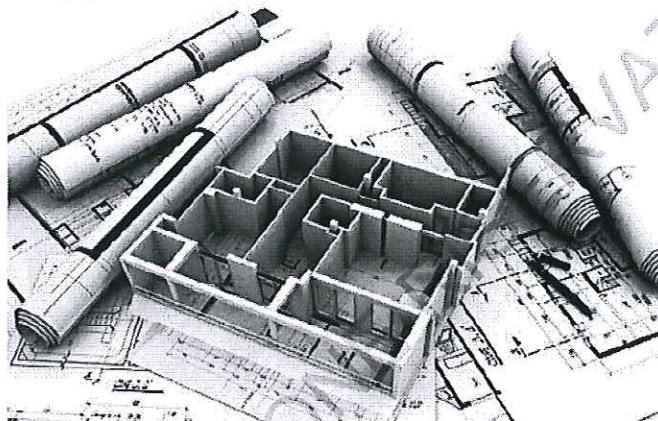
Il vero nodo che riguarda la «superficie» è ciò che si include nella definizione. Se, per esempio, nella superficie utile si includono parti comuni come scale e androni, si otterranno case con scale e

MENO CARTA IN SEI TAPPE

- Modelli unici semplificati ed istruzioni standardizzate
- Verifica delle misure già adottate in edilizia e semplificazione delle procedure preliminari
- Regolamento edilizio unico

Gli obiettivi del governo entro il 2017

- Operatività dello sportello unico per l'edilizia per ridurre i tempi e gli adempimenti
- Pianificazione procedure edilizie on line
- Semplificazione dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità



androni al minimo, per massimizzare invece le volumetrie residenziali, cioè quelle effettivamente vendibili. Se invece il regolamento edilizio considera solo la volumetria abitabile, i progettisti - e i costruttori - saranno liberi di valorizzare le parti comuni.

Quest'ultima strada, ricorda il presidente dell'Anci, Claudio De Albertis, è proprio quella imboccata dalla regione Lombardia, e in particolare dal comune di Milano (si veda intervista qui in basso).

IL DIMENSIONAMENTO DEI PIANI

Questa questione principale se ne porta dietro un'altra, che si può spiegare in questi termini: modificando la definizione di superficie, si rettifica anche la previsione edificatoria dei comuni, che - ad esempio - si potrebbero trovare, da un

giorno all'altro, un 20% di volumetrie in meno nei loro Prg (per non dire dei valori delle aree).

Dunque, andrebbero rifatti tutti piani. Ipotesi che, ancora una volta, vede contrario il comune di Milano, che ha appena chiuso il suo piano di governo del territorio.

Per compensare, almeno in parte queste conseguenze, al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture è stata anche ipotizzata una fase transitoria sufficientemente lunga e graduale per l'approdo al regolamento edilizio unico.

Non solo. Per compensare tutti gli enti locali che, per effetto delle nuove definizioni, subiscono un taglio della capacità edificatoria, sono stati previsti coefficienti e parametri che consentano di tornare ai dimensionamenti originali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il compromesso del presidente dell'Anci, Claudio De Albertis «Tre definizioni, alla carta»

La questione del regolamento edilizio unico, che ha visto l'elaborazione di una proposta da parte del ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, non è limitata a un dibattito tra istituzioni, ma sta coinvolgendo anche alcuni operatori direttamente interessati al tema.

È il caso dell'Anci, l'associazione nazionale dei costruttori edili. «Anche noi siamo abbastanza allineati sulla posizione della Lombardia e di Milano», esordisce il presidente dell'Associazione, il milanese Claudio De Albertis, già presidente dell'Assimpredil (costruttori di Milano e provincia).

«Facciamo una premessa: i regolamenti edilizi nulla hanno a che vedere con le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici - afferma - , almeno in teoria. Perché nella realtà i regolamenti sono pieni di questioni urbanistiche».

La questione regolamentare diventa urbanistica nel momento in cui le definizioni si «ribaltano» sulla revisione dei dimensioni di piano. E impongono agli enti locali di rifare i piani (si veda

articolo sopra). E questo ha un impatto soprattutto in Lombardia, dove i comuni hanno potuto escludere dalla superficie netta alcune parti comuni, consentendo, di fatto, più libertà - ma anche più qualità del prodotto edilizio - a progettisti e costruttori.

«Questa scelta, su cui tutti sono stati d'accordo, architetti, operatori e amministrazione comunale - ricorda De

Albertis - è stata presa perché, diversamente, si finiva per fare progetti in cui si lesinava sugli spazi comuni, con scale limitate in cui non passava niente, o con altre soluzioni improbabili. «Noi - informa sempre De Albertis - abbiamo fatto una proposta di compromesso: indicare tre definizioni di superficie: «netta», «lorda» - cioè comprensiva dei muri - e «costruita» - comprensiva anche delle parti comuni - lasciando poi al singolo comune la scelta di quale recepire nel suo regolamento».

«Stessa cosa sull'altezza: abbiamo proposto due definizioni - altezza convenzionale e altezza reale, così ogni comune applica quella che vuole».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Claudio De Albertis

L'idea del presidente del Consiglio degli architetti Leopoldo Freyre «Base unica, premi locali»

Sulle difficoltà emerse in Lombardia a «digerire» la proposta di regolamento edilizio unico del Mit (si veda articolo sopra), il presidente degli architetti, Leopoldo Freyre, non ha dubbi. «È indispensabile che su tutto il territorio italiano un metro quadrato di superficie utile sia lo stesso a Roma come a Milano come a Napoli come in tutti gli 8mila comuni italiani».

Quanto alla relazione tra regole costruttive e pianificazione urbanistica, per Freyre va fatta una netta separazione: «L'urbanistica serve a stabilire quanto vuoi costruire e va separata dalle regole edilizie, anche se spesso nel regolamento edilizio si sono impropriamente spostate delle volontà politiche».

Quanto alla questione degli spazi comuni (si veda articolo sopra e intervista a fianco), la soluzione - che salva trasparenza e chiarezza - è a portata di mano, secondo il presidente del Cni. «La questione della superficie degli spazi comuni ha un senso, ma attenzione, i regolamenti edilizi non subiscono limitazioni: è evidente che

gli spazi comuni vanno intesi in modo assolutamente più estensivo, basti pensare al cohousing e vanno ben oltre scale, androni e ricovero per le carrozzine. Questi spazi danno un valore all'edificio. Il tema non è immaginare questa complessità fra spazio netto, lordo, costruito eccetera, ma permettere che i comuni, possano, pur a regolamento edilizio unico, dare delle

premierità delle possibilità di fare degli spazi comuni che migliorino la vita delle persone». In sintesi, andrebbe fissata una definizione unica: «una base comune dove poi gli enti locali possano aggiungere liberamente premialità volumetriche».

Attenzione anche a non tirare troppo la corda con lo Stato. «Una volta che sarà passata la riforma costituzionale - osserva Freyre - questa discussione potrà anche non farsi più, perché questa materia rientrerà tra quelle di esclusiva competenza dello Stato: lo Stato si sta mettendo in una situazione collaborativa, ma se vuole, tra sei mesi, potrà dire: il regolamento edilizio si fa così. Punto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Leopoldo Freyre

Con il collegato ambiente possibili sconti fino al 30% in gara

Cauzioni meno care per le imprese green

di GIUSEPPE LATOUR

Le certificazioni verdi entrano nel Codice degli appalti. Il collegato ambientale (legge n. 221/2015), dopo un percorso parlamentare lunghissimo e la pubblicazione in Gazzetta ufficiale, è andato definitivamente in vigore lo scorso 2 febbraio. Al suo interno non ci sono solo norme per le bonifiche, l'abusivismo e l'acqua. La legge, infatti, fa anche una robusta iniezione di norme "green" nel Dlgs n. 163/2006.

Le nuove regole, inserite agli articoli 16 e 17, attivano una serie di incentivi per l'utilizzo di sistemi di attestazione dell'organizzazione aziendale, come Emas, o della qualità dei prodotti, come Ecolabel.

Arrivano, così, sconti sulla cauzione a garanzia dell'offerta, che potrà scendere anche del 30 per cento. Ma anche nuove indicazioni sui criteri per l'offerta economicamente più vantaggiosa, che potrà tenere conto di quanto un'impresa rispetta l'ambiente. E, infine, viene stabilito che le certificazioni verdi diventeranno fondamentali per ottenere l'assegnazione di contributi e finanziamenti in campo ambientale.

L'articolo 16 opera la prima modifica al Codice appalti (articolo 75 comma 7) e stabilisce che, in pre-

senza di alcune condizioni, «nei contratti relativi a lavori, servizi o forniture, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto».

Il riferimento è alla garanzia a corredo dell'offerta, che deve avere la forma di cauzione o di fidejussione (a scelta dell'impresa) e che deve essere pari al due per cento del prezzo base indicato nel bando o nell'invito. Lo sconto sarà pari al 30% per gli operatori economici in possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit dell'organizzazione aziendale (Emas). Oppure sarà pari al 20% per le imprese dotate di certificazione ambientale ai sensi della norma Uni En Iso 14001.

Questi sconti saranno cumulabili con quelli già previsti dal Codice, relativi alla certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie Uni Cei Iso 9000. Per i soli servizi e forniture, poi, l'importo della garanzia e del suo rinnovo è ridotto del 20% (sempre cumulabile) per chi è in possesso, in relazione a beni o servizi che costituiscano almeno il 50 per cento del valore dei beni e servizi oggetto del contratto, del marchio di qualità Ecolabel.

Ancora, un ulteriore sconto del 15% è possibile per le imprese che sviluppano un inventario di gas a effetto serra (ai sensi della

norma Uni En Iso 14064-1) o un'impronta climatica (carbon footprint) di prodotto ai sensi della norma Uni Iso/Ts 14067.

L'altra modifica riguarda il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Viene rivisto l'articolo 83 del Codice appalti, che elenca i criteri tra i quali le stazioni appaltanti possono scegliere per comporre i bandi di gara. Tra questi viene inserito il possesso del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel) in relazione «ai beni o servizi oggetto del contratto, in misura pari o superiore al 30 per cento del valore delle forniture o prestazioni oggetto del contratto stesso».

In più si potranno considerare i consumi di energia e di risorse naturali, le emissioni inquinanti, la mitigazione degli impatti dei cambiamenti climatici (riferiti all'intero ciclo di vita dell'opera, bene o servizio), con l'obiettivo strategico di un uso più efficiente delle risorse naturali.

Ancora, sarà possibile valutare «la compensazione delle emissioni di gas ad effetto serra associate alle attività dell'azienda». Le misure del collegato impattano anche sull'assegnazione di contributi, agevolazioni e finanziamenti in materia ambientale, secondo quanto previsto dall'articolo 17.

Nella formulazione del-

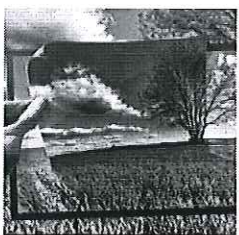
LE NOVITÀ PER L'EDILIZIA

I contenuti del collegato ambiente



APPALTI VERDI

Il Ddl cerca di agevolare il ricorso agli «appalti verdi». Secondo la norma, saranno incentivate le imprese che partecipano ad appalti pubblici dimostrando di avere una registrazione Emas: potranno beneficiare di una riduzione fino al 30% della cauzione. Inoltre, tra i criteri per la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa viene inserita la titolarità di un marchio Ecolabel.



BONIFICHE

L'articolo 31 punta a mettere in moto accordi per riattivare le bonifiche dei siti. Una modifica al Codice ambiente (Dlgs n. 152/2006) prevede che «il soggetto nei cui confronti il ministero dell'Ambiente ha avviato le procedure di bonifica e di riparazione del danno ambientale di Siti inquinati di interesse nazionale» può formulare «una proposta transattiva».



ABUSIVISMO

Il testo introduce un meccanismo «per rendere più agevole la rimozione e la demolizione di opere ed immobili realizzati abusivamente nelle aree del paese classificate a rischio idrologico elevato». Viene istituito nel bilancio del ministero dell'Ambiente un capitolo specifico, dedicato a finanziare questo tipo di interventi. Lo stanziamento iniziale previsto è di dieci milioni di euro per il 2016.



FONDO PROGETTAZIONE

Viene approvato anche il Fondo per la progettazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico. Il plafond, già alimentato con fondi Cipe, dovrà essere disciplinato da un apposito Dpcm. Di fatto, si tratterà di un fondo di rotazione che metterà risorse a disposizione delle Regioni che non sono in grado di arrivare al livello di progettazione definitivo o esecutivo.



FONDO OPERE IDRICHE

Tra le novità chiave, c'è anche il fondo di garanzia per le opere idriche. Il testo prevede che «a decorrere dall'anno 2016 è istituito presso la Cassa conguglio per il settore elettrico, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, un Fondo di garanzia per gli interventi finalizzati al potenziamento delle infrastrutture idriche, ivi comprese le reti di fognatura e depurazione, in tutto il territorio nazionale».

le graduatorie relative a questi fondi sono elementi preferenziali il possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit (Emas), il possesso

di certificazione Uni En Iso 14001 (emessa da un organismo di certificazione accreditato), il possesso per un proprio prodotto o servizio del marchio di qualità Ecolabel, il possesso della certificazione Iso 50001, relativa ad un sistema di gestione razionale dell'energia. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA