

RASSEGNA STAMPA

23 - 29 maggio 2016

«Fattura elettronica, ci pagano prima»

Edilizia. A un anno dall'introduzione della procedura Ance applaude: «Finalmente versamenti entro 60 giorni»
Le micro aziende invece divise tra il vantaggio e la troppa burocrazia: «Pensate a chi ha solo un operaio»

COMO

MARILENA LUALDI

La fatturazione elettronica ha portato un vantaggio per tutti: pagamenti più celeri dalla pubblica amministrazione. Poi i benefici prendono vie diverse, a seconda delle dimensioni delle aziende comasche: più consistenti per le grandi, ancora con troppi oneri per le piccole.

L'introduzione

A quasi un anno dall'introduzione diffusa della fatturazione elettronica, arrivano i bilanci da un settore ancora in difficoltà come quello dell'edilizia.

Per Ance Como, ad esempio, il giudizio «è senz'altro positivo», spiega Antonio Moglia. E il funzionario dell'associazione lariana analizza: «È vero che è risultato un maggiore adempimento ma non si può essere antistorici perché la fatturazione elettronica (oggi per la pubblica amministrazione ma domani sicuramente anche per i privati) porterà da un lato a regime a risparmio di tempo e di carta (e quindi di soldi)».

Non solo: «Per i lavori pubblici è anche una tracciabilità del riconoscimento del credito

e quindi un timing (se è vero che valgono i 60 giorni della normativa europea) preciso di decorrenza dei pagamenti».

Anche ha cercato di fare non solo informazione, ma offrire un servizio di supporto organizzato da Promedil «non vincolante, in quanto usufruibile per ogni singola fattura, alle imprese, che semplifica la vita. Ovviamente questo a costi sostenibili».

I risultati si vedono, proprio in questi giorni in cui ci sono diverse variazioni di procedura: «Assistiamo con il passaparola tra le imprese ad un interessamento per l'adesione all'apprezzato servizio. E chiunque può contattarci».

Per i più piccoli la musica ha ancora note stonate. Spiega Virgilio Fagioli (Confartigianato): «Purtroppo per le microimprese la fatturazione elettronica ha portato comunque più adempimenti. Noi facciamo anche tante fatture per piccoli importi, quindi non sentiamo il beneficio da questo punto di vista. Anzi».

L'effetto favorevole, e non da poco, è sui tempi di pagamento: «Prima anche sei mesi, adesso deve avvenire entro 60



La fatturazione elettronica taglia i tempi di pagamento e garantisce la tracciabilità

giorni e questa modalità rappresenta una garanzia».

I costi

Anche per Giuseppe Bartolomeo (Cna) «l'effetto è positivo, ma per noi piccoli è costato una botta... Ne avremmo fatto anche volentieri a meno. Se fossero momenti migliori, uno può non farci caso. Ma pensate a un'azienda che ha un solo operaio».

Tra l'altro «c'è un costo fisso di 900 euro all'anno».

Frangi (Confcooperative)

«Un servizio consortile per aiutarle»

L'effetto positivo si avverte anche per le cooperative. Che vivono pure i disagi, viste le piccole dimensioni. «Ma per questo motivo - osserva Mauro Frangi, presidente di Confcooperative Insubria - abbiamo organizzato un servizio consortile che aiuta le nostre realtà a non gestire da sole gli adempimenti. Così vengono aiutati a far fronte alle incom-



Virgilio Fagioli



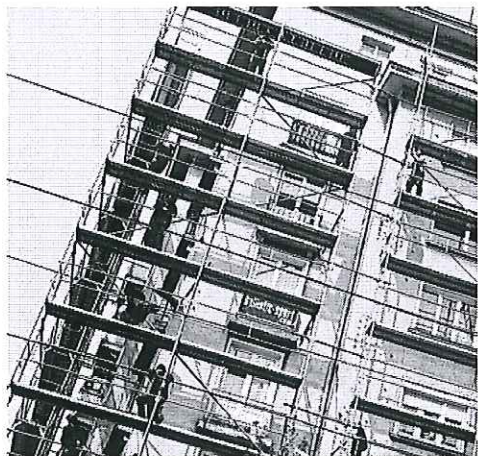
Giuseppe Bartolomeo

benze».

Frangi vede positivamente gli effetti della fatturazione elettronica: «Condivisi, anche se non tutti i segnali sono favorevoli. Però come era ovvio attendersi da una semplificazione tra pubblico e privato, le cose sono migliorate. Ed è lecito aspettarsi un ulteriore miglioramento con l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti».

Focus Casa

Le precisazioni del Fisco



I vantaggi del Fisco

Acquisto prima casa
dal costruttore
(soggetto Iva)Valore casa
(importi in euro)

	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)Valore casa
(importi in euro)

	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

Case ristrutturate L'Iva estesa al 4% se vende l'impresa

Agevolazioni fiscali. Imposta è ridotta della metà non solo nel caso di acquisto di immobili nuovi di classe A o B, ma pure se l'abitazione è stata ristrutturata dall'azienda

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Due nuove opportunità si aggiungono all'ampia gamma di benefici per l'acquisto di una casa, di una prima abitazione, o di un immobile destinato a investimento sfruttando le agevolazioni fiscali. L'annuncio è dell'Agenzia delle Entrate, che proprio venerdì scorso, con una circolare (Jan. 20/E del 18 maggio) ha sancito che lo sconto del 50% sull'Iva si applica non solo per chi acquista un'abitazione nuova di classe energetica A o B. Ma la riduzione spetta anche alle abitazioni ristrutturate, l'acquisto cioè viene fatto da imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici". E volendo leggere fino in fondo la circolare, non sembrano esserci fissati ulteriori requisiti: il beneficio quindi non è sembrerebbe circoscritto alla prima casa, né esclude gli immobili di lusso.

Masone due, invece, le condizioni fissate: per scontare l'Iva l'acquisto ovviamente deve avvenire da un'impresa costruttrice-

soggettiva cioè che applicano l'Iva al momento del trasferimento della proprietà, a differenza di un privato -, l'abitazione deve essere di classe energetica A o B - anche comprensiva di box - ed effettuato fra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2016. Anche in questo caso, inoltre, la detrazione del 50% ricade sull'Irpef come sconto in 10 rate annuali: dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

La distinzione introdotta non è di poco conto, perché per la prima volta il Fisco con l'espressione "impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento" ha compreso non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile, ma anche le imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici" che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica.

La regola estesa al garage

Seconda importante novità: il bonus dello sconto Iva è cumulabile con la detrazione fiscale del 50% sulle ristrutturazioni edilizie. L'Agenzia delle Entrate, infatti, spiega che la legge di Stabilità non vieta il cumulo della detrazione Irpef con altre agevolazioni. Quindi - è la conclusione del Fisco - il contribuente che acquista un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione può beneficiare anche della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni, calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, entro un importo massimo di 96.000 euro e ripartita sempre in 10 rate.

Così, per esempio, e facendo un caso concreto, e una famiglia che acquista da un'impresa di ristrutturazione un'unità immobiliare, con le agevolazioni fiscali prima

Le nuove regole



L'intervento

Una misura per il mercato

L'agevolazione mira a favorire la ripresa del mercato immobiliare e si applica all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B cedute da imprese che applicano l'Iva all'atto del trasferimento, quindi imprese costruttrici.



Il beneficio

La detrazione del 50%

Il beneficio consiste nella detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva corrisposta in relazione all'acquisto, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse.



La definizione

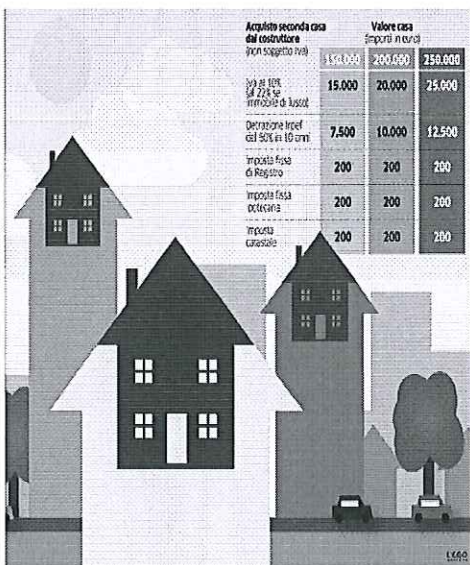
Bonus esteso a chi ristruttura

L'espressione "impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento" comprende anche le imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici" che hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

casa, all'interno di un immobile interamente ristrutturato, al prezzo di 200.000 euro più Iva agevolata al 4%, per un totale di 208.000 euro, potrà accedere alle agevolazioni e godere della detrazione del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto dell'immobile, pari a 4.000 euro (il 50% di 8.000 euro), ma anche alla detrazione del 50% calcolato sul 25% del costo dell'immobile rimasto a suo carico: sempre in questo caso 25.500 euro: il 25% di 208.000 euro meno i 4.000 euro dell'Iva agevolata, cioè 51.000 su cui calcolare il 50% dell'agevolazione fiscale.

I conti del beneficio fiscale

Un trattamento che sempre secondo le ultime istruzioni dell'Agenzia, spetterebbe anche alle pertinenze dell'appartamento come garage, posto auto o cantina. L'estensione del beneficio fiscale viene confermato a condizione però che l'acquisto del box o della cantina avvenga contestualmente all'acquisto della casa e lo stesso atto di acquisto preveda il vincolo pertinenziale. Non solo: accertato che lo stesso criterio fiscale vale anche nel caso di realizzazione del box pertinenziale acquistato contestualmente all'immobile agevolato, allo stesso garage spetta anche la detrazione del 50% del costo di realizzazione documentato. Questo significa, in soldoni, e posto che il costo di realizzazione del box è stato di 10.000 euro più Iva al 4% pari a 400 euro, che il contribuente avrà diritto anche alla detrazione sul costo di realizzazione del box al netto dell'Iva portata in detrazione (il 50% di 400) riferita a tale costo, pari a 10.200 euro (10.400 euro - 200 euro). La detrazione complessiva sarebbe quindi pari al 50% di tale importo, cioè il 50% di 10.200 euro, e vale a dire una detrazione di 5.100 euro, sempre in dieci anni.



Università

La Presentazione Apre la residenza da 165 posti letto

L'inaugurazione. Nove milioni e mezzo di investimento per una struttura universitaria con pochi eguali al mondo. Tanti spazi anche per la città: il parco e la cappella interna

SERGIO BACCILIERI

La Presentazione, il Politecnico taglia il nastro alle residenze per universitari. Un luogo bello per tutta Como.

La riqualificazione è una "best practices" per gli appalti pubblici italiani. Ieri mattina nella magnifica villa di via Zezio, ristrutturata e rimessa a nuovo, si è tenuta la cerimonia d'inaugurazione della struttura restituita alla città. Sono 165 posti letto per studenti, il progetto è costato 9 milioni e 350mila euro grazie a un bando del ministero dell'Istruzione e all'impegno dello stesso ateneo.

Università internazionale

«Siamo un'università internazionale radicata nella cultura italiana - ha detto Giovanni Azzone, rettore del Politecnico - non tutti gli atenei all'estero possono vantare luoghi così emblematici come questa bellissima villa. Siamo riusciti a calamitare a Como finanziamenti importanti per ridare lustro a un'incantevole struttura».

«Dal degrado allo splendore - questo è stato l'intervento di Mauro Frangi, presidente di Fondazione Volta - investire sull'università significa anche recuperare grandi patrimoni immobiliari e fare più bella la città. Qui verranno studenti di tutto il mondo».

«Un progetto lungimirante - così Alessandro Mogavero,

presidente della Fondazione La Presentazione - è un sogno di conoscenza con un grande impatto architettonico e sociale».

Il protagonista però è stato Pierluigi Della Vigna, già pro rettore del Politecnico a Como, colui che ha seguito da vicino l'intervento, già avviato nel 2007, non senza l'aiuto della parrocchia di Sant'Agata. Questa villa neoclassica di fine Ottocento ha ospitato l'Istituto femminile La Presentazione, per accogliere ragazze in difficoltà, retto dall'ordine delle figlie di Maria al Tempio, poi dall'omonima Fondazione. Resterà nelle mani del Politecnico per 50 anni. Molti spazi però sono pensati anche per la città, per esempio il giardino, che sarà aperto ai cittadini comaschi,

■ «È un sogno di conoscenza con un grande impatto sociale e architettonico»

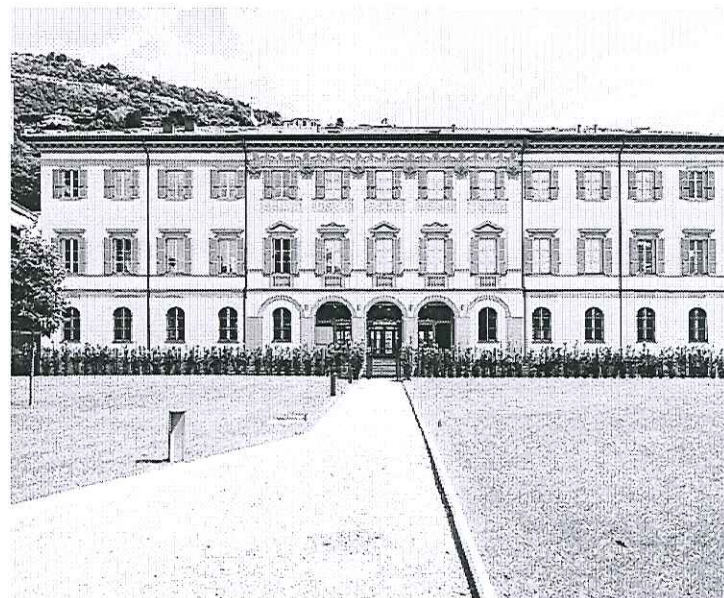
■ Il cantiere è stato completato con 19 giorni di anticipo sulle previsioni

anche la restaurata cappella interna tutta affrescata ospiterà eventi e manifestazioni. Colpisce la facciata bianca dell'edificio, ben visibile dalla strada. Quanto ai servizi per gli studenti, le camere, quasi tutte doppie e a prezzi calmierati, si affacciano su due piani ad un bel chiostro, è stata realizzata anche una palestra, sale musica e studio, cucine sono dislocate in più punti con frigor e freezer, c'è tutto.

Presenti i vertici

Per festeggiare questo importante traguardo alla cerimonia erano presenti tutti i vertici dell'università comasca, anzitutto il Politecnico con la pro rettrice Maria Antonia Brovelli, l'ex Roberto Negrini, docenti importanti come Fabio Salice e Roberto De Paolis. Non solo, ha partecipato anche il rettore vicario dell'Insubria Giuseppe Colangelo, c'era Giulio Casati, il responsabile della pastorale universitaria don Andrea Messaggi e tanti esponenti del Comune, per esempio gli assessori Bruno Magatti e Marcello Iantorno e il consigliere Anna Veronelli.

Per la riqualificazione ci sono voluti 19 giorni meno del previsto, senza mai variare i costi, per questo oggi a Roma i responsabili del progetto ritireranno un premio "buona pratica" per gli appalti pubblici.



La splendida villa, dopo i lavori di riqualificazione POZZONI



Roberto Negrini, Pierluigi Della Vigna, Giovanni Azzone, Maria Antonia Brovelli



Il pubblico presente ieri al taglio del nastro



Alessandro Mogavero e Pierluigi Della Vigna

Meno case e capannoni Ronago “taglia” il cemento

Il caso. Approvata la variante urbanistica che fa sparire 7 mila metri quadrati
Il progettista: «L'obiettivo è quello di ridurre a zero il consumo del suolo»

RONAGO

MARIA CASTELLI

Meno edifici nuovi e più qualità agli insediamenti esistenti: è la scelta del consiglio comunale che, l'altra sera, ha adottato la variante al piano di governo del territorio con i voti favorevoli della maggioranza e l'astensione della minoranza.

Non è mancata qualche scaramuccia tra i due schieramenti e soprattutto le modalità di pubblicizzazione sono state contestate dalla minoranza.

«Nessuna omissione, nessuna reticenza», ha però puntualizzato il sindaco, **Agostino Grisoni**. Ora le modifiche allo strumento urbanistico sono avviate alla conclusione, inquadrare nelle leggi sopravvenute nel frattempo ed approvate dall'amministrazione provinciale, da Asl ed Arpa.

Le modifiche

In sintesi, come ha spiegato l'architetto **Giovanni Franchi**, il progettista della pianificazione del paese, dal piano di governo del territorio sono stati tolti 7.307 metri quadrati di superficie edificabile con la revisione di alcuni ambiti, è stata inserita la previsione per la nuova Via Arzia, senso unico ad anello, che trasformerà 1.270 metri quadrati di aree agricole e poiché, nel piano, la superficie ammissibile per l'edificazione era di 5.618 metri quadrati, la variante determina una riduzione di consumo di suolo per 6.037 metri quadrati.

Due aree a destinazione industriale sono state cancellate, mentre le aree a destinazione residenziale sono state ridotte



Il sindaco Agostino Grisoni durante una cerimonia pubblica FOTO ARCHIVIO LA PROVINCIA

7.307

METRI QUADRATI

Tanti sono
i metri quadrati
edificabili
“cancellati”

2.000

GLI ABITANTI

Ridimensionate
le previsioni
di crescita
degli abitanti

in un caso anche del 50% e le previsioni di crescita della popolazione si sono ridimensionate di conseguenza, restando sotto i duemila abitanti.

Le aspettative

«L'obiettivo proposto: migliorare i piani già presentati per renderli attuabili», ha sottolineato il progettista e non saranno deluse le domande di piccoli completamenti di aree già edificate, per venire incontro alle esigenze espresse dalla popolazione durante il percorso della variante urbanistica, iniziato tre anni fa.

«Questa variante rappresenta la risposta alla gente comune», ha infatti ribadito il sindaco Grisoni spiegando le ragioni di

fondo dell'intervento. «Il consumo di suolo dovrà avvicinarsi sempre di più allo zero. E gli investimenti dovranno concentrarsi sempre di più sull'esistente, per uno sviluppo qualitativo che interesserà i cittadini, anche perché la rigenerazione edilizia, il ridisegno urbanistico porteranno ad un aumento dei valori immobiliari», è il concetto espresso in aula dall'architetto Franchi che ha messo in evidenza la partecipazione di privati e di associazioni alle osservazioni nella fase preparatoria del nuovo strumento urbanistico.

Ora la variante sarà pubblicata per 30 giorni. Altri 30 giorni per presentare e valutare le nuove osservazioni.

Ddl al Senato: opere prioritarie e bonus recuperi le questioni aperte

Consumo di suolo, il nodo-incentivi

DI GIUSEPPE LATOUR

I Ddl sul consumo di suolo approda in Senato, dopo il via libera della Camera.

Il provvedimento che punta a contingentare la realizzazione di nuovi edifici nel nostro paese è stato, infatti, appena assegnato alle commissioni Ambiente e Agricoltura di Palazzo Madama. Quello che si appresta a partire sarà un passaggio molto complesso.

E vero, infatti, che su alcuni punti sono arrivati miglioramenti oggettivi, riconosciuti anche dalle imprese: è accaduto per la definizione di suolo agricolo e per la fase transitoria. Per altri, però, resta molto lavoro da fare. Le richieste, in questi primi giorni di discussione preparatoria, stanno già emergendo. Andranno ritoccati i riferimenti alle opere strategiche. E, soprattutto, bisognerà mettere mano alla questione degli incentivi normativi e fiscali. Anche se non è escluso un esito clamoroso: il Ddl potrebbe restare bloccato nelle sabbie della seconda lettura.

Un primo miglioramento importante, nel passaggio alla Camera, è arrivato sul fronte delle esclusioni. In sostanza, nell'economia del Ddl è fondamentale la definizione di suolo agricolo: le aree che ricadono nei limiti indicati dall'articolo 2 del testo sono sottoposte ai vincoli della legge. Durante i lavori parlamentari, però, sono state previste alcune eccezioni che fanno salve, tra le altre, le «aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti» e «i lotti interclusi e le

aree ricadenti nelle zone di completamento». Questa doppia correzione, in particolare, è stata prevista da un emendamento con primo firmatario il deputato Pd, Claudio Borghi. Da un lato riduce sensibilmente il rischio di veti nella localizzazione e nell'ampliamento degli impianti produttivi e delle infrastrutture: strade, raccordi ferroviari industriali, parcheggi di scambio, aree di sosta attrezzate per l'autotrasporto. Dall'altro permette di valorizzare, in chiave di rigenerazione, le aree libere con funzioni di «ricucitura» e completamento. Il secondo aggiornamento pesante è intervenuto sulla fase transitoria, regolata all'articolo 11 del Ddl. Si tratta del passaggio che, in assoluto, ha maggiormente preoccupato gli operatori. Qui si prevede una fase intermedia dalla durata di tre anni, a partire dall'entrata in vigore della legge, durante la quale si applicherà un regime speciale che inizierà da subito a limitare il consumo di suolo. Con due emendamenti votati subito prima del via libera finale in Aula, però, sono stati fatti salvi gli interventi e i programmi di trasformazione, previsti nei piani attuativi, «per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della legge, nonché le varianti» che non comportino modifiche di dimensionamento dei piani attuativi e il cui procedimento sia attivato prima della partenza della nuova legge.

Questa misura rivede l'assetto originario, che in maniera troppo rigida fa-

ceva salvi solo gli interventi e i programmi di trasformazione inseriti nei piani attuativi già adottati. In questo modo si evitano contenziosi e si tutelano gli interessi maturati da chi ha effettuato investimenti in aree trasformabili. Allo stesso modo, le opere pubbliche o di pubblica utilità che non ricadono in altre eccezioni sono consentite «previa obbligatoria valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo».

Una clausola aperta che, ancora una volta, rende più flessibili i meccanismi della legge. Sul tavolo, in vista della seconda lettura al Senato, restano però almeno due grandi problemi. La Camera, infatti, in diversi passaggi dove sono previste eccezioni alle regole generali ha sostituito il riferimento agli insediamenti e alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale con quello alle infrastrutture e agli insediamenti prioritari di cui alla parte V del nuovo Codice degli appalti.

Questo intervento risponde a ragioni di coordinamento formale con le nuove norme, ma potrebbe produrre effetti sul piano sostanziale. Il Dlgs n. 50 del 2016, infatti, individua un ambito più circoscritto rispetto al vecchio Dlgs n. 163/2006. Quindi, qualche opera potrebbe restare fuori dalle deroghe. Soprattutto, però, resta in piedi la questione della rigenerazione. Associazioni di imprese e Comuni restano convinti che sia necessario rafforzare i processi di recupero promossi dal basso. E che, per fare

I PUNTI CHIAVE

LA DEFINIZIONE DI SUPERFICIE AGRICOLA

Il Ddl definisce come superficie agricola i terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici, nonché le altre superfici non impermeabilizzate alla data di entrata in vigore della legge, fatta eccezione per le superfici destinate a servizi di pubblica utilità, per le aree destinate a infrastrutture strategiche, per le aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive, per i lotti interclusi e per le aree ricadenti nelle zone di completamento. A loro si applicano i vincoli della legge.

VINCOLI NAZIONALI E REGIONALI

Un decreto del ministero dell'Agricoltura stabilirà gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo a livello nazionale. Una volta individuati questi limiti, entra in gioco la Conferenza unificata: una sua delibera dovrà indicare i criteri per la riduzione del consumo di suolo e stabilire la ripartizione, in termini quantitativi, tra le Regioni della riduzione del consumo di suolo fissata a livello nazionale. Ogni Regione, poi, dovrà fissare le modalità con le quali ciascun Comune rispetterà questi principi.

FASE TRANSITORIA

Dalla data di entrata in vigore della legge e per tre anni non è consentito il consumo di suolo tranne che per le opere e i lavori pubblici, inseriti negli strumenti di programmazione, per gli interventi relativi alle infrastrutture strategiche. Le nuove opere pubbliche sono consentite previa obbligatoria valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo. Con questa clausola aperta sarà sempre possibile realizzare nuove costruzioni.

LE ECCEZIONI

Sono fatti dai vincoli della legge i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore relativi a titoli abilitativi edilizi comunque denominati, gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche previsti nei piani attuativi, per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della legge, le varianti che non comportino modifiche di dimensionamento dei piani attuativi.



questo, sia fondamentale potenziare gli incentivi previsti all'interno della legge. Alla Camera c'è stato un tentativo in questa direzione in materia di

demolizione con ricostruzione. Quell'intervento, però, è stato immediatamente stoppato dalla commissione Bilancio, che lo considerava troppo costo-

so per le casse dello Stato. Temi sui quali si ritornerà al Senato. Per adesso non è ancora chiaro con quali risultati. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA