

# ***Rassegna stampa***

Centro Studi C.N.I. 8 gennaio 2018



## INGEGNERI

Italia Oggi Sette	08/01/18	P. 42	Periti con la toga	Pippo Grossi	1
-------------------	----------	-------	--------------------	--------------	---

## DPO

Italia Oggi Sette	08/01/18	P. 14	Responsabile protezione dati, delineato meglio l'identikit	Antonio Ciccia Messina	2
-------------------	----------	-------	--	---------------------------	---

## POLIZZE PROFESSIONISTI

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 29	L'avvocato «paga» per i collaboratori	Filippo Martini	4
-------------	----------	-------	---------------------------------------	-----------------	---

## BONUS EDILIZIA

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 1-2	Lavori in casa a tutto bonus	Cristiano Dell'Oste, Giuseppe Latour	6
-------------	----------	--------	------------------------------	---	---

## EDILIZIA

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 4	Stanze, cantine e sottotetti: la Regione aiuta il recupero	Raffaele Lungarella Valeria Uva	15
-------------	----------	------	--	------------------------------------	----

## EDILIZIA SCOLASTICA

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 18	Comuni, corsa al bonus investimenti	Anna Guiducci Patrizia Ruffini	18
-------------	----------	-------	-------------------------------------	-----------------------------------	----

## FINANZA

Corriere Della Sera - Corriereconomia	08/01/18	P. 2	Investimenti perduti		20
--	----------	------	----------------------	--	----

## MERCATO DEL LAVORO

Repubblica Affari Finanza	08/01/18	P. 34	La carica delle nuove professioni digitali ma le imprese fanno fatica a trovarle	Sara Ficocelli	23
---------------------------	----------	-------	--	----------------	----

## MERCATO IMMOBILIARE

Corriere Della Sera - Corriereconomia	08/01/18	P. 30	L'Oroscopo del mattone	Gino Pagliuca	25
--	----------	-------	------------------------	---------------	----

## PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 8	La carriera vecchio stile e la Pa senza futuro	Francesco Verbaro	29
-------------	----------	------	--	-------------------	----

## RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Sole 24 Ore	08/01/18	P. 28	Agevolazioni fiscali per i soggetti deboli a perimetro ristretto	Francesco Avella	30
-------------	----------	-------	--	------------------	----

## RICOSTRUZIONE POST SISMA

Repubblica	08/01/18	P. 4	Tutte le ombre sulle casette per i terremotati	Giuliano Foschini Fabio Tonacci	33
------------	----------	------	--	------------------------------------	----

*Un master organizzato dal Politecnico di Torino*

# Periti con la toga

## Ingegneri forensi per consulenti

*Pagina a cura  
di PIPPO GROSSI*

**A**l via il nuovo master che forma la figura dell'ingegnere forense. La prima edizione del master in Ingegneria forense è organizzata dal Politecnico di Torino in collaborazione con l'Ordine degli ingegneri della Provincia di Torino ed è in partenza a marzo 2018. Si tratta di un nuovo percorso di studi, della durata di un anno, che nasce dall'esigenza di una preparazione sistematica degli ingegneri che si propongono come consulenti tecnici della magistratura, di imprese, privati ed enti e in tutti quei casi in cui si riscontrino danni fisici ed economici a cose, persone, in ambito giudiziario penale e civile o extragiudiziario. Con questo percorso, si delinea quindi la nuova figura dell'ingegnere forense,

un professionista che, da un lato, indaga sulle cause e sulle responsabilità di un evento dannoso mentre, dall'altro lato, opera come consulente tecnico d'ufficio o di parte in un procedimento giudiziario. Il suo obiettivo principale sarà quello di analizzare i motivi più probabili per cui



si è verificata una prestazione diversa da quella attesa e sulle sue origini: un crollo, un cedimento, una rottura, alcune crepe. Si tratta, quin-

di, di una disciplina che tocca ad ampio raggio tutti i campi dell'ingegneria: dal settore civile a quello industriale focalizzato sull'ambito meccanico, chimico ed elettrico. Nello specifico, il programma didattico prevede una formazione legale comune cui seguirà una preparazione tecnica su temi quali sicurezza del lavoro, trattamento dei pericoli da esplosione e incendi, problemi ambientali, lavori pubblici, proprietà intellettuale, metodi di stima, modalità di redazione di documenti tecnici peritali. Diversi saranno infine gli sbocchi occupazionali per questa nuova figura: dalle attività professionali come consulente tecnico d'ufficio e di parte nei procedimenti giudiziari e nei contenziosi, a quelle in uffici tecnici e tecnico-legali aziendali. Per iscriversi e per avere maggiori informazioni, consultare il sito internet: [www.polito.it](http://www.polito.it)





Il contributo del garante della privacy per definire ruolo e caratteristiche dell'Rpd

# Responsabile protezione dati, delineato meglio l'identikit

Pagine a cura  
di ANTONIO CICCIA  
MESSINA

**P**oker di compiti per il Responsabile della protezione dei dati. Una funzione cruciale per la privacy a tinte Ue. Operativo dal 25 maggio 2018 (data in cui entra a regime il regolamento europeo 2016/679 sulla protezione dei dati), si occuperà di:

- 1) informare e consigliare imprese e p.a.;
- 2) sorvegliare sull'osservanza degli obblighi del regolamento, compresa la formazione del personale;
- 3) dare pareri sulla valutazione di impatto privacy;
- 4) essere interlocutore diretto del garante della privacy e degli interessati.

L'identikit dell'Rpd si arricchisce di giorno in giorno e a definire il profilo di questa funzione ha dato il suo contributo il garante della privacy italiano, con una batteria di risposte alle domande più frequenti e con un facsimile dell'atto di designazione (il tutto rintracciabile sul sito [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)).

Non tutto è ancora chiaro. Particolare non trascurabile: non risultano parametri per la definizione del compenso dell'attività dell'Rpd (o Dpo, Data protection officer, se si usa l'acronimo inglese). Ma molto può essere già detto con certezza.

Vediamo tutti i chiarimenti forniti dal garante, su una funzione che deve essere obbligatoriamente attivata in tutte le pubbliche amministrazioni e in molte (non tutte) le imprese. E, cioè, quelle che, su larga scala, trattano dati sensibili o fanno monitoraggio sistematico delle persone.

**Dirigente.** Qual è la posizione dell'Rpd? Deve essere una figura apicale che riferisce direttamente al

vertice aziendale o dell'organizzazione, senza intermediari. Non prende ordini da nessuno.

Nel caso in cui si opti per un Rpd interno, è preferibile individuare un dirigente o un funzionario di alta professionalità, che possa svolgere le proprie funzioni in autonomia e indipendenza, in collaborazione diretta con il vertice dell'organizzazione.

**Certificazione.** C'è un albo o un elenco di Rpd? Facile constatare che non c'è un titolo di studio apposito: non esiste un diploma o una laurea di Dpo. Eppure, dice il regolamento Ue n. 2016/679 l'Rpd deve avere conoscenze giuridiche specialistiche. A questo punto si pone il problema di come fare a valutare se un tale professionista sia idoneo. Sul mercato c'è un'abbondanza di corsi, master, convegni e così via, al cui esito ci sono attestati con nomi diversi. Alcuni percorsi sono inseriti nel quadro di certificazioni. Il problema è capire se e quanto valgono queste certificazioni e se siano obbligatorie per poter fare il Dpo.

La risposta del garante è di realistico e assoluto buon senso. Le certificazioni non equivalgono, di per sé, a una «abilitazione» allo svolgimento del ruolo dell'Rpd, abilitazione che non esiste. Semplicemente di per sé non sono tali da riservare la funzione di Rpd ai soggetti che abbiano conseguito una certificazione. Questo non significa, però, che corsi e master e certificazioni volontarie non valgano nulla. Anzi, dice il garante, le certificazioni sono, certo al pari di altri titoli, un valido strumento di verifica delle conoscenze.

Lo stesso garante aggiunge che le certificazioni di

persone possono costituire una garanzia e atto di diligenza.

Soprattutto (aggiungiamo noi) quando sono rilasciate, dopo la frequenza di corsi seri e impegnativi, da soggetti diversi dagli organizzatori dei corsi stessi.

Le certificazioni possono avere, dunque, per oggetto le competenze e non un profilo professionale e sono utili e meritevoli e danno un valore aggiunto a chi le consegue, purché abbiano ottimi programmi, buone docenze e buone metodi di apprendimento e di valutazione delle competenze. A questo proposito il garante dice che l'ente (pubblico o privato) deve comunque valutare il candidato Rpd; per fare ciò deve imparare a selezionare sul mercato le competenze, anche sulla base del curriculum formativo dei soggetti.

**Nomina.** Nel caso di scelta di un Rpd interno all'ente, occorre formalizzare un atto di designazione (un facsimile è disponibile sul sito [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)). In caso,

invece, di ricorso a soggetti esterni all'ente, la designazione è parte integrante di un contratto di servizi.

Tra l'altro il contratto di servizi potrà essere concluso

anche con una persona giuridica, ma bisogna individuare sempre una persona fisica che faccia da referente.

Indipendentemente dalla natura e dalla forma dell'atto utilizzato, è necessario che nello stesso sia individuato in maniera inequivocabile il soggetto che opererà come Rpd, riportandone espressamente le generalità, i compiti e le funzioni che questi sarà chiamato a svolgere in ausi-

*Nel caso di scelta di un Rpd interno all'ente, occorre formalizzare un atto di designazione. In caso, invece, di ricorso a soggetti esterni all'ente, la designazione è parte integrante di un contratto di servizi*





lio al titolare/responsabile del trattamento, in conformità a quanto previsto dal quadro normativo di riferimento.

Se la funzione di Rpd è svolta da un fornitore esterno di servizi, i compiti stabiliti per l'Rpd potranno essere assolti efficacemente da un team operante sotto l'autorità di un contatto principale designato e «responsabile» per il singolo cliente. In particolare, «per favorire una corretta e trasparente organizzazione interna e prevenire conflitti di interesse a carico dei componenti il team Rpd, si raccomanda di procedere a una chiara ripartizione dei compiti all'interno del team Rpd e di prevedere che sia un solo soggetto a fungere da contatto principale e «incaricato» per ciascun cliente. Sarà utile, in via generale, inserire specifiche disposizioni in merito nel contratto di servizi.

L'eventuale assegnazione di compiti aggiuntivi, rispetto a quelli originariamente previsti nell'atto di designazione, dovrà comportare la modifica e/o l'integrazione dello stesso o delle clausole contrattuali.

Nell'atto di designazione o nel contratto di servizi devono risultare succintamente indicate anche le motivazioni che hanno indotto l'ente a individuare, nella persona fisica selezionata, il proprio Rpd, al fine di consentire la verifica del rispetto dei requisiti previsti dal regolamento Ue 2016/679: si deve fare riferimento agli esiti delle eventuali procedure di selezione interna.

**Informativa.** Una volta individuato, il titolare o il responsabile del trattamento è tenuto a indicare, nell'informativa fornita agli

interessati, i dati di contatto dell'Rpd, pubblicando gli stessi anche sui siti web. Per le p.a. è opportuno inserire i riferimenti dell'Rpd nella sezione «amministrazione trasparente», oltre che nella sezione «privacy» eventualmente già presente.

**Notizia al garante.** Mentre non è necessario, anche se potrebbe costituire una buona prassi, in ambito pubblico, pubblicare anche il nominativo dell'Rpd, occorre che il nome sia comunicato al garante per agevolare i contatti con l'autorità.

Il garante ha predisposto un modello di comunicazione. Resta invece fermo l'obbligo di comunicare il nominativo del Dpo agli interessati in caso di violazione dei dati personali (data breach).

— © Riproduzione riservata —

#### Rpd, la comunicazione al garante

##### MODELLO COMUNICAZIONE AL GARANTE DEI DATI DELL'RPD AI SENSI DELL'ART. 37, PAR. 1, LETT. A) E PAR. 7, DEL RGPD

###### DATI DEL TITOLARE/RESPONSABILE DEL TRATTAMENTO

Denominazione ente: .....  
 Codice Fiscale /P.Iva .....  
 Via / Piazza ..... N. civico .....  
 Città ..... Cap. .... Provincia .....  
 Telefono ..... Fax .....  
 Email ..... Pec .....  
 Sito istituzionale .....

###### DATI DEL RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI

Nome e cognome: .....  
 Data e luogo di nascita: .....  
 Sede (solo ove diversa da quella del titolare)  
 Via / Piazza ..... N. civico .....  
 Città ..... Cap. .... Provincia .....  
 Telefono ..... Fax .....  
 Email ..... Pec .....

In caso di stipulazione del contratto di servizio con una persona giuridica, indicare anche i seguenti dati della medesima:

Denominazione: .....  
 Via / Piazza ..... N. civico .....  
 Città ..... Cap. .... Provincia .....  
 Telefono ..... Fax .....  
 Email ..... Pec .....  
 Sito web .....



**Professionisti.** Per i giudici il legale che riceve l'incarico non viene assolto neppure se l'errore è interamente riconducibile ad altri

# L'avvocato «paga» per i collaboratori

Le polizze obbligatorie da novembre devono coprire anche gli atti di dipendenti e sostituti

PAGINA A CURA DI

**Filippo Martini**

■ L'avvocato risponde nei confronti del cliente non solo degli errori professionali commessi direttamente, ma anche di quelli che derivano da atti dei suoi collaboratori. E la regola vale sia per i collaboratori interni allo studio professionale, sia per i domiciliatari esterni.

## Gli atti dei collaboratori

Il professionista, come prevede l'articolo 2232 del Codice civile, anche se «deve eseguire personalmente l'incarico assunto», può tuttavia appoggiarsi a «sostituti e ausiliari» che restano però sotto la sua «direzione e responsabilità». E la giurisprudenza, in modo coerente, è costante nell'affermare che risponde anche per colpa lieve il professionista che, nell'eseguire la propria prestazione, provoca un danno per imprudenza o negligenza, compresa l'ipotesi in cui l'imperizia o la negligenza siano attribuibili ad ausiliari - come collaboratori o praticanti - di cui il professionista si avvalga sotto la propria direzione e responsabilità (Tribunale di Bologna, sentenza del 3 maggio 2016).

L'avvocato titolare del mandato professionale non può essere assolto neanche nel caso in cui la colpa dell'accaduto sia totalmente ascrivibile al collaboratore; lo ha affermato la Cassazione che, con la sentenza 15895 del 7 luglio 2009, ha chiarito come l'avvocato, che non deposita il ricorso per cassazione nel termine, sia responsabile nei confronti del cliente del danno patito per il passaggio in giudicato della sentenza a lui sfavorevole; non rileva che il deposito sia avvenuto in ritardo solo per colpa del professionista o se sussista, eventualmente, anche la responsabilità di collaboratori o ter-

zi di cui il professionista si sia avvalso per svolgere l'incarico.

## L'assicurazione

È per queste ragioni che le polizze assicurative per la responsabilità professionale stipulate dagli avvocati devono coprire anche la «responsabilità civile derivante da fatti colposi o dolosi di collaboratori, praticanti, dipendenti, sostituti processuali», dei quali rispondono nei confronti dei clienti. Lo prevede il decreto del ministero della Giustizia del 22 settembre 2016, che ha dato attuazione alle disposizioni sull'assicurazione professionale introdotte dalla legge 247/2012.

L'obbligo di stipulare l'assicurazione professionale per i danni che l'attività può causare ai clienti e ai terzi è scattato per gli avvocati dal 10 novembre 2017.



## Niente copertura per gli infortuni

Addio alla polizza per gli infortuni degli avvocati. A cancellare l'obbligo di stipularla - scattato il 10 novembre 2017 - è stato il decreto fiscale (Dl 148/2017), in vigore dal 6 dicembre. Il decreto non tocca invece l'obbligo per gli avvocati di assicurarsi contro gli infortuni che accadano a collaboratori, dipendenti e praticanti svolgendo la professione, anche fuori dallo studio e anche come sostituti o collaboratori esterni occasionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La responsabilità

Ma fino a che punto si estende la responsabilità dell'avvocato? Il legale svolge una professione intellettuale assumendo su di sé una obbligazione di mezzi (da intendere come la messa a disposizione della propria scienza giuridica) finalizzata a fornire al cliente la massima tutela possibile nella difesa dei diritti e nell'esercizio dei rapporti sociali e personali.

L'avvocato deve rendere conto al cliente di avere svolto gli obblighi professionali in modo diligente, tanto sul piano procedurale, quanto su quello strettamente qualitativo.

La responsabilità professionale dell'avvocato poggia su due pilastri che devono sempre comporre gli elementi di indagine del giudice chiamato a valutare l'eventuale danno subito dal cliente: da un lato, l'errore in sé e, dall'altro, la sua incidenza causale sul danno subito dal cliente, inteso come perdita di un diritto o di un beneficio che altrimenti avrebbe potuto conseguire.

Così, nelle decisioni dei giudici, si legge che l'avvocato tacciato di un errore professionale da parte del cliente viene assolto se non vengono provate le conseguenze del suo errore, «non potendo il professionista garantire l'esito comunque favorevole del giudizio» (Cassazione, sentenza 25894 del 15 dicembre 2016). Se invece alla prova di un errore tecnico commesso dall'avvocato si accompagna la prova del pregiudizio per il cliente provocato dall'errore, l'avvocato è tenuto a risarcire il danno pari al valore del bene perso o del privilegio reso inservibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI**

I testi dei provvedimenti  
[www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com](http://www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com)





www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com

**Il rischio.** Se non c'è una clausola di rinuncia

## Ma l'assicurazione può farsi risarcire dall'ausiliario

■ L'articolo 1 del decreto del ministero della Giustizia del 22 settembre 2016, che ha dato attuazione alle disposizioni sull'assicurazione professionale obbligatoria per gli avvocati introdotte dalla legge 247/2012, prevede che, tra l'altro, le polizze coprono la «responsabilità civile derivante da fatti colposi o dolosi di collaboratori, praticanti, dipendenti, sostituti processuali».

L'obbligo assicurativo per il titolare del mandato professionale e dello studio di coprire anche il rischio conseguente alla prestazione svolta da suoi collaboratori o dipendenti costituisce una garanzia a favore del terzo danneggiato. Attenzione però: il collaboratore dell'avvocato appare esposto all'azione di rivalsa o di regresso dell'impresa di assicurazione che ha risarcito il danno al cliente, ogni volta che l'errore sia attribuibile in tutto o in parte al collaboratore libero professionista.

È questo il profilo delicato dell'obbligo di garanzia dell'avvocato per gli errori dei collaboratori. L'avvocato titolare dello studio (eventualmente insieme ai partner, negli studi associati) è l'unico responsabile per gli atti dei collaboratori; ma la copertura obbligatoria non si estende alla responsabilità professionale personale dei collaboratori, i quali dunque potrebbero rimanere esposti all'azione di recupero del danno pagato, se in tutto o in parte a loro colpevolmente riferibile.

Ciò a maggior ragione se si considera che le polizze professionali normalmente prevedono che l'assicurato sia coperto sempre, anche se la sua responsabilità concorre con quella degli altri. A prevederlo è, del resto, lo stesso decreto ministeriale

del 22 settembre 2016, che, all'articolo 1, comma 10, stabilisce: «In caso di responsabilità solidale dell'avvocato con altri soggetti, assicurati e non, l'assicurazione deve prevedere la copertura della responsabilità dell'avvocato per l'intero, salvo il diritto di regresso nei confronti dei coconduttori solidali».

Una formula che va intesa nel senso che i collaboratori strutturati del titolare dello studio siano sprovvisti di una propria copertura personale inclusa nel contratto assicurativo del "dominus" e che per tale ragione avran-

### IL SECONDO PROFILO

A restare esclusa dalla garanzia è anche l'attività che gli altri soggetti svolgono in proprio

no un analogo onere di assicurarsi tanto per l'attività in proprio esercitata, quanto per l'eventuale azione di regresso che la stessa impresa di assicurazione del titolare del mandato potrebbe esercitare nei loro confronti, una volta accertato il loro grado di partecipazione causale al danno generato al cliente.

Per escludere quest'ultimo profilo di rischio occorre che la polizza espressamente preveda, oltre all'indicazione nominativa delle persone che collaborano con il professionista assicurato, anche una clausola con la quale l'impresa di assicurazione rinuncia alla futura rivalsa verso il collaboratore responsabile, che abbia agito nel solo interesse del titolare del mandato e della polizza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

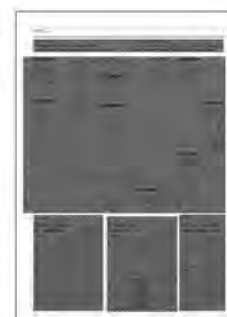
Con il 2018 cambia la mappa delle agevolazioni sugli interventi edilizi: tutte le soluzioni caso per caso

# Lavori in casa a tutto bonus

Così si risparmia con gli sconti per ristrutturazioni, energia, sisma e verde

■ La detrazione base per il 50% sul recupero edilizio come agevolazione *entry level*. L'ecobonus, il sismabonus e la detrazione sugli interventi combinati come formula di secondo livello che può arrivare fino all'85% delle somme investite. È il quadro degli sconti sui lavori in casa che emerge dalla legge di Bilancio e al quale si aggiungono la proroga del bonus mobili e il debutto del nuovo bonus verde.

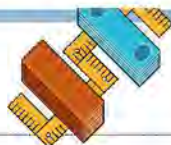
**Dell'Oste, Fossati, Latour e Zandonà** ▶ pagine 2-3





## Lavori in casa nel 2018

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



### Il calcolo di convenienza

Il proprietario deve valutare l'incentivo «migliore» in base a sconto, limiti di spesa, procedure e scadenza

### Il fattore tempo

Per i condomini l'orizzonte è al 31 dicembre 2021 mentre nelle singole unità il termine è quasi sempre a fine anno

### Tra le novità della manovra

Una detrazione extra large all'80 o 85% per gli interventi condominiali che abbinano opere antisismiche e di efficientamento energetico

# Il cantiere dei bonus: così si tagliano i costi

Altri 12 mesi con il recupero standard - Scende lo sconto sulle finestre - Possibile abbinare più agevolazioni

di **Cristiano Dell'Oste**  
e **Giuseppe Latour**

**È** un sistema su due livelli quello con cui oggi devono fare i conti i proprietari di casa interessati a sfruttare i bonus fiscali sugli interventi edilizi. Tra proroghe, modifiche e novità, la legge di Bilancio 2018 delinea il *restyling* più profondo da quando, nel 1997, fu introdotto il 36% sulle ristrutturazioni.

L'*entry level* è rappresentato dalla detrazione Irpef del 50%, prorogata fino al 31 dicembre di quest'anno (farà fede la data del bonifico). Si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e agevola una vasta gamma di interventi. Dalla manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura (ma solo su parti comuni condominiali) ai lavori edilizi più pesanti, passando per l'installazione di porte blindate, finestre, servoscale e così via (si veda il grafico a fianco).

La burocrazia è ridotta al minimo. Di fatto, basta pagare con bonifico "parlante" e conservare la fattura, oltre a curare la pratica edilizia, se necessaria. Non c'è da stupirsi che nelle dichiarazioni dei redditi del 2016 oltre 8,2 milioni di contribuenti su 40,7 abbiano usato la detrazione base sul recupero edilizio.

A questa agevolazione, tra l'altro, anche nel 2018 sarà possibile agganciare il bonus mobili, lo

sconto del 50% su una spesa di 10mila euro, per l'acquisto di arredi ed elettrodomestici. Ma solo se i lavori sono iniziati dal 2017 (si veda il pezzo in basso).

Il secondo livello creato dalla manovra, invece, è tutta un'altra storia. Bonus potenzialmente più ricchi, ma regole più complicate. Così, da un lato, per i proprietari diventa quasi indispensabile farsi affiancare dai tecnici, mentre, dall'altro, per i professionisti e le imprese si aprono nuove opportunità di lavoro. Vediamo perché.

L'*ecobonus* viene prorogato fino a fine 2018 per gli interventi su singole unità immobiliari e resta confermato al 2021 per i condomini. Ma la detrazione scende dal 65 al 50% per la sostituzione

delle finestre e delle caldaie a condensazione meno evolute, che tra il 2014 e il 2016 hanno pesato per il 76,19% di tutti gli interventi dell'*ecobonus*.

Rispetto al passato, allora, sono percorribili molte più strade. Ad esempio, chi deve ristrutturare una villetta monofamiliare potrebbe puntare quest'anno sulla riqualificazione globale (agevolata al 65% fino a una spesa di circa 153mila euro); oppure, se non raggiunge i requisiti di prestazione richiesti dall'*ecobonus*, accontentarsi del 50% "standard" fino a 96mila euro, magari abbinato all'installazione dei pannelli solari termici (al 65% e plafond di spesa dedicato). O, ancora, se la casa necessita di un intervento strutturale e si trova in zona sismica 1, 2 o 3, optare per il *sismabonus*, che ha lo stesso massimale a 96mila euro, ma scade nel 2021, può arrivare all'80% e si recupera in cinque anni anziché dieci. In pratica, spendendo 50mila euro, ne potrebbe scontare 40mila dall'Irpef in cinque rate da 8mila euro. Uno sgravio così forte da imporre una verifica preliminare sulla "capienza": considerando che l'Irpef media lorda è intorno ai 5,500 eu-

ro, il rischio di sprecare parte del bonus non è remoto.

Anche il fattore tempo è rilevante. A parte il *sismabonus*, le altre detrazioni su singole unità immobiliari scadono a fine anno. Il 50% è stato prorogato sei volte dal 2012, ma senza ulteriori rinvii nel 2019 si tornerà al 36% su 48mila euro e chi sfora i tempi rischia di perderci parecchio. Per i condomini, invece, l'*ecobonus* e il *sismabonus* scadono nel 2021. Così come l'altra novità della manovra: la detrazione *extra large* all'80 o 85% per gli interventi condominiali combinati antisismici e di efficientamento energetico. L'*entry level*, invece, anche se parti comuni si ferma al 2018.

Nel valutare il fattore tempo, bisognerà considerare che la manovra 2019 sarà impostata da un nuovo Governo: possibile che ci sia un ulteriore rimaneggiamento degli sconti, seguendo la strada già tracciata quest'anno.

A rendere ancora più articolato il menù delle scelte possibili c'è, infine, il bonus dedicato al verde privato: una detrazione del 36% all'esordio assoluto. Che potrebbe, però, scontare qualche sovrapposizione con il 50 per cento.



## RISPARMIO ENERGETICO

# L'ecobonus conserva due punti di forza

**P**erché inseguire l'ecobonus anziché accontentarsi del 50% "standard", se la detrazione è la stessa?

La domanda del 2018, per molti proprietari, sarà questa, perché la legge di Bilancio ha ridotto dal 65% al 50% la detrazione per i più comuni interventi agevolati dall'ecobonus: la sostituzione delle finestre, in primis, ma anche il cambio della caldaia con un modello a condensazione che non sia "evoluto", l'installazione di generatori di calore a biomasse e schermature solari.

L'ecobonus impone, tra l'altro, di rispettare i requisiti prestazionali minimi imposti dalla normativa e di eseguire la pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Ma ci sono almeno due buone ragioni per restare fedeli alla detrazione sul risparmio energetico anche nella formula depotenziata al 50%:

- 1 da un lato, l'ecobonus ha un plafond di spesa dedicato, quindi chi fa interventi rilevanti evita di "consumare" i 96 mila euro del 50% sulle ristrutturazioni;
- 2 dall'altro lato, l'ecobonus è anche una detrazione Ires, oltre che Irpef, quindi le società di capitali che intervengono sui propri immobili strumentali proseguiranno senza cambiamenti.

Chi si troverà a svolgere i lavori su un'unità immobiliare singola verso la fine dell'anno dovrà poi valutare il rischio di una mancata proroga. È vero che l'ecobonus esiste ed è prorogato dal 2007, ma quest'anno - per la prima volta - si è assistito a una rimodulazione del catalogo degli interventi. Né si può trascurare l'incognita del cambio di legislatura. Il mancato rinnovo del 50% "edilizio" permetterebbe di avere comunque il vecchio 36%, che è a regime nell'articolo 16-bis del Tuir. La scadenza dell'ecobo-

nus, invece, sarebbe senza paracadute.

Non va dimenticato, poi, che la detrazione sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici può essere abbinata solo alla detrazione sulle ristrutturazioni, ma non all'ecobonus. Chi esegue solo un intervento come il cambio delle finestre e intende acquistare nuovi arredi, dovrà tenerne conto.

Tra tante novità, per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti rientra nel perimetro del 65 per cento. Ma l'ecobonus riserva anche parecchie conferme. Restano, infatti, al 65% diversi interventi: la sostituzione di caldaie tradizionali con scaldacqua a pompa di calore, le coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali, la riqualificazione globale e l'installazione di pannelli solari e di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento.

Nessun ritocco anche per gli interventi su parti comuni: detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio e detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

**C.D.O.  
Gi. L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Attenti a...

#### Abbinamento vietato tra mobili ed ecobonus

Il bonus mobili deve essere per forza abbinato alla detrazione Irpef del 50 per cento. Non può, invece, essere agganciato all'altro grande componente della famiglia dei bonus casa, il 65 per cento. Chi esegue solo un intervento come il cambio delle finestre o la sostituzione della caldaia e intende acquistare nuovi arredi o elettrodomestici, nell'ambito di una piccola ristrutturazione di casa, dovrà allora tenerne conto.



## GIARDINI E BALCONI

# Detrazioni al 36% per il verde privato

**T**ra tanti ritocchi ad agevolazioni esistenti, nella manovra 2018 c'è anche una detrazione nuova di zecca: il bonus verde.

Viene introdotta per il solo 2018 (salvo proroghe future) una detrazione del 36% dall'Irpef delle spese sostenute per interventi di «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni. Quindi, balconi, cortili e giardini potranno essere ristrutturati, facendo leva su un incentivo pubblico per il verde privato. Rientrano nel perimetro degli sconti, oltre agli acquisti di piante, anche gli impianti di irrigazione a supporto del verde, i pozzi, le strutture di copertura e i giardini pensili. E anche le spese di progettazione e di manutenzione. In sostanza, tutta la filiera che sta dietro questo tipo di interventi potrà contare sulla detrazione.

Il limite di spesa è di 5 mila euro e va agganciato alla singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi sulle parti comuni dei condomini, l'importo agevolabile va rapportato al numero di unità. La detrazione, in queste ipotesi, sarà poi divisa tra i condomini, sulla base della quota a loro imputabile, purché questi abbiano effettuato i loro

pagamenti entro i termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi. Ad esempio, per il giardino di un palazzo con 20 alloggi, si potranno spendere fino a 100 mila euro, fermo restando il limite di 5 mila euro per singola unità.

Andrà poi confermato se si può cumulare la detrazione per il giardino comune con quella per la risistemazione del verde di proprietà esclusiva, come il balcone di uno degli alloggi (raddoppiando così i bonus).

La detrazione spetta ai contribuenti che possiedono o de-

tengono, in forza di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi, compresi inquilino e comodatari. E, a differenza di quanto avviene nel caso del bonus mobili, non è legata a una ristrutturazione in corso.

La manovra impone che «i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni». Perciò, a meno di aperture delle Entrate, serviranno i bonifici «parlanti» usati per le detrazioni sul recupero edilizio e il risparmio energetico. Lo sconto potrà essere spalmato su dieci annualità. Quindi, rate annuali massime da 180 euro fino ad arrivare a 1.800 euro complessivi.

Per completare il quadro, la legge di Bilancio fa anche una serie di precisazioni più di dettaglio. Per le unità residenziali adibite promiscuamente all'esercizio di una professione, la detrazione spetta nella misura del 50 per cento. In caso di vendita dell'immobile, la detrazione viene trasferita, salvo accordo diverso.

L'agevolazione è nuova e si apre una prateria per le interpretazioni che l'agenzia delle Entrate dovrà fornire nelle prossime settimane. Ad esempio, dettagliando gli interventi agevolabili. Considerando che alcuni di questi sono già inseriti negli elenchi del 50% per le ristrutturazioni: è il caso delle opere sulle recinzioni.

Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Attenti a...

#### L'alternativa del 50% edilizio «standard»

■ Nel valutare la convenienza della detrazione sulle spese per il verde privato, non va dimenticato che alcuni interventi possono anche beneficiare del più ricco bonus del 50% per le ristrutturazioni su una spesa massima di 96 mila euro. Un esempio? La recinzione del giardino pertinenziale, in quanto opera diretta a migliorare la sicurezza. Nel caso, servono fatture e bonifici separati per i due tipi di spesa.



## MESSA IN SICUREZZA

# Nel 2018 sismabonus alla prova di maturità

**N**on è uno sconto nuovo, almeno guardando alla forma. Nella sostanza, però, il 2018 è l'anno nel quale il sismabonus sarà atteso alla sua prima prova di maturità: finito il rodaggio, si capirà se i proprietari sono in grado di capitalizzare i vantaggi della detrazione in assoluto più ricca.

Il 2017 non ha detto molto sulle reali potenzialità della detrazione, valida fino al 31 dicembre 2021 e dedicata alla messa in sicurezza in chiave antisismica delle case e degli edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3 (resta esclusa solo la 4, per la quale c'è il bonus del 50% "standard", che però scade a fine 2018).

A fine febbraio, rispettando i tempi della legge di Bilancio, il ministero delle Infrastrutture ha definito i dettagli dello strumento, con un pacchetto composto da un decreto, una linea guida e un modello di asseverazione degli interventi. Sono stati, così, piazzati i paletti necessari a operare. Si parte da una base del 50%, che cresce al 70% nel caso in cui si certifichi il miglioramento dell'edificio di una classe di rischio sismico, mentre con il doppio salto si arriva all'80 per cento. A queste percentuali va sommato un 5% per i lavori su parti comuni degli edifici. La detrazione, poi, può esse-

re recuperata in cinque anni.

I lavori di messa in sicurezza richiedono spese rilevanti, che superano facilmente i 30mila euro a unità (si veda il Sole 24 Ore dell'11 settembre 2017). Ecco perché è da adesso che si vedrà davvero se il bonus funziona. Anche se - va detto - la manovra non ha risolto il problema dei grandi edifici composti da una sola unità (capannoni, ville, ca-

# 85%

### Detrazione record

È il valore più alto del sismabonus per interventi su parti comuni

scine) per i quali il tetto di 96mila euro spesso si rivela insufficiente.

La legge di Bilancio ha poi introdotto un maxisconto che favorisce le operazioni combinate di messa in sicurezza ed efficientamento energetico in condominio, sempre in zona 1, 2 e 3, con scadenza al 2021: la detrazione è dell'80% (se si migliora di una classe di rischio) o dell'85% (due classi) e la spesa massima sale a 136mila euro per unità.

Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PORTABILITÀ

# Cessione dei crediti estesa a singole unità

**E**cobonus cedibile sempre e da tutti i contribuenti, sia per interventi su singole unità che per le operazioni condominiali. Con un'arma in più a disposizione degli incipienti (i contribuenti con meno di 8mila euro di reddito nel 2017), che potranno girare il loro credito d'imposta anche a banche e intermediari finanziari.

# 150 milioni

### Il nuovo fondo di garanzia

Per supportare le riqualificazioni 50 milioni all'anno fino al 2020

È servito un lungo lavoro di assestamento, dalla legge di Stabilità del 2016 fino a quella del 2018, ma alla fine il legislatore è riuscito a dare alle regole sulla cessione dei bonus un assetto lontano dal labirinto che aveva preso corpo con la sovrapposizione delle diverse riforme.

Non appena le Entrate avranno dettato le istruzioni (il termine di 60 giorni, come sempre ordinatorio, scade il 2 marzo) l'obiettivo sarà a portata di mano: consentire a chi

non ha soldi per realizzare un intervento di percorrere una via alternativa. Anziché pagare i lavori e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, si può monetizzare subito. E saldare il corrispettivo, in parte, con il trasferimento del bonus.

Inoltre, la manovra 2018 introduce un altro strumento che punta a sostenere chi non ha liquidità sufficiente: un fondo, alimentato con 50 milioni all'anno tra il 2018 e il 2020, finalizzato al rilascio di garanzie su finanziamenti per interventi di riqualificazione energetica. La stima è che saranno mobilitati investimenti per circa 600 milioni ogni dodici mesi. Anche se l'impatto dello strumento andrà misurato meglio dopo la lettura del decreto che ne definirà i criteri di funzionamento, da licenziare entro 90 giorni. Senza contare, poi, che sul mercato sono già presenti diverse piattaforme, pensate per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di crediti fiscali.

Resta, a questo punto, solo un elemento da allineare: le regole sul sismabonus. Per ora, infatti, la possibilità di cedere questo sconto rimane confinata alle operazioni condominiali.

Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## CONDOMINIO

# Diagnosi energetica per riqualificare

di **Saverio Fossati**

**I**l mondo condominiale è ancora al centro delle occasioni fiscali del 2018. Tra agevolazioni in corso, confermate e del tutto nuove (si vedano gli altri articoli nella pagina) questo è l'anno più conveniente per investire nella riqualificazione del proprio stabile.

A rendersi davvero interessante è anzitutto quella energetica, con tempi lunghi (sono agevolabili i pagamenti completati entro il 2021) e alcune novità: è stata declassata dal 65% al 50% di detrazione fiscale la sostituzione degli impianti di climatizzazione con caldaie e condensazione che non siano almeno di classe A, i generatori a biomasse, le schermature solari e l'installazione di infissi. Ma nel panel dei bonus entra, al 65%, la microcogenerazione, tecnologia utilissima per i condomini e sinora poco conosciuta. Confermate anche le super detrazioni al 70% e 75% per edifici che conseguano risultati elevati di risparmio energetico (spesa massima: 40 mila euro per unità immobiliare).

La palla, però, è in mano all'amministratore e all'assemblea di condominio, due attori che, se non lavorano in piena collaborazione, vanificano ogni sforzo. Per questo è essenziale

che sia l'amministratore a fare il primo passo, proponendo in assemblea una diagnosi energetica dell'edificio (il costo va dai 2.500 ai 3 mila euro in media). Ma deve anche crederci, perché, una volta ottenuta la diagnosi (che, inevitabilmente, per un edificio di oltre 30 anni, indicherà una serie di interventi migliorativi onerosi), il dibattito in assemblea si farà rovente.

La riqualificazione energetica è un buon investimento e consente di iniziare da subito a recuperare la spesa. Esistono sul mercato diverse soluzioni per un finanziamento che - coordinate con la detrazione e il risparmio sulla bolletta energetica - di fatto riducono la spesa effettiva annua a poco più del 10% o la azzerano (ipotizzando una rateazione del prestito di cinque o dieci anni). Non solo: con la legge di Bilancio è stato creato anche un fondo di garanzia proprio per sostenere questi investimenti.

I passi da fare sono, proprio grazie alla diagnosi, l'elaborazione di un preventivo, ma anche la scelta di un operatore che offra un adeguato finanziamento (o che sia disponibile ad accettare a buone condizioni la cessione del credito fiscale, ora non più limitata ai soli condòmini incapienti a basso reddito).

Per approvare i lavori la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi è del tutto lecita, proprio in presenza di diagnosi energetica. Mentre chi ne vuol fare a meno dovrà raccogliere, quasi sempre, la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 500 millesimi. Importante anche inserire nella delibera il fondo obbligatorio, da alimentare a "stato avanzamento lavori" se c'è rateazione dei pagamenti.

Le altre occasioni da non perdere della legge di Bilancio 2018 sono il bonus verde e la proroga al 2018 della detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio. Cui si aggiunge una nuova detrazione dell'80% (su una spesa massima di 136 mila euro per unità immobiliare) per le misure antisismiche, con riduzione di una classe di rischio, se realizzate insieme alla riqualificazione energetica (si veda l'articolo in pagina).

Per varare i lavori di manutenzione al giardino comune basta la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi. Stesso discorso per i lavori di manutenzione straordinaria per recupero edilizio e antisismici, a meno che non siano di «notevole entità»: in questo caso serve la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Se infine gli interventi siano addirittura delle «innovazioni», la maggioranza sale alla metà + 1 dei condòmini, che rappresenti almeno 2/3 dei millesimi.

© 1997 PRODUZIONE RISERVATA

DA UN ANNO ALL'ALTRO

## Da monitorare i bonifici del 2017

di **Marco Zandonà**

**L**a legge di Bilancio impone grande attenzione a chi ha iniziato i lavori nel 2017 e li prosegue quest'anno.

L'ipotesi più lineare è quella di chi nel 2017 ha avviato una ristrutturazione "standard" agevolata con la detrazione del 50% (ad esempio, il rifacimento del tetto di una casa monofamiliare). L'articolo 16-bis del Tuir, al comma 4, prevede che «ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni». Quindi, se ho speso 20 mila euro nel 2017, quest'anno ne potrò ancora spendere 76 mila, visto che il limite è 96 mila euro. Il vincolo non si applica agli interventi autonomi, cioè nuovi e non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi effettuati nello stesso anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

Lo stesso principio vale in caso di interventi agevolati dall'ecobonus al 65% per i quali la percentuale di detrazione resta invariata, ad esempio l'installazione di pannelli solari.

Più complessa l'ipotesi di un intervento dell'ecobonus la cui detrazione è passata, dal 1°

gennaio, dal 65% al 50 per cento. Ad esempio, se ho iniziato a pagare le finestre nel 2017 con il 65%, in base al principio di cassa i bonifici di quest'anno sono detraibili al 50%, fermo restando il limite massimo, secondo cui nei due anni 2017-18 la detrazione non può superare 60 mila euro.

Il punto è che gli stessi lavori agevolati dall'ecobonus ricadono anche nel 50% "standard" sulle ristrutturazioni, che ha una burocrazia meno complessa, perché basta pagare le fatture con bonifico bancario o

### Attenti a...

#### L'autocertificazione prova l'avvio dei mini-cantieri

■ L'acquisto di arredi quest'anno è agevolato solo se i lavori edili sono iniziati dal 1° gennaio 2017 in poi. Ma come provare l'avvio del cantiere se le opere sono in edilizia libera? In tal caso il contribuente deve preparare un'autocertificazione in carta libera e conservarla in caso di controlli. Attenzione, quel che conta è l'inizio lavori: un acconto pagato nel 2016 prima dell'avvio del cantiere non ferma il bonus quest'anno.

postale, senza inviare alcuna documentazione all'Enea. Perciò, chi ha già eseguito alcuni bonifici nel 2017 indicando la causale «legge 296/06» - cioè quella del risparmio energetico - potrebbe anche scegliere di fruire del 50% edilizio standard sia per i pagamenti eseguiti quest'anno sia per quelli dello scorso anno (a prescindere dalla causale, è possibile a condizione che le indicazioni nel bonifico abbiano consentito l'effettuazione della ritenuta fiscale del 8% all'atto dell'accredito del corrispettivo nel conto corrente del fornitore). Così facendo, si perde il 15% di detrazione sulle spese pagate nel 2017, ma si evita il costo della pratica per l'ecobonus.

Certo, nel caso delle finestre, il contribuente può anche compilare con il fai-da-te l'allegato F sul sito dell'Enea (basta avere la certificazione del produttore degli infissi). Però quando non si è in grado di far da soli, oppure quando le pratiche sono più complesse e costose, e comunque quando le cifre versate nel 2017 sono molto basse, il cambio di bonus può risultare conveniente.

Attenzione anche al bonus mobili connesso ai lavori di ristrutturazione. Le spese di arredo sostenute nel 2018 sono detraibili solo se i lavori edili non sono iniziati prima del 1° gennaio 2017. Altrimenti, le spese di quest'anno non sono agevolate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Tutte le detrazioni intervento per intervento**

I bonus sui lavori nel 2018

- **Detrazione Irpef sui lavori e sisma bonus**
- **Ecobonus Irpef e Ires**
- **Detrazione Irpef sugli arredi**
- **Detrazione Irpef sui giardini**

**COIBENTAZIONI**

Resta al 65% la detrazione sulle spese per le coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali che rispettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008

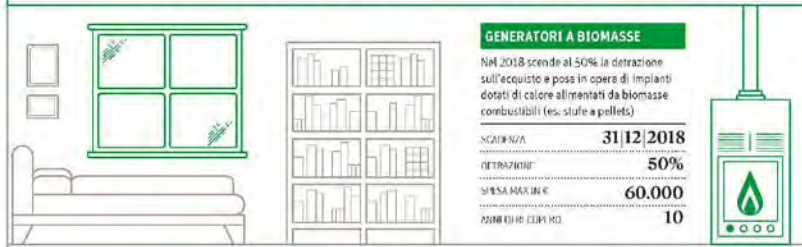
SCADENZA SINGOLA UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTI COMUNI	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESA MAX IN €	<b>92.307,69</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>



**PANNELLI SOLARI**

Resta al 65% la detrazione sulle spese per l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda

SCADENZA SINGOLA UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTI COMUNI	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESA MAX IN €	<b>92.307,69</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>



**GENERATORI A BIOMASSE**

Nel 2018 scende al 50% la detrazione sull'equisto e posa in opera di impianti dotati di calore alimentati da biomasse combustibili (es. stufe a pellets)

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESA MAX IN €	<b>60.000</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>



**DOMOTICA**

Rimane invariata la detrazione per l'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione

SCADENZA SINGOLA UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTI COMUNI	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESA MAX IN €	<b>senza limite</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>

**FINESTRE**

Dal 1° gennaio scende dal 65% al 50% la detrazione Irpef e Ires per il cambio di finestre comprensive di infissi che rispettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008. In alternativa, si può far confluire la spesa nel plafond del 50% "standard" sulle ristrutturazioni senza requisiti del Dm e senza pratica all'Enea

SCADENZA SINGOLA UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTI COMUNI	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESA MAX IN €	<b>120.000</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>

**SISMA BONUS**

Resta identico fino al 31 dicembre del 2021 il sismabonus per abitazioni ed edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3. La detrazione è del 50%, aumentata al 70% se si migliora di una classe di rischio sismico e all'80% se si migliora di due classi. In caso di investimenti su parti comuni di un edificio si incassa uno sconto fiscale extra del 5 per cento. In zona 4 e per altre tipologie edilizie c'è il bonus "standard" sulle ristrutturazioni

SCADENZA	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>50-85%</b>
SPESA MAX IN €	<b>96.000</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>5</b>

**MICRO-COGENERATORI**

Per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti beneficia della detrazione Irpef e Ires del 65%, a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (come misurato dal Dm 4 agosto 2011)

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESA MAX IN €	<b>153.846,15</b>
ANNI DI RECUPERO	<b>10</b>



**ECOBONUS EXTRA IN CONDOMINIO**

Conferma l'ecobonus maggiorato per lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità di univ. Il comitato di condominio. Detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdita dall'edificio. Detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale dell'edificio almeno pari alla qualità media di cui al Dm 20 giugno 2015.

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTICOLARE	<b>2021</b>
DETRAZIONE	<b>70-75%</b>
SPESE MASSIME	<b>40.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**RISTRUTTURAZIONI**

Priorità al 12 mesi la detrazione Irpef del 50% "standard" sulle ristrutturazioni edilizie. Che altrimenti sarebbe tornata al 36% su una spesa massima di 48mila euro, per i lavori indicati dall'articolo 36-bis del Tuir. Si tratta di manutenzione ordinaria (solo su parti comuni condominiali) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia: ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da calamità naturali; realizzazione di autorimesse a posti auto preferenziali; eliminazione delle barriere architettoniche; prevenzione di atti illeciti (es. porte blindate, antifurto, ecc.); cablaggio e sostituzione dell'impianto elettrico; risparmio energetico; misure antisismiche; bonifica dall'inquinamento degli inquinanti domestici; acquisto di unità in fibra ottica; interventi ristrutturati da impresa (la detrazione si calcola sul 25% del prezzo).

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESE MASSIME	<b>96.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>



**TENDE SOLARI**

Per il 2018 passa dal 65% al 50% la detrazione sull'acquisto e posa in opera di schermature solari e agevolata al 50% su un valore massimo di spesa di 120mila euro.

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESE MASSIME	<b>120.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**BONUS MOBILI**

Confermata fino al 31 dicembre del 2018 la detrazione Irpef sul acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (in classe non inferiore alla A+ - classe A per i forni). Il bonus mobili è pari al 50% e va aggiunto alla detrazione Irpef del 36% relativa a lavori edilizi, per interventi di recupero avviati dal 1° gennaio 2017.

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESE MASSIME	<b>10.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**BONUS GIARDINO**

Inoltrata una detrazione Irpef del 36% per la sistemazione a verde di terrazzi e balconi o per la realizzazione di coperture e giardini pensili. La detrazione spetta anche per opere su parti comuni condominiali, oltre che per la manutenzione e la progettazione.

SCADENZA	<b>31/12/2018</b>
DETRAZIONE	<b>36%</b>
SPESE MASSIME	<b>5.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**INTERVENTI COMBINATI**

Introdotta una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, che puntino insieme alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, nelle zone sismiche 2, 3 e 3 bis (zona 4a). La detrazione è del 50% in caso di passaggio a una classe di rischio sismico inferiore e del 85% per cento in caso di passaggio di due classi di rischio sismico.

SCADENZA	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>80-85%</b>
SPESE MASSIME	<b>136.000</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**RIQUALIFICAZIONE GLOBALE**

Resta al 65% la detrazione sugli interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio che migliorino di almeno il 20% il fabbisogno annuo di energia primaria rispetto ai requisiti del Dm 21 marzo 2008 (art. 4).

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTICOLARE	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESE MASSIME	<b>153.846,15</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>

**CALDAIE A CONDENSAZIONE**

Ferma restando la scadenza (31/12/2018) su singola unità (o 2021 su parti comuni) e il recupero in 10 anni, dal 1° gennaio l'opzione per la sostituzione di impianti esistenti con caldaie a condensazione prevede percentuali e massimali costi maggiorati. Nuova caldaia sotto la classe A: niente ecobonus, ma resta la possibilità di avere il 50% "standard".

DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESE MASSIME	<b>96.000</b>

DETRAZIONE	<b>50%</b>
SPESE MASSIME	<b>60.000</b>

Nuova caldaia in classe A: accompagnata da sistemi di termoregolazione evoluti (classe V, VI o VIII) con impianti ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione e con generatori di aria calda a condensazione detrazione Irpef è fino al 65% su una spesa massima di 46.153,84 euro.

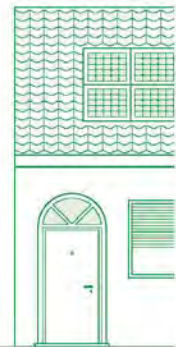
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESE MASSIME	<b>46.153,85</b>



**SCALDACQUA**

Fino al 65% la detrazione per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore.

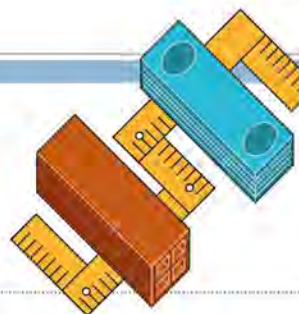
SCADENZA SINGOLE UNITÀ	<b>31/12/2018</b>
SCADENZA PARTI COMUNI	<b>31/12/2021</b>
DETRAZIONE	<b>65%</b>
SPESE MASSIME	<b>46.153,84</b>
ANNO IN ECONOMIA	<b>10</b>





# Lavori in casa nel 2018

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



## Stanze, cantine e sottotetti: la Regione aiuta il recupero

### La mappa degli ampliamenti possibili quest'anno

PAGINA A CURA DI  
**Raffaele Lungarella**  
**Valeria Ulva**

La manovra 2018 ha rilanciato i bonus fiscali per i lavori in casa, ma la possibilità di intervenire e soprattutto di recuperare spazio in più nella propria abitazione varia da Regione a Regione, in base alle discipline locali. Dal 2009 (anno del «piano casa») in poi, le normative locali hanno infatti concesso la possibilità di ampliare gli spazi esistenti, sia con la classica «stanza in più» (il piano casa, appunto) sia con il recupero di locali prima non abitabili quali sottotetti e seminterrati. Lavori edilizi che - quando non si tratta di nuove costruzioni - possono usufruire delle detrazioni fiscali prorogate anche quest'anno.

Di fatto nelle Regioni il recupero di spazi abitativi è affidato a un mix di tre leggi: piano casa per gli ampliamenti, recupero dei sottotetti e riutilizzo dei seminterrati.

Norme variamente combinate tra loro e con scadenze diverse (si veda il quadro completo nelle schede a fianco). Anche nel 2018 in sette Regioni (di cui sei nel Mezzogiorno) la possibilità di recupero è al massimo: oltre all'ampliamento e alla demolizione-ricostruzione con cubature in più si può in contemporanea ricavare spazio anche dal sottotetto o dal seminterrato o interrato. Al Sud questo è possibile in Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna. Al Nord soltanto in Friuli Venezia Giulia.

Nelle altre Regioni sono comunque possibili almeno uno o due di questi interventi. Vediamo come nel dettaglio.

#### Il piano casa

Questa possibilità è oggi preclusa solo in Lombardia ed Emilia Romagna. Mentre è a scadenza ravvicinata in Piemonte (30 giugno).

In Molise il piano è stato prorogato di tre anni, fino alla fine del 2020, mentre in Campania scade alla fine del 2019 e in Sardegna a giugno dello stesso anno.

I premi sono diventati permanenti in cinque Regioni, oltre alle province di Bolzano e Trento: Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Friuli Venezia Giulia e Lazio. In realtà queste ultime due Regioni non hanno decretato il fine piano mai, ma reso permanente la concessione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti dai Prg per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

Nel caso del Lazio il veicolo è stata la legge regionale (7/2017) sulla rigenerazione urbana, che prevede un premio del 20% del volume per gli ampliamenti con miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Operazione analoga in Friuli Venezia Giulia, con l'aggiunta di un ulteriore articolo al Codice regionale dell'edilizia.

Ma le possibilità di accesso al piano casa non sono ovunque le stesse: molto dipende dalla data entro cui gli immobili devono ri-



### Sconto ammesso a parità di volume

Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali, prorogati e ampliati (nel caso del sisma-bonus) con la manovra 2018. Il criterio generale è che la detrazione per la ristrutturazione spettino solo per edifici e locali già esistenti: dunque mai per gli ampliamenti consentiti dal piano casa. Anzi, se oltre all'ampliamento, si esegue anche una ristrutturazione sulle parti esistenti, per non perdere lo sconto è necessario tenere separate le spese. Più possibilità invece quando si recuperano gli spazi sottotetto o seminterrati: in questo caso i lavori sono agevolati se non aumenta la volumetria (tranne che per volumi tecnici) e la superficie calpestabile (circolare 57/E/1998). Anche in caso di modifica della destinazione d'uso. Se poi insieme con il recupero dei locali sottotetti o seminterrati si mette in sicurezza l'edificio, l'intera operazione può essere agevolata con il sisma-bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

sultare esistenti. In qualche caso il confine fissato in origine non è mai stato spostato in avanti. Così ad esempio in Toscana la data limite di costruzione è rimasta quella del 31 marzo 2009; l'Umbria non ha aggiornato la data del 22 novembre 2011 e il Piemonte non ha rivisto quella del 31 luglio 2009. In questi tre casi, quindi, le abitazioni più recenti non possono essere ampliate.

Al contrario, altre hanno progressivamente aggiornato la data di esistenza degli edifici. In Sicilia possono essere ampliati gli edifici ultimati entro il 2015 e in Veneto quelli costruiti entro il 31 ottobre 2013. Il Molise prevede premi volumetrici anche per gli edifici ancora in corso di costruzione che al 2014 avevano completato le strutture portanti; in Puglia il piano si applica addirittura agli edifici esistenti al primo agosto 2017.





### I sottotetti e i seminterrati

Quasi tutte le Regioni si sono dotate di leggi per regolamentare il recupero di una soffitta o di un sottotetto, per ricavare una stanza in più o anche un piccolo appartamento. Un numero più esiguo di esse, otto, si è dotato anche di una legge per il recupero delle cantine e degli altri

locali interrati totalmente o in parte. In entrambi i casi, le leggi non hanno scadenza.

Le regole per accedere al recupero sono, comunque, molto variabili: sempre determinanti per accedere ai benefici sono i limiti minimi posti alle altezze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le opere edilizie nei territori

### Al Sud possibili tutti gli interventi - Aumenti di cubatura stabili in cinque realtà - Riutilizzo spazi interni senza limitazioni

#### La mappa su «piano casa» e riutilizzo di sottotetti o seminterrati

<b>ABRUZZO</b> 	<b>BASILICATA</b> 	<b>CALABRIA</b> 	<b>CAMPANIA</b> 
<b>PIANO CASA</b> Possibilità di ampliare gli edifici residenziali del 20% della superficie esistente fino a un massimo di 200 metri cubi. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione premio del 35% della superficie, con possibilità di aumentare il numero di abitazioni. (Lr 16/2009) Scadenza: <b>31 dicembre 2018</b>	<b>PIANO CASA</b> Le abitazioni monofamiliari fino a 300 m possono essere ampliate del 20% entro i 40 mq. La superficie può aumentare del 30% per demolizione e ricostruzione. (Lr 25/2009) Scadenza: <b>31 dicembre 2018</b>	<b>PIANO CASA</b> Ammessi ampliamenti e demolizione ricostruzione di edifici sia residenziali sia non residenziali. Extrabonus del 10% di volume per la messa in sicurezza antisismica. (Lr 21/2010) Scadenza: <b>31 dicembre 2018</b>	<b>PIANO CASA</b> Consentito l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari o con non più di tre piani fuori terra e di quelli fino a 1.500 metri cubi. Premio del 35% della volumetria per le demolizioni e ricostruzioni. (Lr 19/2009) Scadenza: <b>31 dicembre 2019</b>
<b>SOTTOTETTI</b> Il recupero è possibile negli edifici in tutto o in parte residenziali con altezza media del sottotetto di almeno 240 cm, che diventano 210 a quote superiori ai mille metri. (Lr 10/2011)	<b>SOTTOTETTI</b> Riutilizzo ammesso solo negli edifici legittimamente realizzati entro il 31 dicembre 2016. (Lr 8/2002)	<b>SOTTOTETTI</b> Recupero ad abitazione fuori dalle aree industriali e agricole. (Lr 21/2010)	<b>SOTTOTETTI</b> Recupero possibile negli edifici destinati alla residenza. I Comuni però possono escludere questa possibilità in parti dei loro territori. (Lr 15/2000)
<b>INTERRATI</b> Se non è vietato dal Prg del Comune, è possibile il recupero ad abitazione di interrati e seminterrati. (Lr 8/2002)	<b>INTERRATI</b> Riconversione di seminterrati ad abitazioni e negozi e di interrati solo a negozi. Altezza richiesta: 270 cm. (Lr 21/2010)		
<b>EMILIA ROMAGNA</b> 	<b>FRIULI V.G.</b> 	<b>LAZIO</b> 	<b>LIGURIA</b> 
<b>PIANO CASA</b> La possibilità di ampliamenti in deroga ai limiti urbanistici è <b>scaduta</b> in questa Regione	<b>PIANO CASA</b> Ammessi manutenzione straordinaria, ampliamento e ristrutturazione con aumento del volume massimo di 200 mc. (Lr 19/2009, articolo 39-bis) Scadenza: <b>Mai</b>	<b>PIANO CASA</b> Permanenti i premi volumetrici previsti dal piano casa. Per ampliare le singole abitazioni premio del 20% anche in zone agricole, ma non nei centri storici (Lr 7/2017) Scadenza: <b>Mai</b>	<b>PIANO CASA</b> Premi volumetrici permanenti di base, variabili con la dimensione degli immobili, che possono aumentare di un ulteriore 15% in caso di adeguamento alla normativa antisismica. (Lr 49/2009) Scadenza: <b>Mai</b>
<b>SOTTOTETTI</b> La trasformazione dei sottotetti in abitazioni, anche con la creazione di nuove unità, è permessa negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili. Il rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento è di 1/16 (Lr 11/1998)	<b>SOTTOTETTI</b> Il recupero ad abitazione è permesso solo su edifici destinati almeno in parte a residenza. (Lr 19/2009, articolo 39)	<b>SOTTOTETTI</b> Il recupero è ammesso anche con modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, se il volume non aumenta più del 20%. (Lr 13/2009)	<b>SOTTOTETTI</b> Recupero ammesso anche roccando nuove unità abitative. Le superfici recuperate non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali. (Lr 24/2001)
<b>INTERRATI</b> Consentito il recupero di cantine e taverne, magazzini, depositi e garage. (Lr 19/2009, articolo 39)			



**LOMBARDIA****PIANO CASA**

La possibilità di ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici è **scaduta** in questa Regione

**SOTTOTETTI**

Possono essere trasformati in abitazione i sottotetti degli edifici residenziali per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento complessiva. (Lr12/2005)

**INTERRATI**

Recupero consentito in edifici ad uso residenziale, terziario o commerciale, per locali di altezza non inferiore a 240 centimetri. (Lr7/2017)

**MARCHE****PIANO CASA**

Ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici con premio del 20%, che sale al 35% in caso di messa in sicurezza antisismica facoltativa. Sostituzione edilizia premiata con un aumento fino al 40% in base al livello di efficienza energetica. (Lr22/2009)

Scadenza: **31 dicembre 2018**

**SOTTOTETTI**

Recupero con altezze minime di 240 centimetri, a condizione che nei centri storici non siano modificate le altezze di colmo e di gronda, e le linee di pendenza delle falde. (Lr22/2009)

**MOLISE****PIANO CASA**

Negli ampliamenti il bonus di cubatura standard del 20% può arrivare al 30% grazie alla riduzione del fabbisogno energetico. (Lr30/2009)

Scadenza: **31 dicembre 2020**

**SOTTOTETTI**

Recupero possibile solo se il Prg non vieta la ristrutturazione dell'immobile. (Lr25/2008)

**INTERRATI**

Recuperabili gli interrati e i seminterrati ad uso terziario o commerciale con garanzia di sicurezza statica. (Lr25/2008)

**PIEMONTE****PIANO CASA**

Ampliamento con premio volumetrico del 20% fino a 70 metri quadri. In caso di demolizione e ricostruzione il premio arriva fino al 35% se migliora il rendimento energetico. (Lr20/2009)

Scadenza: **30 giugno 2018**

**SOTTOTETTI**

Recupero ammesso negli edifici anche solo in parte residenziali, realizzati legittimamente entro il 31 dicembre 2012, in aree con urbanizzazioni primarie. Possibile aprire lucernari e finestre. (Lr21/1998)

**PUGLIA****PIANO CASA**

Premi di volumetria del 20% per ampliamento e del 35% per demolizione e ricostruzione. (Lr14/2009)

Scadenza: **31 dicembre 2018**

**SOTTOTETTI**

Per raggiungere l'altezza media di 2,40 metri è possibile abbassare il solaio del sottotetto. (Lr33/2007)

**INTERRATI**

Gli interrati e i seminterrati possono essere recuperati solo se lo consentono i Prg. (Lr33/2007)

**SARDEGNA****PIANO CASA**

Ampliamenti con aumento di volume del 20% fino a 70 mc nei centri storici e del 30% nelle altre zone edificate fino a 120 mc. (Lr4/2009)

Scadenza: **30 giugno 2019**

**SOTTOTETTI**

Anche nei centri storici possono diventare abitazioni. (Lr8/2015, articolo 32)

**INTERRATI**

L'altezza minima dei locali da recuperare non può essere inferiore a 240 cm. (Lr4/2009, art. 15-bis)

**SICILIA****PIANO CASA**

Ampliamenti del 20% fino a 200 mc di abitazioni e uffici fino a 1.000 mc. (Lr6/2010)

Scadenza: **31 dicembre 2018**

**SOTTOTETTI**

I locali recuperati possono essere destinati a residenza, anche con nuovi solai. (Lr16/2016, art. 5)

**INTERRATI**

Possibile il recupero di interrati e seminterrati alti almeno 220 cm. (Lr4/2003, art. 18)

**TOSCANA****PIANO CASA**

Il piano si applica agli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009. La destinazione d'uso non può essere modificata per 5 anni dalla fine dei lavori. (Lr24/2009, n. 24)

Scadenza: **31 dicembre 2018**

**SOTTOTETTI**

Recupero negli edifici con destinazione residenziale, a condizione che lo preveda lo strumento urbanistico comunale. (Lr5/2010)

**TRENTINO A.A.****PIANO CASA****Provincia di Bolzano**

È consentita la demolizione parziale di cubatura fuori terra esistente o oggetto di concessione di almeno 300 mc, destinata per più del 50% ad abitazione (Lp1/2009)

Scadenza: **Mai**

**Provincia di Trento**

Consentiti interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia con incremento del volume urbanistico fuori terra esistente fino al 15%. (Lp15/2015, art. 110)

Scadenza: **Mai**

**UMBRIA****PIANO CASA**

La superficie degli edifici residenziali uni-bifamiliari e quelli con una superficie non superiore a 500 mq può essere ampliata del 25% fino a max 80 mq. (Lr13/2009)

Scadenza: **Mai**

**SOTTOTETTI**

Recupero consentito con opere per ridurre i consumi energetici, con altezza nel punto più alto di almeno 240 centimetri. (Lr1/2015, articolo 156)

**VALLE D'AOSTA****PIANO CASA**

Ampliamenti in deroga per residenze, anche in zona agricola, e per edifici non residenziali, esclusi quelli con destinazione industriale. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche attraverso più interventi, a condizione che l'incremento complessivo non superi, per ogni unità immobiliare, il 20% del volume originario. (Lr24/2009)

Scadenza: **Mai**

**VENETO****PIANO CASA**

Ampliamenti per edifici residenziali e non residenziali esistenti al 31 ottobre 2013, con premio base di volumetria del 20% e un extrabonus del 40% in caso di abbattimento delle barriere architettoniche. (Lr14/2009)

Scadenza: **31 dicembre 2018**

**SOTTOTETTI**

Gli interventi di recupero non devono cambiare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. (Lr12/1999)



Guida alla manovra. Istanze alla Struttura di missione per l'edilizia scolastica, Palazzo Chigi per lo sport e Ragioneria per altri interventi

# Comuni, corsa al bonus investimenti

Entro il 20 gennaio le richieste sugli spazi finanziari «liberati» dai patti di solidarietà



**Anna Guiducci**  
**Patrizia Ruffini**

■ Aumento degli spazi, riserva di una quota agli impianti sportivi, disciplina più articolata per gli ulteriori investimenti e maggiore flessibilità delle sanzioni in caso di mancato utilizzo. Sono le novità della legge di bilancio 2018 per il patto di solidarietà nazionale verticale, essenziale per costruire i preventivi 2018/20.

Per il 2018 e 2019, la manovra (modificando la legge 232/2016) assegna spazi finanziari agli enti locali nel limite di 900 milioni di euro annui (200 in più rispetto allo scorso anno) nell'ambito dei patti nazionali previsti dall'articolo 10, comma 4, della legge 243/2012. Negli anni dal 2020 al 2023, gli spazi disponibili saranno di 700 milioni annui.

La manovra libera interventi finanziati con avanzo di amministrazione e ricorso al debito per 400 milioni nel settore dell'edilizia scolastica (gestiti dalla Struttura di missione ad hoc), 100 milioni per impianti sportivi (gestiti dall'Ufficio per lo sport di Palazzo Chigi) e 400 milioni per ulteriori investimenti gestiti direttamente dalla Ragioneria generale.

Gli enti locali comunicano gli spazi finanziari alle strutture di competenza entro il termine perentorio del prossimo 20 gennaio, indicando anche il fondo cassa dell'esercizio precedente e l'avanzo di amministrazione al netto del Fondo crediti risultante dal rendiconto o dal preconsuntivo dell'anno precedente.

Le richieste di assegnazione degli spazi finanziari per l'edilizia scolastica sono evase tenendo conto delle seguenti priorità:

- interventi già avviati, avallare su risorse acquisite con mutuo, e per i quali sono stati attribuiti spazi finanziari in base all'ultimo decreto del ministero dell'Economia previsto dal comma 492 della

legge 232/2016, e gli interventi finanziati in base all'articolo 10 del Dl 104/2013 per la quota di cofinanziamento a carico dell'ente;

- interventi di nuova costruzione o di adeguamento antisismico di edifici esistenti per i quali l'ente disponga del progetto esecutivo e per i quali non sia stato pubblicato il bando alla data di richiesta di spazi;

- lavori per i quali l'ente disponga del progetto esecutivo e per i quali l'ente stesso non abbia pubblicato il bando alla data di richiesta di spazi;

- interventi di nuova costruzione di edifici o di adeguamento antisismico di edifici esistenti per i quali l'ente disponga del progetto definitivo completo di Cup;

- altri interventi per i quali l'ente disponga del progetto definitivo completo di Cup.

Gli spazi finanziari per gli impianti sportivi sono assegnati tenendo conto del seguente ordine prioritario:

- interventi su impianti esistenti, di messa a norma e in sicurezza compreso l'adeguamento antisismico, di abbattimento delle barriere architet-

toniche, di efficientamento energetico e di ripristino della funzionalità per i quali gli enti dispongono del progetto esecutivo e non abbiano pubblicato il bando alla data della richiesta di spazi finanziari;

- altri interventi relativi a impianti sportivi per i quali gli enti dispongono del progetto esecutivo e non abbiano pubblicato il bando alla data della richiesta di spazi finanziari;

- interventi, su impianti sportivi esistenti, di messa a norma e in sicurezza compreso l'adeguamento antisismico, di abbattimento delle barriere architettoniche, di efficientamento energetico e di ripristino della funzionalità per i quali gli enti dispongono del progetto definitivo completo del Cup;

- altri interventi relativi a impianti sportivi per i quali gli enti dispongono del progetto definitivo completo del Cup.

Gli spazi sono assegnati entro il 10 febbraio di ogni anno, ripartendoli, ove insufficienti rispetto alle richieste, in base all'incidenza del fondo cassa rispetto all'avanzo di amministrazione.





## Il meccanismo

### TRE FILONI

Gli investimenti «liberati» dal meccanismo dei patti di solidarietà possono essere indirizzati all'edilizia scolastica (400 milioni), agli impianti sportivi (100 milioni) o ad altri investimenti (400 milioni), con priorità per gli interventi relativi al dissesto idrogeologico, alla prevenzione dei rischi sismici o al ripristino del territorio colpito da eventi eccezionali

### LE RICHIESTE

La scadenza per le istanze è unica, fissata in modo perentorio al 20 gennaio, ma cambia il destinatario in base all'oggetto dell'investimento. Per l'edilizia scolastica il riferimento è alla struttura di missione dedicata al tema, per gli impianti sportivi è l'Ufficio per lo sport della presidenza del Consiglio mentre per gli altri investimenti è la Ragioneria generale dello Stato

### PIÙ RISORSE

Gli spazi finanziari per escludere le spese di investimento dai calcoli del pareggio di bilancio crescono da 700 a 900 milioni per tre anni. Dal 2020 al 2023 saranno disponibili 700 milioni all'anno

### LE SANZIONI

Cambiano le sanzioni previste per garantire l'utilizzo degli spazi finanziari richiesti dagli enti locali. Per evitare la revoca sarà necessario certificarne l'utilizzo almeno al 90%, e non più al 100 per cento

# Finanza

## I FRENI ALLO SVILUPPO

Non mancano le risorse pubbliche, ma la capacità di progettazione  
I propositi di interventi a lungo termine vengono troppo spesso soffocati  
a favore di necessità correnti, utili solo a costruire consensi elettorali

Un miglior uso di questi fondi, invece, avrebbe portato la crescita  
del nostro Pil intorno al 2%, in linea con il resto d'Europa

Ora alcuni provvedimenti provano a mettere ministeri ed enti locali  
nelle condizioni di pianificare: dalle misure antisismiche alla ricerca. Funzionerà?

di **Ferruccio de Bortoli**

# INVESTIMENTI PERDUTI





**N**on è una questione di fondi limitati, bensì di efficienza della spesa e di capacità di progettazione. Possiamo riassumere così il tema della carenza di investimenti pubblici nel nostro Paese. Investimenti sacrificati alla necessità di non comprimere la spesa corrente, ma soprattutto dispersi nei meandri inefficienti e paludosi delle amministrazioni pubbliche, soprattutto locali. Insomma, soldi non raramente buttati via. Emerge poi un'amara verità: abbiamo perso per strada il genio civile o ve ne sono rimaste poche e insufficienti tracce.

Se negli ultimi anni gli investimenti pubblici — comprendendo in questa definizione anche quelli che stanno fuori dal perimetro della pubblica amministrazione come ferrovie e aeroporti — non fossero stati ridotti ma soprattutto male impiegati, se soltanto si fossero rispettate le tabelle, con importi e tempi, delle varie leggi di Bilancio, oggi il ritmo di crescita del nostro Paese sarebbe intorno al 2%. Cioè cresceremmo a una velocità di un quarto superiore a quella attuale con percettibili aumenti di produttività. Saremmo in linea con il resto dell'Europa. Senza aver fatto salti mortali, solo mostrandoci disciplinati e responsabili. Senza sprechi e, spesso, ruberie. Il problema del Paese è in sintesi estrema tutto qui. Paradossale.

Notava già Mario Draghi nell'introduzione a un paper della Banca d'Italia del 2011 (*L'efficienza della spesa per infrastrutture*) che il «ritardo del Paese non è riconducibile a una carenza di spesa» e che, come dotazioni, il nostro Paese era sostanzialmente in linea con i principali partner europei. Contava allora come oggi la qualità della programmazione. In un altro studio della Banca Centrale del medesimo periodo (*Le infrastrutture in Italia, dotazione, programmazione, realizzazione*) si poteva leggere, che «l'efficiente esecuzione delle opere è ostacolata da carenze progettuali, normative e di monitoraggio».

Negli anni successivi, purtroppo, gli investimenti pubblici, sono continuati a scendere. Mentre il totale delle uscite correnti, al netto degli interessi, è cresciuto da 584 miliardi nel 2006 a 704 nel 2016, le uscite in conto capitale sono precipitate da 84 miliardi nel 2006 a 58 nel 2016. I dati finali del 2017 non sono ancora disponibili ma alla Ragioneria generale dello Stato sarebbero felici di constatare quantomeno, l'arresto della caduta. Siamo ormai intorno al 2% d'investimenti pubblici diretti sul prodotto interno lordo (le spese in conto capitale sono un po' più alte). Il minimo storico. E di cose da fare ce ne sarebbero tantissime: dagli interventi contro il dissesto idrogeologico alla ristrutturazione di scuole, strade, infrastrutture di ogni genere. La fusione tra Ferrovie e Anas promette di realizzare — secondo gli auspici del ministro dei Trasporti Graziano Delrio — cento miliardi d'investimenti,

soprattutto al Sud, in dieci anni. Ma è proprio la fusione fra i due gruppi a mettere in risalto il principale problema che spiega la relativa inefficacia degli investimenti pubblici. Basta confrontare l'alto contenzioso legale di Anas con quello, assai più in linea e fisiologico, di Rete ferroviaria italiana, per far emergere la drammatica incapacità di progettazione. A livello locale il fenomeno assume forme endemiche.

## Lo scenario

Negli anni recenti, complici le crisi di bilancio, ma non solo, gli uffici tecnici delle amministrazioni comunali sono stati smantellati o impoveriti. L'attrazione di tecnici e ingegneri si è ridotta, quando non scomparsa. Al punto che il governo, con il decreto legge 50 del 2017 e con la recente legge di Bilancio, ha stanziato fondi per pagare la progettazione degli enti locali. Sono stati riservati 30 milioni all'anno, soprattutto per i comuni delle fasce sismiche più esposte. Elevate le domande. Mancavano, in molti casi, più i progetti dei soldi.

Un provvedimento di svolta nel tentativo di far riprendere gli investimenti pubblici è quello del decreto del 21 lu-

glio del 2017 che ha ripartito fra i vari ministeri il fondo di circa 47 miliardi nel periodo 2017-2032 previsto dalla legge di Bilancio del 2017. Gli esborsi, come si sa, sono assai limitati nei primi anni. Non si tratta di un tesoretto, ma della volontà di mettere i vari ministeri nella condizione di programmare su scadenze più lunghe. Quasi la metà della somma complessiva va alle infrastrutture e ai trasporti, ma relativamente poco — ed è sorprendente — alla ricerca e all'istruzione. Va ricordato però che nei giorni scorsi, il mini-

stro dell'Istruzione Valeria Fedeli ha firmato il bando per i progetti di ricerca d'interesse nazionale (Prin). Sono circa 400 milioni in parte recuperati dai fondi non spesi per l'Istituto italiano di tecnologia (Iit) di Genova.

La legge di Bilancio per quest'anno rimpolpa questo già rilevante polmone finanziario, con la previsione di una spesa aggiuntiva di 37 miliardi nel periodo 2018-2033. Bisognerà vedere se il relativo decreto di assegnazione dei fondi, sulla base delle necessità dei vari ministeri, sarà varato nei prossimi mesi nonostante il periodo elettorale. E soprattutto se non continuerà, com'è accaduto negli anni scorsi, il drenaggio di risorse per soddisfare impegni urgenti di spesa corrente a danno degli investimenti programmati. Le Regioni, nell'anno appena finito, hanno investito meno, in termini di cassa, che nel 2016, nonostante abbiano ottenuto varie anticipazioni da parte dello Stato.

Sono crollati in questi anni soprattutto gli investimenti degli enti locali. Il superamento del patto di Stabilità in-

**Le uscite  
in conto  
capitale sono  
precipitate  
dagli  
84 miliardi  
del 2006  
ai 58 del 2016**



terno consentirà, nel periodo 2017-2023, una spesa complessiva di 5,3 miliardi alle amministrazioni comunali che hanno cassa, anche al di fuori della regola del pareggio dei conti. È stato creato, con l'ultima Legge di Bilancio, comma 468, un piccolo fondo per consentire ai comuni, soprattutto del Sud (la cassa libera è quasi sempre al Nord), di investire in lavori — con un limite complessivo in un triennio di 850 milioni — se vi sono delle emergenze in zone a carattere sismico.

Ma il punto vero rimane quello sottolineato all'inizio dalle parole di Draghi. I fondi non mancano — sempre che non siano via via sottratti per esigenze correnti — il problema è spenderli bene. L'idea di una struttura centrale di un centinaio di ingegneri che potesse orientare al meglio i progetti, è stata purtroppo bocciata. Il nuovo codice degli appalti non aiuta, anzi. L'alta velocità ferroviaria ha cambiato in profondità le abitudini degli italiani ed è una leva di produttività. Ma sono troppi dieci anni per portarla per esempio da Brescia a Padova.

Si tratterà dunque di farli bene e in tempo i progetti. Altrimenti rischiano di essere inutilmente costosi. O di invecchiare anzi tempo. Ma soprattutto sarà necessario sottrarre gli investimenti al ciclo famelico della politica che privilegia la spesa immediata, nell'illusione che porti consenso. Non sarebbe male se, in questa convulsa campagna elettorale, qualcuno prendesse l'impegno di non stracciare questi programmi ambiziosi e sconosciuti. Piccolo particolare: sono investimenti che premiano soprattutto aziende italiane, il lavoro italiano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### La road map fino al 2032 Le risorse per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo del Paese. Dati in euro

	2017	2018	2019	2020-2032	TOTALE
<b>Totale</b> <b>46</b> miliardi di euro					
Trasporti, viabilità, mobilità sostenibile, sicurezza stradale	285.222.429	805.928.199	875.459.044	17.385.048.762	19.351.658.434
Infrastrutture, rete idrica, fognatura e depurazione	102.700.217	253.136.204	310.696.098	1.978.624.267	2.645.156.786
Ricerca	78.704.200	121.738.000	192.215.500	1.008.703.004	1.401.360.704
Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, bonifiche	15.247.572	48.533.235	98.032.757	695.503.387	857.316.951
Edilizia pubblica e scolastica	126.259.915	448.064.205	522.154.042	4.578.338.933	5.674.817.094
Attività industriali ad alta tecnologia e sostegno alle esportazioni	201.550.000	325.200.000	374.000.000	8.360.763.888	9.261.513.888
Informatizzazione dell'amministrazione giudiziaria	25.506.400	136.561.622	193.032.150	891.503.759	1.246.603.932
Prevenzione del rischio sismico	290.309.268	518.838.535	517.910.408	3.911.914.000	5.238.972.210
Riqualificazione urbana per la sicurezza delle periferie	20.500.000	44.000.000	36.500.000	85.500.000	186.500.000
Eliminazione delle barriere architettoniche	20.000.000	60.000.000	40.000.000	60.000.000	180.000.000
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>1.166.000.000</b>	<b>2.762.000.000</b>	<b>3.159.999.999</b>	<b>38.955.900.001</b>	<b>46.043.900.000</b>

S.A.

Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze



# La carica delle nuove professioni digitali ma le imprese fanno fatica a trovarle

CHANGE MANAGER, AGILE COACH, DIGITAL INNOVATION OFFICER, TOOL ARCHITECT: SONO TANTE LE FIGURE EMERGENTI MA C'È UNA SPROPORZIONE TRA LA RICHIESTA DEL MERCATO E LA CAPACITÀ DI SCUOLA E UNIVERSITÀ DI PRODURLE

Sara Ficocelli

Roma

Nell'epoca del lavoro 4.0 all'Italia per stare al passo serve DIO: non il padreterno ma il digital innovation officer, in tecniche e-leader, responsabile dell'innovazione digitale. E' questa una delle "professioni del futuro" basate sulle competenze digitali di cui le imprese hanno gran bisogno ma che faticano a trovare.

Insieme a lui si cercano technology innovation managers (TIM), change managers (manager del cambiamento), agile coachs (facilitatore dell'innovazione), chief digital officers (capo dei servizi digitali) e IT process and tool architect (architetto di sistemi e processi IT).

«Sono professioni che racchiudono un insieme di competenze - spiega Giuseppe Mastronardi, professore ordinario di Sistemi di Elaborazione delle Informazioni presso il politecnico di Bari e presidente dell'Associazione italiana per l'Informatica e il calcolo automatico (Aica) - indispensabili per gestire i cambiamenti imposti dall'uso di big data, mobile, social media e problema sicurezza. Altra figura chiave è quella del DPO, Data protection officer, responsabile della protezione dati e privacy: un regolamento Ue impone ai Paesi aderenti di essere in regola con le normative sulla privacy entro il 25 maggio 2018. I dati dovranno essere messi in sicurezza, dagli ambienti industriali a quelli giuridici agli uffici legali».



**Giorgio Rapari**  
presidente di Assintel

«L'Italia? Tanto per cambiare siamo in ritardo. «Il Paese non è l'ultimo ma è ancora carente di una consapevolezza imprenditoriale», precisa

Mastronardi.

L'Osservatorio Competenze Digitali, promosso da Assinter Italia, Anitec-Assinform, Assintel, AICA, con il supporto di MIUR e AgID, nel suo Rapporto 2017 ha svolto un'analisi sugli annunci web, osservando circa 175 mila vacanzies tra il 2013 ed il 2016. Nel triennio si è osservato un tasso medio di crescita annuo pari al 26%, nel solo 2016 sono stati rilevati oltre 60 mila annunci, con un tasso di crescita rispetto al 2015 pari al 32%. «Il 48% della domanda si concentra a nord, il 40 solo in Lombardia. Poi troviamo Veneto, Emilia, Piemonte, Toscana e Lazio; al sud solo Campania e Puglia. La concentrazione di imprese innovative nel meridione è bassissima», spiega Mario Mezzanzanica, direttore scientifico del CRISP - Università di Milano-Bicocca.

Se si guardano le 6 professioni emergenti rilevate, gli incrementi da febbraio 2013 ad aprile 2017 sono pari al 280%. «Ormai in tutti i profili professionali è necessario possedere competenze di tipo digitale per affrontare adeguatamente i singoli mercati», osserva Giorgio Rapari, presidente di Assintel.

«Il nostro Osservatorio ha stimato che nel triennio 2016-2018 il fabbisogno complessivo di occupazioni Ict si attesterà tra le 61mila unità, trend confermati da fonti Eurostat in ottica europea», spiega Silvia Barbieri, responsabile Affari regolatori e Rapporti istituzionali di AssinterItalia - Associazione del-

le Società per l'Innovazione Tecnologica nelle Regioni.

Nelle Pmi manifatturiere, le professioni più richieste sono quelle legate alle attività di progettazione e realizzazione di prodotto. «Sono richiesti tecnici non necessariamente laureati ma con competenze orientate al prodotto fisico e alla sua costruzione; persone che abbiano propensione a operare in ambiente di fabbrica con competenze informatiche, capaci di interagire con robot e software», spiega Alfredo Biffi, docente di Sistemi Informativi presso la Sda Bocconi e di Organizzazione Aziendale presso l'Università dell'Insubria, (Varese) e autore, con Pier Franco Camussone, dell'indagine "Lavoreremo ancora? Tecnologie informatiche e occupazione" (Egea, 2017), commissionata da Aica.

«Inoltre, i processi di internazionalizzazione delle Pmi vedono richieste di personale con competenze commerciali e di relazione con

il cliente impiegabili sia nella logica tradizionale sia attraverso il canale online».

Il problema è che queste figure non si trovano: «La scuola fatica a tenere il passo con l'evoluzione delle conoscenze del mondo del lavoro - continua Biffi - e non riesce a modificare programmi e personale alla velocità e con la qualità necessarie; e poi si crede ancora che lavori di manifattura siano ormai superati e di secondo livello rispetto ad attività di "ufficio e relazione", da qui la difficoltà dei ragazzi, quando scelgono gli studi superiori, di essere attratti da materie tecnico-scientifiche». In attesa che la scuola si evolva, il problema della formazione e della riconversione è reale. «Bisogna che siano le aziende a farsi carico dello sviluppo del personale, cercando giovani promettenti e investendo su di loro, recuperando chi è già in forza lavoro con processi di riconversione», precisa Biffi.

Importante, secondo Stefano Pileri, presidente di Anitec-Assinform è anche avvicinare domanda e offerta con nuovi canali di selezione digitali, più coinvolgimento delle aziende nei percorsi di formazione, più offerte di apprendistato, più incentivi per l'upskilling e il reskilling: «Le aziende associate ad Anitec-Assinform già sono in campo con investimenti e iniziative di collaborazione con Miur e Università».

Partire subito, insomma, anche con soluzioni sperimentali: le aziende dei Paesi concorrenti non aspettano.



**Stefano Pileri**  
presidente di Anitec-Assinform

© RIPRODUZIONE RISERVATA





### I PROFILI PIÙ CRITICI NELLA FILIERA ICT TRADIZIONALE

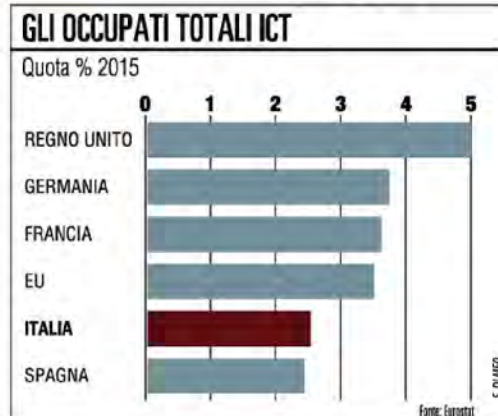
Macroaree Filiera ICT	Profili maggiormente critici	Livello criticità
STRATEGIA E PIANIFICAZIONE	BUSINESS ANALYST	
	SECURITY ADVISOR	
	DATA SCIENTIST	
	BUSINESS DEVELOPMENT MANAGER	
PROGETTAZIONE, SVILUPPO E TESTING	PROJECT MANAGER	
	APPLICATION DEVELOPER	
	ENTERPRISE ARCHITECT/ARCHITECT ENGINEER	
	MOBILE APPLICATION DEVELOPER	
DELIVERY, GESTIONE E MONITORAGGIO	SECURITY ANALYST	
	SYSTEM ADMINISTRATOR/ENGINEER	
	SISTEMISTA	
	DATABASE ADMINISTRATOR	

Fonte: MerCoaching Cube

**[IL CASO]**

**Troppo pochi laureati tecnici ma i diplomati sono in eccesso**

Ma il nostro sistema formativo è in grado di formare un numero di diplomati e laureati adeguato per rispondere al nuovo fabbisogno occupazionale? Secondo l'Osservatorio sulle competenze digitali solo in parte e con una discreta distinzione tra livelli più alti (laureati) e più bassi (diplomati) di professionisti ICT. Dai dati emerge infatti che l'offerta di professionisti ICT è costituita per il 33% da laureati e per il 67% da diplomati, mentre nell'analisi delle web vacancies le richieste riguardano per il 62% di laureati e per il 38% di diplomati. In termini di incrocio tra domanda ed offerta, secondo uno scenario conservativo, nel 2017 l'Italia si è attestata su un fabbisogno di 12.400 laureati e 7.600 diplomati, a fronte di offerte di lavoro per 8000 laureati e 16000 diplomati. In altri termini, si registra un gap negativo per i diplomati, con circa il 110% di diplomati in più rispetto alle offerte di lavoro disponibili, mentre un gap positivo per i laureati, ovvero una carenza per oltre 4000 unità di offerte di lavoro che non trovano risposta per carenza di profili formativi adeguati. Da questo emerge un mismatch sulle competenze ICT medio alte, espresse dalle lauree, piuttosto che su quelle medio basse, e si conferma un certo upskilling della forza lavoro ICT richiesta dalle aziende, anche per far fronte all'incremento qualitativo della domanda. (S.f.)





# L'Oroscopo del mattone

Prezzi stabili o in leggera risalita, mutui ancora ai minimi, più compravendite, revival dell'acquisto da investimento. Milano meglio di Roma. E le tasse? Non scenderanno. I pronostici di sei esperti

di **Gino Pagliuca**

**M**utui ancora ai minimi; prezzi quasi fermi dopo anni di discesa a picco: quando crescono non superano l'1%, dove scendono non vanno sotto di più dell'1%; aumento significativo dei canoni di locazione. E' il mix di fattori che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nel 2017 e che ha portato a un ulteriore aumento delle transazioni: il bilancio dovrebbe essersi chiuso (i dati definitivi delle Entrate arriveranno a marzo) attorno alle 550 mila transazioni, con un incremento di circa il 5% rispetto al 2016. È il quarto anno di aumento consecutivo, ma la crescita è ben lontana del 19% registrato a fine 2016 sul 2015, a dimostrazione che il mercato si sta stabilizzando.

## Il futuro

E per il 2018? Le previsioni prevalenti parlano di prezzi fermi o in lieve aumento nelle grandi città e transazioni ancora caratterizzate dal segno più. È quanto emerge dal tradizionale Oroscopo del mattone che *L'Economia del Corriere* presenta all'inizio di ogni anno. La lettura della sfera di cristallo è stata affidata a sei astrologi: due del mondo della consulenza e della ricerca (Nomisma e Scenari immobiliari), due dalle associazioni professionali dei mediatori (Fiaip e Fimaa) e infine due dei principali network italiani di agenzie, Tecnocasa e Gabetti.

A far ben sperare su un'evoluzione positiva c'è il miglioramento, segnalato da tutte le analisi di mercato, di due indici: tempi di vendita e sconto in fase di trattativa. Entrambi sono in costante riduzione e la spiegazione è da trovarsi più in una maggiore consapevolezza di come è cambiato il mercato da parte dei venditori che in un aumento della domanda, al punto che la responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa, Fabiana Megliola, indica che il rischio maggiore per i prossimi mesi è «l'euforia dei venditori», con il ritorno a richieste chiaramente eccessive.

Una scelta che potrebbe essere suggerita a chi non è pressato dal bisogno di vendere dalla bassa remunerazione degli impieghi obbligazionari: meglio aspettare qualche mese in più per trovare chi compra a un prezzo conveniente che incassare meno subito.

Le condizioni però per ottenere prezzi significativamente più alti di quelli attuali ora non ci sono proprio, perché come ricorda Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, «siamo in un'economia a zero inflazione, e una ripresa delle quotazioni si riscontra solo dove c'è





poca offerta: immobili di qualità e centri storici».

## Altri fattori

Non si potrà contare probabilmente nemmeno su un allentamento della pressione fiscale sugli immobili diversi dalla prima casa: in questa campagna elettorale caratterizzata da promesse che ogni giorno si fanno sempre più insostenibili per i conti pubblici ci si dimentica che non solo sono state sterilizzate per l'ennesima volta le clausole di salvaguardia che prevedono l'aumento dell'Iva e che si ripresenteranno puntuali a fine anno ma anche che con l'entrata a regime del fiscal compact dovremmo ridurre il rapporto Debito/Pil di circa 3,5 punti: in questo scenario ipotizzare una legislazione fiscale più accomodante sugli immobili diversi dalla prima casa non di lusso (oggi esente da imposizione patrimoniale) appare irrealistico.

Per Luca Dondi, direttore generale di Nomisma, «gli incrementi dei prezzi nel 2018 saranno di lieve entità e interesseranno solo i mercati maggiori, favorendo però il ritorno della componente di investimento». L'istituto bolognese si spinge nelle sue previsioni fino al 2020 ma (vedi

la tabella riferita alle principali città) gli incrementi dei prezzi saranno modesti, solo Milano nel triennio registrerà una crescita cumulata

del 4,7%, la Capitale si fermerà al 2,3% e ancora più basse le performance degli altri capoluoghi.

Sul maggiore interesse per l'investimento concordano anche gli altri operatori interpellati, Santino Taverna presidente Fimaa, Mario Condò de Satriano, ufficio studi di Fiaip, e Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti. I canoni di lunga durata ottenibili nelle

grandi città oggi sfiorano il 5% del valore della casa: sono rendimenti lordi, al netto quasi si dimezzano, ma si tratta comunque di un valore superiore a quello garantito dal Btp decennale.

I canoni stanno crescendo perché nelle grandi città molti proprietari preferiscono affittare a turisti, lavoratori in trasferta o studenti e l'offerta di case in locazione ordinaria nella zone più richieste (come le aree universitarie) sta diventando quasi residuale e a caro prezzo. Per chi cerca casa presumendo di abitarla per qualche anno i mutui ai tassi attuali (poco sopra il 2% se fissi, un punto in meno se variabili) sono un'alternativa appetibile, purché si abbia la possibilità di finanziare almeno in parte l'acquisto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### Luca Dondi, direttore generale Nomisma

«Il costante incremento delle compravendite, la cui intensità si sta peraltro attenuando, ha faticato fino a oggi a tradursi in una vera ripresa. Il 2018 potrebbe rappresentare l'anno della svolta»



### Mario Breglia, presidente Scenari immobiliari

«Avremo movimenti compresi tra il meno 1% e il più 1%. Meglio Milano che Roma, dove le quotazioni tendono alla stabilità. Compravendite in decisa ripresa nelle grandi città e crescita limitata nelle altre»



### Mario Condò de Satriano, ufficio studi Fiaip

«C'è una ripresa di interesse generale. Probabilmente assisteremo, come è sempre avvenuto, a un rallentamento delle trattative in occasione della prossima campagna elettorale»

In riduzione  
i tempi delle  
trattative. Ma  
c'è il rischio  
che torni  
a far capolino  
l'euforia  
dei venditori



# 2018

F  
U  
T  
U  
R  
O

### Le previsioni

Italia	Faiip	Fimnar	Galbetti	Nomesma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↑	↑	↑	+2,9%	↑↑↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	=	↓	-0,9%	↑	Da 0% a +2%

### Grandi città

Transazioni	↑	↑	↑	-0,3%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	↑	=	+4,2%	↑	Da 0% a +2%

### Città medie

Transazioni	↑	↑	↑	+4,2%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	=	=	-0,5%	=	Da -2% a 0%

### Piccoli Centri

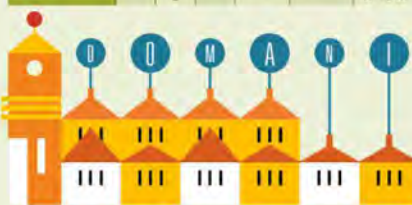
Transazioni	=	↑	↑	+2,1%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	↓	=	↓	-1,3%	↓	Da -2% a 0%

### Milano

Transazioni	↑	↑	↑	+5,1%	↑↑↑	Da +1% a +3%
Prezzi	↑	↑	↑	+0,8%	↑	Da +1% a +3%

### Roma

Transazioni	↑	↑	↑	+4,7%	↑↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	↑	=	0%	=	Da 0% a +2%



### Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2018	2019	2020	Città	2018	2019	2020
Bari	-1,4	-1,0	-0,6	Napoli	-0,3	0,3	0,8
Bologna	0,2	0,8	1,2	Padova	-1,4	-0,8	-0,3
Cagliari	-1,3	-0,8	-0,4	Palermo	-0,9	-0,1	0,5
Catania	-1,0	-0,5	0,0	Roma	0,0	0,8	1,5
Firenze	0,6	1,3	1,9	Torino	-0,2	0,4	0,8
Genova	-1,3	-0,5	0,1	Venezia	-0,3	0,2	0,6
Milano	0,8	1,6	2,3	Media	-0,3	0,3	0,9

Fonte: Nomisma

### Com'è cambiato il potere di acquisto immobiliare

Si ipotizza un quadro dell'industria privata con retribuzione netta annua di 32.000 euro nel 2007 e un dipendente pubblico con retribuzione di 20 mila euro e che le retribuzioni si siano rivalutate come la media degli stipendi. Il quadro cerca una casa nel semicentro, il dipendente pubblico in periferia

#### 1 Metri quadrati acquistabili con un anno di stipendio

##### Casa nel semicentro

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	16,60	12,90	28,7%	9,94	66,9%
Firenze	13,96	10,88	28,3%	8,29	68,5%
Genova	22,30	16,70	33,6%	14,04	58,9%
Milano	10,23	8,45	21,1%	7,06	44,8%
Napoli	17,73	14,19	24,9%	10,94	62,1%
Palermo	28,24	20,87	35,3%	18,55	52,2%
Roma	10,91	8,29	31,6%	7,17	52,2%
Torino	20,2	15,77	28,5%	13,33	52,0%

##### Casa in periferia

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	11,56	10,11	14,3%	7,36	56,9%
Firenze	9,58	8,56	11,9%	6,20	54,4%
Genova	18,33	14,99	22,3%	13,18	39,0%
Milano	9,73	8,53	14,1%	6,43	51,3%
Napoli	15,20	13,18	15,4%	10,85	40,2%
Palermo	21,02	18,12	16,1%	15,71	33,8%
Roma	9,55	8,05	18,6%	7,37	29,5%
Torino	15,97	13,59	17,6%	11,47	39,3%

#### 2 I metri finanziabili con un mutuo fisso a 20 anni e una spesa pari al 30% dello stipendio

##### Casa nel semicentro

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	91,2	55,2	65,1%	40,16	127,0%
Firenze	76,7	46,6	64,6%	33,46	129,2%
Genova	122,4	71,5	71,3%	56,68	116,1%
Milano	56,2	36,2	55,3%	28,53	96,9%
Napoli	97,4	60,7	60,3%	44,18	120,4%
Palermo	155,0	89,3	73,6%	74,91	107,0%
Roma	59,9	35,5	68,8%	28,95	107,0%
Torino	111,3	67,5	64,9%	53,84	106,7%

##### Casa in periferia

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	63,5	43,3	46,6%	29,74	113,4%
Firenze	52,6	36,6	43,5%	25,04	110,0%
Genova	100,6	64,2	56,8%	53,24	89,1%
Milano	53,4	36,5	46,4%	25,96	105,7%
Napoli	83,5	56,4	48,0%	43,80	90,6%
Palermo	115,4	77,5	48,9%	63,44	82,0%
Roma	52,4	34,5	52,1%	29,77	76,1%
Torino	87,7	58,2	50,8%	46,31	89,4%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma, mutuiOnline.it, Aran, Istat



**Santino Taverna,  
presidente Fimaa**

«La richiesta di abitazioni, soprattutto di taglio medio per quanto riguarda le grandi città, sarà in aumento, con una riduzione generale del margine di sconto sui prezzi di offerta e una significativa riduzione dei tempi di vendita»

**Roberto Busso,  
amministratore  
delegato Gabetti**

«Tutte le macro aree mostrano segnali di crescita del numero di transazioni, a dimostrazione che la ripresa non sarà limitata ai centri principali, ma continuerà ad espandersi nei comuni minori»

**Fabiana Megliola,  
ufficio studi  
Tecnocasa**

«Le nuove costruzioni iniziano a ripartire. Si nota interesse per gli edifici che rispettano criteri di efficienza energetica e per gli antisismici: si cominciano a percepire i risparmi possibili nel tempo»



**IL CONTRATTO DEGLI STATALI.** UN'OCCASIONE MANCATA PER RIDEFINIRE I PROFILI NECESSARI NELL'ERA DIGITALE

# La carriera vecchio stile e la Pa senza futuro

di **Francesco Verbaro**

È stato bene giungere alla firma del contratto di lavoro degli statali. Un importante segnale dopo anni di blocco e di paralisi. Risultato che non deve portare a rinunciare ad alcune analisi sul ruolo del contratto collettivo e su alcune discipline ivi contenute.

Il contratto collettivo non "serve" solo a dare i soldi. Il personale è un fattore centrale nell'organizzazione della pubblica amministrazione e, pertanto, non può essere trascurato o "sacrificato" il modo in cui viene organizzato e disciplinato.

Per vedere le conquiste e i passi fatti avanti con l'ultimo contratto per gli statali, che potrà costituire un modello per gli altri comparti, occorre analizzare il modo in cui disciplina alcuni istituti e soprattutto con quali finalità e con quali effetti.

Uno di questi temi riguarda i profili professionali e gli inquadramenti, cioè la domanda di competenze che nel settore pubblico è stata, soprattutto negli ultimi 30 anni, fortemente condizionata dalle relazioni sindacali. Se nel privato, è il datore di lavoro che decide quanti e quali profili professionali scegliere, nel settore pubblico l'approccio cambia e i risultati sono chiaramente diversi. Molti contratti collettivi prevedevano che i profili fossero materia di contrattazione o concertazione, alcuni solo di informazione (l'eterogeneità massima), ma solo con il decreto Brunetta del 2009 (comma 4bis dell'art. 6 del d.lgs. 165/2001) si riportava al datore di lavoro l'individuazione dei profili nell'ambito della programmazione dei fabbisogni.

Con l'accordo tra governo e sindacati del 2016 e con il D.lgs. 75/2017

si ritorna ad un modello concertativo anche su questa materia, strategica per il datore di lavoro. O, almeno, per un vero datore di lavoro. Soprattutto oggi in un contesto in cui la Pa italiana ha il personale più vecchio dei paesi Ocse e con i profili professionali più obsoleti, servirebbe uno svecchiamento sulla base di un modello di amministrazione nuovo che la parte datoriale dovrebbe riuscire ad esprimere.

Il contratto degli statali recentemente firmato prevede all'articolo 12 una commissione paritetica sui sistemi di classificazione professionale con il compito di individuare nuove figure o di pervenire alla definizione di figure polivalenti e di verificare i contenuti dei profili professionali in relazione ai nuovi modelli organizzativi, ma con l'obiettivo esplicito di definire «ulteriori opportunità di progressione economica per il personale apicale di ciascuna area o categoria» e di pervenire alla «revisione dei criteri di progressione economica del personale all'interno delle aree o categorie», nonché di verificare la «possibilità di operare una revisione degli schemi di remunerazione correlati alle posizioni di lavoro». Tutte finalità di interesse dei sindacati, che poco hanno a che fare con un ridisegno della Pa dei prossimi 20 anni.

Di norma, in questa materia, gli interessi in gioco sono due. Al datore di lavoro dovrebbe interessare la qualità del reclutamento e quindi l'inserimento di profili corrispondenti alle esigenze organizzative presenti e future. Alle organizzazioni sindacali interessa consentire agli iscritti di avere i maggiori benefici e quindi di orientare i profili e la programmazione dei fabbisogni in favore dei presenti e non di futuri lavoratori, favorendo ad esempio le progressioni di carriera degli interni.

Per favorire gli interni o stabilizzare i "precari" occorre mantenere i vecchi profili. Si realizza un meccani-

simo di opposti interessi facilmente spiegabile con la *insiders/outsiders theory of employment*. Qualche critico potrebbe dire che nuovi profili potrebbero servire a ben poco se il reclutamento dei prossimi anni sarà condizionato, come è accaduto già nel 2007 e nel 2013, dalla stabilizzazione dei contratti a termine degli ultimi 8 anni oppure da una nuova campagna di progressioni di carriera.

Come sempre il sindacato fa bene il suo mestiere nel difendere i propri iscritti, mentre la parte datoriale non fa bene il proprio concedendo potere e scelte che condizionano e condizioneranno negativamente il funzionamento della struttura. Non c'è traccia di riflessione sulle strategie di reclutamento dei prossimi anni, sulle competenze necessarie, né sulle *digital skill*. Possibile che mentre tutti i settori dell'economia e della società si pongono il problema di come gestire i big data, l'*internet of things* o realizzare forme avanzate di e-service, nella Pa siamo ancora a subordinare l'aggiornamento dei profili alle progressioni di carriera?

Difficilmente i dirigenti pubblici nei prossimi anni potranno affrontare le sfide del futuro senza risorse e con un personale vecchio anche dal punto di vista delle competenze. Ma forse alla Pa non si chiederà di funzionare e di erogare servizi, ma solo di non costare troppo. Se va bene.

## IL CIRCOLO VIZIOSO

Una commissione deve classificare le nuove figure professionali. In realtà, prevale l'esigenza di premiare chi già c'è e di stabilizzare i precari





**Dopo di noi.** La legge 112/2016 mette limiti troppo tassativi

# Agevolazioni fiscali per i soggetti deboli a perimetro ristretto

## Imposte in misura ordinaria in caso di successivi eredi non bisognosi

PAGINA A CURA DI  
**Francesco Avella**

La legge 112/2016 sul «Dopo di noi» ha mostrato un'attenzione nuova e apprezzabile del legislatore per la crescente esigenza di pianificare un futuro a favore dei familiari con disabilità grave. A un anno e mezzo dalla sua emanazione la legge ha già visto le prime applicazioni pratiche (si veda Il Sole 24 Ore del 27 novembre) ma queste, tuttavia, sono nettamente inferiori rispetto all'interesse suscitato dalla norma, in parte anche a causa di un ambito applicativo limitato e di una carenza di chiarimenti su alcuni aspetti, specialmente quelli tributari. La legge 112/2016 favorisce la creazione di strumenti ad hoc per il «Dopo di noi», quali:

- ❶ vincoli di destinazione ex articolo 2645-ter del Codice civile;
- ❷ trust;
- ❸ contratti di affidamento fiduciario;
- ❹ assicurazioni che hanno a oggetto il rischio di morte.

Lo scopo delle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge 112/2016 è farsi sì che le imposte non costituiscano un ostacolo implicito alla creazione di questi strumenti o alla loro scelta. Così, la fiscalità indiretta (imposte di successione e donazione, registro,

ipotecaria e catastale) viene sostanzialmente azzerata sull'ingresso di beni nello strumento prescelto e sull'uscita dei beni dallo stesso.

L'articolo 6 (commi 1 e 6), dispone che quanto conferito nello strumento prescelto è esente da imposta sulle successioni e donazioni ed è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per quanto riguarda invece l'uscita dei beni e dei diritti, l'articolo 6, comma 4 prevede che, se al termine finale dello strumento (che deve coincidere con la data di morte della persona tutelata) il patrimonio residuo è nuovamente trasferito al conferente originario, i beni e i diritti ritrasferiti sono esenti da imposta sulle successioni e donazioni e sono soggetti a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Se, invece, il patrimonio residuo è trasferito ad altri soggetti, in base all'articolo 6, comma 5, l'imposta di successione e donazione è applicata in considerazione del rapporto di parentela o coniugio che c'è tra il conferente e i destinatari del patrimonio residuo (4%-6%-8% con eventuali franchigie). Nulla dispone invece la legge su una eventuale applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, che dovrebbero dunque essere applicate in misura proporzionale.

Scopo essenziale delle agevolazioni fiscali è quello di rendere fiscalmente neutrale il passaggio di beni e diritti nello strumento prescelto, senza che, tuttavia, le agevolazioni diventino permanenti: le imposte tornano infatti applicabili in misura ordinaria

quando i beni e i diritti sono infine trasferiti agli eredi che non necessitano di assistenza.

Tuttavia, le agevolazioni fiscali della legge 112/2016 sono riservate agli strumenti creati in favore di persone con disabilità grave accertata in base agli articoli 3 e 4 della legge 104/1992. Ciò esclude un novero piuttosto ampio di soggetti comunque bisognosi di assistenza e la cui sorte preoccupa i rispettivi familiari, tra cui:

- persone con disabilità grave non debitamente accertata,
- persone con disabilità non grave;
- persone non autosufficienti o deboli in generale (ad esempio, minori).

Un ampliamento dell'ambito soggettivo è auspicabile, posto che i presidi della legge 112/2016 garantiscono - indipendentemente dal grado di disabilità della persona tutelata, che in quest'ottica ha rilevanza secondaria - che i beni e i diritti siano destinati esclusivamente alla tutela e assistenza della persona debole.

È inoltre auspicabile un ampliamento del raggio di azione delle misure agevolative. Una voce di spesa che, ad esempio, spesso preoccupa le famiglie che si avvicinano agli strumenti per il «Dopo di noi», riguarda i costi professionali per la consulenza e l'attuazione dello strumento prescelto: si potrebbero quindi concepire dei massimali calmierati fissati per legge che, se rispettati da avvocati commercialisti e notai, potrebbero essere esclusi da imposizione in capo agli stessi o essere altrimenti agevolati ai fini fiscali.

IR RIPRODUZIONE RISERVATA





**Gli esempi****IL CONFERIMENTO  
DI UNA CASA E DI TITOLI****01 | I VINCOLI SUI BENI E GLI AFFIDATARI**

Il padre di due fratelli, di cui uno con disabilità grave, intende conferire in un trust o fondo speciale in affidamento fiduciario alcuni beni di proprietà del padre stesso: un appartamento di valore catastale pari a 200mila euro e attività finanziarie per un controvalore di 1.800.000 euro. I beni saranno destinati dal trustee/affidatario, sotto la supervisione del soggetto garante, esclusivamente alla realizzazione delle finalità assistenziali del fratello con disabilità grave fino alla data di morte dello stesso. Il trustee/affidatario prescelto è l'altro fratello e il soggetto garante prescelto è la madre

**02 | I VANTAGGI FISCALI**

Il conferimento nel trust o fondo speciale non richiede il pagamento di imposte di successione e donazione e comporta il pagamento di imposte di registro, ipotecaria e catastale nella sola misura fissa (600 euro complessivi). In assenza delle agevolazioni sul «Dopo di noi» l'imposta di donazione sarebbe stata applicabile con aliquota del 4% sul valore eccedente 1.500.000 euro (articolo 2, comma 49-bis, del Dl 262/2006) e ciò avrebbe comportato il pagamento di 20mila euro (500.000 x 4%); inoltre, le imposte ipotecaria e catastale sarebbero state applicabili in misura proporzionale sul valore catastale dell'appartamento e ciò avrebbe comportato il pagamento di ulteriori 6mila euro (200.000 x 3%). Ulteriori vantaggi fiscali spettano sul fronte dell'imposta di bollo. Infatti, qualunque atto effettuato o documento richiesto dal trustee/affidatario nel periodo di funzionamento del trust/fondo speciale è esente da imposta di bollo.

**IL CONFERIMENTO  
DI 30MILA EURO ALL'ANNO****01 | VEICOLARE LE SOMME FRUENDO DELLE DETRAZIONI**

La madre di un disabile grave destina annualmente alla cura e soddisfazione dei bisogni del figlio una somma pari a 30.000 euro all'anno. La madre intende valutare se uno strumento come il trust o il fondo speciale in affidamento fiduciario possa davvero essere idoneo a garantire la realizzazione delle finalità assistenziali del figlio e vuole dunque metterne alla prova il funzionamento. La madre nomina se stessa trustee/affidatario e individua quale soggetto garante un caro amico di famiglia.

**02 | I VANTAGGI FISCALI**

La creazione del trust o fondo speciale può comportare vantaggi fiscali in capo alla madre. La madre potrà infatti effettuare erogazioni liberali in denaro a favore del trust o fondo speciale per 30.000 euro all'anno, e tali fondi potranno poi essere utilizzati dal trust o fondo speciale per i bisogni del figlio disabile grave. In tal caso, ai sensi dell'articolo 6, comma 9, della legge 112/2016, alla madre spetterà una detrazione dall'Irpef del 35% di 30.000 erogati in favore del trust o fondo speciale, cioè una detrazione pari a 10.500 euro (35% x 30.000). Ulteriori vantaggi fiscali spetteranno poi sul fronte dell'imposta di bollo.

**Detrazioni e deduzioni. Privati come il volontariato**

# Vanno chiariti gli interessati e la decorrenza

■ L'articolo 6, comma 9, della legge 112/2016 prevede che le erogazioni liberali, le donazioni e gli altri atti a titolo gratuito effettuati in favore di trust e fondi speciali destinati alle persone con disabilità grave accertata in base alla legge diano diritto ad apposite detrazioni e deduzioni dalle imposte sui redditi. In particolare ai privati si applicano le agevolazioni previste per le organizzazioni di volontariato in base all'articolo 83, commi 1 e 2, del codice del Terzo settore (Dlgs 117/2017).

Nello specifico:

■ la detrazione dall'Irpef, per le persone fisiche non imprenditori, del 35% degli oneri sostenuti per le erogazioni liberali in denaro o in natura, per un importo complessivo in ciascun periodo d'imposta non superiore a 30mila euro (per le erogazioni in denaro, la detrazione è consentita a condizione che il versamento sia eseguito rispettando alcune formalità);

■ la deduzione dal reddito complessivo, per le persone fisiche imprenditori e per enti e società, dell'importo dell'erogazione liberale in denaro o in natura nel limite del 10% del reddito complessivo dichiarato, con possibilità di riportare in avanti per cinque anni l'eventuale eccedenza.

Per le erogazioni in natura, la legge non precisa quale valore debba essere preso a riferimento per determinare l'ammontare dell'erogazione effettuata. Dovrebbero, sul punto, valere ancora i chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate in materia di erogazioni liberali e terzo settore, con la circolare 39/E del 19 agosto 2005, se-

condo cui deve prendersi in considerazione il valore normale del bene secondo la definizione dell'articolo 9, commi 3 e 4, del Tuir - possibilmente supportato dalla stima di un perito - ed è consigliabile per il donante acquisire anche una ricevuta da parte del donatario - cioè da parte del trustee o affidatario - che contenga la descrizione analitica e dettagliata dei beni donati con l'indicazione dei relativi valori.

Non è chiaro se la detrazione o deduzione spetti, o meno, al conferente di beni e diritti nello strumento prescelto (trust o fondo speciale). La legge 112/2016 si premura di chiarire che il conferimento di beni e diritti non è soggetto a imposta di donazione, ma ciò non implica necessariamente che tale conferimento possa essere assimilato a una erogazione liberale o a una donazione ai fini delle detrazioni o deduzioni. Ciononostante, è auspicabile un chiarimento ufficiale che ammetta la spettanza delle detrazioni o deduzioni anche sui conferimenti nello strumento prescelto, per evitare l'assurdo paradosso di escludere dalle agevolazioni tutti i soggetti conferenti.

Un ultimo dubbio, infine, riguarda la decorrenza. Le agevolazioni previste per le organizzazioni di volontariato in base all'articolo 83, commi 1 e 2, del Codice del Terzo settore sono in vigore a partire dal 2018, e ciò dovrebbe riverberare i suoi effetti anche sulla decorrenza ai fini degli atti a titolo gratuito in favore di strumenti per il «Dopo di noi». Sul punto, tuttavia, sarebbe opportuno un chiarimento da parte dell'Agenzia delle entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Finalità meritevoli.** Finora solo esenzioni dal bollo e qualche riduzione Imu

# Operatività di trust o fondo con sconti da incrementare

Le agevolazioni fiscali previste dalla legge 112/2016 riguardano in misura marginale la fase di vita dello strumento prescelto per il «Dopo di noi» e ciò stride con il fatto che qualunque strumento comporta costi di creazione e di gestione non trascurabili.

Attualmente, le agevolazioni riguardano l'imposta di bollo (articolo 6, comma 7) ed, eventualmente, l'Imu (articolo 6, comma 8). Atti, documenti, istanze, contratti, copie dichiarate conformi, estratti, certificazioni, dichiarazioni e attestazioni posti in essere o richiesti dal trustee, dall'affidatario o dal gestore del vincolo di destinazione sono esenti da imposta di bollo. Ai fini Imu, i Comuni possono stabilire aliquote ridotte, franchigie o esenzioni, che tuttavia, al momento, sono ancora piuttosto limitate.

Nessun'altra agevolazione fiscale è attualmente prevista in relazione alla vita dello strumento prescelto. Così, ad esempio:

● i redditi conseguiti dal trust o fondo speciale sono soggetti a tassazione in misura ordinaria, senza alcuna agevolazione;

● eventuali canoni di locazione su immobili intestati al trust o al fondo speciale non possono beneficiare della cedolare secca, al momento riservata agli intestatari persone fisiche, e non è stato ancora chiarito se il fabbricato destinato ad abitazione principale della persona tutelata possa beneficiare della deduzione prima casa ex articolo 10, comma 3-bis, del Tuir;

● i costi sostenuti per i fini dello strumento sono sostanzialmente indeducibili dal reddito imponibile o, se deducibili ai sensi dell'articolo 10 del Tuir (si pensi agli oneri per spese mediche e di assistenza specifica di cui alla lettera b del comma 1), sono sostanzialmente vani poiché i

redditi tipicamente conseguiti da strumenti per il «Dopo di noi» - redditi di capitale e redditi diversi di natura finanziaria - sono soggetti a imposizione sostitutiva e dunque non possono essere ridotti da deduzioni che riguardano il reddito complessivo;

● le detrazioni per carichi di famiglia non sono trasferibili al trust o fondo speciale in caso di incapacienza nell'imposta del conferente e, se anche vi fossero trasferibili, risulterebbero sostanzialmente vane poiché non potrebbero abbattere le ritenute e imposte sostitutive applicate sui redditi di natura finanziaria;

● le detrazioni per oneri (si pensi alla detrazione per spese riguardanti i mezzi necessari alla deambulazione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera c), che sarebbero fruibili dal trust o fondo speciale in virtù dell'articolo 15, comma 2, del Tuir, potrebbero risul-

tare comunque vane poiché non potrebbero abbattere le ritenute e imposte sostitutive applicate sui redditi di natura finanziaria.

Mancano inoltre agevolazioni ai fini delle imposte indirette per l'acquisto di beni immobili direttamente da parte del trust o fondo speciale. Si pensi al caso in cui il conferente immetta denaro nello strumento, affinché sia lo strumento stesso ad acquisire il bene immobile più idoneo per le esigenze della persona tutelata. Ebbene, per questa fattispecie non è prevista l'applicazione estensiva dell'agevolazione di cui all'articolo 82, comma 4, del Codice del Terzo settore (dlgs. 117/2017) e non è stato ancora chiarito se spetti, perlomeno, l'aliquota ridotta dell'imposta di registro (nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa) e dell'Iva (n. 21 della Parte II della Tabella A) per l'acquisto di fabbricati destinati ad abitazione principale della persona tutelata.

Maggiori agevolazioni fiscali relative alla vita dello strumento sarebbero invece appropriate per le finalità meritevoli e per controbilanciarne i costi. Al trust o fondo speciale viene infatti assegnato un codice fiscale ed esso diventa a tutti gli effetti un soggetto passivo d'imposta, obbligato a presentare una propria dichiarazione dei redditi con i conseguenti oneri professionali. Il trust o fondo speciale è inoltre soggetto a obblighi di rendicontazione ai quali sono giocoforza connessi dei costi. Inoltre, potrebbe essere necessario remunerare l'impegno delle figure previste (trustee/affidatario e soggetto garante). Tutti costi, insomma, che le famiglie potrebbero accettare di sostenere se controbilanciati da idonee agevolazioni fiscali.

● RIPRODUZIONE RISERVATA



## Disabilità grave

● Minorazione fisica, psichica o sensoriale, stabilizzata o progressiva, non determinata dal naturale invecchiamento o da patologie connesse alla senilità, che sia causa di difficoltà di apprendimento, di relazione o di integrazione lavorativa, sia tale da determinare un processo di svantaggio sociale o di emarginazione e sia tale da ridurre l'autonomia personale al punto di rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione della persona disabile.



L'inchiesta *Scandalo in cantiere*

# Tutte le ombre sulle casette per i terremotati

GIULIANO FOSCHINI  
FABIO TONACCI

**N**el cantiere di Stato più grande d'Italia stanno calpestando i diritti, facendo lavorare ditte prive del certificato antimafia e operai senza contratto né professionalità, trattati dai caporali come schiavi. E infatti le casette antisismiche che stanno costruendo già cadono a pezzi. È l'ultimo scandalo di una ricostruzione post terremoto che a distanza di sedici mesi dalla scossa del 24 agosto ancora non parte, soffocata da tonnellate di macerie non rimosse e dalla lentezza della macchina burocratica. L'Autorità Anticorruzione di Raffaele Cantone e due procure, Perugia e Macerata, hanno aperto indagini sulla realizzazione delle Sae, i moduli abitativi che sono l'unica speranza per gli sfollati di tornare in tempi brevi a vivere nei loro paesi. Nonostante il mega appalto unico Consip dovesse garantire qualità, legalità e trasparenza, la gestione fa acqua da tutte le parti.

## Sconosciuti al lavoro

La prima ad annusare che qualcosa puzza nella frenetica corsa alla consegna (in ritardo) delle casette è stata l'Anac. Il 22 agosto scorso Cantone ha inviato i finanziari del Nucleo anticorruzione in due cantieri di Norcia, ad Ancarani e a Campi, per controllare chi stesse lavorando e come. Le anomalie sono venute subito a galla. Sul posto c'erano aziende del cui coinvolgimento le autorità niente sapevano, perché non avevano presentato la notifica preliminare di subappalto, cioè il documento che ne permette la tracciabilità.

Ad Ancarani la Essegi Linoleum stendeva la pavimentazione delle casette, e non figurava; la Extra srl montava arredi e mobili, e non figurava; la Autotrasporti Martinelli trasportava infissi, e non figurava. A Campi lavoravano le "invisibili" Società Edilizia Campoluongo di San Cipriano d'Aversa, la Decoop, la Calcestruzzi Cipiccia, la Passeri. Nomi finiti nell'informativa che l'Anac ha girato alla procura di Perugia per approfondimenti. Ma a quale titolo quelle ditte erano lì? Davanti ai finanziari, i responsabili hanno risposto di essere "personale distaccato": alcuni presso l'impresa esecutrice Kineo, altri presso le subappaltatrici di quest'ultima. Come se ciò bastasse a giustificare il fatto che a Campi e Ancarani non ci fosse neanche un operaio della Kineo Energy Facility, la consorziata alla quale il consorzio Cns (vincitore della gara Consip) ha affidato la realizzazione delle casette in Umbria. Non solo. A una successiva verifica, gli inquirenti hanno scoperto che la metà dei manovali non aveva un rapporto lavorativo con la ditta a cui dichiaravano di appartenere. Erano fantasmi, quindi. Mandati da chissà chi. Abusivi.

## Trattati come schiavi

Pare di vedere un film già visto, intitolato "Dirty job": si chiama così l'operazione della Guardia di finanza che all'Aquila ha portato all'arresto di sette imprenditori accusati di prendere maestranze a basso costo dai Casalesi. Può accadere di nuovo e vediamo perché. Nel Maceratese, dove ci sono 72 cantieri Sae aperti, la Cgil ha scoperto che gli operai impiegati a Visso e Ussita sono in gran parte romeni, reclutati attraverso il

caporalato direttamente in Romania: senza tutele, sottopagati (alcuni anche meno di 500 euro al mese), sottoposti a turni di 12 ore al giorno sette giorni su sette. Il contratto che hanno in tasca è un fogliaccio scritto a penna, con una foto scattata col cellulare e incollata. A denunciare tutto è stato un romeno che all'inizio di dicembre si è distorto una cavaglia mentre montava un pannello. Per nove ore l'hanno tenuto nascosto in cantiere senza fare niente e solo grazie all'intervento di un funzionario della Cgil è arrivato in ospedale.

## La gabola del contratto di rete

Il compito di fornire le casette nelle Marche è del Consorzio stabile Arcale, secondo classificato nell'appalto Consip e finito sui giornali nei mesi scorsi perché ritenuto vicino a Renzi: tra i soci c'è la Sistem Costruzioni il cui amministratore è un renziano della prima ora, e di Arcale in qualche modo si interessò, come





dimostrano le intercettazioni dell'inchiesta Consip, anche il presidente della Fondazione Open che fa capo al segretario del Pd. Arcale si serve di molti subappaltatori per costruire le casette antisismiche, tra cui il Consorzio Gips di Trento. La ditta dell'operaio romeno che per primo ha parlato, scopercchiando il pentolone dello sfruttamento e incoraggiando altri lavoratori a ribellarsi, è la Europa Srl, e fa parte appunto del Gips. Ma tra i subappaltatori dichiarati di Arcale figura anche la InTech di Roma. Il 20 novembre scorso la InTech ha registrato un "contratto di rete", cioè una scrittura privata con altre undici ditte fornitrici che possono lavorare nei cantieri Sae. Nelle visure camerali il loro nome non appare, figurano solo col codice fiscale. «Due di esse non risultano iscritte all'anagrafe nazionale antimafia», spiega Daniel Taddei, segretario maceratese della Cgil, autore di un dossier realizzato insieme alla Fillea ed acquisito dai magistrati. Altre due ditte fuori dalle white list antimafia sono spuntate in un altro contratto di rete. «Queste scritture tra privati dovrebbero essere l'eccezione, perché rendono difficile il monitoraggio del denaro pubblico, e invece sono diventate la regola. Cosa può succedere quando partirà la vera ricostruzione e nelle Marche si apriranno 50mila cantieri?».

**Il sistema Consip**  
 È una domanda a cui nessuno sa rispondere. L'impiego di manodopera poco qualificata pare essere la causa dei disagi segnalati da alcune famiglie. I sindaci girano nei nuovi villaggi Sae fotografando tubi che sporgono dai muri, boiler dell'acqua congelati e fili elettrici negli scarichi dell'acqua (Visso), oppure moduli allagati, sporchi e con impianti malfunzionanti ancor prima di essere abitati (Sarnano). «Il villaggio di Cesare Battisti 2 è stata l'ultima presa in giro», racconta Giuliano Pazzagli, primo cittadino di Visso. «Doveva essere pronto per il 24 dicembre, poi il 28, poi il 2 gennaio: ma si continua a rinviare. Scriverò alla Protezione civile e alla Regione perché con questa farsa non

voglio più avere a che fare». Di casette antisismiche in tutto il cratere ne hanno consegnate ai sindaci 2.149, ne mancano ancora 1.513. Non doveva andare così. Avrebbero dovuto essere fatte prima, e meglio. Il sistema pareva blindato: un bando di gara Consip da 1,1 miliardi di euro per casette da mettere a disposizione della Protezione Civile, i primi tre classificati (Cns, Consorzio Arcale e una Rti guidata da Modulcasa) a dividersi l'onere della fornitura. La pleora di subappalti e contratti di rete stipulati dopo dimostra in realtà che chi ha vinto il bando non poteva realizzarle senza affidarsi a soggetti esterni. Con il risultato che adesso non sappiamo più chi sta montando pareti in cartongesso, caldaie e impianti elettrici nei cantieri del terremoto.

**Operai fantasma:  
 reclutati dai caporali  
 in Romania  
 e sottopagati  
 Rischio infiltrazioni  
 mafiose: alcune  
 ditte non sono  
 nelle white list  
 Indaga l'Autorità  
 Anticorruzione  
 E molti impianti  
 già cadono a pezzi**

**Terremoto**

**Ricostruzione anno zero**

**LA RIMOZIONE DELLE MACERIE**

dati in tonnellate

