

Approvato il Collegato alla legge di stabilità regionale

Il Consiglio regionale della Campania ha approvato a maggioranza il Collegato alla Legge di Stabilità 2016. tra le norme approvate si segnala, per il nostro settore: **Misure in materia di piano casa, per edilizia sociale, pianificazione e contrasto abuso edilizio, programmi rigenerazione urbana:** sono previsti interventi per dare impulso al piano-casa, come l'incremento del 20% delle volumetrie per gli edifici in costruzione, e al settore edilizio e all'economia e si prevede la riprogrammazione del fondo regionale per l'edilizia sociale per consentire nuova edificazione con particolare riferimento all'edilizia convenzionata e popolare finalizzata ad andare incontro alle esigenze delle fasce deboli; si prevedono programmi di rigenerazione urbana per migliorare la vivibilità delle città nel rispetto del principio della sostenibilità ambientale. Misure per lo sviluppo del settore turistico e delle strutture ricettive turistiche: è prevista l'istituzione delle **Marina Resort, cioè le strutture alberghiere, turistiche, residenziali, di pernottamento e sosta per i turisti nautici**. Misure urgenti per le Universiadi 2019: in vista del grande evento che si svolgerà in Campania, la Regione approverà il progetto di fattibilità individuando le risorse europee, nazionali e regionali necessarie per realizzare la promozione culturale, il potenziamento dell'impiantistica sportiva, lo sviluppo delle reti infrastrutturali e di telecomunicazione, la valorizzazione e l'integrazione del sistema universitario campano. È istituita l'**Agenzia regionale Universiadi 2019**, ente strumentale e di scopo della Regione Campania. **Misure di contrasto al lavoro irregolare nel settore edile:** si prevedono iniziative di alta formazione del capitale umano, anche per l'accrescimento di competenze per giovani ed occupati, e risorse per il Fondo sociale per la non autosufficienza; si prevedono ulteriori e specifiche competenze per il Direttore dei lavori al fine di garantire il rispetto degli obblighi assicurativi, previdenziali, infortunistici. Razionalizzazione e riorganizzazione dell'Agenzia per la difesa del suolo (**Arcadis**): al fine di evitare duplicazioni di funzioni ed efficientare le funzioni di difesa del suolo e tutela ambientale, con la collocazione meglio organizzata delle risorse tecniche e le tutele del lavoro precario oggi presente, la Giunta regionale è autorizzata, con proprio Regolamento da adottarsi entro 90 gg. dalla data di entrata in vigore del Collegato, a riordinare, razionalizzare e riorganizzare l'Arcadis mediante la soppressione o l'accorpamento o la fusione con altri enti strumentali. *Da Regione Campania.*



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.

Sommario:

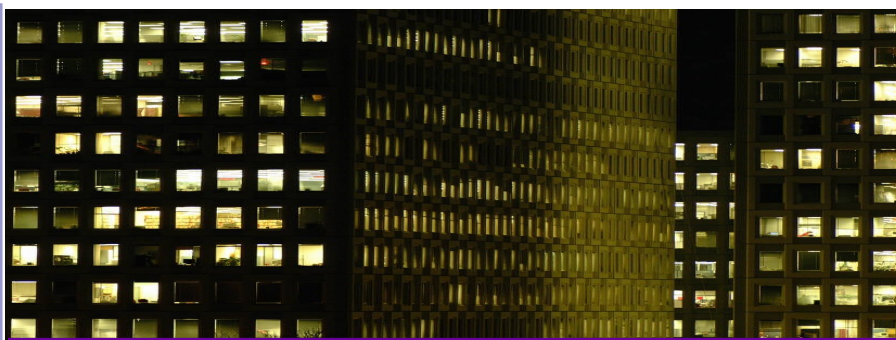
- ◆ Approvato il Collegato alla legge di stabilità regionale 2016
- ◆ Aggiornati i listini delle quotazioni immobiliari
- ◆ Varato il programma sulle smart city
- ◆ Cresce il mercato degli appalti
- ◆ Apertura di grandi magazzini: i vincoli bocciati dai giudici
- ◆ Circ. Agenzia Entrate sui vincoli agli incapienti
- ◆ Rent to buy versus leasing immobiliare

Aggiornati i listini delle quotazioni immobiliari

L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato di aver aggiornato i listini immobiliari di fabbricati residenziali e non residenziali. I nuovi valori sono riferiti al secondo semestre 2015 e sono in vigore dal 15 marzo. I valori sono indicati in euro a metro quadro per immobili a destinazione residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. La consultazione è un servizio fruibile gratuitamente.

Come sempre, l'Agenzia indica un intervallo di valore - minimo e massimo - riferito a ciascun ambito territoriale omogeneo (zona Omi), per tipologia immobiliare e riferita a unità di superficie. I valori sono riferiti sia agli affitti che alle compravendite. La banca dati è accessibile all'apposito link sul sito dell'Agenzia. La consultazione è possibile anche via smartphone, a un apposito link.

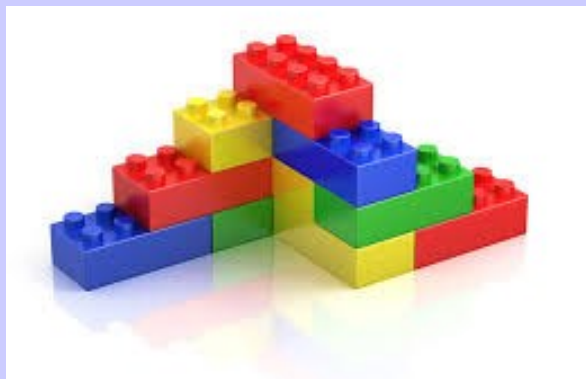
L'Agenzia ricorda che i valori indicati riguardano «unità immobiliari in condizioni ordinarie», con espressa esclusione «degli immobili di particolare pregio (o degrado) o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza». Da OMI.



Varato il programma sulle Smart city

Con una dotazione iniziale di 65 milioni e con la firma, da parte del Ministro Federica Guidi, dell'Atto di Indirizzo in materia di Smart City viene lanciato il primo programma di intervento del Ministero dello Sviluppo Economico per le Città Intelligenti. Il programma mira a rafforzare la dotazione infrastrutturale delle Città, attraverso Smart Grid interconnesse con le infrastrutture di Banda Larga, e a potenziare la capacità dell'industria di rispondere ai fabbisogni di servizi innovativi espressi dalle Smart City, grazie a quartieri-pilota in cui verranno sperimentate soluzioni non ancora presenti sul mercato. Per raggiungere questi obiettivi, il Mise ha deciso di puntare su progetti pubblico-privati ben identificati e misurabili, sia nelle risorse occorrenti che nella loro sostenibilità, grazie anche ad un confronto continuo con le Città e con gli stakeholder privati, dedicando iniziali 65 milioni di euro all'attivazione di due specifiche misure: la prima, finalizzata alla promozione di infrastrutture e servizi energetici efficienti e connessi nelle aree urbane; l'altra all'attivazione di appalti pre-commerciali di grandi dimensioni in risposta ai fabbisogni più innovativi espressi dalle amministrazioni. Il programma prenderà avvio dalle aree metropolitane. Si è tenuto, presso il Ministero dello Sviluppo Economico, il primo incontro con i rappresentanti delle Città Metropolitane, alla presenza del Sottosegretario di Stato con delega alle Smart City.

Grazie agli investimenti che il Programma metterà in moto, si potrà generare non solo un significativo impatto su qualità della vita, crescita economica ed occupazione, ma rendere l'Italia un paese attrattivo per la sperimentazione dei più evoluti modelli di Smart City da parte di aziende multinazionali e delle eccellenze italiane". Esponendo ai rappresentanti di ANCI e Città Metropolitane il contenuto dell'Atto di Indirizzo, il Capo di Gabinetto del Ministero dello Sviluppo Economico, Vito Cozzoli, ha ribadito come "l'obiettivo del Ministero sia quello di trasformare l'Italia in un Paese attrattivo per sviluppare una industria delle Smarter City. I quartieri-pilota, definiti d'intesa con le Città Metropolitane, consentiranno da un lato di promuovere Smart Grid di nuova generazione, facendo leva anche sui nuovi investimenti in Banda Ultra Larga; dall'altro di accelerare Servizi e Dispositivi Smart, anche attraverso la valorizzazione di Open e Big Data, generando così un percepibile miglioramento della qualità della vita per i cittadini e del contesto operativo per le imprese. Le soluzioni tecnologiche che finanzieremo *diverranno un'ulteriore eccellenza che l'Italia potrà esportare nel mondo*". Nei prossimi giorni, il Ministero avvierà una consultazione con gli operatori privati nei settori IT, Energia e TLC, finalizzata alla realizzazione condivisa delle Linee Guida per i progetti. da *Ministero Sviluppo economico*.



Cresce il mercato degli appalti

D

ati **Cresme:** nel primo bimestre promossi 3.064 avvisi (+18,2%) per 2,761 miliardi (+14,8%), di cui la metà provenienti dalle amministrazioni comunali.

primo bimestre con risultati in crescita per il mercato degli appalti. Segni positivi sia per i bandi che per i valori a base d'asta delle opere. A fornire la fotografia del settore è il Cresme Servizi Europa che ha rilevato, in questo inizio 2016, 3.064 bandi per 2,761 miliardi. Rispetto allo stesso periodo del 2015 le gare aumentano del 18,2% e gli importi del 14,8 per cento.

Stazioni appaltanti

A spingere sull'acceleratore sono soprattutto le amministrazioni comunali che mettono a segno risultati eccellenti: i 1.854 bandi per 1,308 miliardi (quasi la metà di tutto il mercato) corrispondono a un incremento del 21,9% per le gare e dell'85,7% per gli importi. Tra gli enti appaltanti sono protagoniste anche le ferrovie che hanno promosso 54 gare (+285%) per 299 milioni (+57%). Al terzo posto, ma in netta flessione, si piazzano le aziende speciali che hanno indetto 178 procedure (-5%) per 219 milioni (-56%). In forte calo anche l'Anas che ha promosso 57 iniziative (-34%) per 13,9 milioni (-74%). Bene invece l'edilizia residenziale che ha mandato in gara 73 appalti (+35%) per 46,5 milioni (+143%).

Classi d'importo

Un bando in più fa la differenza nella fascia più rilevante, quella oltre i 50 milioni. Nei primi due mesi del 2015 erano cinque per 515 milioni, quest'anno sono sei per 1,004 miliardi. La gara più rilevante dell'anno, al momento, è quella dell'Autorità portuale di Livorno che affida in concessione per 504 milioni la progettazione definitiva ed esecutiva della prima fase della Piattaforma Europa del porto, comprensiva del terminal per contenitori e di tutte le opere ad esso connesse, nonché l'esecuzione dei lavori di realizzazione, l'allestimento e la gestione del terminal per lo svolgimento di operazioni portuali (termine: 22 marzo).

Numeri positivi anche per i piccoli lavori fino a 150mila euro (+54% per il numero e +35% per gli importi) e per quelli fino a 500mila euro (+5,5% per la quantità e stabili nei valori).

A febbraio la gara più importante è stata quella della Società per Cornigliano di Genova che appalta per 17 milioni i lavori di collegamento tra la strada urbana di scorrimento e lo svincolo di Genova Aeroporto.

Macroaree

Solo le regioni del Mezzogiorno non confermano i dati di inizio 2015: i 730 lavori per 639 milioni corrispondono a un calo del 17% per le gare e del 37% per gli importi. In crescita invece il Nordovest con 901 lavori (+69%) per 657 milioni (+90%), il Nordest con 398 bandi (+13,7%) per 419 milioni (+93%) e il Centro con 492 lavori (+51%) per 755 milioni (+27%).

più appalti (524, +5,6%) ma meno ricchi (115 milioni, -50%) invece per le isole. *Da Edilizia e territorio.*



Apertura di grandi magazzini: i vincoli bocciati dai giudici

Anche se dal 2001 con la riforma del Titolo V della Costituzione la disciplina del commercio è di competenza legislativa residuale delle Regioni, la redazione di norme in questa materia non è libera. Come più volte affermato dalla Corte costituzionale, la disciplina del commercio deve essere armonizzata con quella di tutela della concorrenza, di competenza statale.

I limiti introdotti dallo Stato in materia di tutela della concorrenza, pertanto, vincolano e prevalgono rispetto alla disciplina delle Regioni in materia di commercio.

Riguardo alla libera concorrenza, partendo dal dettato dell'articolo 3 del Dl n. 223/2006 per arrivare al Dl n. 1/2012, lo Stato ha chiarito che - in coerenza con la direttiva Bolkestein (2006/123/Ce) e con i principi costituzionali - nel nostro Paese l'iniziativa economica è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità ed ammette solamente vincoli necessari ad evitare danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con altri valori di rango primario. Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni devono adeguare la propria normativa a questi principi.

Numerose pronunce giurisprudenziali hanno dichiarato l'abrogazione implicita o comunque l'inapplicabilità di disposizioni regionali in materia di commercio (tra i tanti, Tar Friuli Venezia Giulia, sentenza n. 145/2011) e di norme contenute negli strumenti urbanistici locali (Tar Milano, sentenza n. 2271/2013) che, a vario titolo, imponevano contingentamenti o restrizioni all'insediamento di attività commerciali. Poiché l'iniziativa economica non può essere assoggettata ad autorizzazioni o limitazioni, salvo che per motivi imperativi rientranti nel catalogo formulato dalla Corte di giustizia (Causa C-400/08), il contingentamento dell'apertura di attività economiche, così come la previsione di "limiti territoriali" al loro insediamento ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo motivi imperativi d'interesse generale).

Eppure ancora oggi gli strumenti urbanistici di molti Comuni prevedono generiche restrizioni all'insediabilità di esercizi commerciali (specialmente se di medie e grandi dimensioni) di dubbia legittimità. Sulla questione, è da ultimo tornata una pronuncia del Consiglio di Stato (la n. 4856/2015), la quale - seppur inerente ad una fattispecie antecedente all'introduzione delle più recenti norme in materia di liberalizzazione - ha affermato la compatibilità con la normativa nazionale e comunitaria sulla libera concorrenza dei limiti all'insediamento delle attività commerciali nel nucleo storico di Roma (delibera comunale n. 36/2006) e, così, ha riaperto il dibattito.

A prescindere dalle peculiarità dei singoli casi, resta la responsabilità delle amministrazioni di dare attuazione ai principi di liberalizzazione del settore, assumendo strumenti di pianificazione urbanistica che, salvi i limiti necessari a tutelare valori di rango primario, consentano il libero insediamento delle attività commerciali. *da Edilizia e territorio.*



Circolare dell'Agenzia delle Entrate sui bonus agli incapienti

Per i condòmini a basso reddito si avvicina il momento di poter beneficiare del bonus fiscale (sinora irraggiungibile) del 65% per le riqualificazioni energetiche. Il provvedimento delle Entrate, a quanto risulta al Sole 24 Ore, è (finalmente) in bozza e prevede (com'era prevedibile) che i fornitori che "comprano" il credito fiscale dei condòmini possano a loro beneficiarne in dieci rate annuali. Inoltre ci sarà un giro di comunicazioni dal condominio all'agenzia delle Entrate per mettere sotto controllo questi movimenti. L'agenzia aveva tempo **sino al 1° marzo** per dare attuazione all'articolo 1, comma 74, della legge 208/2015 che stabilisce, in sostanza, che per le spese di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali i condòmini «incapienti».

Si tratta di coloro che, avendo redditi molto bassi, non hanno un'Irpef a carico e quindi non possono scontare ulteriori detrazioni, che andrebbero così perdute. Ora possono cedere il loro credito fiscale ai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Il 1° marzo, peraltro, era un termine già molto in là se si considera che questa possibilità dura solo sino al 31 dicembre 2016 e per fare progettare, deliberare, completare e pagare i lavori servono almeno 3-6 mesi e c'è l'estate di mezzo. Eppure sono proprio gli «incapienti», spesso, a frenare le delibere sulla riqualificazione, dato che non possono usufruire dello sconto fiscale. Ora il provvedimento è agli ultimi giri di boa e, a quanto risulta, contiene alcuni punti fermi che difficilmente verranno rivisti. Il primo è proprio la concreta fruibilità del credito d'imposta che i fornitori possono ottenere dal **condòmino «incapiente»**. È previsto che il credito d'imposta venga rateizzato su dieci anni, in modo che l'onere sull'erario non sia diverso da quello che si ha per i contribuenti che lo fanno in via ordinaria. Del resto era impossibile prevedere altre soluzioni.

Ma a questo punto si pone il problema dello sconto: è evidente che il fornitore, che per **ogni mille euro** di fatturato potrà scontare 650 euro nell'arco di dieci anni, non potrà fare uno sconto di pari importo immediatamente. Il condòmino, quindi, dovrebbe trattare individualmente la percentuale di sconto sul suo credito d'imposta: è ragionevole pensare che non possa essere inferiore al 20%, sempre contando su un'inflazione molto bassa. Antonio Misiani (Pd), il deputato che anche ieri con un'interrogazione parlamentare si è fatto parte attiva per spingere il provvedimento, invita a non perdere tempo: «La riqualificazione energetica dei condòmini è una delle chiavi del rilancio dell'edilizia in Italia. Mi risulta che l'agenzia sia in dirittura d'arrivo: il provvedimento può aprire un grande mercato e mi auguro che le regole siano il più possibile semplici, chiare e favorevoli alla diffusione della cessione del credito. **E il ruolo dell'amministratore** condominiale nel funzionamento di questa cessione è un punto chiave che va disciplinato nel modo più efficace possibile». Andrebbe poi valutata, suggerisce Misiani, «la possibilità di permettere un mercato secondario di questo strumento, al di là del provvedimento». In effetti uno dei nodi è proprio il fatto che a pagare i fornitori è il condominio mentre la cessione del credito è fatta dal singolo condòmino. L'amministratore dovrà quindi, come si capisce dal provvedimento, farsi carico di coordinare il giro degli sconti per poi comunicarli ufficialmente ai fornitori e farsi così rilasciare fatture già scontate con gli importi esatti. I fornitori, a loro volta, comunicheranno al condominio l'accettazione della cessione del credito. L'amministratore dovrà poi trasmettere alle Entrate, a inizio 2017, l'elenco dei bonifici di condòmini e fornitori tra i quali è avvenuta la cessione del credito. *Da Casa fisco immobiliare.*



Rento to buy **versus** leasing immobiliare

Per contribuire ad uscire dalla grave crisi in cui versa il settore immobiliare da anni, il legislatore ha recentemente introdotto due nuovi modi per l'acquisto di immobili: il contratto di rent to buy e il leasing immobiliare abitativo.

Il Consiglio Nazionale dei Notai ha sintetizzato le analogie e le differenze del rent to buy (godimento in funzione della successiva alienazione), disciplinato dalla **Legge di Stabilità 2014**, e del leasing immobiliare, introdotto dalla **Legge di Stabilità 2016**.

Rento to buy Vs leasing immobiliare: analogie

Entrambi gli schemi contrattuali consentono l'acquisto di un immobile a **soggetti che non dispongono di liquidità immediata**.

Sia il rent to buy che il leasing immobiliare sono caratterizzati da **due periodi temporali**; consentono al futuro acquirente, in un primo momento il godimento del medesimo, a fronte del pagamento di un canone, e in un secondo tempo l'acquisto definitivo dell'immobile, versando un prezzo residuo predeterminato.

In entrambi i casi però, **i contratti prevedono sin dall'inizio** che al termine del periodo di godimento il conduttore possa (non è un obbligo) optare per l'acquisto definitivo dell'immobile.

Rento to buy Vs leasing immobiliare: differenze

Il rent to buy può avere ad oggetto **qualsiasi tipologia** di immobile, mentre le agevolazioni fiscali per il leasing abitativo possono riguardare solo fabbricati ad uso di **abitazione principale**, anche se in fase di costruzione, e soggetti con reddito complessivo non superiore ai 55.000 euro.

Inoltre, il rent to buy può essere **concluso indifferentemente da persone fisiche**, società o altri enti di qualunque tipo e oggetto e ciò sia con riguardo alla figura del concedente che a quella del conduttore/possibile acquirente. *da Edilportale.*