

21 ottobre 2016

Il CRIF rileva le difficoltà del settore delle costruzioni

Dall'inizio della crisi a oggi il settore delle costruzioni ha visto crollare del 32% il valore aggiunto in termini reali, oltre quattro volte la media nazionale (-7,5%). Mentre però la marginalità (Ebitda), dopo aver toccato il punto più basso tra 2012 e 2013, sta tentando la risalita, non emergono segnali di miglioramento sul fronte creditizio. I prestiti bancari erogati all'edilizia si sono ridotti di oltre 34 miliardi di euro negli ultimi cinque anni e il calo sta continuando nel 2016: dai 164 miliardi di settembre 2011 si è scesi ai 137 miliardi di gennaio 2016 fino ai 130 miliardi di luglio scorso.

Lo studio condotto dall'agenzia Crif Ratings in occasione di Saie conferma le difficoltà a ripartire di un settore legato a doppio nodo al sistema creditizio per le forti immobilizzazioni di capitali. La marginalità operativa dell'edilizia resta molto lontana dai livelli del 2007, quando superava l'8%, ma il segmento delle costruzioni residenziali e non – che ha sofferto di più nel decennio di crisi rispetto al ramo infrastrutture e impiantistica – dopo aver toccato il punto più basso nel 2012, con il 4,3% di Ebitda Margin, è in graduale recupero (5,3% nel 2014, 5,7% nel 2015). Altalenante e tendenzialmente calante, invece, la marginalità nelle infrastrutture, seppur sempre sopra il 6% dal 2007 al 2015.

Il calo della redditività è coerente con l'andamento del tasso di default del settore, cresciuto fino al picco del 9,5% nel 2013, per poi scendere al 7% nel 2015 (ancora lontano dal 5,9% di otto anni prima). «Il fabbisogno finanziario legato alla realizzazione di investimenti in conto proprio e a lungo termine espone le imprese edili a una maggiore dipendenza dal sistema bancario, una caratteristica che le rende particolarmente sensibili a periodi di restrizione creditizia», spiega Salvatore De Iaco, associate presso Crif Ratings. Dal 2007 a oggi, le società attive nella "costruzione di edifici" hanno in bilancio in media 81 centesimi di debito finanziario per ogni euro di valore della produzione realizzato, contro i 32 centesimi nel segmento infrastrutture. *Da Casa e Fisco Immobiliare.*



Sommario:

- ◆ Il CRIF rileva le difficoltà del settore delle costruzioni
- ◆ Prorogati i termini Fondo Kyoto
- ◆ Bonus amianto per i capannoni
- ◆ ANAC: regolamento sul rilascio dei pareri di precontenzioso
- ◆ Cassazione: per doppio reato edilizio non ammessa la tenuità
- ◆ Le novità sulla legge di bilancio 2017
- ◆ I centri commerciali buona opportunità per gli investitori

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 MIUR, sito Quirinale.

Prorogati i termini per le domande al Fondo Kyoto

È stato firmato dal Ministro Galletti il **decreto n. 282 del 14/10/2016** che proroga i termini per la presentazione delle domande di ammissione ai finanziamenti agevolati per migliorare l'efficienza energetica delle scuole (**Fondo Kyoto**). La nuova scadenza entro cui presentare le istanze è fissata per **le ore 17,00 del 30 giugno 2017**.

Il bando, così come riprogrammato dal **DM n. 40 del 22/2/2016**, promuove, attraverso la concessione di finanziamenti a tasso agevolato (0,25%), la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sugli edifici di proprietà pubblica destinati ad uso scolastico ed universitario, ivi compresi gli asili nido e gli istituti per l'alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM).

Possono accedere ai prestiti agevolati:

- i Soggetti pubblici proprietari degli immobili;
- i Soggetti pubblici che a titolo oneroso o gratuito hanno in uso gli immobili pubblici sopra descritti;
- i Fondi di investimento chiusi.

Le risorse disponibili ammontano a **€ 247.093.955,15** e sono assegnate sulla base dell'ordine cronologico di ricezione delle istanze, previo verifica della corretta compilazione e delle completezza documentale delle stesse. Sul sito del Ministero dell'Ambiente tutte le informazioni per accedere al bando e per compilare la domanda. Da *Lavoripubblici*.



Bonus amianto per i capannoni

Vi a dal 16 novembre alle domande per ottenere il credito di imposta del 50% sugli interventi di bonifica dei capannoni industriali dall'amianto realizzati nel 2016.

Con il **DM 15 giugno 2016**, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il Ministero dell'Ambiente ha definito le modalità per accedere al bonus previsto dal **Collegato Ambiente (Legge 221/2015)**. Sarà possibile presentare domanda entro il **31 marzo 2017** utilizzando la **piattaforma web** messa a disposizione dal Ministero dell'Ambiente. Le richieste che dovessero risultare regolari saranno ammesse, in base all'ordine di arrivo, fino all'esaurimento dei **17 milioni di euro** stanziati.

Amianto, credito di imposta 50% per la bonifica Alle imprese che nel 2016 hanno effettuato o intendono completare interventi di bonifica dall'amianto sui loro beni e strutture produttive è riconosciuto un credito di imposta pari al 50% delle spese sostenute. La spesa complessiva per il progetto di bonifica deve essere compresa tra **20mila e 400mila euro**. Interventi con un costo inferiore o superiore non sono ammessi all'agevolazione. Il credito d'Imposta è concesso solo per interventi di **rimozione** e **smaltimento** dell'amianto, non per il semplice incapsulamento o confinamento. Le agevolazioni, ha specificato il Ministero dell'Ambiente, sono concesse nei limiti e nelle condizioni del regolamento europeo che prevede che il finanziamento pubblico alle imprese uniche non possa superare, nel triennio, 100mila euro per le imprese di trasporto merci per conto terzi, e 200mila euro per le altre. Sono invece escluse le imprese di produzione primaria di prodotti agricoli, pesca e acquacoltura, e quelle che operano nei servizi di interesse economico generale, le cui agevolazioni sono disciplinate da altri regolamenti comunitari. Il bonus **non è cumulabile** con altre agevolazioni previste dalla normativa nazionale, regionale o comunitaria.

Credito di imposta 50% per la bonifica, come fare domanda

Nella domanda bisogna indicare il costo complessivo degli interventi, l'ammontare delle singole spese, l'ammontare del credito d'imposta richiesto. È inoltre necessario dichiarare che non si sta usufruendo di altre agevolazioni. Vanno infine allegati il piano di lavoro del progetto di bonifica, la comunicazione di ultimazione dei lavori inviata alla Asl competente, l'attestazione delle spese sostenute. Entro **90 giorni** dall'invio delle domande, il **Ministero dell'Ambiente comunica** il riconoscimento o il diniego della domanda.

In caso di riconoscimento, il credito di imposta viene ripartito e utilizzato in **tre quote annuali** di pari importo. Deve essere indicato nella dichiarazione dei redditi e non concorre alla formazione del reddito imponibile.

“Un passo fondamentale – ha affermato il Ministro dell'Ambiente **Gian Luca Galletti** – che mi auguro possa dare ulteriore slancio ed efficacia al percorso intrapreso per liberare l'Italia dall'amianto, anche puntando ad un maggiore coinvolgimento delle imprese, con nuove risorse e più trasparenza”. da *Edilportale*.



ANAC: regolamento sul rilascio dei pareri di precontenzioso

Con un comunicato datato 5 ottobre ma pubblicato soltanto il 19 ottobre, il Presidente dell'ANAC Raffaele Cantone ha reso noto che sulla Gazzetta Ufficiale n. 245 del 19 ottobre 2016 è stato pubblicato il nuovo **Regolamento per il rilascio dei pareri di precontenzioso** come disposto all'**articolo 211 del nuovo Codice dei contratti e delle concessioni** (d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50). Il Regolamento è in vigore già da oggi. Ricordiamo che, così come disposto al comma 1 del citato articolo 211, il parere obbliga le parti che vi abbiano preventivamente consentito ad attenersi a quanto in esso stabilito. Il parere vincolante è impugnabile innanzi ai competenti organi della giustizia amministrativa ai sensi dell'articolo 120 del codice del processo amministrativo.

In caso di rigetto del ricorso contro il parere vincolante, il giudice valuta il comportamento della parte ricorrente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 26 del codice del processo amministrativo.

Poiché, poi, a seguito della nuova disciplina dell'istituto del precontenzioso introdotta dal nuovo Codice **l'iter procedimentale per il rilascio dei pareri ha subito significative modifiche**, si è reso necessario, con un Comunicato del Presidente, specificare le modalità di trattazione delle istanze pregresse ed, in particolare è precisato che **le istanze pervenute prima dell'entrata in vigore del Regolamento** sopra indicato, qualora permanga da parte dei soggetti istanti un interesse attuale e concreto al rilascio del parere, **andranno riformulate e riproposte a firma di soggetti legittimati** a esprimere verso l'esterno la volontà dell'ente, nel rispetto delle nuove disposizioni procedurali, mediante utilizzo del relativo modulo informatico. Il nuovo regolamento in oggetto costituisce, come già evidenziato, attuazione dell'art. 211 del d.lgs., n. 50 e **sostituisce i regolamenti già approvati ai sensi dell'art. 6, comma 6, lett. n) del d.lgs. n. 50/2016 e la principale novità introdotta consiste nella possibilità per le parti interessate di manifestare la volontà di uniformarsi al parere**, con la conseguenza di renderlo vincolante, attraverso un duplice alternativo meccanismo:

- su istanza singola, qualora le altre parti esprimano il loro consenso entro dieci giorni dalla comunicazione dell'istanza;
- su istanza congiunta, nella quale sia stata espressa la volontà di attenersi al parere.

L'istruttoria dell'istanza è caratterizzata dalla massima celerità e dal metodo scritto, affinché la procedura possa concludersi entro trenta giorni dalla sua presentazione.

Nel citato comunicato, poi, il Presidente Raffaele Cantone aggiunge che, a seguito della nuova disciplina introdotta dal nuovo Codice dei contratti, **l'iter procedimentale per il rilascio dei pareri di precontenzioso ha subito significative modifiche e, tra queste, è di particolare impatto la previsione della comunicazione, da parte dell'istante, della presentazione dell'istanza a tutti i soggetti interessati alla soluzione della questione controversa** oggetto della medesima (articolo 3, comma 2 e articolo 4, comma 2), come raccomandata dal Consiglio di Stato nel parere n. 1920 del 14 settembre 2016, stante l'esigenza di imprescindibile rispetto del principio del contraddittorio. Al nuovo Regolamento è, poi, allegata la **relazione di accompagnamento** unitamente al:

modulo informatico per la presentazione di istanza singola di parere di precontenzioso ex art. 211, comma 1, del d.lgs. n. 50/2016;

modulo informatico per la presentazione di istanza congiunta di parere di precontenzioso ex art. 211, comma 1, del d.lgs. n. 50/2016. *da Lavoripubblici.*



Cassazione: per doppio reato edilizio non ammessa la tenuità

Escusa la **particolare tenuità del fatto** per chi costruisce un **soppalco**, alzando il tetto, e apre due punti luce sulla facciata esterna di un palazzo situato in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Il tutto senza la Dia e senza il permesso di costruire. La violazione contemporanea di due disposizioni di legge relative a reati della stessa specie sbarrava la strada alla non punibilità, prevista dall'articolo 131-bis del Codice penale, nei casi in cui l'offesa al bene tutelato sia lieve. La Corte di cassazione, con la sentenza 44319, respinge tutte le giustificazioni dell'autore degli abusi, che aveva di fatto creato all'interno del suo palazzo un vero e proprio piano ammezzato, con una scala interna che portava al soppalco "intermedio" alto 2 metri e 30, dotato di due bagni e di un paio di finestre "lucifere" prive di affaccio ma visibili dall'esterno dell'immobile. Per fare il soppalco "incriminato" i solai di copertura erano stati alzati di almeno mezzo metro, una circostanza che aveva indotto il vicino a costituirsi parte civile per i danni. Malgrado il ricorrente abbia avuto torto su tutti i punti, la Cassazione annulla la sentenza impugnata per quanto riguarda la sanzione. Un "benefico" effetto della sentenza della Corte costituzionale (56/2016) in virtù della quale il delitto paesaggistico, se con l'abuso non si verifica un aumento volumetrico superiore al limite indicato dalla norma (articolo 181, comma 1 bis, del Dlgs 42/2004) è "derubricato" a semplice contravvenzione. Ma, anche se la pena è abbattuta, la condotta non può restare impunita, come sarebbe accaduto se i giudici avessero accolto la richiesta di applicazione dell'articolo 131-bis del Codice penale. Per la Cassazione, correttamente, la Corte di merito aveva escluso che nel caso di creazione di un nuovo piano abitabile, si possa parlare di offesa di particolare tenuità. Sul punto i giudici di merito avevano respinto la tesi della difesa secondo la quale l'altezza di 2,30 metri avrebbe escluso l'abitabilità, a fronte di una previsione di legge che fissa la soglia minima a 2 metri e 70. Secondo la Cassazione, infatti, i 40 centimetri in meno sono certamente di ostacolo all'agibilità, ma non impediscono al proprietario dell'immobile di vivere comodamente nel suo ammezzato con doppi servizi. La tenuità del fatto, abitabilità a parte, non avrebbe comunque potuto essere riconosciuta, perché erano state violate in contemporanea più disposizioni della legge penale: il codice sui beni paesaggistici (articolo 181, Dlgs 42/2004) e il testo unico sull'edilizia (articolo 44, lettera c, Dpr 380/2001). L'articolo 131-bis del Codice penale non può essere applicato, quando l'imputato commette più reati della stessa indole, o infrange più volte «la stessa o diverse disposizioni penali sorrette dalla medesima "ratio punendi"». Per la Suprema corte è la stessa norma a considerare il fatto nella sua dimensione "plurima": una valutazione d'insieme che rende irrilevante l'eventuale particolare tenuità dei singoli segmenti in cui questo si articola. Non passa neppure la questione sollevata dalla difesa sulla legittimazione del vicino, che non aveva provato alcun danno, a costituirsi parte civile. La Suprema corte spiega, infatti, che non è necessario fornire la dimostrazione del pregiudizio subito. Nel caso di abusi edilizi il proprietario confinante può costituirsi parte civile non solo se vengono violate le norme civili che regolano le distanze tra le costruzioni, ma anche nel caso di inosservanza di queste indipendentemente dalle distanze. Trasferendo il principio al caso esaminato, l'innalzamento del solaio con conseguente aumento della volumetria abitabile e del carico urbanistico, fatto violando le norme sulle costruzioni, era potenzialmente idoneo a produrre un danno al vicino. Tanto basta per affermare il diritto al risarcimento. da *Edilizia e Territorio*.



Le novità sulla legge di bilancio 2017

Riduzione delle tasse per le Partite Iva, revisione degli studi di settore, detrazioni fiscali del 30% per chi investe in start-up innovative, credito di imposta del 50% per le spese di ricerca e sviluppo e iperammortamento al 250% per gli investimenti. Con queste misure la Legge di Bilancio 2017 dovrebbe stimolare la ripresa.

Il condizionale è d'obbligo dato che ancora non circola un testo del provvedimento approvato sabato, ma si possono avanzare diverse ipotesi.

Partite Iva, previdenza e studi di settore La legge dovrebbe bloccare al 25% l'**aliquota previdenziale** per le Partite Iva non iscritte agli Ordini. Dal calderone della gestione separata potrebbero inoltre essere separati i professionisti a Partita Iva in modo da studiare misure ad hoc per la categoria.

In arrivo anche la revisione degli **studi di settore**, che dovrebbero diventare uno strumento per il corretto adempimento degli obblighi fiscali e non essere più uno spauracchio per l'accertamento delle irregolarità.

Tasse, arriva l'Iri La norma dovrebbe confermare la riduzione dell'Ires al 24%, come già ipotizzato dalla precedente legge di stabilità, e introdurre l'**Iri**, imposta sul reddito di impresa con aliquota al 24% alternativa all'Irpef. La nuova imposta è stata pensata per imprenditori e autonomi che lasciano il reddito in azienda. L'Iri risponde inoltre al "regime di cassa" e prevede il pagamento delle tasse sul reddito anziché sul fatturato.

L'Iri dovrebbe risultare più conveniente per le imprese con una base imponibile elevata. L'Irpef è un'imposta progressiva e, scegliendola, le imprese con redditi e utili elevati pagherebbero di più. Con una base imponibile inferiore (ad esempio nel caso di imprese che effettuano prelievi sugli utili) potrebbe risultare invece più conveniente pagare l'Irpef. La Legge di Bilancio dovrebbe inoltre **sterilizzare l'aumento dell'Iva** dal 10% al 13% e dal 22% al 24%.

Ricerca e start-up innovative Il piano del Governo, come già annunciato con la **presentazione di Industria 4.0**, punta sulla ricerca privata. Sembra che la Legge di Bilancio abbia confermato l'intenzione di portare dal 19% al 30% le detrazioni fiscali per chi investe in **start-up innovative**. Questo significa che per le imprese sarà più conveniente finanziare queste nuove realtà anziché svolgere le attività di ricerca all'interno. La società sponsor per i primi quattro anni assorbirà inoltre le perdite della start-up o della PMI supportata compensandole con gli incentivi.

La Legge di bilancio dovrebbe inoltre contenere un **credito di imposta** per le spese in ricerca e sviluppo che passerà dal 25% al 50%. Il tetto per beneficiario salirà inoltre da 5 milioni a 20 milioni di euro.

Iperammortamento, banda larga L'intenzione di valorizzare le eccellenze del mondo industriale e di far nascere nuove imprese è già stata manifestata. Il piano prevede un **iperammortamento** con aliquota al 250% e la proroga dell'attuale superammortamento con aliquota al 140% tranne che per i veicoli e altri mezzi di trasporto che usufruiranno del 120%.

Ma non solo, perché per il decollo del nuovo sistema industriale sono previsti anche investimenti sulla banda larga, le infrastrutture abilitanti e vendita dei prodotti italiani sui canali e-commerce.

Ulteriori investimenti dovrebbero inoltre valorizzare le imprese ad alto potenziale, cioè quelle che fatturano più di 500 milioni di euro.

"In questa manovra c'è una grande spinta verso l'economia circolare e la visione di un ambiente sempre più multidisciplinare" ha commentato il Ministro dell'Ambiente, **Gian Luca Galletti**. "Il nostro provvedimento ambientale – ha continuato – è proprio Industria 4.0: lì ci sono azioni importantissime sulla strada dell'economia circolare. Penso alle tecnologie ambientali per il riuso e il riciclo dei prodotti, ai sistemi per il risparmio energetico, agli impianti di raccolta e smaltimento". Da *Edilportale*.



I centri commerciali buona opportunità per gli investitori

I primi nove mesi del 2016 hanno registrato volumi di scambio nel segmento real estate retail pari a 1,5 miliardi euro (dati di Cbre), il 72% in più rispetto ai primi nove mesi del 2015 e un valore superiore all'intero 2015. Il 2015 era stato un anno "nero" per il segmento con volumi di transazioni inferiori al 2014 di ben il 40 per cento. «L'anno scorso però è stato importante a livello qualitativo – dice Roberto Zoia –: la maggioranza degli investimenti è stata effettuata da investitori core e non opportunistici, come si evince dai deal di Ece ed Eurocommercial. Non solo. Si è tornati anche a sviluppare centri commerciali, è il caso sempre di Ece a Verona e di Orion a Roma, un'attività che non si vedeva da anni». Secondo Zoia quindi l'anno scorso è stato un anno di svolta, poi confermata nel 2016. Sono passati di mano molti single asset di valore rilevante come Meraville o il centro Da Vinci. Non fa parte dei volumi transati, ma anche l'operazione Grandi Stazioni è importante nel mondo retail pur non essendo un'operazione immobiliare. In Italia c'è ancora prodotto per attirare investitori internazionali? Massimo Moretti, presidente del Cncc, si dice positivo. «Il prodotto c'è, tornano gli sviluppi e molti sono gli ampliamenti – dice -. Credo che parte di questi centri riqualificati possa finire sul mercato». E i centri commerciali non sono solo quelli prime in location uniche, ma ci sono anche molti "best secondary" in città come Alessandria, Perugia o altre che vantano zero vacancy ed elevati fatturati. «Nel 2013 la transazione a yield più basso è stata quella di Eurocommercial a Perugia, il centro commerciale Collestrada che vanta un fatturato al mq superiore a Milano – dice ancora Zoia -. E la scelta del Credit suisse che ha messo in vendita un portafoglio formato da due asset tedeschi e da un asset super prime come Le Befane a Rimini (per 600 milioni nel complesso in esclusiva a Union Investments) mostra come si possano fare deal non per Paese ma per prodotto, se di qualità». L'Italia resta uno dei Paesi più attraenti per rendimento in sud Europa. È questa l'opinione di Roberto Fraticelli, managing director di Eurocommercial in Italia. «Questo differenziale viene spesso giustificato dalla percezione di un rischio più elevato rispetto ai nostri vicini - sottolinea -. Periodici stranieri non mancano di sottolineare quotidianamente quelle che vengono definite come minacce fondamentali per la stabilità dell'Europa intera, ossia il referendum e la situazione delle banche italiane. Vero è che chi legge ne rimane molto colpito con un effetto importante sulle sue decisioni di investimento». Eurocommercial negli ultimi 12 mesi ha investito oltre 350 milioni di euro in Italia, in particolare nel centro commerciale Fiordaliso (a Milano), I Gigli (a Firenze) e Collestrada (a Perugia). «Continuiamo a guardare il mercato italiano con molto interesse - spiega ancora Fraticelli -, le tipologie di asset che cerchiamo sono simili a quelle che abbiamo già in portafoglio. In Italia l'incognita principale spesso è la burocrazia, che pone ancora incertezze rilevanti sulle possibilità realizzative e sulle tempistiche. Il governo attuale si sta impegnando molto nel tentare di razionalizzare e semplificare questa burocrazia, speriamo vi riesca presto». Da *Edilizia e territorio*.