

**ANCE** | COMO

# **RASSEGNA STAMPA**

**16 – 22 ottobre 2017**

## Le richieste dei piccoli imprenditori

Quali sono le misure che si aspetta di trovare nella prossima Legge di Bilancio? (Max 3 risposte)	%	N°
• Conferma detrazioni per la ristrutturazione delle abitazioni al 50%, per riqualificazione energetica al 65% e antisismica al 75% - 85%.	35,64%	36
• Proroga del super-ammortamento del 140% per gli investimenti in beni materiali strumentali nuovi	27,72%	28
• Riduzione degli oneri e delle imposte nella bolletta energetica	23,76%	24
• Deducibilità totale dell'IMU dal reddito di impresa	22,77%	23
• Riduzione dei contributi per i giovani neo-assunti a tempo indeterminato	12,87%	13
• Sgravio contributivo totale per l'apprendistato professionalizzante	12,87%	13
• Definizione delle caratteristiche delle imprese esenti dal pagamento dell'IRAP per l'assenza di autonoma organizzazione	11,88%	12
• Aumento della franchigia IRAP	9,90%	10
• Altro (specificare)	7,92%	8
• Esclusione dalla TARI delle superfici sulle quali si producono rifiuti speciali	5,94%	6
• Proroga degli incentivi per l'acquisto di macchinari previsti dalla Legge Sabatini	2,97%	3
• Proroga dell'iper-ammortamento del 250% per i beni in chiave 4.0	0,99%	1
• Riconferma dei voucher per l'internazionalizzazione (TEM - Temporary Export Manager)	0,99%	1
<b>TOTALE</b>		<b>101</b>

# Le imprese di Como «Bonus sulla casa e azzerare l'Imu»

**Legge di bilancio.** Sondaggio Cna tra 101 piccole aziende  
Al top le detrazioni sulle ristrutturazioni, poi le tasse  
«Il Governo sostenga la ripresa con azioni concrete»

COMO

Prima di tutto la conferma delle detrazioni per la ristrutturazione delle abitazioni, poi la proroga del superammortamento per i beni strumentali, gli sconti fiscali sulla bolletta energetica e la deducibilità totale dell'Imu.

È questo il pacchetto delle quattro priorità indicato dalle piccole imprese comasche alla vigilia del confronto sulla Legge di bilancio.

Il dato emerge dal sondaggio effettuato da Cna del Lario e del-

la Brianza su un bacino di 101 imprese, tre quarti delle quali con un numero di addetti non superiore alle nove unità, per un terzo operanti nel settore delle costruzioni.

I risultati mettono sullo sfondo altri interventi, tra questi la riduzione dei contributi per i giovani neoassunti a tempo determinato e lo sgravio contributivo totale per l'apprendistato. Un dato sostanzialmente analogo a quello emerso a livello nazionale. «L'indicazione delle imprese è molto chiara ed è tri-

ple - dice Claudio Carpentieri, responsabile nazionale politiche fiscali Cna - meno tasse, più semplificazione e misure per sostenere la ripresa».

### Il pacchetto di interventi

Al primo posto, nelle priorità indicate dalle imprese, c'è la stabilizzazione dei bonus previsti per la ristrutturazione delle abitazioni, per la riqualificazione energetica e per rendere antisismici gli edifici. Queste detrazioni, chiede inoltre Cna, vanno trasformate in credito d'impo-

sta cedibile dalle famiglie e dalle imprese alle banche. Così come è stato concesso per l'efficientamento energetico nel caso dei condomini. «Stiamo cercando di far comprendere al governo che si tratta di una misura strategica che va estesa per consentire a una platea più ampia di avere la liquidità utile a investire sugli immobili» continua Carpentieri.

Altro tema caro ai piccoli è un intervento sull'Imu per la totale deducibilità di quest'ultima (attualmente limitata al 20 per cento, si conta di salire almeno al 40).

Nove miliardi e 700 milioni. Tanto è costata nel 2016 alle imprese e ai lavoratori autonomi l'Imu sugli immobili strumentali, circa la metà del gettito complessivo di questa imposta. «Una somma che conferma l'insostenibilità di questa imposta iniqua - dichiara Cna in una nota - Non si può trattare strumenti di lavoro, che creano occupazione e ricchezza diffusa, come capannoni, laboratori e negozi, alla stregua delle seconde case. Questa imposta è una misura controproducente che, in ultima analisi, costa più di quanto rende perché rappresenta un ostacolo agli investimenti e alla creazione di occu-

### L'analisi

## «Lombardia È la regione più vessata»

«La Lombardia è la regione italiana più vessata dal fisco». L'analisi è stata pubblicata dall'Ufficio studi della Cgia di Mestre che ha messo a confronto il gettito di imposte (tasse e tributi) versate allo Stato, alle Regioni e agli Enti locali dai lavoratori dipendenti, dagli autonomi, dai pensionati e dalle imprese residenti nel nostro Paese.

È stato calcolato che, nel 2015, ogni residente in Lombardia, compresi neonati e ultracentenari, ha mediamente corrisposto al fisco 11.898 euro. Subito dopo si collocano gli abitanti del Trentino Alto Adige, con un gettito medio di 11.029 euro e gli emiliano-romagnoli, con 10.810 euro. Subito dopo si posizionano invece i laziali (10.452 euro) e i liguri (10.121 euro). Se nel Nord Italia in media vengono versati 10.656 euro pro capite, la somma è dimezzata nelle regioni del Sud e Isole (5.838 euro pro capite).

pazione». Secondo il Centro studi Cna la deducibilità totale dell'Imu dal reddito d'impresa per gli immobili di proprietà utilizzati direttamente dalle aziende costerebbe non più di 500 milioni l'anno. «Risorse oggi sottratte allo sviluppo. L'Imu sugli immobili strumentali tratta alla stregua delle seconde case i capannoni, i laboratori, i negozi. Strumenti di lavoro che creano occupazione e ricchezza diffusa». In materia fiscale Cna punta inoltre a portare a casa risultati concreti in materia di Irap. L'obiettivo è quello di aumentare la franchigia, per liberare i piccoli da quella che è considerata un'imposta non dovuta.

### Il caso Irap

Il Centro studi ha quantificato in mezzo miliardo il costo dell'Irap per 700 mila imprese. «La Corte costituzionale e la Cassazione - dice Cna - hanno stabilito che le piccole imprese sono esenti dall'Irap per l'assenza dell'autonoma organizzazione. Ma il legislatore si ostina a non definire i requisiti necessari all'esclusione dal tributo. Con la conseguenza che le imprese pagano l'Irap per evitare di affrontare gli enormi costi di un contenzioso con l'amministrazione fiscale». **E. Mar.**

# Mercato immobiliare a Como «Primi segnali di ripresa»

### Convegno Fiaip

Venerdì il dibattito e la presentazione dell'Osservatorio con i prezzi in provincia

«Arriviamo da anni durissimi, ora c'è qualche raggio di luce che fa sperare, il quadro resta però di grande complessità». Parole di Eugenio Bianchi, presidente di Fiaip (Federazione italiana

agenti immobiliari professionali), alla vigilia del convegno in programma venerdì - dalle 15.30 nella Sala Bianca del Teatro Sociale di Como - dedicata all'analisi «del mercato immobiliare nell'attuale contesto socio economico».

Prezzi e tassi bassi, un mix che sulla carta dovrebbe assicurare una ripresa delle compravendite. È così ma la ripresa è lenta: «Ci vorrà del tempo - continua Bianchi - il merca-

to sta dando indicazioni positive nell'ambito degli immobili residenziali, per quanto riguarda uffici, negozi e immobili industriali la situazione resta invece molto problematica specie al di fuori dei principali centri della provincia». Del resto nonostante la crescita del numero di transazioni, è confermata la prevalenza delle negoziazioni con prezzi al ribasso e tempistiche notevolmente più lunghe

rispetto al passato.

A margine del convegno Fiaip presenterà inoltre il consueto "borsino" con i prezzi di riferimento in città (suddivisa in 27 zone) e in tutti i Comuni della provincia. Uno strumento utile ai professionisti ma anche un punto di riferimento per i cittadini comuni che intendono vendere o comperare un immobile.

La forbice, giusto per restare a Como, è ampia. Per un immobile nuovo (Classe A) si può passare dai 4.250 euro al metro della città murata, ai 2.200 di Caviglio.

Ancora più accentuata la distanza nel caso dei negozi (il mercato tiene solo in limitati

ambiti del centro) il cui valore, in città murata, si può collocare tra i 4 e gli 8 mila euro quando nelle zone periferiche oscilla tra i 1.200 e i 2.200 euro al metro.

L'incontro di venerdì - moderato da Giulia Giacomini Casartelli, già presidente del Collegio di Como della Fiaip - prevede interventi di Daniela Tatafiore (Camera di commercio), Isabella Tafuro (vice presidente nazionale Fiaip), Alessandro Casartelli (legale del Collegio di Como della Fiaip), Samuele Lupidii (ceo di Auxilia Fiance), Lorenzo Bellicini (amministratore delegato di Cresme ricerche) ed Enrico Marletta (giornalista de La Provincia).



Eugenio Bianchi





# Sarà più tutelato acquistare casa anche “sulla carta”

**La nuova riforma.** Approvato nella nuova legge fallimentare un articolo interamente per garantire chi decide di comprare abitazioni non ancora costruite

COMO

**SIMONE CASIRAGHI**

Comprare casa sulla carta. O, per essere più espliciti, acquistare immobili non ancora realizzati, tutti da costruire. Se finora questo passaggio per certi aspetti era scelto per via delle opportunità che lasciava all'acquirente (fra queste la definizione e personalizzazione del progetto), per altri versi lasciava pur sempre l'acquirente sempre in balia di diversi aspetti di questo percorso, dall'andamento sempre incerto del mercato, alla tenuta economica dell'impresa - non pochi i fallimenti a metà percorso - fino alle tutele spesso non così rigorose per il recupero dei propri soldi.

Ora le cose potrebbero effettivamente cambiare ulteriormente, e ad oltre dieci anni dal primo vero provvedimento, chi decide di acquistare, appunto, “sulla carta” si ritrova più tutelato da eventuali sorprese di

percorso.

Le novità - in termini di maggiori garanzie - sono contenute nella legge delega per la modifica della legge fallimentare, approvata definitivamente dal Senato e a cui ora dovranno seguire i decreti legislativi di attuazione.

## La novità della legge

Ma veniamo al capitolo abitazioni: nel testo per la “riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza” un articolo è interamente dedicato alle “garanzie in favore degli

acquirenti degli immobili da costruire”. La novità principale è l'inserimento del principio secondo cui, d'ora in poi, il contratto di compravendita - seppur sulla carta - deve essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in modo da garantire controlli maggiori sugli adempimenti di competenza del costruttore, e si avranno maggiori garanzie in caso di fallimento dell'impresa.

Finora, in estrema sintesi e fino al 2005, senza quindi il primo vero intervento di riforme

## 2005

**LA PRIMA RIFORMA**

Dopo 17 anni viene modificata la prima norma di tutela della casa

## 19%

**L'AUMENTO DELLE CRISI**

Alla Lombardia il primato di crescita delle aste immobiliari

ma di questa disciplina successivo al 2004 e in vigore appunto dal 2005, chi acquistava un immobile in costruzione era costretto dal mercato a pagarlo ben prima di diventarne proprietario. I soldi versati, non avevano alcuna garanzia e protezione in caso di fallimento del costruttore. Per cui l'acquirente si ritrovava nella situazione di aver perso contemporaneamente soldi e casa. A questo si aggiungeva il rischio di revocatoria fallimentare, vera spada di Damocle per i successivi due anni dal rogito. Nessuna garanzia inoltre sulla qualità dell'immobile per la scomparsa dalla scena del costruttore, sia per fallimento o per cessazione della propria attività.

## Un fondo di solidarietà

Con la legge delega e il decreto legislativo il 2005 alza un primo vero spartiacque su questa materia e lo scenario effettivamente è radicalmente cambiato: i soldi investiti dai cittadini per l'acquisto della casa saranno garantiti da fideiussione obbligatoria a carico delle imprese e le tantissime famiglie rimaste coinvolte in percorsi di fallimento possono almeno parzialmente essere risarcite dell'investimento andato male. Successivamente, inoltre, dal 2006, viene istituito un Fondo di solidarietà per chi decide di acquistare beni immobili “sulla carta”, cioè ancora da costruire. Il provvedimento detta le modalità di accesso ai risarcimenti; le vittime dei fallimenti immobiliari hanno sei mesi di tempo per presentare le domande di accesso al Fondo.

Con la fideiussione, inoltre, l'acquirente può ottenere la restituzione delle somme versate nel caso in cui l'impresa

## Vincoli & tutele



### La novità della legge

#### La tutela per atto pubblico

La prima novità prevista dalla riforma della legge fallimentare prevede che il contratto sia stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in modo da garantire controlli maggiori sugli adempimenti di competenza del costruttore.



### La fideiussione

#### La garanzia per la proprietà

Al momento della stipula del contratto per il trasferimento non immediato della proprietà dell'immobile da costruire, il costruttore deve procurare all'acquirente una fideiussione pari alle somme riscosse e a quelle da riscuotere prima di trasferire la proprietà.



### La definizione

#### Ecco quando c'è crisi d'impresa

Viene definita crisi d'impresa se l'immobile oggetto del contratto viene pignorato, in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, ammissione alla procedura di concordato preventivo o stato di insolvenza.

costruttrice si trovi in una situazione di crisi. Non solo: il costruttore deve inoltre consegnare all'acquirente una polizza assicurativa decennale a copertura di eventuali danni materiali.

Ora con la nuova riforma un ulteriore passaggio: la nuova legge cerca di prevenire eventuali comportamenti scorretti o dimenticanze che, in caso di fallimento, possono danneggiare chi ha acquistato la casa. Fra le novità e per facilitare i controlli dei notai sull'obbligo di stipula della fideiussione e della polizza assicurativa, la riforma prevede che l'atto o il contratto di compravendita debba essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. La norma prevede poi la nullità del contratto nel caso in cui il costruttore non abbia ottemperato all'obbligo assicurativo.

## La crescita delle aste

Intanto, continuano a crescere le aste giudiziarie su immobili a garanzia di crediti andati in default: a livello nazionale a fine 2016 sono state 267.323 quasi il 19% in più rispetto alle 225.891 di fine 2015. Al primo posto della classifica c'è la Lombardia che, con 54.449 esecuzioni pubblicate, concentra oltre il 20% del totale delle aste. Seguono la Sicilia (9,4%) e il Piemonte (7,9%), che con il Lazio (7,5%) e Veneto (6,25%) arrivano a concentrare quasi il 52% di tutte le aste sul territorio italiano.

Sul fronte delle province, in 10 da sole su un totale di 110 controllano quasi il 30% del totale delle aste su base nazionale, con in testa Milano (4,47%), Roma (4,29%) e Bergamo (4,08%).



# Recupero dei seminterrati Il consiglio dà il via libera

## Urbanistica

Lunedì sera l'aula consiliare ha approvato la delibera On line l'elenco dei tombini che devono essere puliti

— Via libera del consiglio comunale al recupero dei seminterrati. Lunedì sera con i voti favorevoli della maggioranza a cui se ne sono aggiunti

3 di minoranza (**Vittorio Nesi** e **Barbara Minghetti** di Scelta Civica e **Bruno Magatti** di Civitas) è stata approvata la delibera presentata dall'assessore all'Urbanistica **Marco Butti** già discussa nella commissione presieduta da **Patrizia Maesani**. Spaccata, come detto, la minoranza. Contrari i tre consiglieri Pd (**Stefano Fannetti**, **Patrizia Lissi** e **Ga-**

**briele Guarisco**) e **Fabio Aleotti** del Movimento 5 Stelle. Il gruppo di **Alessandro Rapinese** che conta 4 consiglieri (oltre al capogruppo **Ada Mantovani**, **Fulvio Anzaldo** e **Paolo Martinelli**) ha invece optato per l'astensione.

I privati possono quindi riqualificare i seminterrati destinandoli sia ad uso abitativo che commerciale, ma devono



**Marco Butti**

ovviamente rispettare una serie di requisiti che variano anche in base alle zone dove si trovano gli immobili. Si va dall'altezza minima di 2,40 metri alla necessità di una perizia che attesti l'assenza di rischi idrogeologici, ma nei casi ad esempio dove sono presenti fiumi coperti, come via Partigiani, non è consentito alcun genere di recupero.

La legge approvata in consiglio comunale va a recepire quella regionale del marzo scorso, presentata al Pirellone dai consiglieri comaschi **Alessandro Fermi**, **Francesco Dotti** e **Daniela Maroni**. L'aula di Palazzo Cernezzesi ha ap-

provato per prima cosa un emendamento presentato dall'intera commissione urbanistica che impegna il Comune adeguarsi con lo studio idraulico su tutto il territorio comunale. Via libera anche a un emendamento presentato da Guarisco del Pd che, in sintesi, prevede che la riconversione delle autorimesse implichi un indennizzo per la perdita di posti auto sottratti mediante la trasformazione dei garage.

Infine approvato un ordine del giorno di Rapinese che impegna il sindaco alla pubblicazione, sul sito del Comune, dell'elenco dei tombini da pulire.

**G. Ron.**