

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

5 - 11 marzo 2018

Erba



La crisi dell'edilizia si riflette anche sui conti del Comune

Dall'edilizia non arrivano più soldi In sei anni il mercato è precipitato

Erba. Per il 2018 il Comune ha ipotizzato proventi per 630mila euro contro i 2,4 milioni del 2012. Brusadelli: «La nuova variante ha fallito». L'assessore: «Modifiche per rilanciare il settore»

ERBA

LUCA MENEGHEL

Negli ultimi cinque anni il mattone è crollato e le prospettive per il 2018 sono ancora peggiori.

Il dato emerge dall'andamento storico dei proventi derivanti da permessi di costruire, monetizzazioni e condoni: nel 2012 il Comune incassò 2,4 milioni di euro, nel 2017 siamo scesi a quota 780mila euro. «Questa è un'ombra per le nostre finanze - dice **Franco Brusadelli**, presidente della commissione bilancio ed ex assessore alle finanze - l'ultima va-



Marielena Sgroi
Assessore Territorio

riante al Pgt non ha portato i risultati sperati». Per misurare lo stato di salute dell'edilizia gli introiti derivanti dai permessi di costruire sono un indicatore fondamentale: maggiori sono gli incassi, maggiori sono i progetti e i cantieri aperti in città. Dal 2007 a oggi risultati migliori risalgono al biennio 2012-2013 con 2,45 milioni di euro il primo anno e 2,19 milioni di euro il secondo anno.

Un boom strettamente connesso all'approvazione del piano di governo del territorio: approvato dall'amministrazione di **Marcella Tili**

alla fine del 2010, dal 2011 al 2013 ha portato buoni frutti. Poi è arrivato il calo. «Dal 2014 - osserva Brusadelli, oggi consigliere di Forza Italia a capo della commissione bilancio - le cifre hanno iniziato a calare. Il punto più basso lo abbiamo toccato nel 2016, con 463mila euro, c'è stata una lieve ripresa nel 2017 ma le previsioni per il 2018 sono ancora fosche: 630mila euro».

Ombra sulle finanze

Se consideriamo che le reali entrate sono puntualmente inferiori rispetto alla previsione, c'è poco da stare allegri.

«Questa è un'ombra per le nostre finanze. Alla fine del 2016 - continua Brusadelli - abbiamo approvato una variante

a quel Pgt: io all'epoca ero assessore alle finanze e mi dicevano che la variante avrebbe sicuramente portato soldi nelle casse del Comune, aprendo a nuovi progetti e costruzioni. Con il senno del poi non posso che concordare sul fatto che la variante non ha prodotto niente».

Strategia

La lettura politica di Brusadelli è confermata anche dalle parole di un tecnico, l'assessore alla gestione del territorio e all'edilizia privata **Marielena Sgroi**. «Negli ultimi mesi - dice l'assessore - ho dialogato con diversi operatori interessati a intervenire sul territorio, oltre che con professionisti del settore, e si sono rilevate alcune criticità rispetto alla variante del Pgt».

Senza dubbio bisognerà rimettere mano al documento, anche solo per correggere errori materiali.

Milano e dintorni

«Pensare oggi di ripartire da zero con una nuova variante al Pgt non è opportuno - osserva Sgroi - anche perché Milano non è ancora riuscita a portare a termine il piano territoriale regionale, al quale bisognerà poi conformarsi. Nell'attesa si potranno però fare degli aggiustamenti parziali a singoli aspetti della variante, alla luce delle esigenze dei cittadini».

Viste le previsioni per il 2018, non resta che sperare che questi aggiustamenti possano portare a una ripresa del settore a partire dal prossimo anno.

Il punto

Edilizia ferma e bilanci in lacrime



Permessi e costi

Con incassi per il Comune

Il permesso di costruire è l'autorizzazione concessa dalle amministrazioni pubbliche, nel nostro caso il Comune di Erba, ai privati intenzionati a edificare sul territorio cittadino: il rilascio del permesso certifica di fatto la conformità tra il progetto presentato e gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale. La concessione del permesso di costruire ha un costo per i privati, gli incassi - che variano a seconda dell'entità del progetto in essere - finiscono nelle casse del Comune.

Ottobre 2010

Il primo Piano di governo

Il Comune di Erba ha approvato il suo primo Pgt (che ha sostituito il vecchio piano regolatore) il 16 ottobre 2010, all'epoca della prima amministrazione di **Marcella Tili**. Gli anni seguenti sono stati molto fruttuosi sul fronte edilizio: il piano di governo del territorio ha consentito infatti l'avvio di diversi progetti tra il 2011 e il 2013, i tre anni migliori per il Comune di Erba sotto il profilo degli incassi dai permessi di costruire, delle monetizzazioni e dei condoni.

La variante del 2017

Finita già sotto esame

Alla fine del secondo mandato, l'amministrazione di **Marcella Tili** ha varato la prima variante generale: si tratta di un aggiornamento del Pgt alla luce delle esigenze e delle criticità emerse nei cinque anni precedenti. La variante è entrata in vigore all'inizio del 2017 ma fino ad ora non ha dato i risultati sperati: gli incassi sul fronte dei permessi di costruire sono bassi e per il 2018 è previsto uno dei risultati più bassi degli ultimi dieci anni. Le speranze per una ripresa sono legate al 2019, a seguito di alcune modifiche alla variante. L.MEN.

Focus Casa

Le misure del credito e del fisco

I VANTAGGI DEL FISCO

Acquisto prima casa dal costruttore				Acquisto prima casa da privato			
Soggetto Iva	Valore casa (importi in euro)			Non soggetto Iva	Valore casa (importi in euro)		
	150.000	200.000	250.000		150.000	200.000	250.000
Iva al 4%	6.000	8.000	10.000	Non si paga Iva	--	--	--
Imposta fissa di Registro	200	200	200	Imposta fissa di Registro al 2%	3.000	4.000	5.000
Imposta fissa ipotecaria	200	200	200	Imposta fissa ipotecaria	50	50	50
Imposta catastale	200	200	200	Imposta catastale	50	50	50



Acquisto seconda casa

Non soggetto Iva	Dal costruttore - Valore casa (importi in euro)			Non soggetto Iva	Da privato - Valore casa (importi in euro)		
	150.000	200.000	250.000		150.000	200.000	250.000
Iva al 10% (al 22% se immobile di lusso)	15.000	20.000	25.000	Iva al 10% (al 22% se immobile di lusso)	esente	esente	esente
Imposta fissa di Registro	200	200	200	Imposta di Registro al 9%	13.500	18.000	22.500
Imposta fissa ipotecaria	200	200	200	Imposta fissa ipotecaria	50	50	50
Imposta catastale	200	200	200	Imposta catastale	50	50	50



Mutui, Iva e tasse Gli sconti sulla casa fra prima e seconda

I nuovi regimi. L'acquisto di un'abitazione può godere di riduzioni importanti anche nel caso di un immobile destinato a essere messo a reddito

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Prima abitazione e seconda casa. Non solo il Fisco ha pretese differenti, ma anche il tipo di mutuo cambia proprio perché è differente la destinazione che dell'immobile se ne fa. La distinzione oggi non è di poco conto anche perché con il livello di tassi d'interesse che restano al minimo storico, il prestito ipotecario risulta estremamente conveniente anche per la seconda casa. In più l'opportunità di un accesso al credito più "semplice e meno restrittivo" è tornato a spingere ancora il mercato delle seconde case. Basta leggere l'ultimo report del portale casevacanze.it per capire il motivo della crescita di questo settore immobiliare: secondo l'analisi, infatti, il volume di affari degli affitti turistici è aumentato di oltre il 25% nell'ultimo anno, con una domanda del +15% e un'offerta che ha fatto segnare numeri ancora più importanti: +25% di alloggi turistici.

Insomma, chi ha disponibilità

economica, sempre più frequentemente investe su abitazioni da adibire a seconde case o anche ad hosting.

È in questa prospettiva di messa a reddito dell'immobile che vale la pena anche di fare i conti con il fisco e il mercato del credito. Vediamo come.

Partiamo dalla prima situazione: il caso di una disponibilità di capitale iniziale insufficiente per coprire l'intero acquisto. In questo caso rivolgersi a una banca per recuperare la parte di finanziamento necessario non è più così impossibile o problematico, nemmeno nella prospettiva di un mu-

tuo destinato alla seconda casa. La convenienza è subito evidente guardando alcuni dati concreti e in riferimento a situazioni reali: nella sezione migliori mutui del sito specializzato mutuonline.it è possibile rendersi conto delle soluzioni più convenienti per i finanziamenti, proprio per i prestiti destinati all'acquisto della seconda casa. Inoltre, il confronto è un passaggio utile, anche perché gli istituti di credito tendono ad applicare costi di istruttoria e tassi maggiori per le seconde case.

Ipotizzando, quindi, una simulazione a tasso fisso per un impiegato 45 anni, un reddito 2.600 eu-

ro mensili, importo mutuo 110.000 euro, valore immobile 160.000 euro, durata mutuo 20 anni. Le proposte sono diverse (in prospettiva al 23 marzo), quella più conveniente a tasso fisso è della formula "Mutuo Domus Fisso" di Intesa SanPaolo, con una rata mensile di 535,87 euro e Taeg 2,02%. A tasso variabile, invece, emerge sempre fra quelle con migliori condizioni, quella di "Semprelight" di IWBK, con una rata mensile di 498,56 euro e Taeg 1,07%. Non è così irrilevante la ricerca e il confronto fra mutui a condizioni vantaggiose, visto che, secondo le ultime analisi sul sistema creditizio realizzati dall'Agenzia delle Entrate e dalla Banca d'Italia sui mutui prima e seconda casa, dato che quasi l'80% delle compravendite immobiliari dipende proprio alla possibilità di accesso al finanziamento in banca. Scelta quindi la strada "più conveniente", c'è anche un secondo criterio da valutare in termini di vantaggi, e che mette a confronto la prima e la seconda casa: si tratta dei diversi regimi di tassazione e di agevolazioni fiscali.

La definizione dello sconto

Partiamo dalla definizione di mutuo prima e seconda casa. Quando si fa riferimento alla "prima casa", si intende l'immobile in cui chi sottoscrive il contratto di mutuo vive e intende viverci abitualmente. In sostanza: il mutuo prima casa ha come obiettivo prioritario di acquistare una unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

La "seconda casa", al contrario, è considerato un immobile dove il proprietario non ha la residenza fissa: egli non è tenuto a registrare la propria residenza, operazione che è invece prevista per la prima casa.

Guardano, quindi, alle agevolazioni fiscali, la più evidente è la

La nuova fotografia



Le agevolazioni 2018

Prima casa di un privato

Se il venditore è un privato che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori senza assoggettare l'operazione a Iva, spiccano l'esenzione Iva; un'imposta di registro del 9%; l'imposta ipotecaria è fissata a 50 euro così come l'imposta catastale sempre a 50 euro.



Il beneficio sui mutui

La detrazione ha un tetto

Fra le agevolazioni fiscali la più evidente è la detrazione Irpef relativa agli interessi passivi del mutuo prima casa. La detrazione Irpef resta confermata al 19% e può essere applicata su un importo massimo di 4.000 euro.



Il bonus ristrutturazione

Agevolazioni confermate

Agli sconti fiscali ordinari possono essere abbinate anche le detrazioni fiscali per ristrutturazione, agevolazione riconfermata anche per il 2018. Possono dunque richiedere lo sconto fiscale non solo i proprietari, ma anche i locatari e comodatari.

detrazione Irpef relativa agli interessi passivi del mutuo prima casa. La detrazione Irpef resta confermata al 19% e può essere applicata su un importo massimo di 4.000 euro, ma solo sul mutuo destinato all'acquisto prima casa. Va anche sottolineato che a partire dal 1° gennaio 2014, le imposte relative al trasferimento di immobili destinati all'utilizzo come prima casa, sono state modificate proprio con l'obiettivo di diminuirne il peso fiscale. In sintesi, per la seconda casa, l'imposizione fiscale è maggiore e prevede due diverse casi.

Ogni casa una imposta

Nel primo caso, se il venditore è un privato, oppure un'impresa "non costruttrice", oppure un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori senza assoggettare l'operazione a Iva, fra le agevolazioni fiscali spiccano l'esenzione Iva; un'imposta di registro del 9%; l'imposta ipotecaria è fissata a 50 euro così come l'imposta catastale sempre a 50 euro.

Nel secondo caso, se il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori, l'Iva sale al 10%; l'imposta di registro è fissata a 200 euro; l'imposta ipotecaria fissa a 200 euro; l'imposta catastale è di 200 euro.

A queste agevolazioni possono essere abbinate anche le detrazioni fiscali per ristrutturazione, agevolazione riconfermata anche per il 2018. Possono dunque richiedere lo sconto fiscale non solo i proprietari, ma anche i locatari e comodatari; i titolari della nuda proprietà; i detentori di diritti reali di godimento (come di superficie, abitazione, uso o usufrutto), gli imprenditori, società semplici, società in accomandita semplice o in nome collettivo e soci di cooperative.

+25%

IMMOBILI PER IL TURISMO
Continua a salire la domanda di case da adibire a hosting stagionale

10%

L'IVA DEL COSTRUTTORE
L'imposta si paga a regime agevolato se la casa è dell'impresa