

2 marzo 2017



AGENZIA DELLE ENTRATE

Geometri e periti abilitati alla voltura

Il Sole 24 Ore pag. 36 del 2/03/2017

Ok alle successioni per geometri e periti

www.italiaoggi.it del 2/03/2017

SISMABONUS

Ance: bene le classi sismiche, ora va sbloccata la cessione del credito alle banche

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com del 2/03/2017

Interventi difficili sui singoli appartamenti

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com del 2/03/2017

CODICE DEI CONTRATTI

Appalti urgenti, le istruzioni di Cantone per la verifica di congruità dei prezzi

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com del 2/03/2017

CONFERENZA DEI SERVIZI

Conferenza di servizi, decollo difficile. Ma nell'82% dei casi è già «semplificata»

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com del 2/03/2017

Le novità della riforma Madia applicate soprattutto agli interventi privati

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com del 2/03/2017

DICHIARAZIONE IVA

Per l'IVA mini-proroga al 3 marzo

www.quotidiano.ilssole24ore.com del 2/3/2017

ADEMPIMENTI

Ultime verifiche per la certificazione unica

www.quotidiano.ilssole24ore.com del 2/3/2017

ROTTAMAZIONE CARTELLE

I Caf rottameranno le cartelle

www.italiaoggi.it del 2/3/2017

AMBIENTE

Facilitato l'ingresso delle biomasse fra i sottoprodotti

www.quotidiano.ilssole24ore.com del 2/3/2017

CONDOMINIO

Infortunati sul lavoro, committente responsabile anche per il sopralluogo

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com del 2/3/2017

CASSE PREVIDENZIALI

Tanto mattone nelle Casse

Casa 24 Plus Il Sole 24 Ore pag. 19 del 2/3/2017

In breve

**AGENZIA ENTRATE
Geometri e periti
abilitati alla voltura**

Si amplia l'elenco dei soggetti abilitati alla trasmissione telematica della dichiarazione di successione e domanda di volture catastali. Ieri l'agenzia delle Entrate ha pubblicato il provvedimento 42444/2017, che stabilisce che tra i soggetti incricati rientrano gli iscritti all'albo dei geometri e dei geometri laureati e gli iscritti all'albo dei periti industriali e dei periti industriali laureati, che hanno la specializzazione in edilizia, anche riuniti in forma associativa. I motivi: si tratta di soggetti che possiedono le necessarie competenze e che svolgono un ruolo significativo tra cittadini e pubblica amministrazione dato che tale adempimento, nella gran parte dei casi, comporta un aggiornamento delle basi dati catastali e ipotecarie.



Ok alle successioni per geometri e periti

Geometri e periti industriali abilitati all'accesso al software per la trasmissione telematica delle dichiarazioni di successione. Il via libera, atteso dalle categorie già da qualche tempo (si veda *ItaliaOggi* del 24 gennaio e 11 febbraio 2017), è arrivato ieri con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 42444/2017. «Ai soli fini della trasmissione telematica delle dichiarazioni di successione e domanda di volture catastali», hanno spiegato le Entrate, «si considerano soggetti incaricati della trasmissione gli iscritti all'albo professionale dei geometri e dei geometri laureati e gli iscritti all'albo professionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati, in possesso di specializzazione in edilizia, anche riuniti in forma associativa». Una scelta, quella dell'amministrazione finanziaria, «motivata dalla circostanza che i soggetti in esame, oltre a possedere i necessari requisiti tecnici e organizzativi, svolgono un ruolo significativo nei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione, in particolare per la presentazione delle dichiarazioni di successione e domanda di volture catastali, considerato che tale adempimento, nella gran parte dei casi, comporta un aggiornamento delle basi dati catastali e ipotecarie». Insieme ai notai, ai dottori commercialisti e ai consulenti del lavoro, quindi, anche geometri e periti industriali potranno portare a compimento le procedure.



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2017

Sismabonus/1. Ance: bene le classi sismiche, ora va sbloccata la cessione del credito alle banche

Giuseppe Latour

Bene l'attivazione del sismabonus, ma adesso la riforma va completata, con qualche ulteriore limatura. Da un lato, come evidenziano i costruttori dell'Ance, con le norme sulla cessione dei crediti, strategiche per rendere fattibili le grandi operazioni di messa in sicurezza. Dall'altro, come spiega il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio, con l'aggiornamento e l'impegno di imprese e professionisti, fondamentali per rendere il nuovo incentivo familiare agli italiani, come è già avvenuto per l'ecobonus.

«Abbiamo accolto con grande soddisfazione la firma del decreto sulla classificazione sismica», commenta il **presidente dell'Ance, Gabriele Buia**. In questo modo, riconosce soprattutto il merito al ministro Delrio di essere riuscito a rispettare i tempi previsti dalla legge di Bilancio, come era stato richiesto nelle scorse settimane dall'associazione. Per dare il via al grande piano di prevenzione del rischio sismico auspicato dai costruttori, però, manca ancora un tassello. «Auspichiamo che si proceda ora velocemente», continua Buia, «alla definizione degli strumenti che rendano possibile la cessione a terzi dei crediti fiscali derivanti dagli interventi di messa in sicurezza».

Il riferimento non è soltanto al provvedimento che l'Agenzia delle Entrate dovrà licenziare nei prossimi giorni, per rendere possibile la cessione alle imprese. Per l'Ance, infatti, c'è un problema da risolvere: la cessione del credito non va limitata alle imprese ma va estesa anche ad altri soggetti, in grado di anticipare la liquidità che serve per alimentare queste operazioni. Una proposta di riforma, in questa direzione, è già stata recapitata al ministero. Nei prossimi giorni ci si aspettano novità su questo fronte.

Il ministro Graziano Delrio, invece, nel giorno del battesimo del nuovo sconto fiscale, è intervenuto alla Casa dell'architettura di Roma, a conclusione di un convegno organizzato dall'ordine degli architetti capitolini. «Adesso è fondamentale che le imprese e i professionisti facciano la loro parte e aiutino i cittadini a comprendere l'importanza di questo nuovo bonus», ha detto. «Non c'è forse mai stato un altro momento storico nel quale gli italiani sono stati così spaventati come oggi per la sicurezza delle loro abitazioni. Per questo abbiamo pensato di avviare un'alleanza con i privati per la messa in sicurezza degli edifici. Il lavoro che abbiamo fatto è una novità assoluta e sono convinto che, come l'ecobonus oggi mobilita decine di miliardi, anche il sismabonus potrà diventare una cosa familiare a tutti». Anche se, rispetto all'altro incentivo fiscale, «è più complesso». Per questo serve l'aiuto di tutti. «Le Regioni e gli enti locali devono fare la loro parte. Ma soprattutto bisogna che le imprese capiscano l'importanza del bonus e comincino a lavorare per la messa in sicurezza. E, allo stesso modo, gli

ordini e i professionisti dovranno impegnarsi per diffondere questo strumento».

Per Patrizia Colletta, presidente del dipartimento Progetto sostenibile ed efficienza energetica dell'Ordine degli architetti di Roma, il sismabonus apre anche un altro fronte: il fascicolo di fabbricato. «La distruzione di Amatrice, Arquata, Castelluccio di Norcia e di tanti altri borghi ci consegnano un grande compito: l'adeguamento sismico e la classificazione sismica consentono di risparmiare vite umane e di risparmiare ingenti risorse economiche per la riparazione». In tal senso, «ritengo molto importante l'approvazione delle linee guida per la classificazione sismica da parte del ministero delle Infrastrutture». In questo quadro, però, «non possiamo più ritardare l'adozione di un importante strumento di conoscenza delle condizioni degli edifici in cui viviamo, chiamiamolo fascicolo del fabbricato, libretto di manutenzione dell'edificio, patentino della casa, ma la questione dell'obsolescenza strutturale e impiantistica del patrimonio pubblico e privato non può più essere rinviata».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

02 Mar 2017

Sismabonus/2. Interventi difficili sui singoli appartamenti

Marco Mion

Con la **legge di Bilancio 2017**, approvata il 21 dicembre 2016, veniva sancito il ruolo del bonus antisismico, oggi detto “Sismabonus”, come opportunità per stimolare un piano volontario dei cittadini, con forti incentivi statali, di valutazione e prevenzione nazionale del rischio sismico degli edifici.

Il decreto ministeriale del Mit, attivo a partire ieri, è lo strumento attuativo che istituisce le linee guida e indica le modalità per l’attestazione dell’efficacia degli interventi da parte di professionisti abilitati.

Le **linee guida** inserite nel decreto affrontano il tema della classificazione del rischio sismico delle costruzioni esistenti con un nuovo approccio, che va a coniugare da una parte il rispetto del valore della salvaguardia della vita umana (mediante i livelli di sicurezza previsti dalla vigenti norme tecniche per le costruzioni) e dall’altra la considerazione delle possibili perdite economiche e delle perdite sociali (in base a robuste stime convenzionali basate anche sui dati della ricostruzione post sisma Abruzzo 2009).

Le stesse linee guida consentono di attribuire a un edificio una specifica **classe di rischio sismico**, mediante un unico parametro che tenga conto sia della sicurezza sia degli aspetti economici. Sono state individuate otto classi di rischio sismico: da A+ (meno rischio), ad A, B, C, D, E, F e G (più rischio). La nomenclatura è affine a quella adottata in ambito comunitario per definire la prestazione energetica di edifici o elettrodomestica.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi finalizzati alla riduzione della classe di rischio sismico, sia su singoli immobili che su condomini vengono incluse anche le spese che dovranno essere sostenute per ottenere la classificazione e verifica sismica degli immobili fatte da parte di professionisti abilitati.

Cosa bisogna fare per accedere all’incentivo:

il proprietario che intende accedere al beneficio, incarica un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;

il professionista individua la classe di rischio della costruzione nello stato di fatto prima dell’intervento;

il professionista progetta l’intervento di riduzione del rischio sismico e determina la classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dell’intervento;

il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l’efficacia dell’intervento;

il proprietario può procedere ai primi pagamenti delle fatture ricevute;

□il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano al termine dell'intervento la conformità come da progetto.

Va sottolineato che il "sismabonus" **non è cumulabile** con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Per i soli **lavori condominiali**, viene prevista la possibilità di cedere la detrazione fiscale alle imprese esecutrici o a soggetti privati ma con esclusione esplicita degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

È ammessa a favore del cessionario che riceve il credito la facoltà di successiva rivendita dello stesso beneficio.

Si deve però considerare che, a differenza degli altri interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica, dove tecnicamente è possibile operare su singole unità immobiliari anche in un contesto "condominiale", l'intervento di messa in sicurezza antisismica risultata essere difficilmente praticabile in una analoga condizione immobiliare. Sembra infatti complicato immaginare un intervento che migliori la classe sismica di un immobile, che per sua natura è collegato strutturalmente ad un altro, senza coinvolgere quest'ultimo.

Le linee guida sono sicuramente perfettabili, ma si tratta comunque di un importante cambio di passo sia per i professionisti che per la società civile nell'approccio al rischio sismico. Con un periodo di affinamento progressivo e un riscontro sereno e obiettivo a seguito dell'attuazione si potranno sicuramente migliorare alcuni elementi che però ad oggi non diminuiscono la fondamentale portata del provvedimento.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2017

Appalti urgenti, le istruzioni di Cantone per la verifica di congruità dei prezzi

Mauro Salerno

Troppe richieste di pareri prive dei documenti minimi per rendere possibile il rilascio del "visto" richiesto dal codice appalti. È in sintesi il contenuto del comunicato diffuso ieri dal presidente dell'Anac Raffaele Cantone, sulle modalità di presentazione delle istanze di verifica della congruità del prezzo pattuito con le imprese nel caso di assegnazione di appalti urgenti.

Tutto nasce dalle previsioni del nuovo codice appalti (articolo 163, Dlgs 50/2016) quando ci sono in ballo operazioni da avviare immediatamente, senza possibilità di seguire gli step imposti dalle gare ordinarie. In questi casi la stazione appaltante ha la possibilità di assegnare l'appalto sulla base di un «prezzo provvisorio» pattuito dall'impresa. Questo prezzo va poi comunicato all'Anac, insieme a tutti i documenti, per la « valutazione di congruità» da eseguire in 60 giorni.

L'anello debole della catena sta proprio qui. «L'Anac - scrive Cantone - ha già ricevuto numerose istanze per l'emissione di pareri in ordine alla congruità di prezzi pattuiti dalle stazioni appaltanti per acquisti in situazioni di urgenza. Tuttavia, in alcuni casi, le richieste sono risultate del tutto prive dei necessari presupposti di ammissibilità, ovvero carenti di documentazione, con conseguente aggravio di istruttoria».

Di qui l'idea di correre ai ripari indicando alle amministrazioni i passaggi da seguire per ottenere il parere nei termini. Il comunicato traccia allora tutte le informazioni e i documenti che la richiesta deve contenere per poter essere trattata. In caso di richieste incomplete, specifica il comunicato, «il termine di sessanta giorni» per il rilascio del parere previsto «decorre dal ricevimento delle informazioni che integrano la comunicazione».

Quanto al controllo sull'effettiva sussistenza dei requisiti di urgenza per l'assegnazione dell'appalto senza gara Cantone segnala che le verifiche verranno fatte in seguito nell'ambito delle azioni di vigilanza dell'Autorità. «Pertanto, le amministrazioni che fanno ricorso alle procedure d'urgenza di cui all'art. 163 citato, per l'acquisizione sia di lavori che di servizi e forniture, anche qualora non abbiano formulato una richiesta di parere di congruità, trasmettono all'Anac la relativa documentazione, entro il termine che sarà indicato nel nuovo Regolamento in materia di attività di vigilanza sui contratti pubblici».



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2017

Conferenza di servizi, decollo difficile. Ma nell'82% dei casi è già «semplificata»

Giorgio Santilli

Dopo 11 tentativi di riforma in 27 anni, dalla legge Bassanini a oggi, decolla una conferenza di servizi tutta nuova, approvata, in attuazione della delega della legge Madia sulla Pa, con il decreto 127/2015. Sono passati 7 mesi dall'entrata in vigore, lo scorso 29 luglio, e si può tentare un primo bilancio del decollo del nuovo strumento che dovrebbe tagliare drasticamente i tempi di approvazione di progetti pubblici e privati, infrastrutturali e industriali. Sulla carta, ci sono in effetti soluzioni che dovrebbero sciogliere molti dei nodi passati: la «conferenza semplificata» (senza riunione) diviene la modalità ordinaria per ridurre nettamente numero e complessità delle «convocazioni»; il silenzio-assenso dovrebbe consentire di superare la trappola della «non decisione» che ha sempre rallentato i processi decisionali; il «rappresentante unico» sarà il solo soggetto abilitato a esprimere definitivamente in modo univoco e vincolante la posizione di tutte le Pa rappresentate; i termini temporali divengono certi, fra 45 e 90 giorni, con il taglio dei tempi morti e del labirinto delle convocazioni; il ruolo crescente dell'informatica dematerializza la conferenza.

Va aggiunto che il silenzio-assenso, autentico grimaldello che azzera le meline delle amministrazioni inerti, si applicherà, sia pure con tempi leggermente più lunghi, anche alle amministrazioni di tutela ambientale, paesistica, culturale, di salute pubblica (con l'eccezione dei casi previsti da norme Ue), con il risultato di abbattere un altro dei grandi fattori di resistenza a una chiusura delle conferenze in tempi certi e rapidi.

Ma tutto questo funzionerà quando imprese e cittadini proponenti progetti scenderanno nella battaglia quotidiana contro la burocrazia dei tempi infiniti? Ha cominciato a funzionare? Un primo monitoraggio lo ha svolto l'Ufficio semplificazione del dipartimento Funzione pubblica, responsabile dell'attuazione della norma. Il quadro si può riassumere così: dove le amministrazioni locali si sono attivate, dove hanno svolto anche raccolta dati, la conferenza di servizi «modello Madia» sta già funzionando. È un dato importante perché conferma che gli strumenti messi in campo hanno una loro robusta efficacia.

I numeri in possesso della Funzione pubblica vanno in questa direzione: su 199 conferenze convocate nel periodo agosto 2016-gennaio 2017 da 23 enti locali che hanno trasmesso i dati, 162 sono andate con la corsia veloce della conferenza preliminare. Significa oltre l'80%. Un buon risultato di sicuro, considerando che i tempi blindati per chiudere questo tipo di conferenza è di 45 giorni. La Funzione pubblica aggiunge che di queste 199 conferenze monitorate 87 si sono già concluse. Anche i casi specifici segnalati dalla Funzione pubblica (alcuni sono riportati nell'articolo in basso) raccontano la messa in moto di esperienze positive: l'ottimo esempio della Regione Sardegna, con le istruzioni impartite il 2 agosto 2016 che hanno confermato l'investimento avviato in precedenza sul funzionamento degli sportelli unici per le attività produttive, sulla piattaforma telematica unica per la gestione delle pratiche e delle conferenze e hanno inserito vecchie esperienze virtuose nel nuovo modello. Il risultato accentua gli spetti

positivi: su 918 conferenze convocate nella Regione Sardegna da agosto 2016 424 sono già concluse con esito positivo e 36 con esito negativo. Su un campione di 307 conferenze, sempre in Sardegna, il 96% sono avvenute con la forma «semplificata».

Bisogna subito aggiungere, per evitare di dare un quadro distorto ed eccessivamente ottimistico, che le amministrazioni più solerti a inviare i dati sono certamente anche quelle che si sono attivate per prime con la nuova conferenza e che resta vasta, viceversa, la “zona d’ombra” che ancora non si riesce a monitorare o in cui, più semplicemente, le amministrazioni pubbliche sono rimaste inattive o fanno resistenza al nuovo. Non possiamo ancora sapere cosa ci sia in questa zona d’ombra, anche se persistono lamentele di imprese danneggiate dal ripetersi delle vecchie meline che fanno pensare a resistenza ancora molto diffuse: permessi di costruire per cui il parere della Soprintendenza arriva oltre i termini e viene ugualmente acquisito dal comune (che avrebbe dovuto certificare il silenzio-assenso); allungamento dei tempi - che sarebbero di 45 giorni dalla ricezione - da parte del comune per sottoporre progetti in area vincolata al parere della commissione edilizia e della Soprintendenza; ritardi nell’invio all’impresa proponente della convocazione della conferenza quando proprio il rispetto dei tempi dovrebbe essere il segno più forte del nuovo corso.

Uno degli obiettivi che il governo si è dato è di accelerare la formazione dei funzionari pubblici incaricati di sovrintendere a queste procedure usando anche i Pon Governance e Formazione. L’altro obiettivo è di estendere il monitoraggio rapidamente e di coinvolgere sempre più anche le imprese e le loro associazioni. In questa difficile sfida del decollo della nuova conferenza di servizi, anche in collegamento con la «Scia 2», la segnalazione di difficoltà, resistenze, anomalie è certamente utile per dare impulso alla messa a regime e per sbaragliare quelle resistenze che ancora si annidano nella interpretazione della norma.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2017

Conferenza di servizi/2. Le novità della riforma Madia applicate soprattutto agli interventi privati

Alessandro Arona e Mauro Salerno

Nuovi insediamenti produttivi, interventi edilizi complessi, impianti rifiuti, autorizzazioni ambientali, cave: è soprattutto sulle attività private, soggette a permessi rilasciati da Comuni, Province, Regioni, che la riforma della conferenza di servizi si sta facendo sentire.

Le novità sono ancora fresche (il Dlgs 127/2016 è operativo dal 28 luglio), impossibile fare un vero "bilancio", ma gli Sportelli unici attività produttive (Suap) e edilizia (Sue) li stanno già applicando un po' in tutta Italia, e sono molti a sbilanciarsi già sugli effetti positivi della conferenza semplificata (solo on line), sul rappresentante unico, sulla Valutazione ambientale (Via) regionale unificata, mentre meno risolutive vengono valutate le novità in materia di silenzio-assenso delle amministrazioni di tutela.

Tutto fermo, invece, sul fronte infrastrutture. Le novità del Codice appalti e del pacchetto Madia sui lavori pubblici (conferenza di servizi "anticipata" sul progetto di fattibilità, anziché sul definitivo, e débat public per le opere più rilevanti) non si applicano perché mancano i decreti attuativi. L'addio alla legge obiettivo (conferenza solo consultiva e approvazione Cipe) è per ora "virtuale", perché quasi tutte le grandi opere in corso si rifanno alle vecchie regole. Infine sulle opere statali continua ad applicarsi il vecchio regolamento 383/1994 (anche se alle Infrastrutture spiegano che «dopo lo stop al potere di veto dei singoli Comuni, dal 2009, ora funziona»).

Ma torniamo al livello comunale. A Milano si è svolta a fine 2016 una complessa conferenza, per l'operazione «tre caserme», dove erano coinvolti l'Università Cattolica, i ministeri dell'Interno e della Difesa, il Demanio, oltre a Comune, Regione e Provveditorato (Mit). «La conferenza era gestita dal prefetto - spiegano al dipartimento Urbanistica del Comune - e grazie alla nuova conferenza tutto si è chiuso in una ventina di giorni. Nella convocazione il prefetto ha utilizzato prima la forma semplificata, chiedendo di inviare i pareri, ma fissando anche una riunione (modalità sincrona)».

Molto dipende dall'efficienza delle amministrazioni. Qualche volta sono più avanti delle leggi: lo stesso Comune di Milano utilizzava sempre (o quasi) la conferenza di servizi per il permesso di costruire quando sono necessari pareri di altre Pa, prima arrivasse l'obbligo del 127. E così la conferenza di servizi unica regionale quando è necessaria la Via: l'invenzione è della Regione Emilia Romagna, il governo si è ispirato a questa best practice.

Ma anche la conferenza semplificata on line, una delle grandi novità in vigore da luglio: alcuni Comuni, anche piccoli, hanno cominciato da tempo a gestire tutte le pratiche on line. Accade a Cascina (comune pisano di 45mila abitanti) che gestisce oltre 3mila pratiche all'anno (422 di concessioni e autorizzazioni) chiudendo i procedimenti in 30 giorni, tranne i casi relativi a Aua e permessi di costruire in cui, spiega la Responsabile del Suap Paola Rosellini «arriviamo al

massimo a 60 giorni». Medie di 35-40 giorni anche nel Faentino, dove la locale Unione dei comuni serve un bacino di 90mila cittadini e 8mila imprese. Della nuova conferenza di servizi, dice il responsabile del Suap Claudio Facchini, vanno apprezzati soprattutto due aspetti. Primo: «La scansione precisa dei tempi». Secondo: «Il ribaltamento della responsabilità in capo agli enti che non rispondono nei termini».

Viceversa tutto rischia di restare sulla carta, anche se ora c'è una norma di legge, quando le amministrazioni "frenano". Anche a Ragusa hanno iniziato da fine luglio a utilizzare i nuovi strumenti. Ma, come spiega il responsabile del Suap Ignazio Guastella, «non è facile convincere gli altri enti a rilasciare i pareri nei tempi previsti». Anche perché i nuovi termini sono molto stretti. «È uno degli aspetti positivi della riforma», sottolinea Paola Bissi, dirigente del Suap di Ravenna. Che cita anche un punto critico. Ci sono solo 15 giorni quando si tratta di chiedere un'integrazione documentale, raccogliendo in un provvedimento unico i pareri di tutti gli enti coinvolti. «Prima della riforma venivano concessi 30 giorni - segnala Biffi -. Due settimane per questo lavoro non sono molte». E non si può fare a meno di citare una certa diffidenza delle imprese nei confronti della Pa. «In molti anche negli interventi complessi - spiega l'assessore di Trieste Luisa Polli - preferiscono fare in proprio tutte le verifiche necessarie e presentarsi allo sportello unico con il "pacchetto" già pronto».

La Regione Lazio è stata la prima a istituire, in seguito alla riforma, un Ufficio unico Conferenze di servizi. Serve a coordinare in un documento unico i pareri dei vari uffici regionali per atti da consegnare ad altre Pa. «Prima la Regione non si coordinava - spiega il responsabile, Luca Ferrara - ogni ufficio elaborava il suo parere come se fosse una Pa diversa con il rischio di dire cose discordanti».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Dichiarazioni 2017. Per i rallentamenti nella rete del 28 febbraio saranno considerati tempestivi gli invii effettuati entro domani

Per l'Iva mini-proroga al 3 marzo

Possibile presentare la «correttiva» senza incappare nelle sanzioni dell'integrativa

Riaperto il termine di tre giorni per la presentazione della dichiarazione Iva. Lo precisa l'agenzia delle Entrate con un comunicato stampa, emanato nella giornata di ieri, accolto con favore dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, ma criticato dai giovani professionisti dell'Ungdcec. Per effetto delle modifiche apportate del combinato disposto della legge 190/2014 e del Dl 192/2014, a partire da quest'anno la dichiarazione Iva diventa autonoma per cui l'invio doveva avvenire entro lo scorso 28 febbraio. Nel comunicato stampa l'Agenzia afferma che nella giornata del 28 febbraio sono stati registrati temporanei rallentamenti nella rete di trasmissione della dichiarazione, per questo motivo è stata concessa la predetta proroga.

Ciò ha come conseguenza che saranno considerate tempestive le dichiarazioni inviate entro domani, venerdì 3 marzo. Pertanto, coloro che si sono resi conto di aver commesso degli errori, hanno tempo per presentare una dichiarazione correttiva nei termini e apportare le relative correzioni senza dover ricorrere alla presentazione della dichiarazione integrativa pagando le relative sanzioni. Considerare una dichiarazione Iva trasmessa entro il 3 marzo correttiva nei termini è giuridicamente eccessivo considerando che si tratta di una tolleranza concessa dall'Agenzia, ma nella sostanza la dichiarazione deve essere considerata tale. L'occasione consente quindi di rivedere alcuni quadri particolari.

Il quadro VF

Nel rigo VF70 deve essere riepilogato il totale delle rettifiche della detrazione Iva che devono essere effettuate qualora nel 2016 sia intervenuto un cambio di destinazione del bene in rapporto alla destinazione originaria che sia intervenuta prima del compimento del quinquennio per i beni mobili e prima del compimento decennio per i beni immobili. È il caso di coloro che nell'anno 2016 si sono avvalsi del regime agevolato per l'assegnazione dei beni di impresa di cui ai commi 115 e seguenti della legge 208/2015 e che, non avendo al momento dell'acquisto operato la detrazione di imposta, hanno estromesso tali beni in fuori campo Iva ovvero, avendo detratto l'imposta, li hanno estromessi esenti da Iva.

In entrambi i casi, infatti, scatta la rettifica della detrazione in ragione dei decimi mancanti al compimento del decennio, relativamente alle spese incrementative sostenute negli ultimi 10 anni ovvero per l'Iva assolta al momento dell'acquisto o riscatto avvenuto in tale periodo. Il valore di tale rettifica deve essere riportato nel rigo VF70 mentre il versamento dell'Iva dovuta a titolo di rettifica va versato entro il prossimo 16 marzo 2017 in quanto la proroga non interessa tale data.

Il quadro VL

Un secondo quadro che potrebbe essere soggetto a correzioni è quello relativo alla liquidazione dell'imposta. Come precisato nelle istruzioni ministeriali, nel rigo VL29 deve essere indicato l'ammontare dei versamenti periodici effettuati compresi l'acconto Iva e gli interessi trimestrali, nonché l'imposta versata a seguito di ravvedimento di cui all'articolo 13 del Dlgs 472/1997, relativi al 2016. Si desume che eventuali versamenti non effettuati non devono essere indicati. Per effetto della proroga, coloro che non hanno effettuato il versamento relativo a una o più liquidazioni e che intendono eseguirlo nei prossimi due giorni, possono rettificare il rigo VL29 includendo gli importi versati.

Il quadro VG

Tra le novità della dichiarazione, quest'anno c'è anche il quadro VG riservato agli enti o società commerciali controllanti che intendono avvalersi, per il 2017, della particolare procedura di liquidazione dell'Iva di gruppo di cui all'articolo 73 del Dpr 633/1972.

La proroga del termine appare utile anche in virtù del fatto che lo scorso 24 febbraio è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Dm 13 febbraio 2017, attuativo delle modifiche apportate alla disciplina dalla legge 232/2016. Le novità riguardano, tra l'altro, l'ambito soggettivo di applicazione del regime nonché le modalità di esercizio dell'opzione. Possono rientrare nell'Iva di gruppo le società di capitali e di persone diverse dalla società semplice di cui la società controllante possiede la maggioranza del capitale sociale a far tempo almeno dal 1° luglio 2016. Inoltre, le nuove modalità di esercizio dell'opzione prevedono la comunicazione in sede di dichiarazione Iva nel quadro VG e predisposto per tale adempimento.

L'ALTRA OPPORTUNITÀ

Spazio alla correzione del quadro VL per tenere conto dei ravvedimenti effettuati negli ultimi due giorni disponibili

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alessandra Caputo

Gian Paolo Tosoni

Adempimenti. Invio entro il 7 marzo, ma sarà possibile correggere gli errori entro il 12 marzo senza incorrere in sanzioni

Ultime verifiche per la certificazione unica

Entro martedì 7 marzo i sostituti di imposta dovranno trasmettere all'agenzia delle Entrate – esclusivamente per via telematica - le **certificazioni uniche ordinarie**. Il primo appuntamento avverrà nel rispetto della storica scadenza di trasmissione dato che non sono state previste proroghe. Per la consegna ai lavoratori della **versione sintetica**, invece, non vi è la stessa rigidità e il termine è fissato al 31 marzo 2017.

Le rettifiche

Nei giorni immediatamente successivi al 7 marzo sarà opportuno verificare l'esito della trasmissione, considerato che l'Agenzia potrebbe respingere il file, per presenza di Cu errate. In tal caso, la parola d'ordine sarà sollecitudine. Va tenuto presente, infatti, che i 5 giorni disponibili per intervenire su dichiarazioni già trasmesse che presentano errori, senza incorrere in sanzioni, sono fissi e non dinamici. La nuova trasmissione della certificazione corretta deve avvenire nei 5 giorni successivi alla scadenza originaria, cioè sempre il 12 marzo e non oltre. Secondo quanto affermato dall'Agenzia, la scadenza del 7 marzo deve essere considerata inderogabile con riferimento alle certificazioni contenenti dati che, per la loro natura, devono confluire nella dichiarazione dei redditi precompilata. Vi sono, tuttavia, anche Cu che non contengono informazioni con la medesima valenza e, per questo motivo, la loro trasmissione oltre tale data non comporterebbe alcun disagio. È il caso, per esempio, delle certificazioni rilasciate ai lavoratori autonomi.

Scadenza di luglio

Sul punto, l'agenzia delle Entrate, interrogata in occasione di Telefisco 2017, ha avuto modo di precisare che, anche per quest'anno, le Cu non contenenti dati per la dichiarazione precompilata, si potranno trasmettere, senza sanzioni, entro il 31 luglio 2017 (data di presentazione del modello 770/2017). Ne deriva, dunque, che le scadenze da rispettare potrebbero essere due. Il condizionale è d'obbligo in quanto la seconda (il 31 luglio) è, di fatto, facoltativa e opera solo se a marzo non sono state inoltrate tutte le certificazioni. Tale seconda data utile per la trasmissione agirà anche con riferimento ai cinque giorni che servono per apportare le variazioni alle Cu inesatte e rifiutate dal sistema. Il periodo concesso per fare le modifiche scadrà il 5 agosto; chi riuscirà a rimandare le certificazioni corrette entro tale data (quelle prive di informazioni per la precompilata), non pagherà sanzioni.

Sanzioni

Restando in ambito sanzionatorio, va evidenziato che "bucare" la scadenza di trasmissione ha un costo pesante, vista la severità dell'impianto punitivo. La sanzione di base, prevista per questo inadempimento, è di 100 euro per ogni certificazione non inoltrata, tardiva o errata, con un limite massimo pari a 50mila euro annui per sostituto di imposta.

Fortunatamente, lo scorso anno è stata introdotta una norma che ha attenuato il regime sanzionatorio, prevedendo che in caso di trasmissione della certificazione unica entro sessanta giorni dal termine fissato per l'inoltro telematico, la sanzione possa essere ridotta a un terzo (da 100 a 33,33 euro), con un massimo di 20mila euro per ogni anno e per ogni sostituto.

L'eventuale trasmissione eseguita entro il 31 luglio permette, a parere di chi scrive, il riconoscimento dei 5 giorni per la correzione, ma non i 60 giorni utili per usufruire della sanzione ridotta.

Correzioni e precompilata

Infine, un'ultima notazione riguardante le Cu inviate nuovamente dopo la scadenza, in sostituzione di Cu validamente accettate dall'Agenzia. In questo caso, se la prima Cu conteneva dati validi per la dichiarazione precompilata che vengono rettificati dalla seconda, è necessario avvisare il contribuente. Nella certificazione esatta si deve inserire l'annotazione "CF", per comunicare al percipiente che, laddove intenda avvalersi della dichiarazione precompilata predisposta dalle Entrate, deve porre a confronto i dati contenuti nell'ultima certificazione e quelli della precompilata stessa, in quanto potrebbero non coincidere. In tal caso deve modificarli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ant. Ca.

G. Mac.

PER I DIPENDENTI

Occorre avvisare il contribuente se si modifica una Cu con dati per la precompilata che andrà verificata

**ItaliaOggi**Numero **052**, pag. **31** del **02/03/2017****IMPOSTE E TASSE***Accordo tra consulta dei centri assistenza fiscale, Agenzia delle Entrate e Equitalia*

I Caf rottameranno le cartelle

Assistenza e consulenza ai contribuenti sulla sanatoria

di Cristina Bartelli

Rottamazione delle cartelle anche dai Caf (centri di assistenza fiscale). La consulta dei Caf ha siglato con Agenzia delle entrate e Equitalia un accordo per fornire ai contribuenti un servizio di consulenza e assistenza. I contribuenti interessati alla rottamazione delle cartelle potranno dunque rivolgersi al Caf per avere una valutazione e un calcolo di convenienza sulla scelta da effettuare. Per il momento i tempi per l'adesione restano quelli previsti dal collegato fiscale e cioè il 31 marzo. «Anche se» spiega a ItaliaOggi Massimo Bagnoli, presidente della consulta dei Caf, «abbiamo fatto presente che avere solo un mese di tempo per elaborare le istanze di adesione alla sanatoria è un termine molto corto e abbiamo richiesto ufficialmente una proroga» su cui per il momento Equitalia non si è pronunciata.

I centri a partire dalle prossime settimane, potranno erogare un servizio attraverso i propri operatori qualificati, completando così un insieme organico di prestazioni di assistenza e consulenza alla persona. L'amministrazione dello Stato, attraverso due delle sue fondamentali strutture operative, si avvale del radicamento, della diffusione e della competenza dei Caf per potenziare una delle maggiori azioni di recupero fiscale mai realizzate nel paese. Nei Centri, previa apposita delega, il cittadino avrà l'assistenza necessaria a effettuare operazioni, nell'area riservata del sito di Equitalia, e potrà chiedere e ottenere le agevolazioni e la rateizzazione delle somme dovute al Fisco.

Accanto alla nuova attività di consulenza sulla sanatoria delle cartelle esattoriali i Caf ricordano però il taglio del 25% circa dei compensi (si veda ItaliaOggi del 21/02/2017) tanto da far evidenziare a Bagnoli che «gli effetti di questi tagli potrebbero registrarsi già in questa campagna 730/2017. La pesante riduzione dei compensi ministeriali potrebbe costringere molti Caf a limitare i servizi, a diminuire gli sportelli a servizio dei cittadini e a ridurre il personale, con il rischio di generare, pur involontariamente, lunghe attese, file e nervosismi tra i contribuenti onesti: i Caf rischiano di passare da soggetto in prima linea contro l'elusione a oggetto di critica per l'occlusione fiscale». La situazione è stata oggetto di un incontro ieri con il viceministro Luigi Casero che si è detto disponibile a verificare le condizioni per dare una risposta alle richieste dei Caf. La situazione che si è venuta a creare, ricordano i Caf, mette a rischio la sostenibilità economica del sistema dei Caf, che complessivamente, nel corso del 2016, hanno assistito oltre 17 milioni e 500 contribuenti. «I Caf» osserva il presidente della consulta, «continueranno a opporsi con tutte le loro forze a queste scelte provenienti dalla legge di bilancio 2017 - hanno già impugnato a novembre il decreto ministeriale presso il Tar del Lazio - pur volendo garantire per la campagna 730/2017 le attività a favore dei contribuenti e la semplificazione fiscale che, con le oltre 14 milioni di dichiarazioni precompilate scaricate, hanno contribuito a far avanzare».

E sul fronte dichiarazione precompilata, anche se i dati definitivi non ci sono ancora, dall'analisi della consulta Caf emerge che è ancora rilevante la percentuale di precompilate che nel 2016 sono state modificate.

ItaliaOggi copyright 2014 - 2017. Tutti i diritti riservati

Le informazioni sono fornite ad uso personale e puramente informativo. Ne è vietata la commercializzazione e redistribuzione con qualsiasi mezzo secondo i termini delle [condizioni generali di utilizzo](#) del sito e secondo le leggi sul diritto d'autore. Per utilizzi diversi da quelli qui previsti vi preghiamo di contattare mfhelp@class.it

[Torna indietro](#) [Stampa la pagina](#)

Ambiente. Dm in vigore da oggi

Facilitato l'ingresso delle biomasse fra i sottoprodotti

Le biomasse hanno una possibilità in più per essere considerate sottoprodotti anziché rifiuti. L'occasione è offerta dal regolamento di cui al Dm 13 ottobre 2016, n. 264 (Gazzetta ufficiale n. 38 del 15 febbraio), in vigore da giovedì 2 marzo, dedicato a «Criteri indicativi per agevolare la dimostrazione della sussistenza dei requisiti per la qualifica dei residui di produzione come sottoprodotti e non come rifiuti». Un ausilio alla costruzione del fascicolo che può aiutare a qualificare un materiale come sottoprodotto e non rifiuto, in ragione dell'adempimento di un apposito onere probatorio.

Il **sottoprodotto**, infatti, rappresenta uno dei numerosi regimi di favore presenti nel Codice ambientale e che, come tale, va provato dalla parte che intende avvalersene. Seguire pedissequamente i suggerimenti del decreto, tuttavia, non comporta la trasformazione automatica del materiale, aiuta solo a costruire le prove a sostegno del regime di favore. La natura o meno di sottoprodotto, infatti, continua a rimanere una **“questione di fatto”** che va risolta caso per caso. Il decreto aiuta, ma non risolve. Non potrebbe. I “criteri indicativi” sono stati adottati ai sensi dell'articolo 184-bis, comma 2 del “Codice ambientale” e riguardano esclusivamente le biomasse indicate nel decreto e destinate all'impiego per la produzione di biogas e le biomasse residuali destinate all'impiego per la produzione di energia mediante combustione.

Per **biomasse residuali** si «intendono le biomasse costituite da residui» cioè materiale o sostanza che «non è deliberatamente prodotto in un processo di produzione e che può essere o non essere un rifiuto». Tra le biomasse destinate all'impiego per la produzione di biogas in impianti energetici (sezione 1, allegato 1), si va dalle carcasse e parti di animali macellati non destinati al consumo umano per motivi commerciali, agli effluenti zootecnici; dalla paglia al fieno e truciolo di lettiera; dalle buccette di pomodoro alla lolla di riso.

Tra le biomasse residuali destinate all'impiego per la produzione di energia mediante combustione (sezione seconda, allegato 1), figurano anche la sansa di oliva disoleata e la pollina. Questa indicazione così puntuale della sezione seconda facilita l'ammissione dei materiali tra quelli che, in quanto sottoprodotti, possono subire un processo di combustione ai sensi dell'allegato X, parte II, sezione 4, parte quinta del Codice ambientale e accedere agli incentivi previsti dal Dm dello Sviluppo economico 6 luglio 2012 per energia da fonti rinnovabili elettriche non fotovoltaiche. Tutti materiali che da sempre, stante la pervasività della definizione di rifiuto, vivono il dualismo rifiuto-prodotto e che ora possono essere aiutati dai nuovi “criteri indicativi” del regolamento a passare quella quasi invalicabile frontiera che esiste tra rifiuto e non rifiuto, creata dal termine “disfarsi” contenuto nella relativa definizione. A queste luci si affiancano **alcune ombre**: la necessità per il produttore dei materiali indicati e del loro utilizzatore di iscriversi, senza alcun onere economico, in apposito elenco pubblico istituito presso le Ccia; la conservazione triennale dei documenti; la disciplina del deposito e del trasporto. Nell'elenco, consultabile solo in internet, sono indicate le generalità e i contatti degli iscritti, nonché la tipologia dei sottoprodotti oggetto di attività.

È vero che l'iscrizione all'elenco è prevista per favorire lo scambio e la cessione dei sottoprodotti. Resta comunque un nuovo onere burocratico che gli altri sottoprodotti che vengono ad esistenza ai sensi del comma 1 dell'articolo 184-bis, Dlgs 152/2006 non hanno. Al pari della scheda tecnica prevista dall'allegato 2 e che accompagna la cessione del sottoprodotto. Il decreto ha percorso la procedura di informazione comunitaria prevista dalla direttiva 2015/1535.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Paola Ficco

IL PUNTO Fissati i nuovi criteri per escludere dai rifiuti le sostanze destinate alla produzione di biogas e di energia con combustione

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2017

Infortunati sul lavoro, committente responsabile anche per il sopralluogo

di Francesco Machina Grifeo

Il committente-condominio che non verifica l'«idoneità tecnico professionale» dell'impresa edile, risponde anche dell'infortunio occorso durante il “sopralluogo” e quindi ben prima della stipula del contratto di appalto. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, sentenza 1° marzo 2017 n. 10014, condannando alla ammenda di 4mila euro, con pena sospesa, per colpa in eligendo, il primo accomandatario di una società a seguito della morte del «preteso titolare» di una ditta edile caduto dal tetto di un capannone industriale durante un sopralluogo.

L'imprenditore si era difeso sostenendo che non era stato siglato alcun contratto di appalto con l'impresa edile e che egli non era neppure presente al momento della visita, che peraltro serviva soltanto a prendere cognizione delle eventuali riparazioni da fare. Inoltre, nessun preventivo era stato fatto, per cui gli era stata attribuita, in via preventiva, una responsabilità che non poteva avere.

Per la Suprema corte però la censura non coglie il punto in quanto il Tribunale di Novara ha fondato la responsabilità non sul supposto perfezionamento di un contratto di appalto, ma sulla «mancata verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa», dal momento che il rappresentante legale della società aveva comunque consentito ad «effettuare il sopralluogo presso la struttura danneggiata salendo sul tetto».

L'articolo 15 del Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/2008), infatti, «pone carico del committente, sin dalla fase di progettazione dell'opera e delle conseguenti scelte tecniche, specifiche cautele prescritte, fra cui la verifica nell'ipotesi di cantieri temporanei dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa affidataria, la quale implica l'iscrizione di quest'ultima alla Camera di Commercio e l'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore». Requisiti mancanti nel caso specifico dato che la ditta non era più attiva dal 2009 e l'attività di artigiano edile del supposto titolare era cessata addirittura nel 2003. Mentre, prosegue la sentenza, la verifica dei titoli di idoneità prescritti dalla legge «configura adempimento preliminare da parte del committente», da farsi dunque ancora prima della verifica sul campo delle concrete capacità di portare a compimento i lavori commissionati.

Da ciò discende, conclude la sentenza, che per far scattare la responsabilità del committente «non è affatto necessario il perfezionamento di un contratto di appalto, sia perché trattasi di adempimenti preliminari alla successiva fase della stipula, sia perché la norma in esame non contempla tale figura contrattuale ben potendo la commissione esaurirsi in una mera prestazione d'opera, quale è certamente il sopralluogo sul tetto ai fini della verifica dei lavori necessari, alla quale devono comunque presiedere le cautele previste».

INVESTIMENTI

Tanto mattone nelle Casse

In aumento il peso dei fondi immobiliari sugli enti previdenziali dei professionisti

di **Evelina Marchesini**

◆ Nessuna dieta del mattone per le Casse di previdenza italiane. Perlomeno non in termini di investimenti indiretti, vale a dire in quote di fondi immobiliari. Tanto che, in totale, il valore di tali quote è praticamente raddoppiato dal 2012 al 2016 (+91,5%), passando da 5,711 miliardi di euro a 10,940 miliardi e portando, di fatto, le Casse previdenziali a essere tra i principali investitori dei fondi immobiliari riservati italiani. Se il patrimonio del totale dei fondi immobiliari (riservati e non) alla fine del 2015 era di 59 miliardi, è chiaro che quasi un quinto di tale patrimonio è nelle "panche" delle Casse. In un momento in cui infuriano le polemiche e le accuse nei confronti delle scelte di investimento non solo dell'Inps ma anche di alcune Casse private, Il Sole 24 Ore ha voluto vederci chiaro in termini di numeri, insieme alla società di ricerche indipendente Scenari Immobiliari, ha preparato l'elaborazione sintetizzata in questa pagina.

Tutte le realtà esaminate hanno aumentato

Quote investite dagli enti previdenziali privati in fondi immobiliari

Periodo 2011-2015 in migliaia di euro

SOCIETÀ	VALORE € AL 31/12/2011	VALORE € AL 31/12/2015	VAR. % 2015/2011
Cassa Nazionale di Prev. Assistenza Forense	120.608	685.920	468,7
Cassa Naz. di Prev. ed Assistenza dei Ragionieri	608.723	909.402	49,4
Cassa Nazionale del Notariato	343.582	467.801	36,2
Cassa di Previdenza ed Assistenza Geometri	278.506	333.862	19,9
Enpaf	200.850	201.500	0,3
Enpap	82.848	131.724	59,0
Eppi	59.736	164.403	175,2
Fondazione Enasarco	1.334.705	2.281.952	71,0
Fondazione Enpam	2.128.950	3.128.525	47,0
Inarcassa	494.095	1.193.722	141,6
Inpgi	59.233	699.227	1.080,5

Fonte: Scenari Immobiliari

l'investimento in quote di fondi immobiliari dal 2011 al 2015, ma con intensità diverse. In cima alla lista ci sono i giornalisti, che hanno visto aumentare l'esposizione dell'Istituto dai 59,2 milioni di euro all'inizio 2012 ai 699,227 milioni di inizio 2016 (+1.080%). Anche la Cassa degli avvocati ha incrementato un notevole incremento, passando dai 120,6 milioni ai 685,92 di fine 2015 (+468%). Allo stato attuale (fotografato con i dati disponibili, cioè all'inizio 2016) le Casse con maggiori investimenti in quote di fondi immobiliari sono Enpam, con 3,128 miliardi; Enasarco con 2,282 miliardi; Inarcassa, con oltre 1,193 miliardi e la Cassa dei ragionieri con 909,4 milioni di euro.

È molto importante sottolineare che nel corso degli anni le Casse e gli Enti si sono via via alleggeriti dell'investimento diretto in immobili, di cui prima tali realtà erano letteralmente piene. Via via, i piani di dismissione hanno visto la vendita di tali immobili, principalmente costituiti da residenze: un investimento che rendeva ben poco, se non addirittura pesava sui conti. Non solo. «Abbiamo calcolato che circa l'80% dell'aumento degli investimenti nei fondi immobiliari si riferisce al conferimento di immobili delle Casse in veicoli appositamente creati per gestirli in modo efficiente e autonomo», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Il re-

stante 20% sono invece investimenti "nuovi", in quote di fondi immobiliari che investono in asset sul mercato. Terminato ormai questo processo di razionalizzazione del mattone con i conferimenti ai fondi, d'ora in poi vedremo invece acquisti netti di quote di fondi immobiliari, nell'ottica della diversificazione e ottimizzazione del portafoglio». In sostanza, dunque, si può dire che le Casse stiano via via sostituendo il mattone reale con il cosiddetto "mattone di carta". «Esaminando i bilanci delle Casse va comunque sottolineato che gli enti previdenziali hanno ancora un patrimonio immobiliare di circa 7,5 miliardi di euro», spiega Breglia, suddivisi per il 45% nel residenziale, il 40% in uffici e il 15% in altri settori, principalmente commerciale e ricettivo».

Il ricorso ai fondi immobiliari, rispetto all'investimento diretto, presenta una serie di vantaggi. I fondi alleggeriscono le Casse dall'onere della gestione diretta degli immobili, diversificano il portafoglio e sono monitorati nel proprio operato dagli organi di controllo. Sono strumenti trasparenti nei confronti degli investitori (le Casse), ma sono poi queste che devono trasmettere le informazioni ai propri iscritti. «Rispetto anche solo a tre anni fa, la situazione è molto migliorata», spiega Breglia, «perché allora praticamente non si trovavano informazioni sugli investimenti in fondi immobiliari e anche quelle relative agli asset di proprietà non brillavano. Ora tutte le Casse elencano i fondi in cui investono». Ma questo elenco non è di per sé sufficiente a garantire una reale trasparenza.

INFORMAZIONE RISERVATA

OBLIGHI VERSO GLI ISCRITTI

Quella trasparenza non sempre garantita

◆ Le Casse di previdenza hanno aumentato gli investimenti in quote di fondi immobiliari di oltre il 91% in cinque anni e il valore degli investimenti immobiliari indiretti è sempre più alto, arrivando a superare, per alcune di esse, il miliardo di euro.

È evidente che per gli iscritti alle Casse si tratta di una voce importante, con conseguenze sulla tenuta del patrimonio delle Casse stesse e sui relativi rendimenti. E si tratta di risorse finanziarie che, in fin dei conti, appartengono agli stessi iscritti. Non deriverebbe, a logica, il diritto per gli iscritti alla massima trasparenza perché sapere "quanto" è stato investito in totale e in quali fondi non è sufficiente a valutare l'eventuale bontà dell'investimento stesso. Purtroppo, però, non esistono norme specifiche che obblighino le Casse a informare i propri iscritti relativamente a tali investimenti e, di conseguenza, ogni entità si comporta, nella comunicazione, in modo diverso. L'elaborazione ri-

chiesta dal Sole 24 Ore a Scenari Immobiliari è scesa nel dettaglio del livello di trasparenza di ogni Cassa. Cosa ne emerge? Se è vero che lo strumento del fondo immobiliare è in linea generale un veicolo piuttosto trasparente, nel caso dei fondi riservati gli obblighi di comunicazione dei dati finanziari sono solo nei confronti degli investitori (in questo caso le Casse) e non, invece, del pubblico indistinto. Dunque, se non sono le singole Casse a comunicare tali dati agli iscritti, questi non hanno modo di valutare nel dettaglio la qualità degli investimenti dei contributi versati.

In linea generale le Casse si limitano però a comunicare, nei siti web o nei rendiconti, l'ammontare di quanto investito nei diversi fondi immobiliari, ma raramente esplicitano anche un'informazione fondamentale come quella dei singoli immobili in cui hanno investito i fondi immobiliari (o di quelli apportati ai fondi) o la variazio-

ne del valore delle quote dei singoli fondi nel corso dell'anno.

Fondazione Enpam (3,128 miliardi). Nel sito web della Fondazione sono pubblicati i rendiconti dei fondi immobiliari. Inoltre il bilancio cita i fondi di cui ha sottoscritto quote. Fondazione Enasarco (2,281 miliardi). Il rendiconto della Fondazione cita i fondi di cui ha sottoscritto quote e fornisce il valore totale delle quote investite in fondi.

Inarcassa (1,193 miliardi). Nel sito dell'Inarcassa sono pubblicati gli estratti dei rendiconti dei fondi immobiliari riservati alla Cassa. Cassa dei ragionieri (909 milioni). Nel sito della Cassa sono pubblicati i rendiconti di alcuni fondi immobiliari, mentre l'elenco degli immobili di proprietà è riportato solo negli estratti di alcuni fondi.

Inpgi (699 milioni). Nel sito web dell'Inpgi sono pubblicate le sintesi dei rendiconti dei fondi immobiliari riservati alla Cassa.

— Ev.M.

INFORMAZIONE RISERVATA

I fondi prescelti

Nomi dei fondi e quote

NOME ENTE	FONDI IMMOBILIARI IN CUI GLI ENTI HANNO INVESTITO QUOTE	VALORE AL 31/12/15 DELLA QUOTE INVESTITE IN FONDI IMMOBILIARI (MGL €)
Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense	Cloe (Prelios sgr), Patrimonio Uno (Bnp Paribas Reim Italia sgr), Italian Business Hotels (Bnp Paribas Reim Italia sgr), Pan European Property (Savills Investment Management sgr), Scarlatti (Generali Immobiliare Italia sgr), Socrate (Fabrica Immobiliare sgr), Hines Italian Value added (Coima sgr), Caesar (Axa Reim sgr), Cicerone (Fabrica sgr)	685.920
Cassa Nazionale di Previdenza Dottori Commercialisti	Fia - Fondoinvestimenti per l'Abitare (CDP Investment sgr), Cascina Merlata - Fondo Housing Sociale (CDP Investment sgr), Fondo Star One (Polis Fondi sgr), Fondo Primo Re (Prelios sgr)	185.610
Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri	Fondo Eurasia (Raiffeisen Capital Management sgr), Fondo Azoto (Morgan Stanley sgr), Fondo Vesta (Investire sgr), Fondo Donatello Puglia Uno (Sorgente sgr), Fondo Donatello Puglia Due (Sorgente sgr), Fondo Immobili Pubblici - Fip (Investire sgr), Fondo Conero (IDeA FIMIT sgr), Fondo Alpha Futura (IDeA FIMIT sgr), Fondo Gate (Riello Investimenti Partners sgr), Fondo Trilantic Capital Partners IV (Capital Partners Europe sgr), Fondo Scoiattolo (Bnp Paribas Reim Italia sgr), Fondo Core Nord Ovest (Ream sgr), Fondo Core Multiutilities (Ream sgr), Fondo Advanced Capital II (Advanced Capital sgr), Fondo Global Private Equity Fund (Wise sgr), Fondo Crono (Investire sgr), Fondo Pan European Property (Savills Investment Management sgr), Fund Fondo Hifav (Coima sgr)	909.402
Cassa Nazionale del Notariato	Fondo Immobilium (Investire sgr), Fondo Delta (IDeA FIMIT sgr), Fondo Teta (IDeA FIMIT sgr), Fondo Scarlatti (Generali Immobiliare Italia sgr), Fondo Donatello-Tulipano (Sorgente sgr), Fondo Flaminia (Sator Immobiliare sgr), Fondo Optimum I (Optimum Asset Management sgr), Fondo Socrate (Fabrica Immobiliare sgr), Fondo Optimum Evolution II (Optimum Asset Management sgr)	467.801
Cassa di Previdenza ed Assistenza Geometri	Fondo Immobiliare Polaris Enti Previdenziali (Investire sgr)	333.862
Enpacl	Fondo Bernini (Sorgente sgr)	114.953
Enpaf	Fondo FIEPP "Fondo Immobiliare Enti di Previdenza dei Professionisti" (Investire sgr)	201.500
Enpap	Fondo Fedora (Prelios sgr), Fondo Cartesio (Fabrica Immobiliare sgr), Fondo Socrate (Fabrica Immobiliare sgr), Fondo Star One (Polis Fondi sgr), Fondo Investire per l'Abitare (CDP Investment sgr), Fondo Spazio Sanità (Investire sgr)	131.724
Enpapi	Fondo Immobiliare Torre Re (Torre sgr), Fondo Eracle (Generali Immobiliare Italia sgr), Fondo Ambienta I (Ambienta sgr), Fondo Immobili Pubblici - Fip (Investire sgr), Fondo Optimum Evolution Re Fund (Optimum Asset Management sgr), Fondo Investire per l'Abitare (CDP Investment sgr), Fondo Caesar (Axa Reim sgr), Fondo Seb (Savills Investment Management sgr), Fondo Igea (Prelios Sgr), Fondo Optimum Evolution Usa (Optimum Asset Management sgr), Fondo Gestnord Open Fund Sell (Sella Gestioni sgr), Fondo Florence (Serenissima sgr), Tender Capital VII Enpapi Real Estate (Tender Capital Real Estate Fund sgr)	412.313
Enpav	Optimum Evolution Fund - Property II (Optimum Asset Management sgr), Optimum Evolution Fund - Property III (Optimum Asset Management sgr), Optimum Evolution Fund - USA Property I (Optimum Asset Management sgr), Fondo PAI - Parchi Agroalimentari Italiani - Comparto A (Prelios sgr), Fondo PAI - Parchi Agroalimentari Italiani - Comparto B (Prelios sgr)	30.000
Eppi	Fondo Fedora (Prelios sgr)	164.403
Fondazione Enasarco	Fondo Enasarco Uno (Prelios sgr), Fondo Enasarco Due (Bnp Paribas Reim sgr), Fondo Caravaggio (Sorgente sgr), Fondo David (Sorgente sgr), Fondo Megas (Sorgente sgr), Fondo Optimum I (Optimum Asset Management sgr), Fondo Optimum II (Optimum Asset Management sgr), Hines Italia Social Fund (Coima Sgr), Hines Italian Core Opportunity (Coima Sgr)	2.281.952
Fondazione Enpam	Fondo Immobili Pubblici - FIP (Investire sgr), Fondo Immobiliare Ippocrate (IDeA FIMIT sgr), Fondo SEB Asian Property (Savills Investment Management sgr), Fondo Socrate (Fabrica Immobiliare sgr), Fondo Antirion Global Comparto Core (Antirion sgr), Fondo Antirion Global comparto Hotel (Antirion sgr), Fondo Antirion Retail (Antirion sgr), Antirion Aesculapius (Antirion sgr), Fondo Caesar (Axa Reim sgr), Fondo Investimenti per l'Abitare (CDP Investment sgr), Fondo Immobiliare Donatello - Michelangelo Due (Sorgente sgr), Fondo Hicof (Coima sgr), Fondo HB (Investire sgr), Fondo Spazio Sanità (Investire sgr), Fondo PAI - Parchi Agroalimentari Italiani - Comparto A (Prelios sgr), Fondo PAI - Parchi Agroalimentari Italiani - Comparto B (Prelios sgr), TSC Fund - Gecfare Real Estate Fund (Threestones Capital sgr), Fondo Q3 (Quorum sgr)	3.128.525
Inarcassa	Inarcassa Re Comparto Uno (Fabrica sgr), Inarcassa Re Comparto Due (Fabrica sgr)	1.193.722
Inpgi	Fondo Immobiliare Inpgi - Giovanni Amendola Comparto Uno (Investire Immobiliare sgr in associazione con Polaris sgr), Fondo Immobiliare Inpgi - Giovanni Amendola Comparto Due (Investire Immobiliare sgr in associazione con Polaris sgr)	699.227

FONTE: Scenari Immobiliari

