

www.formazione.ilsolo24ore.com/bs

11° MASTER MEDIA RELATIONS

MILANO, DAL 23 NOVEMBRE 2009
MASTER FULL TIME - 5 MESI DI AULA E 4 DI STAGE

IL SOLE 24 ORE

NORME E TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**



www.formazione.ilsolo24ore.com/bs

11° MASTER MEDIA RELATIONS

MILANO, DAL 23 NOVEMBRE 2009
MASTER FULL TIME - 5 MESI DI AULA E 4 DI STAGE

IL SOLE 24 ORE

DOMANI SUL SOLE 24 ORE

Occupazione. Segnali positivi dal settore dei videogiochi

Affari privati. Gli acquisti d'estate puntano sugli «spacci»

Con 4,90 euro in più. Guida al nuovo processo

L'Esperto risponde. Il redditometro protagonista dei controlli

Domenica 5 Luglio 2009

www.ilsolo24ore.com/norme

Immobili. I provvedimenti predisposti dalle regioni rafforzano la vocazione ambientale nel governo del territorio

Piani casa a lungo termine

Bonus sulle cubature legati in modo stabile a vincoli ecologici e di sicurezza

Bianca Lucia Mazzei
ROMA

Il piano casa cambia volto e a trasformarlo sono soprattutto le Regioni di centro-sinistra. Da strumento anti-crisi finalizzato a spingere i privati a realizzare nuovi interventi edilizi per dare ossigeno al settore delle costruzioni, sta diventando uno strumento a regime di governo del territorio. L'obiettivo è quello di usare la logica premiale (bonus cubature) per aumentare l'efficienza energetica, realizzare l'adeguamento antisismico e riqualificare il patrimonio edilizio, sia residenziale che non residenziale.

Finora solo Toscana, Umbria, Emilia Romagna e Veneto hanno attuato l'intesa Stato-Regioni (la provincia di Bolzano ha adottato una delibera con valore di legge). Un avvio lento (il termine era il 30 giugno) anche dovuto al mancato varo del decreto legge di semplificazione delle procedure edilizie. Ma negli ultimi giorni le autonomie hanno accelerato il passo: la Lombardia è in dirittura d'arrivo (il sì definitivo dovrebbe arrivare martedì 7 luglio), le Giunte di Puglia e Marche hanno varato i Ddl (portando ad 8 il numero

getici molto severi ma non è prevista gradualità. Sono state Umbria ed Emilia Romagna, due Regioni di centro-sinistra, a "sfruttare" al massimo la logica premiale del piano casa, rendendola un sistema di governo delle trasformazioni edilizie. In Emilia Romagna, far diventare il sistema dei bonus volumetrici un meccanismo a regime è compito dei Comuni. Il bonus del 20% per ampliare edifici abitativi fino a 350 mq (tetto 70 mq) sale al 35% (con tetto 130 mq) se il rispetto dei requisiti energetici fissati dalla delibera 156/2008 riguarda l'intero edificio. Stesso discorso se, nei Comuni a media sismicità, si provvede all'adeguamento sismico di tutta la struttura. E identica è la logica che presiede ai premi volumetrici per demolizioni e ricostruzioni: l'aumento del 35% può arrivare al 50 se ad essere abbattuti sono immobili incongrui o collocati in aree tutelate che vengono delocalizzati in altre zone. Necessario comunque raggiungere un livello di prestazione energetica superiore del 25% a quello previsto dalle norme regionali. Tutti questi bonus operano fino al 31 dicembre 2010. Ma i comuni dell'Emilia Romagna possono invece introdurre premi strutturali che non riguardano solo gli edifici abitativi (che la legge ammette in maniera molto limitata) ma anche il non residenziale. «Abbiamo rafforzato un sistema che prevede premi di cubatura in cambio di qualità - dice Gian Carlo Muzzarelli, assessore alla Programmazione e sviluppo territoriale dell'Emilia Romagna - rendendolo strutturale». Sulla riqualificazione delle aree industriali ha invece puntato l'Umbria. In questo caso sono gli edifici artigianali e industriali a poter godere, di un incentivo del 20% (sia per ampliamenti che per demolizioni e ricostruzioni) se gli interventi vengono realizzati attraverso un piano attuativo, interessano una superficie di almeno 20 mila metri quadrati e prevedono la riqualificazione architettonica e ambientale di aree e immobili. Si tratta di un premio strutturale che punta al ripristino di zone vaste, così come senza scadenza è l'incentivo del 35% per la demolizione e ricostruzione di almeno tre immobili compresi in un piano attuativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domani sul Sole 24 Ore
I legami tra i provvedimenti regionali e le decisioni dei comuni

Il quadro locale

Chi è già intervenuto

Finora solo Toscana, Umbria (che ha puntato sulla riqualificazione delle aree industriali), Emilia-Romagna e Veneto hanno attuato l'intesa Stato-Regioni sul piano casa. La provincia di Bolzano ha adottato una delibera con valore di legge. Umbria ed Emilia Romagna hanno ripensato il piano casa adeguandolo alle proprie esigenze e rendendolo strutturale

Chi sta per intervenire

Un'impostazione, quella di Umbria ed Emilia-Romagna, seguita anche dai disegni di legge presentati in Valle D'Aosta e Friuli Venezia Giulia. La Lombardia è in dirittura d'arrivo: il sì definitivo dovrebbe arrivare il 7 luglio. Puglia e Marche hanno varato i Ddl, portando a otto il numero dei provvedimenti che hanno ricevuto il primo via libera, mentre Lazio e Liguria si apprestano a farlo in settimana

Compravendite. Cambiano gli attestati

Certificazioni energetiche con regole nazionali

Angelo Busani

L'annunciata pubblicazione del decreto dello Sviluppo economico sulla certificazione energetica (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) porterà a regime, anche nelle regioni che non hanno ancora legiferato in materia, l'attestato di certificazione energetica (Ace) in luogo dell'attestato di qualificazione energetica (Aqe), finora vigente nelle sole regioni che hanno disciplinato questa tematica: l'Aqe è infatti un'attestazione provvisoria (articolo 11, comma 1-bis del Dlgs 192/05), da utilizzare fino all'approvazione delle «Linee guida nazionali» per la certificazione energetica degli edifici (articolo 6, comma 9 del Dlgs 192/05), contenute appunto nel decreto appena firmato dal ministro Claudio Scajola.

Le Linee guida giungono dunque quasi in contemporanea con l'entrata in vigore della disciplina che ha prescritto, dal 1°

luglio, la dotazione con Ace o Ace dei fabbricati oggetto di compravendita su tutto il territorio nazionale (articolo 6, comma 1-bis, lettera c, Dlgs 192/05) e che, in taluni casi, impone l'allegazione al rogito dell'Ace, come accade in Lombardia dove è prevista una pesante sanzione pecuniaria per il venditore che viola questa prescrizione.

Il mondo della contrattazione immobiliare sembra tuttavia aver digerito senza troppi problemi il nuovo obbligo documentale: ciò anche a causa del rigido atteggiamento degli organismi direttivi notariali che, in nome del valore pubblicistico di questa normativa, hanno indicato come inderogabile l'obbligo di allegazione dell'Ace ai rogiti imposti dalla normativa regionale lombarda (si veda «Il Sole 24 Ore» del 1° luglio).

Così restano, di fatto, aperte

solo questioni marginali: ad esempio, l'individuazione del soggetto sul quale grava il costo dell'Ace per pratiche iniziate prima del 1° luglio 2009 con la stipula del compromesso e che avranno il loro esito nel rogito in epoca posteriore al giorno di entrata in vigore della legge lombarda (ma appare abbastanza scontato che sia il venditore a doversi fare carico).

Un'altra problematica abbastanza viva è poi quella inerente la definizione dell'esatto perimetro di applicazione delle nuove norme: la legge regionale lombarda tratta del «trasferimento a titolo oneroso» e quindi ad esempio non può applicarsi alle donazioni. L'Ace non dovrebbe inoltre essere necessario (almeno in Lombardia) nel caso di contratti aventi ad oggetto unità immobiliari di cui si cedano quote indivise oppure diritti reali diversi dalla piena proprietà: sarebbe strano che l'Ace uscisse dalla porta (per legge regionale) per rientrare dalla finestra (per legge statale).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DIRITTO E IMPRESA

Osservatorio Ceradi-Luiss

A CURA DI Valeria Panzironi

Un modello Ue per i diritti interbancari

di Valeria Falce

È oggi pacifico che gli accordi che regolano il prezzo dei servizi che le banche si forniscono reciprocamente per l'offerta di strumenti di pagamento configurano intese sub specie di deliberazioni di associazioni di imprese, ai sensi dell'articolo 2 della legge 287/90 e/o dell'articolo 81 del Trattato Ue. È però controverso, nell'ambito dei singoli segmenti nazionali e ancor più dell'emergente mercato pan-europeo dei sistemi di pagamento, continui a giustificarsi un regime di condizioni interbancarie fissate a livello multilaterale e uniforme, ovvero se l'efficace funzionamento di questi stessi circuiti possa essere assicurato anche attraverso il ricorso a meccanismi alternativi, che, a parità di benefici, risultino meno problematici per il diritto della concorrenza.

La questione impone una verifica urgente, giacché con il passaggio alla Single Payments Area (Sepa) - dunque a un sistema più ampio, di curvatura europea, che integra e ricomprende i sistemi nazionali di pagamento al dettaglio - si rafforzano le richieste di certezza del diritto anche sotto il profilo della liceità di uno schema di commissioni d'interscambio. E forniscono una risposta decisa i più recenti orientamenti comunitari, i quali, però, anziché confermare i vantaggi complessivi ascrivibili a questa categoria di accordi, sembrano - almeno in parte - ridisegnare i contorni del tradizionale rapporto che intercorre tra ambiti da riservare alla cooperazione, spazi da chiudere alla concorrenza e lineamenti da sottoporre all'intervento regolamentare.

Procediamo con ordine. Nel marzo scorso la Banca centrale e la Commissione europea hanno adottato una comunicazione congiunta in cui prima affermano che l'introduzione di uno schema di commissioni centralizzate per il lancio del servizio di addebito diretto ricade nel raggio di applicazione dell'articolo 81 del Trattato e ribadiscono che l'onere di dimostrare gli eventuali benefici sotto il profilo della prestazione in circolarità dei servizi derivanti da questi accordi grava sulle parti. Subito dopo, però, scostandosi dagli indirizzi più consolidati, rinunciano ad ancorare l'esame della portata concorrenziale del meccanismo di commissioni da promuovere a livello di Sepa a una valutazione caso per caso e avvertono che, «sulla base delle informazioni a disposizione, non si ritiene che sussistano chiare e convincenti ragioni per consentire la sopravvivenza di un sistema di commissioni interbancarie dopo il 31 ottobre 2012».

La Commissione europea è poi tornata sul tema e, nell'annun-

ciare l'adozione del regolamento sui pagamenti transfrontalieri nella Comunità che sostituirà quello attualmente vigente (2560/2001), ha prospettato l'introduzione di una previsione ad hoc per fissare l'entità di una commissione interbancaria in relazione al (solo) servizio di addebito diretto offerto nell'ambito dell'Area unica. Sarà una commissione a cifra fissa che governerà il meccanismo di remunerazione del servizio per un periodo transitorio, scaduto il quale dovrà subentrare un diverso modello che risulti compatibile - questa volta nel lungo periodo - con le regole della concorrenza.

Daultimo, la versione del regolamento approvato dal Parlamento europeo il 24 aprile 2009 dispone che, in assenza di accordi bilaterali per ciascuna operazione transfrontaliera di addebito diretto, si applicherà una commissione interbancaria pari a 0,088 euro se eseguita prima del 1° novembre 2012, salva la possibilità di concordare livelli inferiori. Se poi viene fissata una commissione per una transazione nazionale di addebito diretto, quella medesima forma di remunerazione, ai sensi dell'articolo 5 ter del regolamento, verrà applicata per le transazioni effettuate prima del 1° novembre 2012.

L'introduzione in via regolamentare di una commissione interbancaria massima si giustifica, secondo la lettera del testo normativo, con la necessità di «istituire un modello commerciale comune», rafforzare il livello di certezza giuridica in merito alla creazione del servizio Sepa di addebito diretto e «facilitare l'avvio del sistema di addebito diretto Sepa». Se questa linea ricostruttiva è condivisibile, d'altra parte non si può non notare la distanza che la separa dagli indirizzi più consolidati della materia. Infatti, sino a un recente passato la prassi comunitaria rimetteva all'autonomia iniziativa dei circuiti la definizione del valore delle commissioni interbancarie per poi assoggettare allo scrutinio antitrust l'eventuale tenuta dello schema di volta in volta prescelto; ora il regolamento sui pagamenti transfrontalieri segnala un'inversione di tendenza del legislatore che, innestando una previsione sull'entità della commissione interbancaria da applicare per il servizio di *direct debit*, ha deciso di sacrificare l'auto-regolazione quale tecnica cui ricorrere in via preferenziale per disciplinare questo particolare servizio. La regolamentazione finisce così per diventare il modello cui ispirarsi per tracciare (almeno in via transitoria) le linee di funzionamento (di uno specifico segmento) della nuova architettura Sepa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Autonomie. Il Governatore Marrazzo: il primo intervento per Roma Capitale

La pianificazione del Lazio scommette sulla bioedilizia

Giuseppe Latour
ROMA

«Con il nostro piano casa abbiamo voluto fare il primo grande provvedimento per Roma capitale, avviando una ridefinizione della sua struttura urbanistica». Il governatore del Lazio, Piero Marrazzo, presenta così il disegno di legge regionale su bonus di cubatura, demolizioni con ricostruzione e ampliamenti.

«La mia idea è stata colorare la proposta del governo con concetti come la bioedilizia. Vogliamo fermare l'allargamento indiscriminato dei nostri centri abitativi: eliminare le costruzioni brutte che verranno ricostruite altrove con criteri di rispetto dell'ambiente». Il ddl, appena completato, approderà in Giunta venerdì per essere poi approvato dal Consiglio entro luglio. La lunga trattativa che ha preceduto la definizione del testo lo rende ampiamente condiviso dalle diverse anime della coalizione di centro sinistra. Al provvedimento ha lavorato una mini task force di tre assessori: Mario Di Carlo (Casa), Esterino Montino (Urbanistica) e Filiberto Zaratti (Ambiente).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel piano casa laziale saranno inclusi sia il bonus di ampliamento sia quello per demolire e ricostruire. Gli ampliamenti saranno possibili fino al massimo del 20% e solo in immobili che non superano i mille metri cubi, sia residenziali che non residenziali. Quindi, potranno allargarsi solo i proprietari di ville o di piccole attività produttive. Con alcuni vincoli. Gli edifici, infatti, dovranno avere il fascicolo di fabbricato e la certificazione antisismica e, nel progetto di ampliamento, dovranno rispettare le regole sulla bioedilizia. E non potranno crescere in altezza. Tutti i nuovi elementi dovranno sorgere «in adiacenza al corpo di fabbrica», senza sopraelevazioni.

Non tutto il territorio sarà inter-

teressato dal provvedimento. Sono esclusi gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico o ambientale, i centri storici, le aree protette e la fascia di rispetto costiere (300 metri dalla battigia). Via libera anche alla demolizione con ricostruzione, che riprende i criteri già visti in altre regioni: bonus di cubatura secco del 35% per chi abbatte e riedifica rispettando la normativa antisismica e le regole sulla bioedilizia.

Fin qui vengono ripresi molti passaggi dell'accordo con il governo. Ma proprio lo strumento della demolizione con ricostruzione è stato usato nel Lazio per creare la parte più innovativa del testo, che punta a essere un'arma nelle mani dei comuni per ridefinire gli assetti urbani più infelici. Chi demolisce in aree di pregio da riqualificare (come aree vincolate o protette) e ricostruisce in zone destinate dagli strumenti urbanistici com-

munal avrà diritto a un super bonus del 50% di volumetria.

Spiega Marrazzo: «Lo abbiamo pensato come un provvedimento salva coste e salva centri storici. Salva coste, perché chi è proprietario di una villa che sorge vicino al mare per spostarsi altrove, lasciando libero lo spazio che occupa, potrà beneficiare di un incentivo fortissimo. Salva centri storici, perché i piccoli artigiani che vogliono spostarsi dalle zone più vecchie dei centri urbani a nuove zone produttive avranno diritto a loro volta a un incentivo».

Nella capitale la misura sarà usata per riordinare alcune aree periferiche: «Servirà - come spiega l'assessore alla Casa, Mario Di Carlo - a densificare zone oggi poco abitate e che, per questo, hanno un livello di servizi scadenti». L'incentivo diventa scagione (+60% di cubatura) nei comuni del litorale se alla ricostruzione si accompagna il cambio di destinazione dell'immobile ad uso alberghiero. Chiosa Di Carlo: «Abbiamo voluto dare un'opportunità agli imprenditori che mirano a potenziare la vocazione turistica del nostro litorale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La manovra d'estate. Gli effetti dell'obbligo del visto su crediti e debiti Iva

Incognita costi sulle compensazioni

Antonio Criscione
MILANO

La questione del visto per coloro che chiedono di compensare i crediti e i debiti con l'Eraio, prima di vedere concretamente all'opera l'istituto (che l'agenzia delle Entrate ha rimandato al 2010, si veda «Il Sole 24 Ore» del 3 luglio scorso) crea più di un dubbio tra contribuenti e professionisti. Per le imprese, che vedono all'orizzonte un costo, ancora non quantificabile, che andrà a limare le somme che lo stato deve restituire. Per i professionisti, che si chiedono come regolarsi per una questione che finora non li aveva toccati e per la quale dovranno chiedere importi aggiuntivi ai loro clienti. E visto che rischiano sanzioni dovranno andare a controllare le contabilità per le quali devono dare il via libera al-

la compensazione. Ci sono poi gli esclusi, quanti non sono stati ammessi alla possibilità di vista delle richieste di compensazione, e che proprio non mandano giù questa situazione. Unica a essere sollevata è l'amministrazione finanziaria, che con le regole del Dl 223/2006 avrebbe dovuto dare un via libera preventivo, con tutti i rischi che un sì o un no avrebbe comportato, ma che ora si ritrova i contribuenti «controllati alla fonte», ovviamente a spese loro.

La questione centrale quindi

PER I PROFESSIONISTI

Saranno necessarie indicazioni di prassi per chiarire le novità relative a verifiche e compensi

si avvia a essere quella del prezzo: da un lato da sopportare, dall'altro da calcolare e rendere ragionevole. Per ora una voce della tariffa professionale dei professionisti non esiste. Finora il visto era soprattutto una questione legata ai Caf in situazioni di tutto diverse. E qualche sondaggio informale tra professionisti porta alla luce le risposte più disparate. Per qualcuno il professionista che già tiene la contabilità del contributo dovrebbe aggiungere un importo minimo, magari forfettario per dare il visto. Il problema è quando ci si deve appropiare a dei dati contabili più o meno sconosciuti. Lì ci vorrà del tempo e come si sa nelle società evolute il tempo è una risorsa scarsa e piuttosto costosa quando riferita a un'attività professionale qualificata.

Fino a che non si vedranno i primi casi all'opera o fino a quando i Consigli nazionali non avranno dato delle indicazioni, l'argomento è destinato a restare in una situazione di sospensione poco trasparente. L'inclusione di nuove voci nella tariffa non è semplicissima, vista la complessità della procedura per aggiornarle. Ovviamente le tariffe sono fatte in modo complesso e in alcune delle voci attuali sarà possibile ricomprendere queste prestazioni, ma delle indicazioni saranno sicuramente necessarie.

A parte la quantificazione degli importi da mettere in parcella, i professionisti cominciano a porsi anche il dubbio di come comportarsi per evitare di esporsi al rischio delle sanzioni. La norma prevede che il visto di conformità deve essere ri-

DOMANI



Guida alle novità dedicate alla famiglia e ai consumi

Con «Il Sole 24 Ore» di domani la quarta «Guida» sulla manovra d'estate (Dl 78/09). L'insero sarà dedicato alla famiglia, mentre i precedenti (pubblicati il 2, 3 e 4 luglio) hanno esaminato il lavoro e le misure per le imprese. La quinta puntata, martedì, si occuperà di antievasione e di riscossione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

UNIONE EUROPEA REGIONE CALABRIA REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE CALABRIA
Dipartimento Programmazione Nazionale e Comunitaria
AVVISO PUBBLICO

Iscrizione alla Banca Dati degli Esperti Individuali per le Attività di Assistenza Tecnica del POR Calabria FESR 2007/2013, del POR Calabria FSE 2007/2013 e del PAR Calabria FAS 2007/2013

La Regione Calabria - Dipartimento 3 "Programmazione Nazionale e Comunitaria" - comunica che sono aperte le iscrizioni alla Banca Dati degli Esperti Individuali dei Soggetti interessati a svolgere attività di assistenza tecnica nell'ambito del POR Calabria FESR 2007/2013, del POR Calabria FSE 2007/2013 e del PAR Calabria FAS 2007/2013. Le modalità di iscrizione alla Banca Dati e di selezione degli Esperti Individuali sono definite nel Regolamento approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28 del 05.02.2009 pubblicata sul BUR Calabria Parte I, Sezione I, Supplemento straordinario n. 2 al n. 3 del 16.02.2009, così come approvato con deliberazione n. 158 del 31.03.2009, emanato dal Presidente della Giunta Regionale con n. 8 del 10.06.2009 e pubblicato sul BURC n. 11 del 16.06.2009. La Banca Dati, unitamente alla documentazione sopra citata, è accessibile direttamente dalla Sezione "Banca Dati Esperti" del sito istituzionale della Regione Calabria all'indirizzo: www.regione.calabria.it. Per informazioni: banca.dati.esperti@regcal.it.

IL DIRIGENTE GENERALE Ing. Salvatore Orlando