federcasa

Rassegna stampa del 22 maggio 2023

FEDERAZIONE ITALIANA PER LE CASE POPOLARI E L'EDILIZIA SOCIALE

00185 **Roma** Via Napoleone III, 6 **SEGRETERIA GENERALE** **tel** 0688811720/21/30 **AREA TECNICA** **tel** 0688811760 **fax** 0642004526
e-mail federcasa@federcasa.it **web** www.federcasa.it **codice fiscale** 02468630583

LA STAMPA

22-MAG-2023

COLLOQUIO CON FITTO, MINISTRO DEGLI AFFARI EUROPEI: PIANO DA SMANTELLARE, DOBBIAMO GIRARE I FONDI ALLE IMPRESE

"Pnrr da rifare, basta soldi alle infrastrutture"

GIUSEPPE SALVAGGIULO

Sostiene Raffaele Fitto, il ministro che ha in mano il dossier del Pnrr su cui si gioca il destino del governo e del Paese, che «noi stiamo lavorando e porteremo in Europa fatti, non chiacchiere, per spiegare perché il Pnrr va smantellato e profondamente cambiato anche negli obiettivi. Altrimenti ci facciamo molto, molto male». – PAGINA 11

IL COLLOQUIO

Raffaele Fitto

"Il Recovery è da smantellare inutili i fondi alle infrastrutture"

Il ministro preposto al dossier: "Farò una revisione strutturale di obiettivi ormai superati dagli eventi Gran parte del Piano non è spendibile. Dovremo definanziare una serie di interventi non strategici"

GIUSEPPE SALVAGGIULO
INVIATO A MODENA

Sostiene Raffaele Fitto, il ministro che ha in mano il dossier del Pnrr su cui si gioca il destino del governo e del Paese, che «è questione di pochi giorni, poi sarà tutto chiaro. Io non mi faccio condizionare da attacchi al limite degli insulti, che mirano a screditarci in un gioco di sponda tra Roma e Bruxelles, né distrarre da un dibattito surreale come quello sull'uso dei fondi del Pnrr per il dissesto idrogeologico. Noi stiamo lavorando e porteremo in Europa fatti, non chiacchiere, per spiegare perché il Pnrr va smantellato e profondamente cambiato anche negli obiettivi. Altrimenti ci facciamo molto, molto male».

L'analisi di Fitto parte dai numeri, «scusate lo so che in Italia sembra strano o provocatorio, ma serve una diagnosi reale per non sbagliare terapia. In pochi mesi abbiamo monitorato l'utilizzo dei fondi europei 2014-2020. Tre anni dopo la scadenza, su 126 miliardi ne abbiamo speso il 34%. Vogliamo riproporre questo schema con i fondi del Pnrr che sono quasi il doppio (ai 220 miliardi bisogna aggiungere i 30 del fondo complementare), con meno della metà di tempo di spesa, regole e vincoli molto più rigidi? Il calcolo è facile. Giugno 2026 sembra lontano, ma è vicinissimo. Questo è il problema».

Idee chiare

La ricognizione dello stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, decisa dal governo per rinegoziare i contenuti concordati da Draghi, è praticamente conclusa. Mancano alcuni dettagli, ma nella sostanza il dado è tratto e Fitto ha le idee chiare. Non si tratterà di cosmesi o di chirurgia di precisione, ma di uno «smantellamento con la revisione strutturale anche di alcuni obiettivi previsti due anni fa e ormai superati dagli eventi».

Questa è la conseguenza inevitabile che scaturisce dalla «oggettiva constatazione che «gran parte del Pnrr non è spendibile. C'è un problema di quantità di interventi e uno di qualità. Non si può spendere tanto per spendere. Quindi noi stiamo immaginando dei cambiamenti importanti. Ciò comporterà il definanziamento di una serie di interventi non strategici, su cui abbiamo acquisito la certezza di non realizzabilità».

Il catalogo non sarà breve. «Ci stiamo lavorando con senso di responsabilità». Sicuramente il capitolo infrastrutture sarà notevolmente sforbiciato. «Quelle grandi non sono tutte realizzabili, perché il sistema imprenditoriale italiano non è in grado di triplicare in un anno questo genere di interventi».

La trappola finanziaria

Si può stimare un taglio del 30% delle grandi opere. Quanto alle piccole, il problema è «la polverizzazione in decine di migliaia di progetti. Per lo più preesistenti al Pnrr, che per questo motivo richiedono un supplemento di valutazione. Serve una riflessione all'insegna del realismo, alla luce dei meccanismi di controllo europei: campionamento a sorteggio e restituzione di tutto il finanziamento in caso di mancata realizzazione anche solo dell'1% di un'opera, una beffa con effetti pesanti sulle finanze pubbliche».

Per Comuni e Regioni, che rischiano di perdere pingui fonti di spesa, si ragionerà su compensazioni con gli altri due fondi (sviluppo e coesione) che Fitto vuole mettere a fattore comune «secondo il principio dei vasi comunicanti», visto che hanno scadenze

LA STAMPA

22-MAG-2023

più lunghe e regole più lasche.

Guerra ed energia

Considerando che nel Pnrr ci sono 110 miliardi di opere pubbliche su 220 totali, l'impatto della revisione sarà gigantesco. Scartata l'idea di rinunciare ai fondi, si tratta di decidere dove ricollocarli. Sul punto vacilla persino la mitezza dorotea di Fitto, mai intaccata dall'approdo meloniano. «Si fa un dibattito surreale, privo di lucidità e concretezza» ipotizzando di cambiare i progetti in corso d'opera, a seconda dell'emergenza contingente: ieri l'immigrazione, oggi le alluvioni, domani chissà.

Il ragionamento di Fitto è che «non si possono sostituire gli interventi del piano, in gran parte ereditati dal passato, anacronistici e comunque in ritardo, inventandone di nuovi ancora da progettare e a maggior ragione irrealizzabili in tre anni. I ritardi nella spesa sul dissesto idrogeologico, con progetti per 2,5 miliardi già esistenti e inseriti nel Pnrr dal governo Draghi, dovrebbero essere una lezione. Bisogna cambiare gli obiettivi». A cominciare da alcuni dei 27 legati alla quarta rata da 16 miliardi, con scadenza a giugno. Entrano nella trattativa, che in ogni caso si chiuderà entro la fine di agosto. «Questa è la finestra, il momento di un'operazione verità».

Il bando flop

Della categoria «obiettivi non raggiunti» fa parte il bando flop sulle colonnine per la ricarica di idrogeno, su cui era sorta una «incomprensione» con la Corte dei Conti che aveva pubblicato un dossier di censura. Fitto, che aveva protestato, oggi rilancia: «Che colpa abbiamo noi se arrivano solo 36 domande per 40 colonnine? Come si fa a ipotizzare una responsabilità? E in ogni caso quella competenza è dell'Ue. Piuttosto, bisognerebbe pensare che l'obiettivo era sbagliato».

L'idea guida è spostare decine di miliardi verso gli incentivi alle imprese, con meccanismi automatici e rapidi, già sperimentati con successo perché minimizzano l'intermediazione delle pubbliche amministrazioni. «Incentivi che alla luce delle nuove regole sugli aiuti di Stato, ormai ammessi anche per il funzionamento delle imprese, servono a garantire la nostra competitività nei confronti di Paesi con forte capacità fiscale. La Germania ha messo sul piatto 200 miliardi. Noi non avremo spazio nemmeno con il piano RepowerEu in discussione, perché abbiamo preso tutta la quota a debito. Dunque dobbiamo rendere la nostra competitività industriale sostenibile. Altrimenti non reggiamo».

Il collegamento con guerra («possiamo mai immaginare che fosse prevedibile, quando fu lanciato il Recovery?»), inflazione e choc energetico sarà il grimaldello per invocare la norma del regolamento europeo che consente modifiche al Pnrr per oggettive circostanze sopravvenute.

Il doppio fronte

Il ministro non si nasconde difficoltà e incertezze della trattativa. «La Commissione sembra formalmente collaborativa, nei prossimi giorni capiremo se lo è anche nella sostanza». Resta l'indizio del blocco da gennaio della terza rata da 19 miliardi. «Noi abbiamo fatto tutto quello che dovevamo, stiamo aspettando una risposta dalla Commissione. Forse c'è un eccesso di attenzione. Peraltro quella rata riguarda il governo precedente, perché è la rendicontazione a fine 2022».

Quanto al fronte interno, le tensioni con gli altri ministri non sono mancate. «All'inizio alzavano molte resistenze, perché il nostro lavoro mette in discussione una loro grande capacità di spesa. Ora stanno collaborando perché hanno capito che così il Pnrr gli scoppierà tra le mani».

Perciò Fitto non teme «il fuoco amico», quanto un movimento magmatico e trasversale che «difende il piano così com'è, giocando di sponda con Bruxelles». E a cui attribuisce «gli attacchi al limite degli insulti» che riceve quando parla di questo tema, conditi da rappresentazioni macchiettistiche della trattativa con la Commissione europea, alla Totò e Peppino. «Falsità per colpirci e screditarci», chiosa senza voler «alimentare conflitti e polemiche, perché il Pnrr va attenzionato ma salvaguardato. Non è frutto del nostro governo, appartiene a tutto il Paese». —

L'ALLARME

Non si può spendere tanto per spendere. Stiamo immaginando cambiamenti

LA TERZA RATA

Aspettiamo una risposta dalla Commissione, forse c'è eccesso di attenzione

GLI ALTRI MINISTRI

All'inizio facevano resistenza, ora aiutano: se no il Pnrr gli scoppierà tra le mani

L'ANALISI

Dei fondi scaduti nel 2020 abbiamo usato solo il 34%. Vogliamo fare lo stesso ora?

Il Sole 24 ORE

22-MAG-2023

Pnrr, mancano 92 progetti per centrare l'obiettivo europeo

Edilizia scolastica

Finanziati 908 interventi con 429 milioni di euro Il 58% sono nuovi edifici

È quasi a portata di mano il target europeo che prevede l'impiego di fondi stanziati dal Pnrr per la costruzione o il rinnovamento di mille mense scolastiche in tutta Italia (di cui il 40% al Sud, come da obbligo di legge) entro il 2025. Secondo le graduatorie pubblicate sul sito del ministero dell'Istruzione e del Merito a fine gennaio 2023, infatti, i progetti finanziati sono 908, per un totale di circa 429 milioni di euro di investimento. Come evidenzia Cittadinanzattiva nel suo report sulle mense scolastiche, i fondi finanziano nel complesso 528 nuove mense, di cui 230 (48%) si trovano nel Mezzogiorno. Le nuove costruzioni, dunque, rappresentano solo il 58% degli interventi; il 23% prevede la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento di strutture esistenti e il 19% la riqualificazione e la messa in sicurezza.

Gli edifici che saranno costruiti ex novo costituiscono un indicatore importante: sono la cartina di tornasole di nuovi territori (e nuove famiglie) che potranno avere accesso a un servizio che prima non esisteva, beneficiandone su più fronti. Il potenziamento delle mense, infatti, non è un obiettivo in sé e per sé, ma rientra in un piano più complesso che prevede l'incremento degli istituti che offrono il tempo pieno, favorendo l'impiego femminile e la parità di genere in linea con gli obiettivi imposti da Next Generation Eu. Il servizio mensa è utile anche ad assicurare un pasto nutriente e bilanciato ai bambini: secondo un'indagine Istat 2019 il 10% delle famiglie italiane non può permettersi di mettere in tavola carne o pesce ogni due giorni.

Iter complesso

Attualmente in Italia gli edifici scolastici statali con la mensa sono poco più di un terzo (33,6%) del totale: 13.533 sui 40.160 scuole. Nell'ambito della missione 4 del Pnrr sono stati finanziati, come già detto, quasi mille tra nuove costruzioni e ristrutturazioni di strutture già esistenti. L'iter per arrivare all'elenco definitivo dei progetti finanziati non è stato lineare: con il primo bando (del valore di 400 milioni), chiuso il 28 febbraio 2022, sono stati finanziati solo 600 progetti, impiegando una dote di quasi 300 milioni di euro. La seconda fase è stata avviata a settembre 2022, con circa 100 milioni avanzati dallo stanziamento iniziale, ai quali il ministero dell'Istruzione ha aggiunto altri 200 milioni di euro: le graduatorie definitive, che contano appunto 908 progetti, sono state pubblicate a fine gennaio 2023 e i termini per l'aggiudicazione dei lavori, inizialmente previsti per il 31 marzo 2023, sono stati prorogati al 31 agosto di quest'anno. Il limite temporale entro il quale avviare i lavori – inizialmente sarebbe stato il 30 giugno – dovrebbe essere di conseguenza posticipato. E non è noto se i fondi avanzati verranno ribanditi nel tentativo di centrare l'obiettivo Ue o destinati altrove.

La mappa degli interventi

A livello geografico, la Regione che si è aggiudicata il maggior numero di interventi (105) – e un bottino da 48 milioni di euro – è la Campania, che attualmente, secondo i dati ministeriali, conta 543 edifici scolastici con un «ambito funzionale a mensa». La quota più consistente di fondi, tuttavia, va alla Lombardia, che incassa 69 milioni di euro per 104 progetti, di cui 58 nuove costruzioni. Queste ultime vanno ad aggiungersi alle 2020 scuole con la mensa che già esistono e fanno della Lombardia la seconda regione italiana per numero di edifici scolastici con la mensa, dietro al Piemonte, che ne ha attualmente 2.028 e riceverà 27,7 milioni per 58 interventi. Tra le regioni del Sud i cui Comuni hanno avuto in assegnazione più fondi, invece, ci sono la Puglia – che riceverà 34,7 milioni di euro per 78 interventi di cui 43 nuove costruzioni – e la Calabria, che incasserà poco meno di 30 milioni di euro per 80 progetti di cui 46 nuovi edifici. Sempre nel Mezzogiorno arriveranno anche Fondi Pon (Asse II, azione 10.7.1) per quasi 85 milioni di euro, che prevedono 268 interventi (le mense sono solo 18).

Dove vanno fondi e progetti

Le prime cinque regioni per numero di progetti finanziati e ammontare dei finanziamenti (in euro)

TOP 5 DEI PROGETTI

1.	Campania	105
2.	Lombardia	104
3.	Calabria	80
4.	Emilia R.	79
5.	Puglia	78

TOP 5 DEI FINANZIAMENTI

1.	Lombardia	69.010.137,5
2.	Campania	47.997.681,5
3.	Emilia R.	39.979.376,7
4.	Veneto	35.398.436,9
5.	Puglia	34.794.662,2

Fonte: elaborazione Cittadinanzattiva su dati Futura - La scuola per l'Italia di domani 2023

Il Sole 24 ORE

22-MAG-2023

BANKITALIA: IL RISCHIO ANNUALE DELLE INONDAZIONI

Immobili, perdite fino a 3 miliardi

Margherita Ceci —a pag. 5

A rischio fino a tre miliardi di patrimonio immobiliare

Il dossier individua nell'Emilia-Romagna la regione con il più rilevante danno atteso

Bankitalia

Via Nazionale stima la perdita annua per le inondazioni

Margherita Ceci

Tre miliardi di euro l'anno, la cifra massima stimata dell'impatto delle alluvioni sul patrimonio immobiliare. Il dato, emerso dallo studio della Banca d'Italia «L'impatto del rischio di alluvione sulla ricchezza immobiliare in Italia», a cura di Michele Loberto e Matteo Spuri, arriva puntuale sull'attualità.

L'emergenza in Emilia-Romagna ha riacceso il dibattito su cambiamenti climatici e investimenti errati – i cittadini colpiti lamentano la mancanza di provvedimenti adeguati in un territorio fragile e da sempre a rischio –, ma Bankitalia già da tempo si sta muovendo per valutare come l'economia italiana dovrà affrontare le conseguenze del riscaldamento globale. Lo studio in questione si colloca proprio in quest'ottica, per provare a quantificare i danni al patrimonio immobiliare – che rappresenta una delle principali componenti di ricchezza delle famiglie italiane – in seguito a fenomeni alluvionali.

Su un valore complessivo di mille miliardi di euro delle case esposte a rischio idrogeologico, si stima fino a un massimo di 3 miliardi di euro di perdita annua. Attenzione, però: il calcolo non può e non vuole essere esaustivo, essendo una media nazionale calcolata su un periodo di ritorno – usato in statistica per calcolare la probabilità che un evento si verifichi nuovamente – di cento anni. Tradotto: se si considera un'alluvione ogni cento anni, la perdita di valore immobiliare stimata potrebbe arrivare fino a un massimo di 3 miliardi.

Un dato che rappresenta la media di tutto il territorio italiano, il quale però presenta al suo interno consistenti differenze, sia per quanto riguarda la ricchezza immobiliare (quindi il valore delle case al metro quadro) sia per quanto riguarda il rischio di alluvioni (quindi la probabilità che quel territorio sia più o meno soggetto a inondazioni). L'area più a rischio è quella del distretto idrico del Po, e non a caso l'Emilia Romagna è la regione con la maggiore perdita annua attesa in termini relativi, circa lo 0,71% della ricchezza abitativa.

Inoltre, gli scenari Ispra che stanno alla base della stima di Bankitalia, non comprendono i dati sui tiranti idrici, fondamentali per una precisa valutazione della vulnerabilità degli edifici, ovvero la perdita percentuale attesa sul valore dell'immobile in caso di alluvione. Per questo motivo il calcolo è stato fatto su una vulnerabilità arbitraria del 60%, ovvero la vulnerabilità massima delle case in muratura, che in Italia rappresentano la quasi totalità degli immobili.

Il Sole 24 ORE

22-MAG-2023

DELEGA FISCALE

Cedolare secca sugli affitti non abitativi alla sfida dei costi

Il disegno di legge delega fiscale punta a estendere il regime della cedolare secca «alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo». Sono 1,32 milioni gli immobili non abitativi locati e posseduti da persone fisiche. Il principale ostacolo sarà però legato alle coperture finanziarie.

Aquaro, Dell'Oste e Lungarella —*a pag. 8*

Cedolare secca sugli affitti non abitativi: la sfida dei costi

Verso la riforma. La delega rilancia la flat tax su un bacino di 1,3 milioni di locali commerciali Oggi l'Irpef sui redditi immobiliari vale 5 miliardi

Da Bankitalia perplessità sugli effetti distributivi del nuovo prelievo
La tassa piatta sulle case a 3,1 miliardi nel 2022

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Chi ha buona memoria ricorderà la cedolare secca per i negozi. Era il 2019 quando la *flat tax* del 21% allargò il raggio, per un anno, ai nuovi affitti stipulati per i locali in categoria catastale C/1, con una superficie non superiore a 600 metri quadrati al netto delle pertinenze. Ora la delega fiscale ci riprova, ma senza dettagliare troppo la platea.

Nel disegno di legge del Governo – giovedì scade il termine per gli emendamenti in commissione Finanze alla Camera – si cita «la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo» (articolo 5, comma 1, lettera c).

Secondo gli ultimi dati, ci sono 1,32 milioni di immobili non abitativi locati e posseduti da persone fisiche (quelle, cioè, interessate alla cedolare). Tra questi, circa 810mila sono in categoria catastale C/1 (locali commerciali), 170mila in A/1 (studi e uffici), 200mila nel gruppo D (capannoni e immobili produttivi). Le case locate, per confronto, sono quasi 3,4 milioni.

Il principale ostacolo all'estensione della cedolare al non abitativo sarà legato alle coperture finanziarie, che andranno trovate già con i singoli decreti attuativi. Da un punto di vista tecnico, infatti, il regime agevolato – che esiste dal 2011 per le abitazioni – è ben rodato: si applica con l'aliquota del 21% (10% per i canoni concordati) e sostituisce l'Irpef, le sue addizionali locali (comunale e regionale), l'imposta di registro e il bollo.

Proprio i dati sulla cedolare abitativa ci aiutano a ragionare sulle cifre in gioco. Nelle dichiarazioni presentate nel 2022, circa 2,7 milioni di contribuenti hanno scelto la *flat tax* sugli affitti residenziali, dichiarando 3,1 miliardi di imposta sostitutiva. Questo importo, con l'Irpef, sarebbe stato più alto di 2,2 miliardi (2,74 miliardi contando anche registro e bollo secondo gli esperti del Mef; maggior gettito però teorico, perché con un prelievo più alto alcune case potrebbero essere locate in nero o ritirate dal mercato).

L'analisi per fasce di reddito evidenzia – com'è logico per una tassa piatta – vantaggi crescenti per chi ha aliquote Irpef più elevate. Fino al caso limite dei 103mila contribuenti che dichiarano oltre 120mila euro annui: si spartiscono il 19% dei 2,2 miliardi di minore Irpef, con un risparmio pro capite di oltre 4mila euro.

Il tema di "quanto costa" davvero la cedolare allo Stato resta tuttavia controverso. I suoi fautori sottolineano che – grazie alla tassa piatta – molti canoni sono emersi dal nero, e quindi una parte della cedolare rappresenta un introito netto positivo per le casse pubbliche e copre le minori entrate sugli affitti che sarebbero stati comunque dichiarati. I critici affermano al contrario che l'imposta non si ripaga da sola, come si legge nell'ultima Relazione sull'economia non osservata elaborata dagli esperti del Mef (autunno 2022),

Il Sole 24 ORE

22-MAG-2023

secondo cui la cedolare avrebbe aumentato in media del 3,8% gli immobili sul mercato regolare e del 6,6% la base imponibile senza compensare il calo di gettito sugli affitti già noti al Fisco.

Bankitalia, intervenuta in audizione alla Camera giovedì scorso, esprime perplessità sugli effetti distributivi della tassa piatta e sottolinea che la motivazione "anti-evasione" «sembra più debole nel caso degli immobili destinati a scopi commerciali». Ciò nonostante, l'applicazione al non abitativo rimuoverebbe «una differenza di trattamento tra proventi derivanti dall'investimento in immobili».

Per la maggioranza di centrodestra la *flat tax* resta in ogni caso un punto fermo. E la cedolare sulle case non è in dubbio, ma va anzi ampliata.

Il dossier di Camera e Senato sul Ddl delega (Ac 1038) ricorda che nel 2017 l'Irpef sui redditi degli immobili non soggetti a cedolare fruttava all'Erario 5,4 miliardi di euro. Tenendo conto dell'ulteriore crescita della tassa piatta sulle case locate, si può stimare che oggi quell'importo sia sceso a circa 5 miliardi. E questo è il gettito che sarà eroso dalla nuova sostitutiva, ovviamente solo in parte, perché include anche altre voci e perché la nuova imposta potrà essere avviata per gradi. Già nel 2019, ad esempio, si era scelto di applicarla solo ai nuovi contratti. Il Rapporto immobiliare delle Entrate – pubblicato giovedì – rileva che nel 2022 sono state registrate 321mila nuove locazioni per immobili non residenziali (compresi i contratti siglati da imprese o per pertinenze). Un avvio modulare potrebbe dunque ridurre molto il calo di gettito, consentendo di valutare gli effetti della nuova formula.

Resta poi un paradosso finale. La cedolare non abitativa è un tassello della riforma fiscale. Ma la sua versione residenziale è censita tra le 626 *tax expenditures* che dovranno essere riordinate per finanziare la riforma.

L'ALIQUOTA

21%

Sostituiva dell'Irpef

Nel 2019, quando la cedolare secca fu estesa per un anno a negozi e botteghe, si applicò l'aliquota del 21%: la stessa riservata agli affitti residenziali in mercato libero. Anche la flat tax "a regime" per gli immobili non abitativi, prevista dalla delega, si prospetta al 21 per cento. Andrà a sostituire Irpef e addizionali per i locatori, ed eviterà di versare le imposte di registro e di bollo dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti d'affitto.

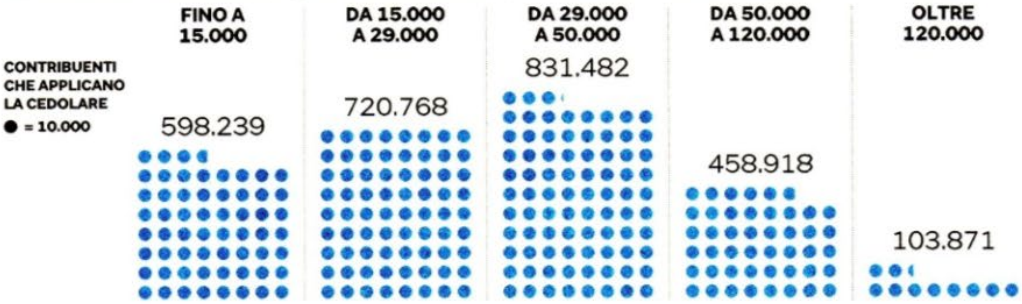
Curva piatta

Dieci anni di crescita

I contribuenti che usano la cedolare sono sempre aumentati, ma negli ultimi anni la curva di crescita sembra appiattirsi, segno che forse quasi tutti gli interessati hanno fatto la propria scelta.

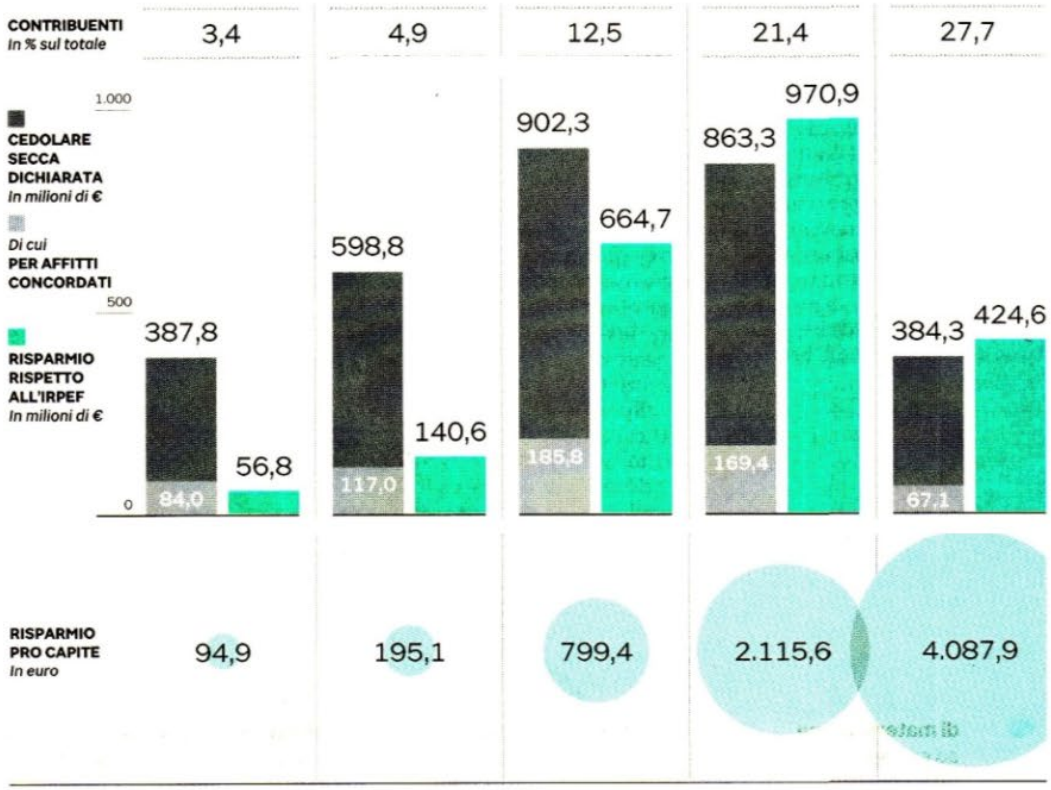
I numeri

L'utilizzo della cedolare secca sugli affitti residenziali da parte dei contribuenti italiani per fasce di reddito



Il Sole 24 ORE

22-MAG-2023



Fonte: elaborazione su dati Finanze, Statistiche fiscali dichiarazioni 2022