

STABILITÀ: LEGGE NUOVA CON CRITERI NUOVI

Di Renato Cavalli

È stata pubblicata sulla G.U. S.O. numero 70 al n. 302 del 28 dicembre 2015 la legge numero 208 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge di stabilità 2016, l'equivalente della vecchia legge finanziaria).

La legge è stata approvata con il ricorso al voto di fiducia, che ha comportato la compressione dell'intero testo in un unico articolo, costituito da 999 commi, ovviamente privi di titolo. Si tratta ormai di una consuetudine, ma a nostra memoria il numero di 999 commi costituisce un vero e proprio record, che non giova certo alla comprensibilità della norma da parte dei cittadini. Per facilitare la lettura abbiamo pubblicato il provvedimento sul nostro sito, introdotto in alcuni commi un titolo, che però non fa parte del testo approvato, ma è semplicemente una nota redazionale.

[Consulta il documento](#) ▶

Il provvedimento, e non potrebbe essere altrimenti, data la lunghezza e la complessità, contiene luci ed ombre, elementi valutabili in maniera molto positiva, altri abbastanza "neutrali" ed altri ancora che, pur essendo additati dal Governo come importanti conquiste, non possiamo che valutare in maniera più o meno negativa, essenzialmente per la mancanza di un criterio di equità (ad esempio l'eliminazione della TASI sulla prima casa). Come al solito tenteremo di estrarre dalla legge gli argomenti che riteniamo possano essere di maggiore interesse per i nostri lettori cercando di fornire una chiave di lettura ed alcune informazioni essenziali per la comprensione della norma. In questo lavoro ci siamo avvalsi anche di varie fonti "ufficiali", come la rivista on line FISCO OGGI, dell'Agenzia delle da ANCI, ecc. Una parte molto consistente delle leggi riguarda le finanze e il funzionamento degli enti locali con una serie di provvedimenti molto significativi ed innovativi rispetto alla normativa precedente.

I punti di maggiore importanza sono due: la modifica della fiscalità locale sugli immobili (TARI, TASI, ecc.) e l'abolizione del Patto di Stabilità per i comuni.



160

Gennaio 2016

IN QUESTO NUMERO

- STABILITÀ: Legge nuova con criteri nuovi
- Approvato il decreto Milleproroghe
- I Centri Commerciali danno i numeri.... e che numeri ...!
- Province: indagine sulla qualità della vita nel 2015 de "il Sole 24 Ore"
- Aggiornato l'interesse legale: per il 2016 scende allo 0,2%
- Necessario un riordino del settore del gioco per evitare l'illegalità

PRASSICOOP NEWS

- Prossimi corsi Prassicoop
- A febbraio in linea il nuovo sito

ENGLISH SUMMARY



LEGGE DI STABILITÀ 2016

LEGGE DI STABILITÀ 2016: NOVITÀ SOSTANZIALI PER LE IMPOSTE LOCALI IMMOBILIARI

Misure particolarmente favorevoli sono state introdotte nei confronti dell'abitazione principale, dei terreni agricoli, dei macchinari "imbullonati", dei "beni merce", degli immobili concessi in locazione a canone concordato.

Sull'abitazione principale niente più Tasi

L'abitazione principale (si considera tale l'immobile in cui il possessore e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente), dopo essere stata affrancata dall'IMU (l'imposta municipale sugli immobili) a partire dal 2014, da quest'anno è esentata anche dalla Tasi, ossia il tributo sui servizi indivisibili del Comune (manutenzione delle strade, illuminazione pubblica, ecc...).

L'esonerazione, sancito dal comma 14, è riconosciuto esclusivamente agli immobili con destinazione abitativa accatastati in una categoria diversa dalla A/1 (abitazioni signorili), dalla A/8 (ville) e dalla A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico), e alle relative pertinenze. In relazione a queste ultime, ricordiamo che si tratta delle unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte); l'esenzione spetta a una sola unità per ciascuna categoria, eventuali ulteriori pertinenze (ad esempio, il secondo box) sono trattate come "altri fabbricati".

L'esenzione è prevista non solo per il possessore che utilizza l'appartamento come abitazione principale, ma anche per il detentore (inquilino o comodatario) che impiega l'immobile come propria abitazione principale, quindi non anche nelle altre ipotesi (ad esempio, la casa affittata per finalità diverse, il negozio, lo studio, ecc.).

L'occupante, infatti, in base alla disciplina Tasi, è tenuto a pagare una parte del tributo complessivamente gravante sull'immobile, compresa tra il 10 e il 30%, secondo quanto stabilito dal regolamento comunale; se l'amministrazione locale non decide in proposito, la quota a carico del detentore è fissata al 10%.

Dal 2016, dunque, l'inquilino (o il comodatario) che detiene l'immobile, fissandovi la residenza anagrafica e la dimora abituale, cioè adoperandolo come abitazione principale, non deve più versare la sua parte di Tasi.

Ciò non comporta un aggravio della tassazione per il possessore (proprietario o titolare di altro diritto reale), il quale continua a pagare esclusivamente la percentuale (tra il 70 e il 90%) di sua spettanza.

Base Imu dimezzata per la casa in uso a figli o genitori

Il comma 10 regola l'IMU sugli immobili dati in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (cioè, genitori e figli), che li utilizzano come abitazione principale, ossia vi hanno la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Per il 2015 i Comuni potevano deliberare di considerare l'immobile abitazione principale, stabilendo che il beneficio operasse soltanto in relazione alla quota di rendita catastale non eccedente i 500 euro oppure se il comodatario apparteneva a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15mila euro annui; in presenza di più unità immobiliari, l'agevolazione era applicabile a una sola di esse.

Dal 2016 i Comuni non hanno più tale facoltà, ma, per l'immobile non accatastato come A/1, A/8 o A/9 e dato in comodato d'uso a figli o genitori che lo utilizzano come abitazione principale, spetta *ex lege* la riduzione al 50% della base imponibile. Per aver diritto al beneficio il contratto di comodato va registrato e il comodatario deve possedere un solo immobile in Italia e avere la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso comune in cui si trova la casa data in uso ovvero, oltre a quest'ultima, possedere nello stesso comune un altro appartamento non "di lusso" adibito a propria abitazione principale. Il possesso di tali requisiti va attestato dal contribuente nella dichiarazione Imu.



Esenzione IMU per tutti i terreni agricoli,

A prescindere dall'ubicazione, posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola

Le norme in vigore nel 2015 prevedevano l'esenzione per: i terreni agricoli e quelli incolti ubicati nei comuni classificati dall'Istat totalmente montani (pure nei comuni parzialmente montani, in caso di terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola); i terreni agricoli e quelli non coltivati ubicati nei comuni delle isole minori; i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile non ricadenti in zone montane o di collina. Inoltre, spettava una detrazione

di 200 euro per i terreni ubicati nei comuni della "collina svantaggiata", posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

Dal 2016 (commi 8, lettere b e c, e 11), l'imposta municipale non è dovuta per quelli:

- ricadenti in aree montane o di collina;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- ubicati nei comuni delle isole minori
- con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Terreni ricadenti in aree montane o di collina

Per l'individuazione dei terreni agricoli non assoggettati all'Imu, non si usa più la classificazione Istat dei comuni italiani ma la circolare ministeriale n. 9/1993 che specificò i comuni montani o collinari i cui terreni agricoli fruivano dell'esenzione dall'ICI. Lo stesso elenco va dunque ora preso in considerazione per stabilire le aree in cui opera la non applicazione dell'Imu.

Se accanto al nome del comune non è presente alcuna annotazione, l'esenzione vale per tutto il territorio comunale; se è presente la sigla "PD" ("parzialmente delimitato"), il beneficio spetta solo per una parte del territorio.

Terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli

Dal 2016, per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, l'esenzione opera a tappeto, a prescindere cioè dall'ubicazione dei terreni.

Terreni ubicati nei comuni delle isole minori

L'elenco delle isole minori, per le quali è confermata l'esenzione dall'Imu, è contenuto nell'allegato A della legge 448/2001 (tutte le isole italiane, escluse Sardegna e Sicilia). L'agevolazione, in quei comuni, spetta indipendentemente dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti.

Terreni con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile

L'esenzione Imu è ribadita anche per questa tipologia di terreni, a prescindere dall'ubicazione e dal possesso.

Effetti ai fini Irpef

I redditi dominicali dei terreni non soggetti a IMU sono imponibili ai fini Irpef e relative addizionali comunale e regionale, perché viene meno l'effetto sostitutivo Imu/Irpef previsto dal Dlgs 23/2011.

Il comma 909 della stessa legge ha innalzato dal 7 al 30%, a decorrere da quest'anno, il moltiplicatore per la ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale e agrario (ne sono esclusi i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola).

LEGGE DI STABILITÀ 2016: SUGLI IMBULLONATI UN VERO CAMBIAMENTO DI "STIMA"

È stata varata (comma 21), con decorrenza dal 1° gennaio 2016, una nuova disciplina per la determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nei gruppi catastali D ed E: dagli elementi da computare nel calcolo della rendita sono esclusi i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo; rimangono, invece, soggetti al processo di valutazione catastale (attraverso stima diretta), il suolo, le costruzioni e i soli impianti a essi strutturalmente connessi che accrescono normalmente la qualità e utilità dell'unità immobiliare.



Il calcolo della rendita catastale

L'articolo 1, comma 21 stabilisce che: "a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Vengono meno le criticità tecnico-estimative nella determinazione della rendita catastale dei fabbricati produttivi, grazie alla definizione di un criterio univoco di individuazione delle tipologie di macchinari e impianti che non devono essere considerate ai fini del calcolo della rendita: il carattere di amovibili-

tà del macchinario/impianto, vale a dire la possibilità del bene di essere smontato e ricollocato in un altro locale produttivo mantenendo la sua funzionalità, attesta che il macchinario non costituisce un elemento "stabile" della struttura del fabbricato produttivo, ma è uno dei beni mobili aziendali direttamente utilizzati nell'attività di produzione.

La misura contenuta nella Stabilità 2016 non ha effetti ai fini Irap; ha, invece, risvolti rilevanti in tema di imposte locali.

L'intervento del legislatore distingue nettamente tra reddito fondiario, determinabile a catasto, e quello derivante dalla produzione industriale, tassabile come reddito d'impresa, eliminando la questione della doppia imposizione fiscale dei beni d'impresa.

La disposizione seppure diretta a rideterminare i criteri di accatastamento degli immobili appartenenti all'intero gruppo catastale D, tuttavia tende a incidere sulle unità immobiliari censibili nelle sole categorie "D/1-Opifici" e "D/7-Immobili per le attività industriali", caratterizzate da una presenza di impianti e macchinari molto più significativa rispetto a quanto riscontrabile negli immobili censiti nelle altre categorie del gruppo D, per i quali tale presenza può essere considerata marginale.

Atti di aggiornamento immobili già censiti

A partire dal 1° gennaio 2016, gli intestatari degli immobili già censiti con i criteri precedenti, possono presentare atti di aggiornamento, tramite procedura *Docfa*, per modificare in riduzione l'importo della rendita catastale di quegli immobili, nel rispetto delle novità introdotte.

L'aggiornamento può comunque essere richiesto in relazione a tutti gli immobili dei gruppi catastali D ed E.

Atti di aggiornamento: deroga anno 2016

Gli atti di aggiornamento delle rendite relative agli immobili in questione presentati entro il 15 giugno 2016 hanno effetto retroattivo al 1° gennaio 2016. Ne consegue che, se la rendita rideterminata dal contribuente viene presentata entro il 15 giugno, avrà effetto retroattivo e potrà essere utilizzata già in sede di acconto Imu/Tasi.

Oltre la suddetta data, invece, ma entro la fine del corrente anno, la rendita sarà utilizzata ai fini dei tributi dovuti per il 2017.

Contributo ai Comuni

L'esclusione degli imbullonati dalla base imponibile per il calcolo delle imposte patrimoniali comporterà un alleggerimento del prelievo fiscale, stimato in 530 milioni di euro, di cui 375 come quota erariale e i restanti 155 come minori entrate per gli enti locali. Per compensare il minore gettito Imu e Tasi derivante dall'applicazione del nuovo

sistema di determinazione delle rendite, è prevista l'assegnazione ai Comuni di un contributo di pari importo.

- Eliminazione del Patto di Stabilità
- Incentivi alla riqualificazione energetica



Un anno in più per l'Ecobonus 65%

Con il nuovo anno aumentano gli interventi di efficientamento energetico che possono usufruire dell'Ecobonus 65%. Si tratta della detrazione Irpef e Ires pari al 65% delle spese per i lavori di riqualificazione energetica e adeguamento antisismico sostenute entro il 31 dicembre 2016.

Chi può usufruire dell'Ecobonus 65%

La detrazione per gli interventi di efficientamento energetico può essere richiesta da persone fisiche, compresi i professionisti, società di persone, società di capitali, associazioni tra professionisti, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale. Non è necessario essere proprietari dell'immobile. Le spese possono essere sostenute anche da chi detiene l'immobile in comodato, dal coniuge, dai parenti entro il terzo grado e dagli affini entro il secondo grado conviventi con il possessore o detentore.

Ecobonus 65%, gli immobili ammessi

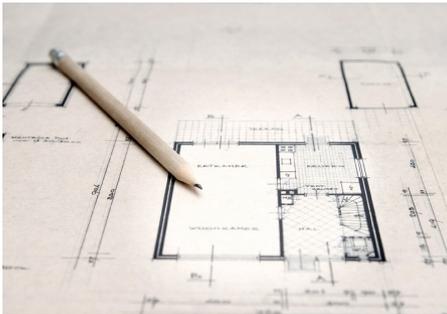
La detrazione per gli interventi di efficientamento energetico può essere richiesta per gli edifici in tutte le categorie catastali, compresi quelli strumentali, a condizione che non siano ancora in costruzione e abbiano già un impianto di riscaldamento. Quest'ultima condizione non vale per l'installazione dei pannelli solari. Se nell'intervento di riqualificazione è compresa una demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'agevolazione è riconosciuta solo per i lavori effettuati sulla parte di edificio esistente. Anche i lavori sulle parti comuni dei condomini usufruiscono dell'Ecobonus.

Dal 1° gennaio 2016, questi interventi avranno una nuova leva perché i condomini incapienti potranno cedere la loro quota di detrazione alle imprese, che praticheranno uno sconto corrispondente. Le modalità operative saranno definite in dettaglio con un prossimo decreto.

Interventi per cui si può richiedere l'Eco-bonus 65%

La detrazione Irpef del 65% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 spetta per i seguenti interventi.

- Riqualficazione globale degli edifici esistenti: deve portare a un fabbisogno annuo di energia per la climatizzazione invernale non superiore ai valori riportati nelle tabelle di cui all'Allegato A del **DM 11 marzo 2008**, come modificato dal **DM 26 gennaio 2010**. In questo caso, il tetto del risparmio ottenibile è pari a 100 mila euro.



- Interventi sugli involucri degli edifici, vale a dire strutture opache verticali, coperture, pavimenti, finestre e infissi, comprese le demolizioni e ricostruzioni eventualmente connesse con la loro realizzazione che consentano di ottenere una riduzione della trasmittanza termica U, in base ai valori indicati nella tabella di cui all'Allegato B del **DM 11 marzo 2008** (come modificato dal **DM 26 gennaio 2010**).

L'agevolazione massima per questi lavori arriva a 60 mila euro.

- Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Anche in questo caso, la detrazione massima ottenibile è 60 mila euro.
- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, sostituzione con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Rientrano in questo gruppo la trasformazione degli impianti di climatizzazione invernale autonomi in impianti centralizzati, con contabilizzazione del calore, e l'applicabile della contabilizzazione del calore agli impianti centralizzati.

È invece esclusa la trasformazione dell'im-

pianto da centralizzato ad autonomo. Questi interventi danno diritto ad una detrazione massima di 30 mila euro.

- Interventi di adeguamento antisismico delle prime case e degli edifici produttivi ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 delle Opcm 3274/2003).
- Acquisto, installazione e messa in opera di sistemi domotici, cioè dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda e climatizzazione nelle unità abitative. I dispositivi devono:

1. mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati;
2. mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
3. consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

LA MAPPA DELLE PIÙ IMPORTANTI MISURE FISCALI

Oltre agli interventi sulla Tasi per l'abitazione principale "non di lusso" e alla proroga del bonus "potenziati" per le ristrutturazioni e gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la Legge di Stabilità include molte disposizioni di natura fiscale: agevolazioni "prima casa" anche prima di vendere la precedente; credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno; maxi-ammortamenti dei costi sostenuti da imprenditori e professionisti per l'acquisto di beni strumentali nuovi; partenza anticipata al 1° gennaio 2016 delle nuove sanzioni amministrative; esclusione dall'Irap per i settori agricoltura e pesca; "bonus mobili" a favore delle giovani coppie che comprano e arredano l'abitazione principale; nuove detrazioni Irpef per chi compra casa tramite locazione finanziaria o un immobile a elevate prestazioni energetiche.

A seguire una sorta di rubrica per ricercarle più agevolmente, con indicazione dei commi di riferimento.



Clausole di salvaguardia

- Bloccati gli aumenti di Iva e accise già programmati per il 2016 (5-7).
- Aumento delle accise in caso di gettito dalla proroga della *voluntary* inferiore alle attese (958-959).

Reddito da lavoro dipendente degli atleti professionisti

Non vi rientra più una quota dei compensi pagati dalle società sportive ad agenti e procuratori.

Fiscalità locale sugli immobili

- Esenzione Tasi per l'abitazione principale non classificata A/1, A/8 o A/9 (14)
- Riduzione al 50% della base imponibile Imu per gli immobili dati in comodato a genitori o figli (10)
- Nuovi criteri per l'esenzione Imu dei terreni agricoli (13)
- Riduzione della tassazione Tasi per i "beni merce" (14)
- Esclusione dalle imposte immobiliari dei macchinari "imbullonati" (21)
- Riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati a canone concordato (53)
- Possibilità per i Comuni di confermare la stessa maggiorazione Tasi (fino allo 0,8‰) del 2015 (28)
- Sospesi eventuali aumenti di tributi e addizionali (esclusa la Tari) spettanti a Regioni e Comuni (26)
- Cancellata la norma che prevedeva l'introduzione dell'imposta municipale secondaria (25).

Borse di studio (c. 50-52)

Esenzione per quelle del programma Erasmus plus e per quelle erogate dalla provincia di Bolzano.

Agevolazione "prima casa" (c. 55)

Spetta anche se ancora si possiede la "vecchia" abitazione, purché la si venda entro un anno.

Detrazione Irpef per acquisto di abitazioni di classe energetica A o B (c. 56)

È pari al 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice e va ripartita in dieci quote annuali costanti.

Piani di ricomposizione e di riordino fondiario promossi dagli enti territoriali (c. 57)

I relativi atti e provvedimenti sono esenti dalle imposte di registro, di bollo e ipoteche catastali.

Edilizia convenzionata (c. 58)

Atti di trasferimento delle aree con imposta di registro fissa ed esenzione dalle ipotecarie.

Registrazione del contratto di locazione relativo a immobili ad uso abitativo (c. 59)

Riscritta la norma che disciplina i "patti contrari alla legge" - articolo 13 della legge 431/1998.

Ires

- Dal 2017, l'aliquota di tassazione passerà dal 27,5% al 24% (61);
- Dal 2017, scenderà all'1,20% l'aliquota della ritenuta sugli utili corrisposti ai soggetti Ires (62);
- Introdotta dal 2017, per gli enti creditizi e finanziari, un'addizionale di 3,5 punti percentuali (65);
- Dal 2017, per gli enti creditizi e finanziari, integrale deducibilità degli interessi passivi

Irap

- Sancita, a decorrere dal 2016, l'esenzione per il settore agricoltura e pesca (c. 70-72)
- Deduzione del costo del lavoro stagionale, nel limite del 70% (comma 73)
- Dal 2016, aumenta di 2.500 euro la deduzione forfetaria spettante ai soggetti passivi "minori" (comma 123-124)
- Esclusi i medici convenzionati con ospedali se in quelle strutture realizzano più del 75% del loro reddito complessivo (comma 125).

Detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio

Confermata per il 2016 la misura maggiorata al 50%, su un tetto di 96.000 euro per immobile.

Detrazione per interventi di riqualificazione energetica

- Confermata per il 2016 la misura maggiorata al 65% (comma 74)
- Possibilità per chi è nella *no tax area* di cedere, ai fornitori, il credito per lavori condominiali (comma 74)
- Spetta anche agli IACP per interventi su loro immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica (comma 87)
- Anche per dispositivi di controllo a distanza di impianti di riscaldamento, produzioni di acqua calda (comma 88).



Bonus arredi (c. 74)

Confermata per il 2016 la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

Bonus mobili per giovani coppie che comprano l'abitazione principale

Per il 2016, detrazione del 50% su un importo massimo di 16.000 euro.

Acquisizione dell'abitazione principale tramite leasing (comma 76-84)

Detrazione Irpef dei canoni e del costo di acquisto finale – Imposta di registro ridotta.

Incentivi per la sostituzione, mediante demolizione, di autocaravan "euro 2" o inferiori (comma 85-86)

8.000 euro di sconto sul prezzo di acquisto di ogni nuovo veicolo classificato almeno "euro 5".

Ammortamento beni strumentali per titolari di redditi d'impresa, artisti e professionisti (comma 91-97)

Maggiorazione del 40% del costo dei beni acquistati dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016.

Investimenti in beni strumentali nuovi nel Mezzogiorno (comma 98-108)

Credito d'imposta per le sole imprese, in

misura diversa a seconda delle dimensioni aziendali.

Regime forfettario per imprenditori, artisti e professionisti di "dimensioni ridotte" (comma 111-113)

Modificata la disciplina introdotta dalla Stabilità 2015 per ampliare la platea dei beneficiari.

Cessione o assegnazione agevolata di beni ai soci (comma 115-120)

Sostitutiva dell'8% ovvero del 10,5% per le non operative in almeno due dei tre anni d'imposta precedenti.

Esclusione dei beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa individuale (comma 121)

Sostitutiva dell'8% sulla differenza tra valore normale dei beni e valore fiscalmente riconosciuto.

Note di credito Iva (comma 126-127)

Completamente riscritto l'articolo 26 del Dpr 633/1972 "Variazioni dell'imponibile o dell'imposta".

Estensione del meccanismo del reverse charge (comma 128)

Riguarda le prestazioni di servizi rese dalle imprese consorziate al consorzio di appartenenza.

Termini per l'accertamento delle imposte (comma 130-132)

- Un anno in più per quelli ordinari. Niente raddoppio dei termini in caso di reati tributari;
- Proroga di un anno per gli accertamenti relativi agli elementi oggetto di *voluntary disclosure*



Riforma del sistema sanzionatorio amministrativo tributario (c.133)

Anticipata di un anno, al 1° gennaio 2016, l'entrata in vigore delle nuove norme.

Riammissione al pagamento rateale di debiti tributari (comma 134-138)

Riguarda chi ha perso il beneficio della dilazione nei 36 mesi antecedenti al 15 ottobre 2015 in relazione alle somme dovute a seguito di accertamento con adesione o di acquiescenza.

Fiscalità internazionale (comma 142)

Modificata la deducibilità dei costi per operazioni con Paesi *black list* e la disciplina delle Cfc.

Patent box (comma 148)

Ritocchi al regime fiscale agevolato per i redditi derivanti da opere di ingegno, marchi e brevetti.

Canone Rai (comma 152-160)

Dal 2016 scende a 100 euro. Dai titolari di utenze elettriche sarà pagato direttamente in bolletta.

Premi di produttività (comma 182-190)

A regime la tassazione sostitutiva al 10% degli emolumenti variabili dei lavoratori del "privato"

Rientro di lavoratori dall'estero

Benefici prorogati fino al 2017, anche per i soggetti rientrati in Italia entro il 31 dicembre 2015.

No tax area per i pensionati (comma 290)
È innalzata dal 2016, in virtù degli aumentati importi delle detrazioni Irpef loro spettanti.

Art bonus (comma 318-319)

A regime il credito d'imposta per chi fa erogazioni liberali a favore della cultura e dello spettacolo.

Credito d'imposta per la riqualificazione degli alberghi (comma 320)

Spetta anche se la ristrutturazione aumenta la cubatura, comunque nel rispetto delle norme vigenti.

Tax credit cinema (comma 331)

Apportate numerose modifiche alla disciplina introdotta dalla legge 244/2007 (Finanziaria 2008).

Marina resort (comma 365)

Resa stabile l'applicazione dell'Iva al 10% che la scorsa Stabilità aveva limitato al solo 2015.

Tassa sulle unità da diporto

Cancellato il tributo dovuto per il possesso di imbarcazioni e navi oltre i 14 metri di lunghezza 366.

Tax free shopping (comma 368)

Gli iscritti all'albo degli istituti di pagamento potranno effettuare i rimborsi Iva a cittadini extra Ue.

Cessioni gratuite di beni

Per quelli facilmente deperibili (alimenti), la comunicazione all'Amministrazione è facoltativa.

Ripresa dei versamenti tributari sospesi a causa di eventi eccezionali (comma 429)

Avviene, anche a rate mensili (non più di 18), dal mese successivo alla scadenza della sospensione

Zone franche in alcuni comuni della Lombardia colpiti dal sisma del maggio 2012

Nel 2016, agevolazioni per le microimprese con reddito sotto gli 80.000 euro e massimo 5 addetti.

Sospensione di adempimenti e versamenti tributari a Lampedusa (comma 599)

È prorogata di un altro anno, fino al 15 dicembre 2016.

Credito d'imposta per negoziazione assistita (comma 618)

Messo a regime il bonus pari al compenso, fino a 250 euro, corrisposto agli avvocati o agli arbitri.

Iva sull'editoria digitale (comma 637)

Estesa a tutti i prodotti del settore l'aliquota del 4%, già fissata per gli *e-book*.

Deduzioni per spese non documentate per gli autotrasportatori (comma 652)

Dal 2016 si applica un'unica misura per trasporti regionali e trasporti extraregionali.

Rivalutazione quote e terreni (c. 887-888)

L'operazione riguarda i beni posseduti al 1° gennaio 2016. Unica imposta sostitutiva dell'8%.

Rivalutazione dei beni di impresa (c. 889)

Sostitutiva del: 16% beni ammortizzabili, 12% non ammortizzabili, 10% saldo attivo di rivalutazione.

Circolazione del contante (c. 899-904)

- Sale a 3.000 euro il limite dal quale è vietato trasferire denaro contante o libretti al portatore;
- Per il servizio di rimessa (*money transfer*), la soglia è fissata a mille euro;
- Le Pa devono pagare gli emolumenti superiori a mille euro mediante strumenti telematici;
- Obbligo per commercianti e professionisti di accettare pagamenti anche mediante carte di credito.

Disciplina fiscale del settore agricolo (c.905-913)

- Innalzata al 15% l'imposta di registro sui trasferimenti di terreni agricoli;
- Rideterminate le percentuali di compensazione Iva per le cessioni di latte fresco;
- Incrementato il coefficiente di rivalutazione dei redditi agrari e dominicali;
- Produzioni agro energetiche produttive di reddito agrario se contenute entro limiti predefiniti;
- Agevolazioni per la piccola proprietà contadina estese ai proprietari di masi chiusi;

Legge di stabilità

2016



APPROVATO IL DECRETO MILLEPROROGHE

Publicato sulla G.U. n. 302 del 30/12/2015 di Decreto Legge di pari data " Proroga di termini previsti da disposizioni legislative " (l'annuale decreto "Milleproroghe".

Il provvedimento consta di 13 articoli e quest'anno non è particolarmente corposo, anche perché moltissime proroghe di termini di legge sono state introdotte direttamente nella Legge di Stabilità. Tra le proroghe di maggiore interesse segnaliamo le seguenti tematiche.

Edilizia scolastica

Per la messa in sicurezza degli edifici scolastici, viene posticipato dal 16 gennaio al 30 aprile 2016 il termine, previsto dalla Legge "La Buona Scuola" (L. 107/2015), per trasmettere al Ministero dell'Istruzione l'aggiudicazione provvisoria degli interventi.

Il mancato rispetto dei termini farà scattare la revoca delle risorse, concesse dal CIPE, e la loro riprogrammazione nell'ambito del programma triennale 2015 – 2017.

Più tempo anche per l'aggiudicazione provvisoria degli interventi di edilizia scolastica finanziati con 905 milioni di euro dalla Banca europea degli investimenti (BEI) attraverso il Decreto Mutui, DM 23 gennaio 2015 attuativo della Legge 128/2013, "L'Istruzione riparte". Il termine, fissato al 31 gennaio 2016, slitta al 29 febbraio 2016.

Pubblicazione avvisi e bandi di gara Fino al 1° gennaio 2017 (non più 1° gennaio 2016) sarà obbligatorio pubblicare i bandi di gara sui quotidiani cartacei nazionali e locali. Dopo si passerà alla pubblicazione solo telematica.

Rinnovabili

Gli impianti alimentati a fonti rinnovabili realizzati nei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma dell'Emilia Romagna del 20 maggio 2012, distrutti o inagibili, potranno accedere agli incentivi a condizione di entrare in esercizio entro il 30 settembre 2016.

Adeguamento antincendio edifici scolastici

In attesa del decreto previsto dall'art. 10-bis del D.L. 104/2013, convertito in legge dalla L. 128/2013 - che dovrà definire ed articolare, con scadenze differenziate, le prescrizioni per l'attuazione le vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di prevenzione degli incendi per l'edilizia scolasti-

ca - l'art. 4, comma 2 ha prorogato a sei mesi dopo l'emanazione del medesimo decreto ministeriale e comunque a non oltre il 31/12/2016 il termine per l'adeguamento delle strutture esistenti.

Affidamento servizi tecnici, dimostrazione requisiti

Prorogato il termine di applicazione del regime transitorio di cui all'art. 253, comma 15-bis, del D. Lgs. 163/2006, il quale – per l'affidamento di incarichi di progettazione, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo di importo pari o superiore a 100.000 Euro - dispone ora che fino al 31/07/2016 (termine così prorogato dall'art. 7, comma 2, lettera b), per la dimostrazione dei requisiti di capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria, il periodo di attività documentabile è quello relativo ai migliori tre anni del quinquennio precedente o ai migliori cinque anni del decennio precedente la data di pubblicazione del bando di gara.

Attestazione soa, dimostrazione requisiti

Prorogato il termine di applicazione del regime transitorio di cui all'art. 253, comma 9-bis, del D. Leg.vo 163/2006, concernente l'individuazione del periodo documentabile per la dimostrazione della cifra d'affari, del requisito dell'adeguata dotazione di attrezzature tecniche e dell'adeguato organico medio annuo. La norma, modificata dal D.L. 69/2013, prevede che ai fini sopra indicati il periodo di attività documentabile è quello relativo al decennio antecedente la data di sottoscrizione del contratto con la SOA per il conseguimento della qualificazione.

Il menzionato D.L. 69/2013 ha anche prorogato il periodo transitorio di applicazione delle norme in questione sino al 31/12/2015. Detto periodo transitorio è stato ora ulteriormente prolungato al 31/07/2016 ad opera dell'art. 7, comma 2, lettera a).

Sottoscrizione atti con firma digitale nel processo amministrativo

L'art. 2, comma 1 è nuovamente intervenuto sull'art. 38, comma 1-bis, del D.L. 24/06/2014, n. 90 (conv. L. 114/2014) - e conseguentemente sul Codice del processo amministrativo di cui al D. Leg.vo 104/2010 - spostando dal 01/01/2016 al 01/07/2016 l'obbligatorietà, nel processo amministrativo, di sottoscrizione con firma digitale di tutti gli atti e provvedimenti del giudice, dei suoi ausiliari, del personale degli uffici giudiziari e delle parti.

Anticipazione prezzo all'appaltatore aumentata al 20%

L'articolo 26-ter, comma 1, del D.L. 69/2013 (cosiddetto decreto "del fare", convertito in legge dalla L. 98/2013) ha previsto in via temporanea, fino al 31/12/2016 (termine così prorogato dall'art. 8, comma 3, del D.L. "Milleproroghe" 192/2014 convertito in legge dalla L. 11/2015), la corresponsione obbligatoria da parte delle stazioni appaltanti in favore dell'appaltatore di un'anticipazione del prezzo pari al 10% dell'importo contrattuale, in deroga al divieto che è previsto dall'articolo 140, comma 1, del D.P.R. 207/2010.

Inoltre, l'articolo 8 del citato D.L. 192/2014 prevede al comma 3-bis che con esclusivo riferimento ai contratti di appalto relativi a lavori affidati a seguito di gare bandite o di altra procedura di affidamento avviata dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto-legge, dal 01/03/2015, l'anticipazione predetta è elevata al 20% dell'importo contrattuale fino al 31/07/2016 (come da proroga del termine, inizialmente stabilito al 31/12/2015, contenuta nell'art. 7, comma 1).

Moratoria sanzioni principali ed accessorie sistri

Prorogato il termine (previsto ai sensi dell'art. 11, comma 3-bis del D.L. 101/2013 e poi prorogato prima dal D.L. "Milleproroghe" 150/2013 convertito in legge numero 15/2014, poi dal D.L. 192/2014 convertito in legge dalla L. 11/2015 e da ultimo dal D.L.



"Milleproroghe" 210/2015) fino al quale non si applicano le sanzioni, principali e accessorie, per il mancato rispetto della normativa SISTRI, di cui agli artt. 260-bis e 260-ter del D. Leg.vo 152/2006. Fino al suddetto termine del 31/12/2016, continuano ad applicarsi gli artt. 188, 189, 190 e 193 del D. Leg.vo 152/2006, con le relative sanzioni ivi previste, nel testo previgente alle modifiche apportate dal cosiddetto "quarto decreto correttivo" - D. Leg.vo 205/2010.

Il D.L. 192/2014 aveva introdotto una differenziazione delle scadenze, non modificata dall'ultimo provvedimento di cui al D.L. 210/2015: la proroga fino al 31/12/2016 riguarda solo le sanzioni di cui ai commi da 3 a 9 dell'art. 260-bis e le sanzioni accessorie di cui all'art. 260-ter. Invece è previsto espressamente che "Le sanzioni relative al SISTRI di cui all'articolo 260-bis, commi 1 e 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni, si applicano a decorrere dal 1° aprile 2015".

Le due fattispecie che entrano in vigore dal 01/04/2015 sono quindi quelle relative alla omessa iscrizione al SISTRI (260-bis, comma 1) ed all'omesso pagamento del relativo contributo (260-bis, comma 2).

Smaltimento rifiuti in discarica

Il termine oltre il quale non saranno più ammessi in discarica i rifiuti con potere calorifico inferiore (PCI) > 13.000 kJ/kg, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera p), del D. Lgs. 36/2003 è stato prorogato al 29/02/2016 dall'art. 8, comma 3. Si ricorda che l'art. 6 del citato decreto legislativo 36/2003, con cui è stata data attuazione alla direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti, ha infatti indicato tra i rifiuti che non possono essere ammessi in discarica, alla lettera p) del comma 1, anche i rifiuti con PCI superiore a 13.000 kJ/kg che dovranno, invece, essere smaltiti in appositi impianti di termovalorizzazione, ai fini di potenziare il recupero energetico (tale divieto non era previsto dalla direttiva comunitaria n. 31, ma è stato introdotto con la finalità di potenziare il recupero energetico dei rifiuti attraverso processi di termovalorizzazione).

Si ricorda inoltre che l'art. 2, comma 4 sexiesdecies ha integrato il testo della citata lettera p) prevedendo che il divieto di smaltimento in discarica in esso contemplato non si applica ai rifiuti provenienti dalla frantumazione degli autoveicoli a fine vita (fluff) e dei rottami ferrosi per i quali sono autorizzate discariche mono dedicate che possono continuare ad operare nei limiti delle capacità autorizzate alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo D.L. 225/2010 (L. 10/2011, entrata in vigore il 27/02/2011).



Qualificazione contraente generale grandi opere

Prorogato al 31/07/2016 il termine (contemplato dall'art. 189, comma 5, del Codice dei contratti pubblici di cui al D. Leg.vo 163/2006) a decorrere dal quale si applica la disciplina sulla qualificazione del contraente generale delle grandi opere, relativamente alla dimostrazione del possesso dei requisiti di adeguata idoneità tecnica ed organizzativa.

La proroga è stata disposta da ultimo dall'art. 7, comma 3. Per effetto della proroga, fino alla suddetta data, tali requisiti potranno essere dimostrati - ai sensi dell'art. 189, comma 5 - con il possesso di attestazioni SOA ai sensi del regolamento, per importo illimitato in non meno di tre categorie di opere generali per la Classifica I, in non meno di sei categorie, di cui almeno quattro di opere generali per la Classifica II e per la Classifica III, in nove categorie, di cui almeno cinque di opere generali.

Scade correlativamente in pari data anche il termine di cui all'art. 357, comma 27, del Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici (D.P.R. 207/2010), fino al quale i soggetti in possesso di attestazioni SOA per classifica illimitata possono documentare l'esistenza dei requisiti di adeguata idoneità tecnica ed organizzativa a mezzo copia conforme delle attestazioni SOA possedute, secondo quanto prescritto dall'articolo 189, comma 5, del Codice, sopra menzionato.

La proroga è stata disposta dall'art. 7, comma 4.

Bilancio di previsione enti locali

Il comma 1 dell'articolo 4 proroga per l'anno 2016 la disposizione che disciplina la procedura con cui il prefetto interviene con poteri sostitutivi per l'approvazione del bilancio di previsione degli enti locali, qualora il bilancio non sia stato approvato dall'ente nei termini

(articolo 1, comma 1-bis del decreto legge n. 314/2004, convertito con modificazioni dalla legge n. 26/2005).

Gestione associata funzioni dei comuni

Il comma 4 dell'articolo 4 differisce al 31 dicembre 2016 i termini per la gestione associata delle funzioni fondamentali dei comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti. L'obbligo per i piccoli comuni di esercitare le funzioni fondamentali in forma associata è stabilito dall'articolo 14 del decreto legge n. 78/2010, il cui comma 31-ter ne stabilisce i termini. Il rinvio è dovuto all'esigenza di prevedere dei correttivi per rendere più efficaci le norme sull'associazionismo comunale.

Istituzione distretti turistici

L'articolo 5 proroga al 30 giugno 2016 il termine per l'istituzione dei distretti turistici, di cui all'articolo 3, comma 5 del DL n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2011.

I distretti turistici sono finalizzati ad accrescere lo sviluppo delle aree e dei settori del distretto, a potenziare l'offerta turistica e a migliorare l'efficienza dei servizi.

L'istituzione è subordinata alla delimitazione territoriale degli stessi, che deve essere effettuata dalle regioni, d'intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e con i comuni interessati, previa conferenza di servizi, che deve essere obbligatoriamente indetta se richiesta dalle imprese del settore turistico operanti nel territorio.

Rammentiamo che si tratta di un decreto legge, dovrà essere convertito in legge entro la fine di febbraio.

[Consulta il documento](#) ►



I CENTRI COMMERCIALI DANNO I NUMERI..... E CHE NUMERI

Si è svolto a Milano il 16 dicembre scorso l'annuale *Christmas meeting & Awards Ceremony* del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, che quest'anno ha inaugurato un nuovo format, articolato al mattino con il Convegno "2 Miliardi di Visitatori verso:

Terzo Settore. Cultura. Istituzioni", seguito nel pomeriggio da una serie di Salottini a tema a cura di Testate Media di settore, in collaborazione con Eventi Culturali, Eventi Charity, Street Sound. La sera la tradizionale cena di gala, con oltre 600 partecipanti, durante la quale sono stati assegnati i Marketing & Retailer Awards.

Il convegno si è basato su una intervista – confronto, coordinata dal giornalista di RAI 2 Francesco Giorgino, a Renato Cavalli, vice presidente del CNCC e amministratore unico di Prassicoop, Giuseppe Roma, senior adviser del CENSIS, Roberto Giacobbo vice direttore di RAI 2, i Parlamentari Claudia Mannino del Movimento 5 stelle e Trimonio Altieri, del Gruppo Misto, l'Avv. Pasquale De Sena in rappresentanza di ANCI e Massimo Maria Molla, presidente di AVIS Milano.

La Città di Milano ha partecipato attraverso il Vice Sindaco Francesca Balzani, che ha manifestato vivo interesse ai temi proposti, ed incontrando i consiglieri del CNCC Corrado Vismara e Roberto Folgori, ha posto le basi di una relazione importante con il Cncc per supportare a livello istituzionale la prossima European Conference, che si svolgerà a Milano in aprile.

Per i due miliardi di visitatori all'anno che passano tre miliardi di ore nei centri commerciali, questi ultimi sono luoghi di incontro e di interazione.

«È tempo di superare l'idea dei centri commerciali come non luoghi», sostiene il vicepresidente del Cncc Renato Cavalli, che ne rivendica invece le caratteristiche di "luoghi". Sono i luoghi del commercio, anche se il commerciante individualista e indipendente non si sente a suo agio: «Il centro commerciale è uno strumento per rendere più socialmente collaborativa una categoria storicamente individualista».

Sono i luoghi che prima di altri hanno riacquisito il trend positivo delle vendite «garantendo la presenza laddove il consumatore ne ha bisogno, perché il centro commerciale non nasce per catturare le persone con il prezzo, ma come punto di servizio». Infatti spesso prima di acquistare online i consumatori fanno un giro nel mall, «dove trovano anche quello che non cercavano».

All'obiezione della responsabilità dei grandi templi del consumo nella desertificazione commerciale dei centri urbani, Cavalli oppone un ragionamento più articolato, che richiama la debolezza di certe situazioni territoriali che si desertificano perché perdono popolazione.

«Il fenomeno è più complesso di quanto sembri - precisa - perché in realtà nei centri commerciali non solo si crea nuova occupazione, ma occorrerebbe considerare il saldo tra attività che chiudono e attività che aprono». Per fare un esempio, a Milano si è registrata negli ultimi anni una riduzione del 10% degli esercizi commerciali di abbigliamento, calzature e macellerie.

Ma sono cresciuti del 47% quelli di ristorazione e *take away*. «La domanda da porsi è che cosa sta facendo la pubblica amministrazione per sostenere la presenza del piccolo commercio? Noi crediamo che occorra riportare i centri commerciali nei centri urbani. Come contenitori di consumo i centri contribuiscono alla formazione del Pil con un giro d'affari di 51 miliardi all'anno» afferma

ancora Cavalli.

Proprio l'accento sui centri commerciali come riferimenti territoriali è posto da Giuseppe Roma, segretario generale Rur, Rete urbana delle rappresentanze, perché afferma, «nella frammentazione del corpo sociale che ci lasciano gli anni della crisi, la visione economicistica non è più valida: i comportamenti sono più importanti della dimensione strutturale e i gruppi sociali vanno oltre il reddito».

Oggi 15 milioni di italiani fanno acquisti sul web, ma il centro commerciale è sostanzialmente un web di mattoni, e la vera forza nei confronti del negozio di vicinato consiste proprio nella fruizione di *touch spending*: toccare i prodotti prima di comprarli. A ben guardare non è vero che il web ci allontana dal punto vendita».

Quanto al rapporto centro-periferia, Roma afferma che dei 30 milioni di abitanti dei contenitori metropolitani, che cresceranno a 33 milioni nel 2030, l'83% vive in periferia e il centro commerciale è un riferimento per le periferie.

Ed è il presidio territoriale che va valorizzato in termini di maggiore sicurezza, di maggiore legalità, di maggiore contributo alla base fiscale dei comuni. «Il centro commerciale – sostiene Roma – deve esaltare le sue funzioni nelle periferie, sviluppando altre attività. Aggiungendo funzioni che esaltano la socializzazione», anche sondando nuovi territori, dando spazio alle start up, al *coworking*.

Tutto ciò ne migliora l'immagine in senso generale. Ricordiamoci che il tema territoriale è il tema del futuro».

Le possibilità per trasformare la folla in pubblico sono le più svariate, volendo superare l'idea dell'evento legato al semplice intrattenimento con il cantante di turno, alzando il tiro su eventi di tipo culturale, letterario, teatrale, scientifico, cinematografico e, perché no artistico, con esposizione delle tante opere d'arte che soggiornano impolverate nei magazzini dei tanti musei italiani.

Bastano queste argomentazioni per ridare lustro ai centri commerciali? Certamente sul piatto del nuovo corso vi sono temi come l'uso del territorio e la sostenibilità delle scelte architettoniche ed energetico-ambientali. E se su quest'ultimo tema probabilmente molta strada è ancora da percorrere, l'uso del territorio, inteso come riqualificazione di aree urbane o industriali dismesse all'interno dei reticoli urbani è entrato ormai nelle pratiche delle realizzazioni più recenti, portate a compimento spesso dopo qualche decennio dall'inizio dei progetti.

Alleato importante è la pubblica amministrazione, ma Pasquale De Sena, dell'Anici Lom-





bardia, denuncia che il groviglio di regole nazionali, regionali e comunali non aiuta nemmeno il pubblico amministratore a muoversi con adeguatezza, anche a causa della mancanza di disponibilità di fondi: «Ormai noi come comuni siamo dei semplici esattori, per quanto riguarda l'Imu, per esempio.

E spesso gli oneri di urbanizzazione invece che essere impiegati per gli investimenti vengono spesso utilizzati dai comuni per eliminare o ridurre il deficit della parte corrente del bilancio. Va poi aggiunto che i centri commerciali hanno contribuito in minima parte alla desertificazione commerciale: molte attività si sono trasferite per il caro affitti e per l'elevata imposizione commerciale» spiega De Sena, che fa l'esempio dei distretti del commercio in Lombardia che vanno a vantaggio proprio dei negozi di vicinato.

Ed è proprio con questo intento che il Cncc intende promuovere un progetto di ricerca su base europea per mettere a fuoco l'interazione tra centro commerciale e realtà esterne, non tanto sul piano economico, ma analizzando le ricadute sociali generali che oggi sono poco indagate.

Qualche considerazione

I centri commerciali costituiscono un elemento importante ed estremamente vitale nell'economia italiana, per la quale svolgono un ruolo di grande stimolo all'innovazione ed una funzione di traino economico non indifferente. I consumatori riconoscono l'importanza dei centri commerciali, che sono entrati nelle abitudini di acquisto della maggioranza dei cittadini, che li frequentano non solo come poli di acquisto ma anche come centri di aggregazione e di fruizione di servizi anche non commerciali (sempre più centri offrono servizi della più svariata natura, quali uffici postali, asili nido, centri di trattenimento, luoghi di spettacolo e cultura, ristorazione, palestre, gallerie d'arte.

La pubblica amministrazione, in generale, sembra fare fatica a cogliere questo ruolo innovativo e socializzante, confondendo in molti casi il centro commerciale con il supermercato o l'ipermercato, che invece ne costituiscono (ormai non sempre) solo una componente, per quanto importante.

I centri commerciali costituiscono una fonte estremamente importante di occupazione, sia a livello di dipendenti di grandi catene commerciali sia a livello di operatori autonomi, sia in franchising che di commercianti o artigiani indipendenti. Pur in assenza di dati precisi, stimando 40 addetti ogni 1.000 mq per gli alimentari e 10 per i non alimentari, si possono valutare su circa 1.560.000 mq di vendita esistenti nei centri commerciali, una occupazione intorno a 350.000 unità, più l'indotto a sua volta stimabile in un ulteriore 10%. Non esistono dati precisi sul numero di punti di vendita o botteghe artigianali e di somministrazione alimenti e bevande operanti all'interno dei centri commerciali.

Il numero di unità varia dagli almeno 10 esercizi per i centri più piccoli e vecchi fino ai 250 dei centri più moderni di maggiore dimensione. Una stima estremamente prudente porta a valutare almeno dalle 30 alle 40.000 unità, per oltre il 90% di dimensioni rientranti nella categoria degli esercizi di vicinato. Questa entità di business porta ad un sostanziale ridimensionamento delle valutazioni globali sulla riduzione massiccia dei punti di vendita in Italia.

Gran parte della cosiddetta "desertificazione" è compensata dalle aperture all'interno dei centri commerciali.

La struttura organizzativa dei centri commerciali, per la presenza di grandi aziende che non possono di fatto praticare evasione fiscale, ed il controllo praticato sui piccoli punti di vendita dalle società di gestione dei centri, che in gran parte percepiscono affitti legati al fatturato e che quindi sono le prime interessate alla regolarità contabile dei piccoli operatori, fanno sì che i centri commerciali praticino un livello di "fedeltà fiscale" pressoché assoluto e comunque di gran lunga superiore alla media degli esercizi commerciali.

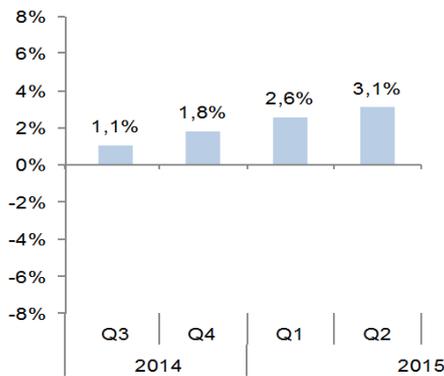
I centri commerciali contribuiscono in maniera estremamente rilevante al gettito tributario in termini di ICI/IMU, imposte sulla pubblicità, tasse o canoni di smaltimento rifiuti, imposte sulle transazioni immobiliari, ecc.

Le grandi strutture commerciali sono di fatto tra i più consistenti finanziatori dei comuni in termini di pagamento di oneri di urbanizzazione, oneri compensativi degli impatti ambientali e realizzazione diretta di urbanizzazioni o opere di compensazione e mitigazione, oltre a contribuire ad interventi di valore culturale, sportivo, sociale, ecc. Tramite sponsorizzazioni e contributi vari.

Negli ultimi mesi i centri commerciali hanno dimostrato una capacità di ripresa economica notevole, maggiore di quello della attività commerciali singole e di gran parte dei settori produttivi.

Qualche numero per conoscere meglio i centri commerciali

969	numero dei centri commerciali in Italia
15.800.000 mq	SLP complessiva
261 mq per 1.000 abitanti	Dotazione media nazionale
500.000 mq	SLP di nuovi centri in costruzione
1.800.000.000	numero di visitatori annui
51.000.000.000 €	fatturato annuo (inclusi gli ipermercati)



Dal terzo trimestre del 2014 le vendite hanno ininterrottamente mostrato un trend di crescita positivo e significativo.

A fronte di tutto questo, i rapporti con la pubblica amministrazione sono stati, e continuano ad essere parecchio problematici, forse per la scarsa conoscenza che la P.A. ha del settore.

È come se la Pubblica Amministrazione non si accorgesse della utilità e funzionalità del servizio reso dai Centri Commerciali, a differenza di quanto fanno i consumatori che ci gratificano costantemente della loro preferenza con uno straordinario numero di visitatori/clienti: un miliardo e ottocento milioni all'anno.

Le problematiche che si riscontrano nei rapporti con la pubblica amministrazione si possono sintetizzare in alcuni punti principali.

- L'estrema difficoltà ad ottenere i necessari titoli autorizzativi, sia di natura commerciale che edilizia, tanto per le nuove aperture quanto per le più banali modifiche nonostante l'elevato livello di sostenibilità ambientale conseguito dalle nuove strutture, i sostanziosi investimenti in opere di compensazione e mitigazione i notevoli livelli occupazionali che vengono garantiti, il tutto nonostante le norme di legge relative alla liberalizzazione.
- Le problematiche di tipo fiscale o urbanistiche, edilizie, autorizzative e sanitarie, la cui normativa oltretutto non è adeguata ed aggiornata alle evoluzioni dei tempi ed alle nuove esigenze che derivano da fenomeni come la diffusione di internet, le diverse abitudini dei consumatori, le necessità di riportare anche le grandi strutture all'interno dei tessuti urbani per ridurre i consumi di suolo e contrastare meglio i fenomeni di destoricizzazione.
- Un esempio abbastanza "estremo" è che molte norme regionali richiedono per le grandi strutture uno standard di parcheggio del 200% della SLP, e che molti comuni modificano in aumento tale standard, anche se esso risulta nei fatti del tutto

superiori alle esigenze reali, specie nei centri urbani. In molti casi, centri commerciali sono stati costretti a realizzare parcheggi anche pluripiano in sovrabbondanza, che tengono chiusi a chiave perché non diventino depositi di roulotte o accampamenti di nomadi, in quanto i posti macchina realmente necessari alla clientela sono molti di meno.



Questo è solo un esempio, e non intendo approfittare del vostro tempo per snocciolare una casistica che potrà essere evidenziata e discussa nelle sedi opportune. Problemi di analogia "irrazionalità" delle norme si riscontrano in materia fiscale, sanitarie, ecc.

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali non rivendica in maniera massimalista la piena libertà di manovra, rendendosi pienamente conto dell'impatto dei centri commerciali e delle esigenze di interesse generale, economico, ambientale, viabilistico, ecc. che debbono essere tutelate, e si sta impegnando pienamente a promuovere tra i propri associati la massima attenzione e rispetto alla sostenibilità. Quello che il CNCC chiede alla Pubblica Amministrazione, Centrale, Regionale e Locale, è una giusta attenzione alle esigenze del settore, creando, in maniera anche informale, dei canali di conoscenza, dialogo e confronto atti a modificare la normativa in maniera più realistica, tenendo conto delle reali caratteristiche e problematiche del settore anziché emanare norme che a volte appaiono più derivanti da una serie di pregiudizi anziché da una conoscenza dei problemi e delle esigenze reali.

Riteniamo invece importante creare dei canali sistematici e generalizzati di confronti, in particolar modo con le Regioni e i Comuni (al di là dei casi in cui il confronto già esiste, ma solo grazie all'incontro più o meno casuale delle disponibilità e sensibilità dei singoli amministratori e operatori commerciali), e riteniamo che in questo settore ANCI e la Conferenza Stato Regioni possano avere un ruolo importantissimo, anche in direzione di una riduzione delle differenze di normativa esistenti tra una Regione e l'altra.

Tali differenze non sempre sono giustificate dalle diverse condizioni delle varie Regioni, ma certamente generano una complessità e delle lungaggini che fanno fuggire gli investitori istituzionali e spingono gli operatori, talvolta, ad investire non dove le condizioni di mercato e di accessibilità consentirebbero interventi ottimali, ma semplicemente seguendo la linea di minore resistenza, con risultati spesso insoddisfacenti che alla fine penalizzano anche i consumatori.

Infine, il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali si differenzia nettamente dalle associazioni di categoria delle imprese e dei lavoratori, in quanto non ha il ruolo di una tutela "corporativa" di una specifica categoria, ma unisce tutti i tipi di operatori interessati ai centri commerciali (investitori, immobiliari, catene commerciali, franchising, singoli commercianti, banche, imprese edili, professionisti, fornitori di servizi, ecc.).

Di conseguenza per nostra natura siamo i primi a riconoscere ed a cercare di contemperare le diverse esigenze delle nostre categorie di soci ed a cercare di rapportarci nel modo più costruttivo con i pubblici poteri.

Proprio per questa caratteristica non possiamo ritenerci rappresentati dalle singole associazioni di categoria (con le quali abbiamo comunque un dialogo continuo rispettoso e costruttivo) e contemporaneamente riteniamo scorretto (sia eticamente che scientificamente) che i nostri interlocutori ci etichettino come rappresentanti di una singola categoria e proiettino su di noi delle conflittualità che non ci appartengono.

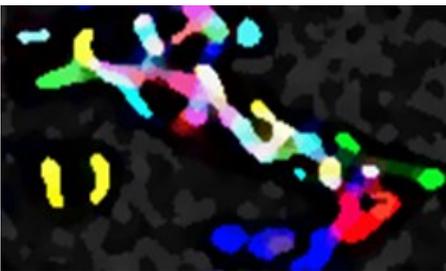
Per questo motivo riteniamo importante che, pur non rientrando nelle definizioni tecniche di "associazione di categoria" (noi non firmiamo i contratti di lavoro) si trovi un modo di rapportarsi con la P.A. (ed essere consultati) direttamente, senza presumere che accordi e raffronti con le singole categorie possano essere automaticamente considerati come rappresentativi del complesso mondo dei centri commerciali.



PROVINCE: INDAGINE SULLA QUALITÀ DELLA VITA NEL 2015 NEL "IL SOLE 24 ORE"

La verifica della qualità nei servizi offerti dalle Province è pubblicata in un'indagine de "il Sole 24Ore". In sintesi nel report "Qualità della vita" del quotidiano di Confindustria è Bolzano la provincia in cui si vive meglio e Reggio Calabria è quella che si posiziona all'ultimo posto. Milano è seconda e Roma si colloca al sedicesimo posto.

Tra le regioni meglio collocate in classifica, oltre alla Lombardia con Milano e Sondrio, anche la Toscana con il capoluogo Firenze con un notevole miglioramento, salendo al quarto posto dal 16° del 2014 e con Siena stabile (nona come nel 2014). Infondo si concentrano soprattutto le province del Mezzogiorno. Mentre le province più in difficoltà delle altre aree territoriali sono, per il Centro, Frosinone (84^a) e, per il Nord, Asti (75^a).



AGGIORNATO L'INTERESSE LEGALE: PER IL 2016 SCENDE ALLO 0,2%

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N°291 del 15/12/2015 il decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze che, secondo l'articolo 1284, primo comma, del Codice Civile, ogni anno rivede il tasso "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".

Prosegue, dunque, il trend in discesa, che ha caratterizzato il saggio di interesse negli ultimi anni: dall'1% del 2014, è sceso, infatti, allo 0,5% del 2015 e, infine, allo 0,2% fissato per il 2016. I risvolti di questa variazione hanno una ricaduta anche in ambito fiscale: cambieranno, infatti, ad esempio, gli importi dovuti all'Erario per i versamenti effettuati a seguito di ravvedimento operoso.

A tale proposito, si ricorda che gli interessi vanno calcolati dal giorno successivo a quello entro il quale doveva essere assolto l'adempimento e fino al giorno in cui si effettua il pagamento.

[Consulta il documento](#) ►



NECESSARIO RIORDINO DEL SETTORE DEL GIOCO PER EVITARE L'ILLEGALITÀ

INTERVENTO DEL SEN. MIRABELLI AL CONVEGNO "GIOCHI PUBBLICI: QUALE FUTURO SENZA CONFINI CERTI DEL MERCATO LEGALE"

A gennaio inizieremo i lavori per il progetto di riordino complessivo del settore dei giochi, un comparto che necessita una volta per tutte di un Testo Unico e per il quale auspico una volontà politica comune al di là delle ideologie. Nella discussione sul gioco troppo spesso sfugge il tema della legalità: si parla tanto di pubblicità, riduzione dell'offerta e tassazione ma bisogna evidenziare l'aspetto della legalità che è centrale.

Ogni volta che proibiamo qualcosa, infatti, rischiamo di ampliare lo spazio all'economia illegale in quanto la domanda di gioco è alta e il comparto rischia di passare in mano all'illegalità. Per questo motivo serve fare chiarezza dal punto di vista normativo, ma serve soprattutto un riordino in tempi brevi.

Le misure sul gioco contenute nella Legge di Stabilità erano sicuramente urgenti, a garanzia delle entrate ma anche l'operatore deve capire quale futuro ha di fronte soprattutto quando deve di nuovo gareggiare per le nuove concessioni.

La pubblicità non è il problema principale di cui occuparci. Ridurre gli spazi pubblicitari di prodotti del gioco è una cosa positiva, ma non è questa la panacea di tutti i mali. Ci sono infatti ancora questioni aperte come ad esempio il rapporto tra Stato e Enti Locali.

I Comuni e le Regioni finora hanno svolto un ruolo di supplenza dello Stato in un quadro normativo non chiaro, e oggi ci troviamo al punto che sono i Tar a deliberare in tema di gioco.

L'istituzione di una Conferenza Stato-Regioni prevista nella legge di Stabilità a partire dall'aprile del 2016 e che definisce la collocazione territoriale del gioco è una cosa fondamentale per dare un segnale di chiarezza e legalità e per evitare che ci siano luoghi trasformati in quartieri a luci rosse del *gaming*.

In tempi brevi dobbiamo intervenire, per garantire regole certe e trasparenti. Più aspettiamo più ci daremo tempo all'illegalità di diffondersi. Spero di dare il mio contributo con la legge di cui sono firmatario e che è incardinata al Senato, il cui iter partirà a gennaio.

Un altro tema importante è rafforzare gli strumenti per la tracciabilità dei capitali e allo stesso tempo servono norme più rigide e controlli all'accesso ai concessionari, ovvero chi compone le diverse società di gioco, al fine di evitare infiltrazioni criminali.

Nella Stabilità è previsto inoltre un regime di adempimento collaborativo, un patto tra operatori e ADM per prevenire i rischi legati al mancato rispetto di norme a tutela dei minori e di lotta alla criminalità organizzata.

Occorre, infatti, prevenire i rischi che non vengano rispettati le norme a tutela dei minori e contro le infiltrazioni della criminalità organizzata: c'è la necessità di una responsabilizzazione di tutti i soggetti coinvolti nell'industria legale del gioco d'azzardo.

L'altro punto, è il contrasto al gioco illegale introducendo sanzioni penali significative con pene da tre a sei anni di reclusione per chi mette in pista scommesse illegali, pene per chi pubblicizza il gioco illegale e sanzioni contro l'illegalità affiancate a sanzioni amministrative anche pesanti, soprattutto in tema di tutela dei minori e informazione agli utenti. Infine servono sanzioni penali più rigide per chi opera illegalmente, che comprendono tra i 3 e i 6 anni di reclusione. Questo comporta la necessità di una maggiore responsabilizzazione non solo di ADM ma avranno un ruolo importante anche la Guardia di Finanza, le forze dello Stato che controllano il mercato, la Polizia di Stato, la Polizia Giudiziaria etc.

Siamo di fronte alla necessità di risolvere i problemi di un intero apparato industriale senza farci prendere esclusivamente da ragioni ideologiche. Dovremo lavorare tutti per ridurre l'offerta di gioco ma dobbiamo anche evitare che l'offerta illegale vanifichi il lavoro dello Stato, garantendo allo stesso tempo la lotta all'illegalità anche a scapito di minori entrate erariali.

Sull'innalzamento del prelievo (al 17,5%) sulle slot previsto in Stabilità, bisogna anche dire però che i concessionari sono stati sgravati contestualmente dalla tassa dei 500 milioni che era stata introdotta con la Stabilità dell'anno scorso.

L'importante è che ciò non si traduca in un vantaggio per il gioco illegale.



NOTIZIE PRASSICOOP PROSSIMI CORSI

Il prossimo corso Prassicop in calendario:

“La nuova normativa sul turismo della Regione Lombardia”

Il corso sarà tenuto il giorno Mercoledì 27 Gennaio 2016, dalle 9,30 alle 17,30 presso la nostra sede in via Pergolesi, 8, Milano.

Con la legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo” la Regione ha innovato completamente la propria normativa in materia, sostituendo integralmente il testo unico sul turismo del 2007.

Successivamente la Regione ha anche stanziato, con le delibere 4443/15 e 4586/15 un finanziamento per il turismo esperienziale delle Città d’Arte.

La legge di Stabilità ha modificato le disposizioni sul credito di imposta per la ristrutturazione degli alberghi, consentendone l’applicazione anche nel caso in cui le opere edilizie necessarie comportino un aumento della cubatura complessiva.

[Consulta la legge](#) ▶

[Per info/iscrizione](#) ▶

lab

A FEBBRAIO IN LINEA IL NUOVO SITO

Dopo un lavoro di preparazione di oltre un anno, da Febbraio il nostro sito internet www.prassicoop.it vedrà la luce in una nuova versione, radicalmente trasformata, non solo nella grafica e nella leggibilità, ma anche e soprattutto nei contenuti, che saranno molto più ricchi e completi. Il primo mese avrà un carattere sperimentale e verrà dedicato ad una specie di collaudo generale e di completamento dei contenuti.

Su questo avranno una grande importanza le valutazioni, i commenti ed i suggerimenti dei nostri lettori, che invitiamo caldamente a farci pervenire le loro osservazioni scrivendo a nuovosito@prassicoop.it. Grazie in anticipo per la collaborazione.

<p>commercio e attività produttive</p> <p>Servizi e idee, innovazione e consulenza, informazioni, formazione e progettazione, assistenza, ricerca per le imprese di ogni dimensione e per la PA, per il settore del commercio, delle attività paracommerciali e produttive</p> 	<p>A</p> <p>architettura ingegneria</p> <p>Progettazione integrata, direzione lavori e sicurezza nei cantieri per la residenza, per il commercio e per le attività ricreative, social housing, ristrutturazione, efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente</p>	<p>territorio</p> <p>Urbanistica, governo del territorio, analisi territoriali, pianificazione attuativa, studi di impatto ambientale, viabilità, ambiente, paesaggio, recupero e valorizzazione dei patrimoni immobiliari</p> <p>PLAN</p>
<p>servizi</p> <p>Assistenza legale e consulenza, supporto e affiancamento, pareri e quesiti, normativa, pratiche tecniche, legali e amministrative, partecipazione a bandi per gli enti pubblici, le aziende ed i privati, pratiche autorizzative, contenzioso</p> 	<p>@</p> <p>formazione informazione</p> <p>Formazione e aggiornamento professionale per enti pubblici e aziende di distribuzione e di servizi, organizzazione di convegni e realizzazione o pubblicazione di dispense, slides, video, materiali didattici specifici, pubblicazione newsletter e prassitele</p>	<p>sviluppo e ricerca</p> <p>Idee, studi, ricerche, provocazioni, analisi integrate, proposte, concorsi, domande, sorprese, opinioni, sperimentazioni...</p> <p>lab</p>

160

Gennaio 2016

ENGLISH SUMMARY

- Stability (annual financial law): a new law with new criteria
- The new annual decree on postponement of legal deadlines (Milleproroghe)
- Shopping centers show their numbers (Wow, what numbers !)
- Provinces: a survey on the quality of life published by “Il Sole 24 ore”
- New rate for legal interests: for 2016 it drops to 0.2%
- A brand new regulation necessary to rule out illegal gambling and betting

PRASSICOOP NEWS

- Next courses: Lombardy law on tourism
- The new Prassicop website will be on line In February

newsletter prassicoop
su commercio
servizi ed Enti Locali