

Negozi in crisi e case: sugli affitti si cercano gli aiuti del governo

IMMOBILI

Proprietari e inquilini di oltre sei milioni di immobili affittati misurano i primi danni della crisi e aspettano le prossime mosse del Governo. Dopo il *tax credit* di marzo - limitato ai negozi in categoria ca-

tastale C/1 - si va verso un'estensione degli aiuti agli autonomi e agli altri immobili non abitativi. Gli affitti commerciali sono i primi a soffrire, e in molti casi continueranno a farlo anche durante la fase-2. Una situazione aggravata dal fatto che in Italia oltre il 50% del mercato è in mano alle persone fisiche: 810 mila negozi e 171 mila uffici, che per molti sono una componen-

te reddituale significativa. Mentre la crisi delle attività si riflette inevitabilmente sul mercato abitativo.

Aquaro, Cirila, Dell'Oste e Mazzei a pag. 2

VERSO LA RIAPERTURA

Gli immobili

I proprietari e gli inquilini degli oltre sei milioni di unità locate misurano i danni. L'impatto sul mercato, abitativo e non, sarà pesante: servono interventi sostanziosi

Affitti di case e negozi in crisi in attesa degli aiuti del Governo

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Proprietari e inquilini di oltre 6 milioni di immobili affittati misurano i primi danni della crisi e aspettano le prossime mosse del Governo. Dopo il *tax credit* di marzo - limitato ai negozi in categoria catastale C/1 - bisogna ricomporre il puzzle degli annunci, dal titolare dello Sviluppo economico, Stefano Patuanelli, al sottosegretario al Mef, Maria Cecilia Guerra. Si va verso un'estensione degli aiuti agli autonomi e agli immobili diversi dai negozi, con una dote «sostanziosa» di 2 miliardi destinata anche alla bollette.

Verso un nuovo tax credit

Gli affitti commerciali sono i primi a soffrire, e in molti casi continueranno a farlo anche durante la fase-2. «Ci sarà certamente una capacità reddituale più contenuta da parte degli inquilini, cui si aggiungono fenomeni come morosità e richieste di rimodulazione del canone», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Una situazione aggravata dal fatto che in Italia oltre il 50% del mercato è in mano alle persone fisiche: 810 mila negozi e 171 mila uffici, che per molte famiglie costituiscono una componente reddituale significativa. Commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Ci sono grandi marchi che fin da inizio marzo hanno smesso di pagare, inviando ai locatori lettere inaccettabili in cui dichiarano di ritenere non

dovuto il canone; mentre molti piccoli esercenti hanno cercato il dialogo e un accordo».

Confedilizia chiede da mesi il ripristino della cedolare secca sulle nuove locazioni dei negozi e l'estensione ai contratti già in essere. Ogni anno, in effetti, vengono stipulati circa 360 mila nuovi contratti per immobili non abitativi, di cui però i negozi sono solo una parte.

Per ora non si registrano ancora massicci fallimenti tra le società immobiliari, ma chi gestisce centri commerciali e alberghi ha problemi di liquidità.

Se lo strumento prescelto per farvi fronte con il «decreto Aprile» sarà nuovamente il *tax credit* - avvertono gli addetti ai lavori - sarà bene far tesoro degli errori commessi con il «cura Italia».

Chiarendo subito, ad esempio, che il bonus del 60% non «fa reddito» per il conduttore. Precisando, poi,



Peso: 1-3%, 2-50%

nella legge se l'inquilino deve pagare il canone, anziché farlo dire ex post alle Entrate, affermazione a rischio contenzioso. E definendo meglio il perimetro: ci sono attività commerciali svolte in locali di categoria C/3 e ci sono C/1 con attività in parte ammesse e in parte ora soggette a lockdown, come i bar-tabacchi).

Canoni peggio dei prezzi nel 2020

La crisi delle attività si riflette inevitabilmente sul mercato abitativo. «Dove c'è il rischio che il 50% dei circa 4 milioni di famiglie in affitto vedrà accentuate criticità e sofferenze - spiega Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia - . Occorre ripensare i canoni e rinegoziare le condizioni, almeno in una prospettiva temporanea». Il sindacato degli inquilini propone ad esempio di rivedere gli accordi territoriali sul canone concordato. Sono stati già firmati alcuni protocolli (o bozze) territoriali. E anzi a Bologna l'accordo è stato integrato, con l'ok a prevedere dei canoni inferiori ai valori minimi fissati. «Il concordato, anche pensando a studenti e lavoratori fuori sede colpiti dalla crisi - afferma Chiappelli - è uno strumento imprescindibile. E vanno aumentate le detrazioni dal reddito dell'inquilino per questo contratto, come avviene sulle rate del mutuo».

I contribuenti che sfruttano i bonus per inquilini a basso reddito sono 1,25 milioni, con un importo medio di 179 euro. Mentre, per quanto concentrati

nelle grandi città, quelli che usano l'agevolazione del 19% per i fuori sede sono 282mila (per lo più genitori degli studenti).

Su protocolli e tavoli di confronto non sempre i proprietari sono d'accordo: «Crediamo di più nell'analisi e nell'assistenza alle parti caso per caso», dice Spaziani Testa. Ma risaltano già alcuni punti d'intesa. Come la richiesta di un forte finanziamento al Fondo di sostegno all'affitto (si veda l'articolo in basso); o quella di scardinare il principio per cui si pagano le imposte anche sui canoni non incassati, almeno finché non arriva la convalida dello sfratto o - per i contratti siglati dal 2020 - l'ingiunzione di pagamento. Nell'ottica di sburocratizzare, se non una autocertificazione, si potrebbe ad esempio ammettere una lettera dell'inquilino come prova del mancato incasso.

Tutti sanno che l'impatto sul mercato sarà pesante. «Prevediamo un effetto più sostenuto sui canoni rispetto ai prezzi, almeno per quest'anno - rileva Dondi di Nomisma -. Poi ci sarà una ridefinizione degli equilibri: gli ultimi due mesi hanno stravolto la situazione e il mercato non si ripresenterà come tale. In questo quadro, non ci si può aspettare che gli aiuti pubblici producano grandi effetti: serviranno come misure tampone per alleggerire il carico sul settore, in attesa che l'economia si riprenda».

< RIPRODUZIONE RISERVATA

**Annunciati
due miliardi
e l'estensione
a uffici
e autonomi
Primi
protocolli
e iniziative
locali
di sostegno**

IN CIFRE

282
mila

I contribuenti che usano il bonus del 19%
per l'affitto degli studenti fuori sede

179
euro

L'importo medio della detrazione
per gli inquilini a basso reddito nel 2019

60%
il tax credit

Il credito d'imposta previsto dal cura Italia
e riferito al canone di marzo per i negozi

Norme & Tributi pagina 15

«Canoni non riscossi al bivio tra imposte e perdite»: I locatori devono valutare se venire incontro agli inquilini: chi non accetta di ridurre il canone rischia di dover subire le conseguenze fiscali della morosità



Peso: 1-3%, 2-50%

**IL QUADRO
DI MERCATO****Gli immobili**

4,4 milioni
in affitto
dai privati

- Il 22,5% di queste unità è costituito da negozi e studi

Immobili di persone fisiche locati totali

**Abitazioni
(gruppo A escluso A10)**

3.385.530

Botteghe (C1)

809.959

Uffici e studi privati (A10)

171.694

Fonte: Dipartimento Finanze, Gli immobili in Italia 2019

Il trend

L'80% di nuovi contratti è per la casa

- Circa 1,4 milioni di abitazioni (intere) locate ogni anno

Immobili con nuovi contratti di locazione

Abitativo

2016 **1.384.328**

2017 **1.373.091**

2018 **1.377.364**

Non abitativo

2016 **368.892**

2017 **369.892**

2018 **363.509**

Fonte: Rapporto immobiliare Omi 2019

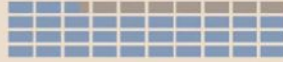
I segmenti

Lo studente
paga il canone
più caro

- Il costo medio per gli universitari è 76,4 euro al m²

Contratti e valore degli immobili abitativi.
Canone annuo medio (euro/m²)

Ordinario lungo
65,2



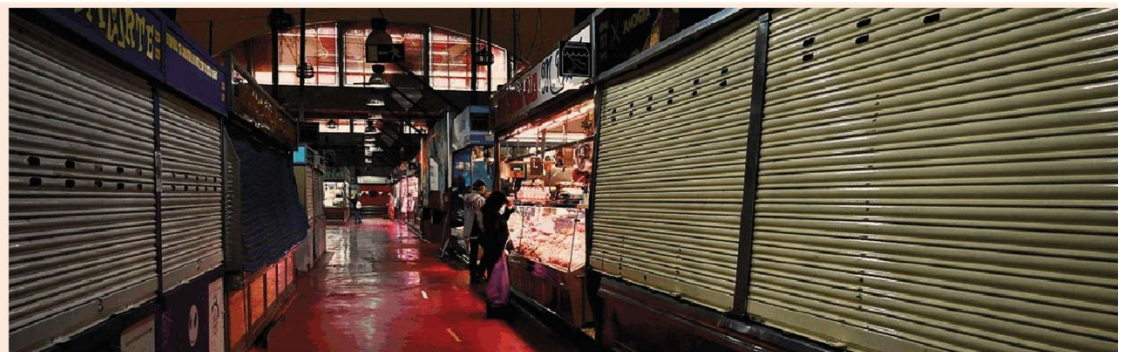
Concordato
66,8



Concordato studenti
76,4



Fonte: Rapporto immobiliare Omi 2019



Mercato fermo. Oltre il 50% dei negozi locati è di proprietà di persone fisiche



Peso: 1-3%, 2-50%

AMMORTIZZATORI**La Cig semplificata non elimina l'accordo**

Paolo Stern a pag. 13

La cassa integrazione semplificata non elimina l'accordo con i sindacati

EMERGENZA COVID-19**AMMORTIZZATORI**

Le prestazioni in deroga richiedono che oltre all'informativa ci sia l'intesa

Per la Cigo e l'assegno Fis resta l'esame congiunto tra azienda e rappresentanze
Paolo Stern

La semplificazione delle procedure di accesso agli ammortizzatori sociali per le aziende che hanno sospeso l'attività in seguito al coronavirus lascia comunque intatti alcuni step della procedura sindacale, senza i quali la prestazione potrebbe essere negata.

Per prima cosa bisogna distinguere tra la procedura di consultazione sindacale e il raggiungimento di un accordo. L'articolo 14 del Dlgs 148/2015 di riforma degli ammortizzatori sociali prevede che l'impresa, nei casi in cui debba ricorrere alla cassa integrazione ordinaria per sospensione o riduzione dell'attività produttiva, informi preventivamente le Rsa o le Rsu, e le articolazioni territoriali delle associazioni sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale, delle cause di sospensione o di riduzione dell'orario di lavoro, dell'entità e della durata prevedibile della sospensione e del numero dei lavoratori interessati. Le organizzazioni sindacali, ricevuta l'informativa, possono chiedere, congiuntamente o disgiuntamente, di essere convocate per esaminare la questione. In caso di mancata richiesta, la procedura di consultazione si dà per esperita. Obbligatorio dunque è il per-

corso di coinvolgimento delle organizzazioni sindacali, non il risultato dell'interlocazione.

È evidente che concludere la consultazione con l'intesa sindacale potrebbe fornire una maggiore garanzia di buon esito della domanda stessa di Cig presentata alla commissione Inps.

Cigo e Fis per il Covid-19

Veniamo ora agli strumenti emergenziali attivati dal decreto "cura-Italia" (Dl 18/2020) per sostenere le aziende durante l'emergenza Covid-19. L'articolo 19 mantiene inalterato l'obbligo di informazione, consultazione ed esame congiunto con le organizzazioni sindacali, sia per la cassa integrazione ordinaria (Cigo), sia per l'assegno ordinario del Fondo di integrazione salariale (Fis). La procedura di interlocazione deve concludersi, però, anche in via telematica, entro i tre giorni successivi a quello della comunicazione preventiva. Tempi stretti dunque per incontrarsi, discutere e accordarsi o meno. Nessun documento che attesti l'effettiva attivazione della procedura di consultazione deve essere allegato alla domanda inoltrata all'Inps. Questa circostanza però non deve trarre in inganno: è sempre obbligatorio esperire la procedura di informazione sindacale. L'assenza di questo requisito vizierebbe insanabilmente il procedimento amministrativo. Quindi è bene che l'impresa mantenga tutte le evidenze del suo operato.

Cassa in deroga

Nel caso della cassa integrazione in deroga prevista dall'articolo 22 del Dl 18/2020, è previsto esplicitamente un «previo accordo» con le organizzazioni sindacali. L'accordo non è richiesto per i datori di lavoro che occupano fino a cinque dipendenti. Questo

particolare ammortizzatore sociale si attiva su disposizione delle Regioni o delle Province autonome, che quindi possono regolamentare autonomamente procedure e iter di approvazione. Per definire l'entità numerica dell'impresa, cinque o più dipendenti, bisogna fare riferimento all'articolo 20, comma 1, del Dlgs 148/2015, e cioè al numero dei lavoratori occupati mediamente nell'azienda nel semestre precedente la data di presentazione della domanda. I lavoratori a tempo parziale devono essere conteggiati secondo quanto previsto dall'articolo 9 del Dlgs 81/2015.

Le disposizioni regionali su questo punto, poi, hanno assunto decisioni spesso differenti l'una dall'altra. Pertanto, senza una modifica dell'articolo 22 del Dl 18/2020, per attivare la cassa integrazione in deroga per le imprese con più di cinque dipendenti non basta la procedura di consultazione ma occorre l'accordo sindacale. Saranno validi anche gli accordi raggiunti solo con alcune delle sigle sindacali coinvolte.

L'impresa plurilocalizzata dovrà procedere secondo le disposizioni di ciascuna Regione ove risiede ogni unità produttiva interessata e, nel caso in cui le Regioni interessate siano almeno cinque, la procedura di consultazione viene esperita a livello nazionale secondo le previsioni della



Peso: 1-1%, 13-29%

circolare 8/2020 del ministero del Lavoro. Non ci sono elementi ostativi, però, nell'attivare, anche ove le Regioni coinvolte fossero fino a quattro, una sola procedura di consultazione sindacale, con unico accordo finale, in cui risultassero presenti tutti i vari organismi territoriali ovvero quelli nazionali con loro delega di firma.

Non ha un impatto secondario, poi, sul rapporto tra intese sindacali e provvedimenti emergenziali, la di-

sposizione dell'articolo 1, comma 1, del Dl 23/2020, il decreto «liquidità», che subordina ogni sostegno finanziario all'impegno a gestire i livelli occupazionali attraverso accordi sindacali (non mere consultazioni).

Gli elementi essenziali della procedura

a cura di **Gianluca Petricca**

1

LA COMUNICAZIONE

La comunicazione preventiva deve essere inviata a Rsa/Rsu e alle declinazioni territoriali delle organizzazioni sindacali più rappresentative. Nella comunicazione preventiva e nel verbale di esame congiunto, va descritto il tipo di attività aziendale e il settore di inquadramento Inps per individuare l'ammortizzatore richiesto (Cigo, Fis, Cigd)

2

LA CAUSALE

In comunicazione preventiva e nel verbale di esame congiunto, bisogna citare la causale «Covid19 - Nazionale», per poter applicare le deroghe sugli ammortizzatori previste dal Dl 18/2020 (dall'esclusione dai limiti di durata del Dlgs 148/2015 all'assenza del contributo addizionale)

3

LAVORATORI E DURATA

Indicare il totale della forza lavoro e il numero massimo di lavoratori interessati dalla riduzione/sospensione dell'attività per determinare il numero di ore richieste in rapporto alle settimane. Indicare la data di inizio della riduzione/sospensione, dalla quale parte il conteggio delle settimane disponibili per unità produttiva

4

UTILIZZO

Indicare l'entità di riduzione dell'attività lavorativa (ore di contrazione fino, eventualmente, alla totale sospensione), la modalità di riduzione/sospensione dell'attività lavorativa (oraria, a giornate intere, a settimane). In caso di svolgimento residuale di attività per mansioni fungibili richiamare il criterio della rotazione

5

PAGAMENTO

Indicare se il datore di lavoro anticipa il trattamento per conto dell'Inps o si avvale della facoltà di pagamento diretto da parte dell'Istituto. In questo caso, l'azienda non deve produrre documenti che attestino difficoltà finanziarie. In caso di anticipazione, l'impresa può evidenziare che questa potrebbe non essere garantita in futuro

6

L'ESAME CONGIUNTO

La procedura di consultazione ed esame congiunto con i sindacati deve svolgersi entro tre giorni dall'invio della comunicazione preventiva. È opportuno comunicare che in caso di mancata risposta da parte dei sindacati la procedura sarà considerata esperita. Bisogna precisare nell'esame congiunto che si è svolto in modalità telematica



Peso: 1-1%, 13-29%

UNA CHANCE PER I PICCOLI

La via d'uscita dai debiti per consumatori e miniPmi

di **Bianca Lucia Mazzei** e **Niccolò Nisivoccia**

Per emergere dai debiti in eccesso, consumatori e piccole imprese non fallibili possono ricorrere alle procedure della legge 3/2012, una chance introdotta dopo la crisi del 2008 ma fino ad oggi poco utilizzata, a causa di remore culturali e scarsa informazione. La legge 3, anche detta "salvasuicidi", consente invece di arrivare a un accordo agevolato con i creditori, estinguere il proprio debito e ripartire. Una chance ancor più importante oggi, viste le difficoltà economiche causate dall'emergenza

coronavirus.

Nel 2018 le procedure arrivate agli Organismi di composizione della crisi (i soggetti che devono assistere il debitore) erano state 4.391, per lo più dal Nord Italia.

*a pagina 7***VERSO LA RIAPERTURA**
Il rischio di insolvenza

La crisi innescata dal Covid-19 riaccende i riflettori sulla legge 3/2012 varata dopo il crack Lehman per consentire a consumatori, mini imprese e start up di gestire la fase critica

Uscire dai debiti: la strada per cittadini e piccole imprese

Bianca Lucia Mazzei
Niccolò Nisivoccia

Introdotta nel 2012 per permettere anche ai consumatori e alle piccole imprese che non riescono a far fronte ai propri debiti di trovare una via d'uscita dalla situazione di crisi, la legge 3, anche conosciuta come "legge antisuicidi", è stata fino ad oggi scarsamente utilizzata. Remore culturali e poca informazione hanno penalizzato il ricorso a norme che possono consentire a privati cittadini e a piccole imprese non soggette al fallimento di arrivare a un accordo agevolato con i creditori e di estinguere il proprio debito. Secondo i dati del ministero della Giustizia,

nel 2018 le procedure arrivate agli Organismi di composizione della crisi (Occ), e cioè ai soggetti costituiti dalla legge 3 per assistere il debitore nella procedura, sono state 4.391, in maggioranza (il 49%) provenienti dalle Regioni del Nord (quelle prese in carico sempre nel 2018 sono state 3.495).



Peso: 1-4%, 7-35%

Si tratta invece di una chance che, soprattutto oggi, è bene considerare e conoscere, viste le difficoltà economiche causate dall'emergenza coronavirus, perché può consentire a consumatori e piccole imprese di ripartire.

La legge

La legge 3 del 27 gennaio 2012 disciplina le situazioni di sovraindebitamento, ossia di crisi o di insolvenza dei soggetti esclusi dal fallimento: comuni cittadini, consumatori, professionisti, imprenditori non commerciali, o imprenditori commerciali molto piccoli che non raggiungono i requisiti dimensionali richiesti per il fallimento.

Le procedure sono tre: piano del consumatore, accordo di composizione delle crisi e liquidazione.

Il piano del consumatore

È la prima delle procedure previste dalla legge 3 ed è rivolta ai soli consumatori, ossia alle persone fisiche che si sono indebitate per motivi personali o per scopi estranei all'attività d'impresa o commerciale eventualmente svolta. Le ragioni possono essere le più diverse: dalle spese mediche alle vacanze o alle spese per l'acquisto di un nuovo soggiorno di casa.

È una procedura di natura concordataria ma senza voto dei creditori, ai quali è consentito solo sollevare contestazioni (per evitare che sul voto possano influire ragioni personali). In altre parole, i creditori sono soggetti eventuali della procedura, i cui soggetti necessari sono solo il debitore, il giudice e l'Occ. Il debitore formula una domanda relativa a una proposta di soddisfacimento dei creditori, dal contenuto libero; e la presenta, attraverso l'Occ, al giudice competente, il quale accerta la meritevolezza del debitore e procede all'omologazione del piano verificandone la fattibilità.

L'accordo di composizione

Questa procedura può essere utilizzata da tutti i soggetti esclusi dal fallimento e quindi sia dagli imprenditori non fallibili che dai professionisti e dai consumatori. Oggi questi ultimi, in particolare, possono quindi

scegliere fra il piano del consumatore, riservato esclusivamente a loro, e l'accordo di composizione. A differenza del piano, l'accordo richiede il voto favorevole dei creditori (ed è assimilabile infatti al concordato preventivo): per l'esattezza, in una maggioranza pari al 60% dei crediti ammessi al voto. Per i creditori può essere preferibile un pagamento spontaneo, anche se ridotto, piuttosto che una procedura esecutiva costosa e con tempi ed esiti imprevedibili.

Per il consumatore, in linea di principio, il piano appare preferibile, perché non richiede il voto dei creditori, ma è forse più aleatorio, poiché la sua omologazione è rimessa alla valutazione del tribunale. Nel caso dell'accordo, invece, l'elemento decisivo è il voto dei creditori, del quale il tribunale deve prendere atto: il consumatore sarà quindi più tentato dall'accordo nei casi in cui potrà confidare nel voto favorevole della maggioranza.

La liquidazione

Come l'accordo di composizione della crisi è assimilabile al concordato preventivo, così la liquidazione lo è al fallimento, del quale riproduce e riprodurrà, mutatis mutandis, svolgimento e finalità. Questo vuol dire che, in linea di massima, la liquidazione è funzionale alla pura e semplice vendita dei beni che compongono l'attivo, per ripartirne il ricavato fra i creditori.

Il Codice della crisi

In futuro la legge 3/2012 confluirà nel Codice della crisi, con diverse modifiche. L'entrata in vigore è stata però rinviata al 1° settembre 2021 (era prevista il 15 agosto 2020). Fra gli obiettivi delle modifiche c'è anche il maggior successo delle procedure: dai dati 2018 emerge che sia per gli accordi che per i piani del consumatore il 60% dei procedimenti non va a buon fine e si chiude o con la rinuncia da parte del debitore a proseguire l'iter o con la chiusura d'ufficio da parte dell'Occ. La ragione spesso sta nel fatto che il debitore è privo di denaro da offrire ai creditori, o comunque è privo di risorse. Una delle novità più importanti riguarda proprio l'esdebitazione e permette al debitore (una sola volta, e salvo l'obbligo di pagamento entro i quattro anni successivi in caso di ulteriori entrate) di godere della liberazione dai debiti non onorati anche quando non offra alcuna utilità ai creditori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Previste tre procedure diverse: il piano del consumatore, l'accordo di composizione della crisi e la liquidazione



Peso: 1-4%, 7-35%



I NUMERI PRIMA DELL'EPIDEMIA

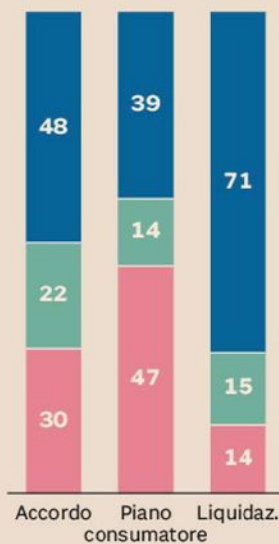
Il quadro Procedura più utilizzata al Nord (49%)

GLI ITER

Ripartizione geografica del ricorso ai diversi tipi di procedimento.

Dati 2018, in %

	NORD	CENTRO	SUD
	1.705	566	1.224

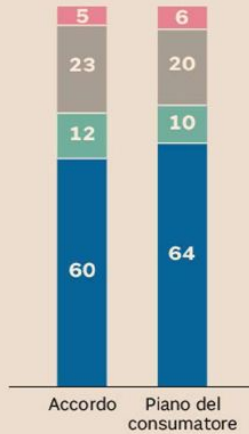


IL 60% NON VA IN PORTO

Come sono stati definiti accordi e piani del consumatore.

Dati 2018 in %

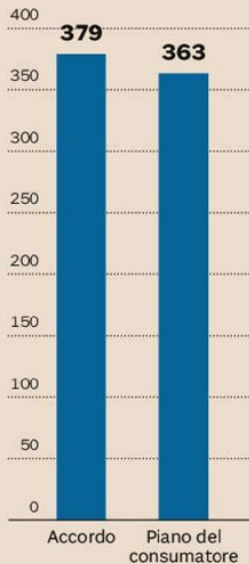
- RINUNCIA/CHIUSURA D'UFFICIO
- ISTANZA NON AMMISSIBILE
- DECRETO OMOLOGAZIONE
- DINIEGO OMOLOGAZIONE



SERVE UN ANNO

Durata media dei procedimenti.

Dati 2018, espressi in giorni



e tre
ure

Bianca Lucia Mazzei
Niccolò Nisivoccia



Peso: 1-4%, 7-35%

Canoni non riscossi, il bivio tra prelievo e perdite su crediti

IMMOBILI AFFITTATI
Vista la crisi delle attività
i locatori possono valutare
una riduzione degli importi

Andrea Cioccarelli
Giorgio Gavelli

Accettare un "taglio" del canone o rifiutarsi, aumentando però il rischio di non incassare nulla? È la scelta che sono chiamati a fare i proprietari degli immobili affittati, che devono rispondere alle richieste dei conduttori oggi costretti a sospendere l'attività o a esercitarla in maniera molto ridotta.

Il tema è se venire incontro (o meno) al locatario, non solo con una dilazione dei pagamenti, ma anche con una vera e propria riduzione dell'importo, per tutti i mesi in cui l'immobile è - per motivi non certo dipendenti dalle parti - un "peso" più che un bene strumentale. Prescindendo sia dalla solidità giuridica di tali richieste (i contratti in essere sono pienamente validi, e al limite si dovranno fare opportune riflessioni sul concetto di cause di forza maggiore intervenute e di eccessiva onerosità del contratto) sia dal credito d'imposta previsto dall'articolo 65 del Dl 18/2020 "cura Italia" (peraltro con limiti temporali, soggettivi e oggettivi, emersi anche dalla circolare 8/E/2020), che potrà portare un piccolo sollievo a qualche commerciante.

Le diverse valutazioni

Il locatore può considerare molte variabili, a volte anche soggettive: dalla precedente puntualità nei pagamenti dell'inquilino al tipo di attività esercitata, sino alla concreta possibilità di trovare una collocazione alternativa all'immobile.

Ma non si può negare che anche la variabile fiscale abbia un certo peso in tali decisioni. Da questo punto di vista, anzi, entrano in gioco tanti elementi (si vedano le schede in basso): perché si deve ragionare diversamente a seconda di chi sia il locatore (privato cittadino, imprenditore, eccetera) e quale sia la categoria "fiscale" dell'immobile interessato (abitativo, commerciale, immobile patrimonio ex articolo 90 del Tuir).

Due esempi frequenti

Proviamo a ipotizzare le due ipotesi più comuni: immobile non abitativo (negoziato, capannone, ufficio, eccetera) concesso in locazione da un imprenditore (primo caso) o da un soggetto privato (secondo caso). E - sempre per semplificare - supponiamo che non ci siano vie di mezzo: con la riduzione si è sicuri di incassare, rifiutandola si è sicuri di non farlo.

Nella prima ipotesi (locatore in regime d'impresa), concedere la riduzione equivale a un minor ricavo; mentre non concederla comporta, nel tempo, una perdita su crediti, deducibile (con la dovuta documentazione) ai fini Irpef/Ires, ma non Irap.

Nella seconda ipotesi (locatore soggetto privato), sotto l'aspetto fiscale il discorso è purtroppo più semplice, in quanto non esiste una "perdita su crediti" e il canone va sempre dichiarato anche se

non incassato, in base all'articolo 26 del Tuir. Anche di recente (Ctr Toscana 151/04/2020, si veda Il Sole24Ore del 22 marzo 2020), la giurisprudenza di merito ha ricordato il costante orientamento della Cassazione teso a valorizzare la distinzione tra gli immobili abitativi (per cui ha effetto la convalida di sfratto per morosità e, per i contratti stipulati dal 1° gennaio scorso, l'ingiunzione di pagamento, come stabilito dal Dl 34/2019) e gli immobili diversi, per i quali l'unica via d'uscita è la risoluzione del contratto di locazione, in tutte le forme previste dalla legge (Corte costituzionale 362/2000, Cassazione 12332/2019 e circolare 11/E/2014). Una via che, ove non contrattualmente prevista, può presentare diversi ostacoli.

A ogni modo, proprio queste sentenze insegnano che, nel caso si decida a favore della riduzione del canone, è opportuno (anche se non obbligatorio in quanto scrittura privata non autenticata, risoluzione 60/E/2010) che l'accordo sia registrato, al fine di evitare indebite (ma assai probabili) richieste di maggiori imponibili da parte dell'amministrazione finanziaria. Tra l'altro, la registrazione dell'accordo di riduzione è esente da imposta di registro e di bollo (articolo 19, Dl 133/2014).



GLI ESEMPI

1 LOCATORE PRIVATO E IMMOBILE ABITATIVO

I canoni non percepiti non concorrono alla formazione del reddito, solo se la mancata percezione è comprovata:

- in sede di convalida dello sfratto per morosità (per contratti stipulati fino al 31 dicembre 2019);
- dall'ingiunzione di pagamento (per contratti dal 2020).

L'imposta sui canoni riscossi in periodi d'imposta successivi rispetto al dovuto è calcolata separatamente (articolo 21, Tuir). Credito d'imposta per i canoni tassati e non percepiti come da accertamento giudiziale.

2 LOCATORE PRIVATO E IMMOBILE NON ABITATIVO

Valgono le regole "tradizionali" dell'articolo 26 del Tuir sull'imputazione dei redditi fondiari (che concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti).

Pertanto i canoni non percepiti vanno dichiarati fino a quando non viene ottenuta la risoluzione del contratto (nelle varie forme previste dalla legge).

3 LOCATORE IMPRENDITORE E IMMOBILE ABITATIVO

Poiché l'imponibile viene determinato con le regole del reddito fondiario (articolo 90, comma 1, Tuir) si applica la stessa disciplina dell'abitativo con locatore privato.

Quindi si escludono dall'imponibile i canoni non incassati dopo la conclusione del procedimento di convalida di sfratto (per contratti ante 2020); o anche dopo l'ingiunzione di pagamento (per i contratti stipulati dal 2020), in base al nuovo testo dell'articolo 26, comma 1, Tuir.

4 LOCATORE IMPRENDITORE E IMMOBILE STRUMENTALE

I canoni non percepiti generano perdite su crediti (B.14 del conto economico), ex articolo 101, comma 5, Tuir: per la deducibilità occorrono elementi certi e precisi, tranne per importi sotto i 2.500 euro scaduti da almeno un semestre (è superiore a 2.500 euro la pendenza per 4 canoni mensili da 800 euro riferiti allo stesso contratto, circ. 26/E/2013). Elementi certi anche in caso di procedure concorsuali o cancellazione dal bilancio seguendo i principi contabili.



Peso:23%

Tari non pagata: multa al 30% anche senza «bolletta»

TRIBUTI LOCALI
Accolta la tesi del Comune
secondo cui il tributo
è in autoliquidazione
Luigi Lovecchio

Il versamento della Tari avviene su autoliquidazione e non su liquidazione d'ufficio. Ne consegue che è legittima l'irrogazione della sanzione del 30% nel caso in cui il contribuente non versi l'importo dovuto alle scadenze prestabilite dal Comune. L'affermazione, per certi versi disorientante, è contenuta nella sentenza 70/2020 della Ctp di Parma (presidente Parmeggiani, relatore Larini).

Un contribuente veniva raggiunto dal sollecito di pagamento della tassa rifiuti, conseguente a un avviso bonario non pagato, nel quale si avvertiva che in caso di inadempienza, decorsi 60 giorni dalla notifica del sollecito, sarebbe stata irrogata la sanzione del 30 per cento.

Il contribuente impugnava il sollecito, eccependo la mancata notifica dell'avviso di pagamento propedeutico. Il soggetto gestore del servizio ri-

fiuti, nella sua qualità di incaricato della applicazione del tributo, si difendeva sostenendo tra l'altro che il pagamento della tassa avviene su autoliquidazione. Questo significa che il soggetto passivo è tenuto a calcolare per suo conto l'importo da pagare e a rispettare le scadenze dettate nel regolamento comunale. L'avviso bonario di pagamento, pertanto, avrebbe solo la funzione di facilitare il compito del contribuente. La Ctp di Parma ha accolto la tesi del gestore e ha pertanto respinto il ricorso.

In materia di prelievo sui rifiuti, la normativa di riferimento non prevede una regola generale. In particolare, l'articolo 1, comma 688, legge 147/2013, si limita a disporre che le scadenze di pagamento siano decise dal Comune con almeno due rate semestrali, senza altra precisazione. Si ricorda in proposito che in caso di autoliquidazione il contribuente deve per l'appunto determinare da sé l'importo da pagare e effettuare il versamento alle scadenze stabilite dall'ente (ad esempio, l'Imu). Se invece è prevista la liquidazione d'ufficio, il contribuente deve attendere la ricezione degli avvisi di pagamento del Comune. La scelta tra l'una e l'altra modalità è rimessa al regolamento locale. L'ipotesi più frequente nella pratica è la liquidazione d'ufficio, anche in considerazione delle complessità di calcolo

del tributo, fondato su di una pluralità di variabili (numero occupanti e metri quadrati ovvero indici di produttività). Se viene scelta l'autoliquidazione, la regola è che se non si paga alle scadenze prestabilite si incorre in sanzione.

Nel caso affrontato in sentenza, pare di capire che il Comune abbia adottato una forma ibrida. Si legge infatti che il contribuente, dopo aver ricevuto e ignorato un avviso bonario, è stato raggiunto da un sollecito, regolarmente notificato. Tale sollecito, inoltre, non conteneva l'irrogazione della sanzione ma l'avvertimento che, in caso di omissione nei 60 giorni dalla notifica, sarebbe stata comminata la sanzione del 30 per cento.

Si tratta, dunque, di una soluzione verso l'autoliquidazione "soft", anche se per una valutazione completa occorrerebbe leggere l'intero regolamento comunale. La procedura adottata appare comunque abbastanza singolare, poiché l'atto impositivo, di regola, irroga o non irroga la sanzione e qualora se ne minacci l'irrogazione, se del caso, viene poi emesso un ulteriore provvedimento sanzionatorio. Va altresì osservato come l'iter in esame in realtà non si discosti da quello valevole in ipotesi di liquidazione d'ufficio, così giustificandosi una certa confusione tra gli operatori.



Peso: 10%

PRIMA DI RECARTI DAL
TUO MEDICO, **CHIAMALO.**

#IORESTOACASA

Eni con l'Italia 

MESSAGGIO
APPROVATO DA
FISM
MG

 [ABBONATI](#)  [ACCEDI](#) [LEGGI QDS.IT](#)     

QdS.it

24 Aprile 2020

 MENU

[CITTÀ](#) [POLITICA](#) [ECONOMIA](#) [LAVORO](#) [AMBIENTE](#) [CONSUMO](#) [IMPRESA](#)

 CERCA

PIÙ LIQUIDITÀ PER LE AZIENDE E PROGRAMMAZIONE

redazione | venerdì 24 Aprile 2020 - 00:00



Salvo Gangi, presidente del comitato della Piccola industria di [Confindustria Sicilia](#), fa il punto sull'emergenza in corso. Secondo Unioncamere, nel primo trimestre 2020 nella nostra Isola si è registrato un saldo negativo di 1.265 imprese

di **Dorotea Di Grazia**

CATANIA – Trenta mila imprese in meno in Italia nei primi tre mesi di quest'anno rispetto al primo trimestre dello scorso anno, quando il calo registrato era di 21 mila aziende.

EDITORIALE



L'Editoriale del direttore

di Carlo Alberto Tregua

Virus, la festa di evasori e usurai

(24/04/2020)



Editoriale

di Pino Grimaldi

Che di meglio non abbiamo trovato

(18/04/2020)



L'Editoriale del vicedirettore

di Raffaella Tregua

Giudizio e paura. In your shoes

(09/04/2020)

LE NOTIZIE DI OGGI

POLITICA

Finanziaria, il fronte caldo della sanità regionale



Comparto pubblico, privato e Seus 118, i sindacati: "Più tutele". Tanti i fronti dell'emergenza in Sicilia ma la coperta è corta

POLITICA

M5s "Passato un mese, 100 milioni di aiuti regionali non ancora erogati"

Questo è il quadro che emerge dai **dati forniti da Unioncamere** – InfoCamere riguardo la natalità e mortalità delle imprese italiane nel primo trimestre 2020. Lo scenario siciliano conferma il trend negativo della Penisola, con un saldo negativo di 1265 imprese.

L'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19 è la causa principale del saldo peggiore degli ultimi sette anni, prendendo in esame lo stesso periodo. Ogni bilancio attinente i primi tre mesi dell'anno chiude sempre in negativo, come evidenziato nel report di InfoCamere, che imputa il calo all' "effetto delle chiusure comunicate sul finire dell'anno precedente".

La Sicilia, in particolare, ha 6.785 nuove imprese iscritte nei primi tre mesi del 2020 mentre le chiusure sono 8.050. A livello provinciale, è Catania la provincia siciliana che presenta il numero maggiore di iscrizioni: 1.580 (a fronte di 1.614 cessazioni). Palermo presenta invece il numero maggiore di imprese cessate: 2.008, rispetto alle 1.509 iscrizioni (a fronte di 1.509 iscrizioni).

Far ripartire le imprese dell'Isola non è impossibile. La ricetta del presidente del comitato della Piccola Industria di **Confindustria Sicilia**, Salvo Gangi, che abbiamo interpellato per avere un quadro più chiaro dello stato di salute delle imprese siciliane, mette sul piatto diverse soluzioni: dal finanziamento del Fondo di Garanzia al credito alla sburocratizzazione della macchina organizzativa regionale e nazione, dal taglio del cuneo fiscale allo sblocco degli investimenti alle infrastrutture.



Salvo Gangi

Presidente Gangi, 21mila imprese in meno nel primo trimestre 2020. Si tratta del saldo peggiore degli ultimi 7 anni. Qual è il suo punto di vista?
"Purtroppo nel corso degli anni è mancato un cosiddetto progetto paese. Gli



I deputati Sunseri e Damante sui fondi destinati all'emergenza alimentare in Sicilia. In commissione Bilancio all'Ars si lavora intanto al superamento dello stallo

SANITÀ

Coronavirus, record di guariti in Italia, Sicilia ok

Il capo della Protezione civile Borrelli, "3.033 guariti più di ieri, è un record: numeri particolarmente confortanti". Nell'Isola soltanto 14 contagiati in più rispetto a ieri. Catania sfonda la soglia dei settecento positivi

SANITÀ

Coronavirus, Sicilia penultima per numero di casi

E di morti. Meglio va soltanto la Calabria. Risulta da un'analisi dell'ufficio Statistica del Comune di Palermo. Nell'Isola 311 positivi ogni centomila abitanti, quando nelle regioni del Nord arrivano a 873

FATTI

Coronavirus, droga, inventato il "telespaccio" via web

Il distanziamento cambia le abitudini dei consumatori abituali: meno erba, più narcotici e oppiacei sintetici. Il Dark web diventa "piazza di spaccio". Le nuove droghe e il rischio di overdose. In Sicilia ancora "metodi classici"

accadimenti di quest'ultimo periodo, ci fanno comprendere la miopia dei nostri governanti che non hanno messo in condizioni di poter continuare determinate attività".

Analizzando natalità e mortalità delle imprese, emerge che in Sicilia il saldo nel primo trimestre 2020 è -1.265. Questo dato è riconducibile al Coronavirus o vi sono altri motivi specifici?

"In Sicilia, anche quando sono arrivati fondi europei – fondi che sono stati spesi, anche se non tutti – sono stati spesi senza né capo né coda. Non c'è stato un progetto reale che ha permesso una crescita del territorio e quindi delle aziende. Tutto è stato fatto così molto, senza programmazione, al contrario di quello che fa un'azienda".

Secondo lei quali soluzioni dovrebbero essere adottate a livello regionale e nazionale per incentivare le imprese?

"Dobbiamo distinguere quello che è il breve periodo dal lungo. Nel breve periodo così come c'è il malato di Covid che ha bisogno di ossigeno, nella stessa maniera le aziende hanno bisogno di ossigeno e l'ossigeno oggi nel breve è l'iniezione di liquidità che può essere fatta in due maniere: o dando soldi attraverso il sistema bancario come per esempio si sta facendo o come si sta facendo ora, cercare di non far pagare alcuni tributi per un determinato periodo di tempo".

E nel medio e lungo periodo?

"Nel medio lungo termine ci vuole solo una cosa: una programmazione con cui si comprenda cosa questa Regione vuole fare da grande. Pertanto se per esempio la Sicilia vuole puntare sull'industria agroalimentare e sul turismo, bisogna fare investimenti sulle infrastrutture perché non abbiamo per nulla infrastrutture e investimenti nelle zone a tassazione agevolata. Per fare questo bisogna lavorare bene a livello regionale, a livello burocratico regionale e quindi far sì che quando ci sono i Fondi europei, essi vengano sbloccati e utilizzati. Questa è la grande occasione per capire cosa questa Regione vuole fare da grande perché se continuiamo così, avremmo tutti figli e nipoti all'estero. Se ci vogliamo dare una smossa, quantomeno li possiamo mettere in condizione di scegliere tra rimanere e andare all'estero che già sarebbe un ottimo risultato, metterli davanti alla scelta. Oggi è quasi un obbligo."

Tag:

SALVO GANGI

UNIONCAMERE

0 COMMENTI

Lascia un commento

Commenta

NEWS BREVI

🕒 Gio, 23/04/2020 - 19:40

Coronavirus, da Ente Bilaterale turismo siciliano trecento euro ai lavoratori

🕒 Gio, 23/04/2020 - 19:28

Droga, il capo di una "piazza spaccio" già condannato arrestato dalla Polizia a Catania

🕒 Gio, 23/04/2020 - 19:07

Messina, approvato il bilancio di previsione della Città metropolitana

🕒 Gio, 23/04/2020 - 18:45

Coronavirus, a Siracusa nascono unità di terapia domiciliare

🕒 Gio, 23/04/2020 - 17:05

Coronavirus, appello del mondo della cultura siciliano, sostenere editoria isola

🕒 Gio, 23/04/2020 - 16:36

Movimento di Greta non si ferma, primo sciopero on line in 160 Paesi

🕒 Gio, 23/04/2020 - 14:55

Coronavirus, i medici del lavoro, tamponi in aziende per riaprire

🕒 Gio, 23/04/2020 - 14:53

Coronavirus, il Pd ottiene un'indennità anche per gli ambulanti

🕒 Gio, 23/04/2020 - 13:32

Coronavirus, Oasi di Troina, altri tre pazienti guariti

🕒 Gio, 23/04/2020 - 12:51

Inquinamento, l'Arpa, nel Siracusano percepiti idrocarburi nell'aria

🕒 Gio, 23/04/2020 - 12:10

Coronavirus, Ramadan, la Diocesi di Catania dona alimenti alla Moschea

🕒 Gio, 23/04/2020 - 11:39

Comuni, "Catania semplice", sportello online per i cittadini





Liquidità con il contagocce

Le procedure dei finanziamenti garantiti sono molto più complesse di quanto annunciato. E i tempi si allungano a dismisura. Altre modifiche sono in arrivo

DI MARINO LONGONI
m.longoni@italiaoggi.it

Tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare, a volte anche l'oceano. Alla prova dei fatti, la manovra poderosa da 400 miliardi annunciata dal premier Giuseppe Conte il 7 aprile per dare liquidità alle imprese si sta rivelando molto più complicata, e quell'annuncio comincia a suonare come un bluff, perché i miliardi messi realmente sul piatto sono sì e no un paio e secondo Cna con questi fondi si riusciranno a garantire al massimo 20 miliardi di crediti. Alla stessa conclusione è giunto il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti. Anche Bankitalia ha dovuto ammettere, nel corso di un'audizione parlamentare, che queste misure avranno bisogno di essere rifinanziate.

Insomma, la comunicazione pubblica che si è affermata al tempo del coronavirus è sempre più drogata di annunci a effetto ma sempre più sconnessa dalla realtà, e mostra una classe politica impegnata in una propaganda elettorale permanente. Il problema è che poi imprese, lavoratori autonomi, professionisti, si scontrano con una realtà molto differente da quella che gli era stata fatta immaginare.

I finanziamenti automatici dovrebbero essere erogati in 24 ore, secondo quanto affermato dal presidente dell'Abi, Antonio Patuelli. Ma a oggi, nonostante le centinaia di migliaia di domande presentate, nessuno ha ancora visto un euro. Anzi, le banche sembra che facciano melina, tanto che solo poche migliaia di istanze sono state trasmesse dagli istituti di credito al Fondo di garanzia che deve dare il via libera per la copertura statale.

Così i tempi per ottenere i finanziamenti si allungano a dismisura. Le risposte che arrivano dagli sportelli bancari sono quasi sempre una doccia fredda. La più

cortese è «stiamo valutando la situazione», oppure «le faremo sapere» o l'eterno «siamo in attesa di istruzioni». Altre volte sono più drammatiche: ci sono istituti di credito che hanno chiesto una dozzina di documenti per istruire la pratica; altri chiedono l'apertura di una polizza assicurativa che finisce per raddoppiare il costo del finanziamento; altri ancora pretendono l'apertura di un conto corrente dedicato o l'obbligo di dichiarare la finalità della richiesta, o la contestuale cancellazione di un mutuo o un fido già aperto con la stessa banca.

Il problema è che le banche temono, dando credito a chi non lo merita, di trovarsi, in caso di successivo default, un'imputazione per credito abusivo o concorso in bancarotta, per cui si muovono con i piedi di piombo, cercando di acquisire tutta la documentazione che possa, ex post, giustificare il loro operato. Ma questo rallenta tutte le operazioni.

E man mano che passano i giorni non fanno che crescere dubbi e complicazioni, anche perché non si ferma la produzione di norme, circolari, provvedimenti attuativi e modulistica, che si sovrappongono in modo sconnesso, spesso scritte in modo poco tecnico, aumentando sempre più la confusione. Il Consiglio nazionale dei commercialisti ha fatto notare che nel dl Liquidità vi è un uso alternato di termini quali «fatturato» e «ricavi», una trascuratezza nell'affiancare al termine «ricavi», ove utilizzato, quello di «compensi», una indeterminazione sulla tipologia di «dichiarazione fiscale» rilevante tra quelle possibili (Redditi, Iva o entrambe?). Ma c'è di più. Con il modello approvato dal Mediocredito centrale per le richieste di finanziamento fino a 5 milioni di euro si è previsto, per esempio, la necessità di presentare i bilanci o le dichiarazioni dei redditi del 2019, anche se nella maggior parte dei casi questi documenti non sono ancora pronti, e non si capisce da dove derivi questa previsione, forse da una

norma futura, che deve essere ancora approvata. Sempre nello stesso modello, si scopre che l'imprenditore che, per mancanza di requisiti, si è visto respingere la domanda di finanziamento fino a 25 mila euro, può però richiedere importi anche superiori e con condizioni diverse, in taluni casi più favorevoli, se dimostra che il bisogno di liquidità è collegato ad un progetto di sviluppo della propria attività. Anche qui siamo di fronte, forse, all'anticipazione di una norma che deve essere ancora approvata.

Il carisma tipicamente italico della complicazione burocratica, anche questa volta, sta trovando modo per esprimersi al meglio, ma c'è di più. Un'operazione che è stata presentata come una distribuzione di liquidità a semplice richiesta, in tempi velocissimi e senza condizioni, si sta rivelando invece complessa e farraginosa. E non tutti riusciranno ad accedervi. La realtà dei fatti non corrisponde, per niente, a quella rappresentata pubblicamente.

— © Riproduzione riservata —



Ecco come si stanno muovendo gli istituti di credito. Lacci e laccioli frenano le erogazioni

L'ossigeno alle Pmi? Con calma

Finanziamenti al palo fra istanze, documenti e istruttoria

Pagina a cura

DI ALESSANDRO FELICIONI

Banche in ordine sparso alla prova dei prestiti sprint da 25 mila euro; lacci e laccioli imbrigliano l'erogazione delle somme e, tra documentazione infinita, istruttoria bancaria comunque da perfezionare e la necessità di processare a ranghi ridotti una valanga di richieste (che si sommano a quelle di moratoria e a quelle per i prestiti di maggior importo), offrono un panorama frastagliato di come e in quanto tempo poter accedere alla prima e immediata misura pensata per offrire (in prestito) una boccata d'ossigeno ad imprenditori e autonomi. Misura che risulta, tuttora, ferma al palo.

L'operatività. Attraverso la documentazione resa disponibile sui propri siti e, in alcuni casi, mediante informazioni reperite direttamente dagli sportelli, abbiamo analizzato quali sono le principali e più importanti questioni che vengono a galla nel momento in cui ci si accinge a richiedere il prestito.

Ogni istituto ha il proprio iter e le proprie procedure, a riprova del fatto che la garanzia statale, ancorché al 100%, non dispensa le banche dalla loro normale attività di screening e dai loro tempi tecnici, peraltro dilatati dall'attuale situazione di emergenza.

Una prima difformità di approccio è legata alla documentazione richiesta. Di base viene chiesto il documento di riconoscimento dell'imprenditore o del legale rappresentate della società e, per le società di capitali, l'ultimo bilancio depositato. Per i soggetti che non sono tenuti al deposito (società di persone, imprenditori individuali, professionisti) si chiede, normalmente, l'ultimo modello Unico trasmesso. In ogni caso, quindi, si tratta di documenti relativi all'anno

2018.

Alcuni istituti vogliono anche una situazione al 31 dicembre 2019, ancorché non ufficiale. I più pignoli richiedono anche il certificato di attribuzione di partita Iva per gli autonomi e addirittura all'iscrizione all'albo per i professionisti. Non mancano documenti propri di ciascun istituto, quali dichiarazione per informazioni aggiuntive per la richiesta di garanzia su format banca o la comunicazione dati personali a sistemi di informazioni creditizie.

L'istruttoria. C'è invece uniformità in ordine alla necessità di espletare una normale istruttoria bancaria. Anzi qualcuno arriva anche ad analizzare la posizione dei soci o dell'amministratore, arrivando a negare il finanziamento in presenza di pregiudizievoli nei confronti non della società che richiede le somme ma dei suoi referenti.

In tale fase le pregiudizievoli che bloccano l'iter (classificazione della posizione come credito deteriorato, inadempienza probabile o, addirittura sofferenza) possono provenire da qualsiasi istituto, non necessariamente quello chiamato in causa.

L'avvio di una formale istruttoria implica che dell'eventuale esito negativo rimane traccia nel sistema informativo generale con la conseguenza che il soggetto risulterà «marchiato» anche per eventuali richieste successive di altra natura.

La garanzia al 100% non frena inoltre alcune banche nel chiedere anche una garanzia collaterale, sia essa personale dei soci o di terzi, sia, in alcuni casi, configurata come polizza o prodotto finanziario offerto dall'istituto (vedi *ItaliaOggi* del 24 aprile 2020).

Alcuni istituti non istruiscono nemmeno la pratica se chi la chiede non è già cliente.

Il fatto che i finanziamenti vengano riservati a chi è già in carico alla banca pone il problema relativo alla «compensabilità» delle somme erogate con esposizioni già in essere. Non è possibile consolidare debiti già esistenti perché, fuori dai casi di cui alla lettera e) del comma primo dell'articolo 13 del dl liquidità, non è consentito alle banche trasformare la propria esposizione da chirografa a garantita al 100%, senza di fatto, erogare nulla.

Molti istituti, infatti, pensano a dei conti dedicati al finanziamento, per tenerli distinti dal resto della posizione. Resta comunque inteso che una volta erogate le somme, se ci sono rate scadute di finanziamento o scoperti di conto corrente ultra fido, difficilmente si potrà evitare di utilizzare i denari per sistemare la posizione.

Condizioni economiche. Al di là delle previsioni di legge in ordine alla durata, al preammortamento e alla gratuità della garanzia, le banche si muovono secondo le loro politiche nell'applicare il tasso di interesse previsto.

Il tasso applicato, varia dallo 0,25% all'1,70%, mentre non viene quasi mai richiesto lo scopo del finanziamento, potendo semplicemente indicare l'emergenza Covid-19 o la necessità di liquidità.

Soluzioni e prospettive.

In tale Babele è difficile muoversi. Proprio alla luce di queste criticità emerse nel primo approccio dello strumento, ci si auspica che, in sede di conversione del dl, si intervenga con correttivi utili a rendere veramente efficace la misura, con semplificazioni burocratiche e documentali e con una maggiore attenzione



Peso: 90%

alle problematiche ancora esistenti.

Per esempio, senza una sorta di scudo civile e penale (per revocatorie e ipotesi di bancarotta), sia per chi chiede i finanziamenti, sia, soprattutto, per chi li deve erogare, fino al singolo funzionario, la garanzia al 100% del finanziamento non serve alla banca che deve erogare. Anzi; si rivela un'arma a doppio taglio visto che l'istruttoria della banca è ancor più approfondita perché serve, soprattutto, a collezionare tutti i documenti e a perfe-

zionare tutti gli adempimenti in assenza dei quali si rischia di non poter escutere la garanzia stessa.

Altro problema è quello del privilegio generale sul credito di rivalsa che nasce dall'escussione bancaria in caso di mancato rimborso.

In caso di procedura posta in essere dall'impresa che ha richiesto il finanziamento e non può più restituirlo, qualsiasi piano e proposta di concordato diventa estremamente difficile da proporre ai creditori.

— © Riproduzione riservata —

Le principali questioni aperte e gli orientamenti del credito

Questioni aperte	Orientamento istituti di credito
<i>Viene valutato il merito creditizio?</i>	Viene sempre valutato il merito creditizio, come qualsiasi altra istruttoria, a volte anche con riferimento ai soci e all'amministratore
<i>Rileva l'esposizione complessiva sul sistema bancario o sulla singola banca?</i>	Per l'erogazione l'istituto verifica la posizione dell'impresa sull'intero sistema creditizio e non nei propri confronti
<i>Se la richiesta è formulata da un soggetto non ancora cliente dell'istituto viene istruita ugualmente?</i>	Di norma non vengono accettate richieste da imprese non clienti
<i>In caso di presenza di posizioni a debito vengono trattenute somme sull'erogazione?</i>	Non vengono fatte operazioni di consolidamento, ma le somme erogate possono essere utilizzate per coprire sconfinamenti e rate inpagate
<i>Tasso applicato</i>	Il tasso varia dallo 0,25 all'1,70%
<i>Se è stata presentata domanda presso altro istituto si istruisce ugualmente la richiesta (nel limite di euro 25 mila complessive)?</i>	Solo alcuni istituti accettano di istruire la pratica se la domanda è stata presentata anche altrove
<i>Se la richiesta viene respinta rimane traccia nel sistema?</i>	Sì, come qualsiasi delibera negativa, il rifiuto rimane evidenziato del sistema
<i>Quali documenti servono per l'istruttoria?</i>	Per tutti gli istituti: Documento identità, bilancio depositato o Unico 2019 per soggetti diversi da soc. di capitali; per alcuni anche situazione al 31.12.2019, Dichiarazione per informazioni aggiuntive per la richiesta di garanzia su format banca, comunicazione dati personali a sistemi di informazioni creditizie (Mod. 8009)
<i>Viene richiesta una finalità specifica per il finanziamento?</i>	Di solito basta indicare Liquidità o riferimento emergenza Covid - 19
<i>Vengono chieste garanzie personali dei soci o di terzi?</i>	Possono essere richieste garanzie personali dei soci o di terzi, o sottoscrizione di prodotti finanziari dell'istituto
<i>Ci sono state erogazioni?</i>	Nelle filiali contattate non ci sono state erogazioni alla data del 22 aprile 2020



Peso: 90%

**Lettera al presidente****Sicindustria
a Musumeci:
un'Authority
per sbloccare
la burocrazia**

Appello dal mondo delle
imprese. Acque
agitate per la Finanziaria

Pag. 10

Gli imprenditori chiedono al governo di dar vita a un'Authority che gestisca progetti e risorse

La Sicindustria alla Regione: un piano per la ricostruzione

PALERMO**Giacinto Pipitone**

Dopo il no alle prime misure che il governo regionale ha inserito in Finanziaria, Sicindustria chiede a Musumeci di dar vita a una sorta di Authority per la ricostruzione in grado di varare un piano straordinario che semplifichi la burocrazia e indirizzi i fondi europei verso i migliori investimenti per sostenere la risalita del Pil.

L'appello recapitato ieri a Palazzo d'Orleans ha la forza delle firme di tutti i leader provinciali della Sindustria guidata da Alessandro Albanese e anche delle federazioni di Siracusa e Catania, guidate da Diego Bivona e Antonello Biriaco, che da sempre sono regni autonomi nel panorama confindustriale. Gli imprenditori hanno messo nero su bianco l'effetto dell'emergenza Coronavirus: «Il lockdown ha fermato circa il 58% delle nostre imprese lasciando a casa circa 50.000 lavoratori solo nel settore industriale. La perdita del sistema economico nel suo complesso è stimata in 2,1 miliardi al mese. La crisi del 2007 ha generato nell'arco temporale di dieci anni una diminuzione del

15% del PIL regionale. Ora potrebbe aggiungersi un altro 12%». Ciò fa parlare gli industriali di grave recessione in atto.

Da qui la lettera con cui si definisce inderogabile «cominciare a identificare e pianificare provvedimenti indispensabili per iniziare la fase della ricostruzione». Per gli industriali è indispensabile far ripartire i consumi. E per riuscirci serve «mettere in campo tutte le risorse umane ed economiche, a cominciare da una adeguata liquidità, per dare fiducia alle imprese che si sono fermate, reimpiagare il personale, far sì che vengano mantenuti i livelli occupazionali dando i fondi per poter sostenere gli oneri previdenziali dei dipendenti».

Sicindustria chiede di guardare anche oltre la fase 2 e di avviare una forte discontinuità che parta da una «serena analisi degli errori di politica economica commessi in questi anni». Sono le premesse per quella Authority per la ricostruzione che dovrebbe «creare il necessario clima di coesione tra governo della Regione, politica, organizzazioni di categoria e sindacati con l'imprescindibile presenza della Comunità scientifica». Questa struttura dovrebbe semplificare la macchina amministrati-

va «rendendo certi e veloci i percorsi autorizzativi per i nuovi investimenti» e dovrebbe indirizzare i fondi europei «dove c'è reale valore per l'economia». E poi gli industriali chiedono di applicare il «modello Genova» alle grandi opere siciliane per sbloccare gli appalti.

Musumeci già venerdì aveva anticipato che dopo l'approvazione della Finanziaria (in corso di esame all'Ars) convocherà le parti sociali per «varare con urgenza un Piano regionale per la ricostruzione economica e sociale dell'Isola e per l'efficientamento burocratico». L'appuntamento è già fissato per il 5 maggio, quando però la manovra economica sarà già approvata e dunque si potrà parlare solo di ulteriori provvedimenti. Il presidente ha assicurato che il governo nella fase 2 «accompagnerà le imprese, i settori produttivi e i lavoratori e accelererà la spesa



Peso:1-2%,10-52%

pubblica destinata agli investimenti e alle infrastrutture. Daremo vita a un piano frutto di concertazione, asciutto, essenziale, attuabile in tempi celeri».

Il vertice del 5 maggio arriva dopo una fase di conflittualità fra gli industriali e il governo regionale. Albanese non ha fatto mistero di non essere mai stato consultato nella fase di scrittura della Finanziaria e ha aggiunto pubblicamente di non ap-

prezzare le principali misure messe in campo a sostegno del sistema economico ritenendole insufficienti e tarate per un target di imprese troppo piccolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La proposta
Albanese: semplificare
la burocrazia e indirizzare
i fondi europei verso
investimenti finalizzati**

**“ Sta procedendo l'offerta pubblica di acquisto di Intesa Sanpaolo per l'integrazione con Banca Ubi
Carlo Messina, amministratore delegato**



Protagonisti. Il presidente della Regione, Nello Musumeci. A destra in alto il leader degli industriali Alessandro Albanese, in basso la deputata leghista Marianna Caronia



Peso:1-2%,10-52%

CATANIA**Biriaco (Confindustria)****«Regole certe e condivise
un piano per far ripartire
al più presto le imprese»**

Il presidente degli industriali chiede rapidità: «Basta con i ritardi e la burocrazia, bisogna recuperare il tempo perduto».

ROSSELLA JANNELLO pagina IV

«Riavviare le produzioni ma con un diverso modo di lavorare»

Confindustria. Parla Biriaco: «Necessario sburocratizzare e accelerare iter bancari per i prestiti alle imprese. Ritardi e ostacoli intollerabili»

ROSSELLA JANNELLO

L'immagine è quella del limbo, della sospensione. «Prima del Covid? Era un altro mondo. Come era un altro mondo prima dell'11 settembre e del crollo delle Torri. Se non ci mettiamo in testa questo, non si va da nessuna parte».

Ne è convinto il presidente di Confindustria Catania, Antonello Biriaco, mentre a muso duro rivendica per le aziende il diritto di riattivare le loro produzioni al più presto possibile. Ma con un diverso modo di lavorare.

«Ci vogliono - dice - un piano condiviso e con regole certe, nel rispetto di tutte le prescrizioni necessarie a garantire la salute dei lavoratori. Insomma - aggiunge - per uscire dal coma farmacologico nel quale si trovano le nostre imprese occorre l'impegno di tutti».

In linea con la richiesta inviata insieme con Sicindustria e con Confindustria Siracusa, il leader degli industriali etnei chiede, alla vigilia della

fine del lockdown, una serie di interventi precisi, con uno sguardo alla specificità del territorio produttivo catanese.

Nel sottolineare come il 55% delle imprese etnee abbia dovuto procedere al fermo delle attività per effetto dei decreti anti Covid-19, Biriaco chiede soprattutto rapidità: la necessità immediata è quella di sburocratizzare al massimo e accelerare gli iter bancari in modo che i prestiti arrivino in tempi brevi nelle casse delle imprese. «Nessun incentivo o agevolazione - accusa - potrà dispiegare la sua efficacia senza aver trovato l'antidoto al virus della burocrazia, in particolare a quella siciliana che

ha qualche zavorra in più. Ma non potremo più tollerare ritardi o ostacoli di ogni tipo nell'attivazione di misure e strumenti a sostegno delle imprese. Altro che ritardi, qui da noi c'è da recuperare il tempo perso».

«Quando sarà dichiarata la fine

dell'emergenza sanitaria e ci si potrà concentrare esclusivamente sulla ricostruzione del sistema economico - prosegue il leader degli industriali etnei - sarà decisivo fare leva su tutte le opportunità e le condizioni di particolare favore esistenti sul nostro territorio per rilanciare la produzione e sostenere l'occupazione».

«Per questo - aggiunge Biriaco - dovrà essere rapido l'accesso ai Fondi europei per gli investimenti attraverso l'erogazione per i progetti approvati; bisognerà trasformare le opere del Patto per



Peso: 1-3%, 18-51%

Catania, del quale da un anno e mezzo almeno - stigmatizza - non sappiamo più nulla, in cantieri e occupazione. Anche per normalizzare la Zona industriale, sulle cui condizioni di abbandono e di pericolosità, come associazione, riceviamo ogni giorno segnalazioni e lamentele. Tutelare le imprese e i dipendenti che vi operano con non poche difficoltà, non è una questione rinviabile».

Ma il presidente di Confindustria Catania rilancia anche il tema delle Zes. «Non si potrà perdere più tempo nell'avvio delle Zone Economiche Speciali, un traguardo sulla carta già conquistato, perché sarebbe incomprensibile, e ai confini del delittuoso, non utilizzare aree destinate di interventi speciali per investimenti ad immediato ritorno per il territorio. Anzi, poiché la defiscalizzazione, la sburocratizzazione, che sono le richieste che le imprese stanno facendo in questo momento, sono già misure previste nelle Zone Economiche Speciali, potrebbe essere il momento buono per allargare i confini della

Zes. Per questo chiediamo che Regione e governo realizzino rapidamente quanto di loro competenza per consentire, finalmente, l'avvio di questo virtuoso percorso. Ricordando che, dove le Zes sono già attive, il Pil è aumentato di qualche punto».

Il presidente degli industriali etnei si sofferma anche sul tema dell'occupazione: «La preoccupazione generalizzata è anche per le conseguenze che la crisi in atto avrà in una realtà che già da anni vive un'emergenza occupazionale con un livello di disoccupazione giovanile tra le più alte del Paese. Fino a questo momento, dal continuo monitoraggio delle nostre imprese in molti casi - ad esclusione di settori drammaticamente penalizzati come il turismo e la logistica - abbiamo potuto constatare che previsioni di contrazione del fatturato e dell'export anche consistenti non si riflettono con un effetto uguale o maggiore sulla voce occupati. Questo potrebbe essere determinato anche dalle disposizioni del

governo adottate in materia di ammortizzatori sociali: da una nostra indagine interna abbiamo registrato che circa il 65% dei nostri associati sta ricorrendo agli ammortizzatori sociali nelle sue diverse declinazioni. Tuttavia - aggiunge - è chiaro che cambierà il modo di lavorare. Lo smart working rimarrà, ove possibile, uno strumento privilegiato, i magazzini saranno ridotti, gli imprenditori dovranno investire più che mai in tema di sicurezza sul lavoro. Insomma, ognuno dovrà rimodulare in maniera diversa il suo operato. Certo, a fronte di questi investimenti, ci aspettiamo che lo Stato, la Regione ci stiano vicini, facendo la loro parte. Insomma, al di là dell'incrollabile ottimismo e della cocciutaggine tipica degli imprenditori - conclude Antonello Biriaco - la tenuta del tessuto produttivo dipenderà, soprattutto, dagli interventi fiscali e dagli strumenti finanziari che lo Stato metterà a disposizione delle imprese».

«Trasformare le opere del Patto per Catania in cantieri e occupazione e attivare le Zes»



Peso: 1-3%, 18-51%

Zona industriale frenata dalla burocrazia

Il caso. Tra ricorsi, rimpalli di responsabilità e conflitti di competenze i lavori di riqualificazione dell'area continuano a restare sulla carta. L'assessore Arcidiacono: «Basta sovrapposizioni: è necessario sbloccare subito le opere ferme»

➔ «Perché approfittando del “lockdown” e della mancanza di traffico non si sistemavano almeno le strade?»

«Perché non si approfitta del lockdown per sistemare finalmente la zona industriale?» La domanda, più che lecita, è risuonata più volte sia nelle lettere e nei messaggi inviati dai nostri lettori al giornale, ma soprattutto da chi, nonostante la chiusura per emergenza coronavirus, quelle strade ha dovuto e deve continuare a percorrerle, di giorno e di notte. La risposta si riassume in due parole: burocrazia e politica.

E intanto le buche a Pantano d'Arca diventano crateri, di notte il buio impera, nessuna vigilanza o sicurezza sono assicurate, il rischio di allagamenti si cela dietro ogni acquazzone improvviso. Solo per citare alcune note criticità.

In alcuni casi la legge regionale esiste, ma occorrono anni per applicarla, si rimanda all'infinito la firma di convenzioni per definire le competenze (la convenzione per l'affidamento del servizio idrico integrato della zona industriale a Sidra è del 20 febbraio 2019, ma non è ancora stata

firmata), a volte si disertano gli incontri decisivi, non si pubblicano bandi di gara dopo averli annunciati (riqualificazione rete idrica potabile e industriale, finanziata con 4,1 milioni di euro), non si riescono a spendere i fondi disponibili e si attendono invano altri fondi perché bloccati da ricorsi (i 10 milioni di euro che Regione siciliana ha destinato alla zona industriale etnea sono bloccati per il ricorso del comune di Gela).

Un fatto, dei giorni scorsi, è emblematico: se è vero che Irsap ha annunciato l'affidamento (avvenuto il 21 aprile) della gara per il rifacimento delle strade interne e della segnaletica orizzontale e verticale dei blocchi Giancata, Pezza Grande, Palma 1, Palma 2, Passo Martino, Torre Allegra e Buttaceto, inclusa pulizia e manutenzione dei fossi di guardia, lavori pronti a partire a giugno e finanziati con fondi del “Patto per il Sud” (2,3 milioni di euro), è altrettanto vero che il 23 aprile alla sede catanese dell'Irsap si è dovuto procedere “d'ufficio” al trasferimento della competenza delle strade dal Consorzio Asi in liquidazione ai Comuni di Catania, Paternò e Belpasso. Era presente solo il rappresentante di Belpasso. I verbali dovranno ora essere protocollati come Asi, trasmessi ai rispettivi Comuni e subito dopo si procederà alla deliberazione di presa d'atto da parte dell'Irsap.

«La questione riguarda tutte le Regioni e i Comuni - precisano da Irsap - alcuni Comuni hanno fatto anche ricorso contro il trasferimento di competenze, ma lo hanno perso».

«Due settimane fa - conferma Giuseppe Arcidiacono, assessore con de-



Strade disastrose e tombini scoperti (Foto Santi Zappalà)

lega alla zona industriale - abbiamo ricevuto la nota della Regione che sollecita i passaggi di competenze ai Comuni. Certo servirà rivedere la gestione futura in mezzi e finanziamenti, ma di sicuro bisogna sbloccare subito i lavori fermi, come il Centro servizi integrato per le imprese, caserma dei carabinieri e la riqualificazione della pubblica illuminazione. Serve dare risposte rapide, ma avendo enti che si sovrappongono non è possibile. Da parte nostra abbiamo inviato alla Regione la convenzione per i lavori sul Forcile, da 25,8 milioni di euro, e mercoledì insieme a Sidra faremo il punto su allacci e scarichi industriali, vogliamo legalizzare la situazione».

MARIA ELENA QUAIOTTI

L'UGL SU SUGAR E PLASTIC TAX

«Bene l'annunciata sospensione, ma la tassa sia eliminata»

Nei giorni scorsi il governo nazionale ha assunto l'impegno di sospendere per il 2020 l'applicazione, prevista da luglio, di “Sugar e plastic tax”.

A prendere atto della notizia anche la Ugl di Catania, che adesso si augura non ci siano ripensamenti dell'ultimo ora con modifiche al decreto “Aprile” dove la norma è stata inserita, così come fatto trapelare dal ministero dell'Economia e delle finanze.

«Sin dall'inizio come organizzazione sindacale ci siamo schierati a sostegno delle ragioni degli imprenditori catanesi del settore, e in particolare della Sibeg che detiene anche il brand Tomarchio quali principali aziende del territorio - dicono Giovan-

ni Musumeci, segretario territoriale della Ugl e Nino Neri, reggente della federazione Ugl agroalimentare. Una tassa ingiusta, quella voluta dal Governo Conte bis, che purtroppo non è stata cassata a quanto si apprende, ma soltanto rinviata al prossimo anno. Se già prima le previsioni di mercato a seguito dell'entrata in vigore dell'incremento portavano a immaginare una contrazione delle vendite del 30% e relativo calo di fatturato e di livelli occupazionali, oggi l'emergenza Covid-19 ha dato una sonora mazzata alla produzione con crolli anche del 60% a causa del minor consumo di bevande. Senza contare ancora le spese che dovranno essere af-

frontate per mettere ulteriormente in sicurezza gli stabilimenti. Di fronte a uno scenario del genere, come ad esempio è successo in Sibeg, con senso di responsabilità abbiamo fatto in modo di accompagnare l'azienda nel processo di accesso agli ammortizzatori sociali, apprezzando anche le iniziative rivolte alla miglioria delle condizioni del personale, non solo per quello rimasto operante con l'incremento delle misure di protezione e assicurazione, ma anche per le rimanenti unità esentate o in smart working - aggiungono i sindacalisti - siamo anche a fianco degli imprenditori catanesi perché questa tassa venga eliminata e non solo spostata». ●



L'ECONOMIA
«Un'Authority
per aiutare l'Isola»
Sicindustria
presenta il conto
 SERVIZI pagina 7

«Un'Authority per fare ripartire la Sicilia»

La richiesta. Appello di Sicindustria e di Confindustria Catania e Siracusa: serve l'immediata liquidità delle risorse. Il lockdown ha fermato il 58% delle imprese, stimato un ulteriore calo del Pil tra il 10 e il 12%. «Occupazione a rischio»

PALERMO. Hanno visto le macchine fermarsi e i dipendenti tornare a casa. La produzione rimanere così, come congelata. Da un momento all'altro, il corso della vita industriale ha cambiato il ritmo dell'oggi e ha dovuto mettere in pausa il domani. Adesso, gli industriali siciliani si rimboccano le maniche e chiedono un piano straordinario per la ricostruzione, un'Authority a garanzia della coesione tra governo, parti sociali e comunità scientifica, un'operazione drastica e radicale di semplificazione amministrativa. E i numeri non lasciano spazio alcuno alle esitazioni né possono concedere margini alla burocrazia ordinaria: servono tempi certi e veloci per le autorizzazioni, liquidità alle imprese, contributi per la copertura degli oneri sociali e un'attenzione particolare al turismo che vede la stagione 2020 sfumare e ha bisogno di sopravvivere per affrontare il 2021. Queste le priorità che gli industriali indicano in una lettera aperta al governatore della Sicilia Nello Musumeci. Il documento - firmato dal vicepresidente vicario di Sicindustria Alessandro Albanese, dai presidenti di Confindustria Catania e di Siracusa Antonello Biriaco e Diego Bivona - è stato inviato ieri mattina al presidente della Regione.

Al primo punto è la tutela dell'esistente evitando di penalizzare la forza lavoro. La copertura degli oneri previdenziali è considerata fondamentale per far sì che vengano mantenuti i livelli occupazionali. Per questo, evidenzia il documento congiunto che non si limita a chiedere ma propone e indirizza il governo, «occorre dirottare sulle imprese i fondi per poter sostenere gli oneri previdenziali dei dipendenti. Le risorse, ampiamente reperibili tra le pieghe del Poc (Programma operativo complementare) e del Po Fesr (Programma operativo sul fondo europeo per lo sviluppo regionale)».

«Il governo e la politica tutta, si impegnino a semplificare la macchina amministrativa rendendo certi e veloci i percorsi autorizzativi - sottoscrivono Alessandro Albanese, Antonello Biriaco e Diego Bivona - per i nuovi investimenti ed alleggerendo i molteplici vincoli imposti dalla attuale normativa; si utilizzino i fondi comunitari per investimenti che creino realmente valore per l'economia; si avviino tutte le opere pubbliche bloccate, con estrema decisione e con procedure di assoluta emergenza, come ad esempio la semplificazione del Codice degli Appalti, utilizzando il sistema Genova, se è il caso».

«Servono subito segnali inequivocabili - osservano gli industriali - che la Regione Siciliana promuove una convinta politica industriale sostenibile. Per fare questo è necessaria una sorta di Authority per la ricostruzione. Il lockdown ha fermato circa il 58% delle nostre imprese lasciando a casa circa 50.000 lavoratori solo nel settore industriale. La perdita del sistema economico nel suo complesso è stimata in 2,1 miliardi al mese. Un sistema che tra il 2007 e il 2018 ha subito un calo del 15% del Pil regionale. Se dovessero ripartire tutte le attività a maggio, alla fine del 2020 si registrerà una ulteriore diminuzione del Pil tra il 10% e il 12%. Le aree industriali ex Asi sono passate da una gestione provinciale farraginoso e inefficiente a una gestione regionale che sulla carta avrebbe dovuto diventare, con l'Irsap, che di fatto oggi è soltanto una sovrastruttura. Non dimentichiamo che gli altri territori non hanno i nodi strutturali della nostra Regione, dunque saranno più reattivi a cogliere le opportunità che si presenteranno».

