

IMMOBILIARE. La delibera regionale 881 semplifica procedure e tempistica delle locazioni

# Affittare alloggi turistici: parte la liberalizzazione

Contratti con meno oneri per gli operatori. Motivo: perché non rientrano nella categoria delle strutture extra-alberghiere

La rivoluzione delle locazioni turistiche è iniziata. Lo scorso 13 luglio la giunta regionale ha adottato una delibera, il numero 881, in cui è andata a ridefinire le condizioni operative e lo «status» degli alloggi dati in locazione ai turisti. Minori oneri per i proprietari e iter semplificati che, secondo gli addetti ai lavori, potrebbero dare un nuovo impulso al settore immobiliare. I primi a plaudire al provvedimento della Regione sono i rappresentanti di Confedilizia. «Negli ultimi anni si è assistito a una forte crisi del mercato delle locazioni classiche sia per la riduzione dei canoni, sia per una situazione generalizzata di insolvenza, legata alla crisi economica e a un certo mal co-

stume», spiega Pietro Francesco Meschini, presidente di Confedilizia Verona, confederazione che rappresenta gli interessi di proprietari immobiliari, dei condomini e di investitori istituzionali. «Purtroppo non vi sono procedure e norme che tutelino i proprietari e iter semplificati che, secondo gli addetti ai lavori, potrebbero dare un nuovo impulso al settore immobiliare. I primi a plaudire al provvedimento della Regione sono i rappresentanti di Confedilizia. «Negli ultimi anni si è assistito a una forte crisi del mercato delle locazioni classiche sia per la riduzione dei canoni, sia per una situazione generalizzata di insolvenza, legata alla crisi economica e a un certo mal co-



Immobili turistici, contratti di locazione più semplici e meno onerosi

gue Meschini. «In tal modo, possono ricavare reddito, ma avere maggiori garanzie di pagamento». Dal punto di vista fiscale, come precisa Meschini, non cambia nulla: «I proventi vanno dichiarati come redditi da fabbricati, sommando quanto percepito dai vari contratti stipulati nell'arco dell'anno».

A cambiare saranno invece le condizioni operative e lo «status» delle locazioni turistiche. «Da tempo nel settore era in corso una discussione sui questi temi: la nuova delibera promossa dall'assessore al Turismo Federico Caner ha precisato che le locazioni turistiche non rientrano tra le strutture ricettive alberghiere, soggette alla legge regionale 11 del 2013», spiega Piercarlo Pasti del coordinamento legali di Confedilizia.

«Ciò significa che questi appartamenti non saranno soggetti a classificazione e i proprietari dovranno assolvere solo alcuni adempimenti, senza più tassa di soggiorno, né la necessità di procedere al cambio di destinazione d'uso». Chi però non rispetterà le prescrizioni potrà incorrere in sanzioni pesanti, fino a 3mila euro, stabilite per combattere il fenomeno dell'abusivismo.

Confedilizia ha già predisposto i modelli di contratti e i moduli da inviare al Comune per comunicare la presenza di turisti. «Ci stiamo allineando a ciò che avviene negli altri Paesi», prosegue Pasti. «Ci auguriamo che queste norme siano d'impulso al settore immobiliare e vadano ad attrarre investimenti». • M.T.R.

## Le nuove regole

LA NORMA. La delibera 881 dello scorso luglio prevede precise disposizioni per le locazioni turistiche. La durata dei contratti è libera e la registrazione è obbligatoria solo se il periodo supera i 30 giorni. I proprietari sono tenuti a inoltrare una comunicazione al Comune con i dati del turista in arrivo o, in caso di ospiti extracomunitari, alle autorità di pubblica sicurezza. Inoltre, è prevista anche la comunicazione delle informazioni sugli arrivi e le presenze turistiche, per provenienza, in modo da tenere monitorato il fenomeno: ciò avverrà però solo online, accreditandosi al sistema regionale della procedura dedicata. Di queste incombenze si potranno occupare anche eventuali mandatari dei proprietari, come associazioni di categoria, agenzie immobiliari e di intermediazione.

La delibera 881 specifica quali servizi devono garantire le locazioni turistiche, ovvero solo la fornitura di energia elettrica, acqua, gas ed eventuale climatizzazione, la manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorate, la pulizia e, se richiesto, la fornitura di biancheria. M.T.R.

LAVORO. Ottenute delle modifiche al decreto

# La Regione chiama Roma: salviamo i centri per l'impiego

Sono 43 in Veneto (6 i veronesi) con circa 200mila utenti l'anno

La questione - e la relativa polemica - risale a qualche mese fa, quando il Jobs Act aveva stabilito che i centri per l'impiego dovessero tornare di competenza dello Stato, escludendo quindi le Regioni dalla partita. Una centralizzazione legata alla volontà di potenziare questo servizio, senza che vi fosse però iniezione di nuove risorse, altro elemento che aveva sollevato le critiche da parte delle Regioni. Qualcosa nei giorni scorsi è cambiato, quantomeno nel testo del decreto.

«Abbiamo chiesto e ottenuto», spiega l'assessore veneto al Lavoro, Elena Donazzan, «alcune modifiche organizzative volte a salvaguardare l'esperienza dei 43 centri per l'impiego veneti, sei dei quali attivi nella provincia di Verona, e a garantirne funzioni e prestazioni». Le Regioni potranno negoziare con il ministero del Lavoro convenzioni che tengano conto della specificità dei diversi modelli organizzativi territoriali. Ai centri per l'impiego rimarranno attribuite in via esclusiva alcune funzioni cardine: dovranno prendere in carico tutti i disoccupati e tutti i percettori di ammortizzatori e faranno parte della rete dei servizi per il lavoro che la Regione

Veneto ha già attivato. Su questo aspetto specifico del Jobs Act le critiche. «Abbiamo anche ottenuto», continua Donazzan, «la cancellazione dell'obbligo di convocazione ogni 60 giorni per i disoccupati e ogni 30 giorni per i percettori di politiche passive, al fine di evitare congestionamenti». In Veneto i centri per l'impiego registrano una utenza media di 200mila persone l'anno, fanno oltre 150mila colloqui di orientamento al lavoro e gestiscono circa 15mila richieste di lavoro delle aziende.

Una volta migliorato il testo del decreto, resta tuttavia il problema delle risorse con cui pagare i dipendenti delle Province. «Dipendenti», sottolinea Donazzan, «che il governo lascia per due anni in un limbo, con la prospettiva poi di trasferirli in una futura Agenzia regionale per l'impiego. Nel frattempo, ancora una volta a pagare sono le Regioni». Nello specifico, 16 milioni di euro l'anno: questa è la cifra che dovrebbe versare il Veneto, dal momento che il decreto prevede che siano le Regioni a coprire con risorse proprie un terzo della spesa per il personale dei centri. • F.L.



**Nel Veronese in molti già stanno cambiando i lunghi periodi in brevi soggiorni turistici**

PIETRO FRANCESCO MESCHINI  
PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA VERONA

INFRASTRUTTURE. Intesa Sanpaolo offre la sua quota di controllo

# Abertis punta sulla A4 e offre 440 milioni

Venerdì chiusa l'asta. Spagnoli in pole position

Venerdì è scaduto il termine di presentazione delle offerte per l'acquisto delle quote (oltre il 50%) di Banca Intesa della società autostradale Brescia - Padova. A breve si prevedono cambi di governance nella sede di via Flavio Gioia di Verona. E probabilmente si inizierà a parlare spagnolo. Questa è infatti ciò che emerge da indiscrezioni sulle offerte presentate a Banca Imi, advisor di Intesa.

In pole position ci sarebbe il colosso spagnolo Abertis che di recente è riuscita ad aggiudicarsi le torri di Wind. Il gruppo di Barcellona, quotato in borsa, avrebbe presentato un'offerta di 440 milioni sulla base di una valorizzazione della concessionaria dell'A4 Holding che vale un miliardo.

Stando a quanto riportato da un quotidiano economico si tratterebbe dell'offerta più alta tra quelle messe sul tavolo. In corsa ci sarebbero infatti anche Atlantia, la holding dei pedaggi autostradali italiani e degli aeroporti di Roma. E ancora, Carlo Tote ex proprietario di AirOne con la holding con cui si occupa della gestione di A24 e A25. Poi ci sarebbe anche Gavio, l'operatore che gestisce 1.400 chilometri di rete, il fondo sulle



Gli spagnoli di Abertis stanno puntando al controllo della A4

infrastrutture F2i, la Finint, merchant bank e anche la Save di Enrico Marchi. Ufficialmente però è presto per avere certezze. La scadenza dell'offerta è stato più volte rimandato per permettere di dare solidità al futuro della concessionaria Brescia-Padova che dipende dalla realizzazione di una nuova autostrada, la Valdastico Nord. Ora scatteranno le aperture delle buste e le valutazioni delle offerte. Nota è la posizione fortemente contraria del presidente della Brescia Padova, il sindaco di Verona, Flavio Tosi, all'idea che sia una società non italiana a gestire la società. Ma sarà diffi-

cile, se non impossibile, ostacolare un'operazione finanziaria su cui Abertis pare credere molto tanto da mettere sul tavolo una cifra alla quale soci privati e pubblici non possono rimanere indifferenti. Intesa Sanpaolo da tempo cerca di dismettere una quota complessiva di oltre il 51% derivata dal controllo di Re Consult dell'ex ad Mario Rino Garbari, che ha dato in pegno le sue quote alla banca e dal 6,5% di Equiter, società di Intesa. I soci pubblici, in totale, contano sul 32,2% di A4 Holding, finanziaria che controlla la concessionaria. • R.E.C.O.

INCONTRI. Appuntamento in via Pancaldo

# Derivati e finanza: conoscere il rischio per poterlo gestire

Benini (Assofinanse): «Studiare e contrattare l'adesione»

La finanza è un grande rischio, ma lo sono ancora di più i derivati. Ne ha parlato Nicola Benini - commercialista, vicepresidente di Assofinanse e partner di Ifa Consulting - all'ultimo incontro prima della pausa estiva di «4 chiacchiere», l'appuntamento in via Pancaldo per professionisti ed imprenditori.

Benini ha accompagnato gli «esperti» ascoltatori sul terreno difficile dell'approfondimento sulle cause e sulle vie di uscita delle crisi finanziarie che pregiudicano spesso definitivamente le sorti di un'azienda, ma anche di un ente pubblico, di uno stato, come la Grecia insegna. La crisi più cocenti pubblico e privato le hanno subite con i contratti derivati (quelli che hanno per oggetto strumenti finanziari derivati, che traggono valore da altre attività sottostanti o fondamentali che servono per trasferire rischi).

Da qui anche la necessità di capire la contrattualistica, come ha ricordato Benini, a tutela delle controparti bancarie e che, quindi, richiede un controllo preventivo o, ancor meglio, una negoziazione

preventiva all'adesione. E il relatore ha anche spiegato il ruolo del consulente indipendente che «sta al medico, come la banca sta alla farmacia. Entrambi fondamentali, ma distinti». Ma Benini ha anche «difeso» il rischio, che è proprio di qualsiasi attività. Ed ha ricordato che il rischio, appunto, si deve correre, ma non deve essere confuso e associato con il concetto del «pericolo». Importante è che sia percepito.

Come è nello stile degli incontri proposti dallo Studio Bellazzi-Borgogna-Cacciali, ci sono stati anche altri due momenti. La conclusione con una risottata fra tutti i partecipanti e la conoscenza di un «Tesoro nascosto» dell'imprenditoria veronese. Nel caso, con relatore Andrea Alberti, la società Wintrade Srl, con sede in corso Sant'Anastasia a Verona. Wintrade da dodici anni è una agenzia dedicata alla «ragmatela mondiale» (web) specializzata nella costruzione di siti internet web, marketing, sociale, con attenzione particolare anche ad organismi culturali, come Fondazioni Arena. • F.R.

AGENZIA ENTRATE

# Nuovi controlli sull'Unico 2013 Più tempo per i documenti

In arrivo in questi giorni anche ai contribuenti veronesi, richieste di documenti per il modello Unico 2013, riguardanti l'anno d'imposta 2012.

L'agenzia delle entrate con un proprio comunicato stampa assicura che, invece degli ordinari 30 giorni, c'è tempo fino a tutto il mese di settembre per rispondere a tali richieste. Diversi i canali di scambio per relazionarsi con gli uffici finanziari. I contribuenti possono scegliere il dialogo diretto attraverso il telefono, per posta elettronica o secondo le modalità specifiche indicate nelle comunicazioni di anomalia o, ancora, rivolgendosi agli intermediari incaricati della trasmissione delle dichiarazioni.

I contribuenti, una volta informati, hanno la possibilità di spiegare all'Agenzia i motivi delle presunte anomalie oppure porvi rimedio, beneficiando della riduzione delle sanzioni, modulata in base all'empistività della correzione, ricorrendo cioè alle nuove regole del ravvedimento operoso. L'unico ostacolo al ravvedimento è rappresentato dalla formale notifica di un atto di liquidazione o accertamento, oppure dal ricevimento di una comunicazione di irregolarità emessa a seguito dei controlli, automatici o formale, delle dichiarazioni. • C.E.

VINI. Riconoscimenti

# L'Amarone Riserva 2010 di Farina trionfa all'Iwsc

L'azienda vinicola veronese Farina si aggiudica alcuni importanti riconoscimenti alla 46ª edizione dell'International Wine & Spirit Competition (Iwsc). L'Amarone Riserva Montefante 2010 ottiene la medaglia d'oro e il prestigioso «Indigenous Grape Varieties Trophy», premiando come miglior vino autoctono su 90 paesi partecipanti.

Le giurie dell'Iwsc è costituita da più di 250 esperti in tutto il mondo. Molti di questi sono Masters of Wine, altri sono vinificatori o distillatori, altri ancora sono esperti del settore. Occorrono più di sei mesi per valutare tutti i prodotti iscritti, che sono classificati in più di 1500 categorie diverse.

Inoltre l'Amarone Classico Docg 2012 di Farina è stato insignito della medaglia d'oro e il Valpolicella Ripasso Cl. Sup. Doc 2013 della medaglia d'argento. All'estero i vini Farina continuano quindi a rafforzare la propria posizione, informa una nota dell'azienda. Proven e Vinitaly 2015, viene sottolineato, «hanno consolidato importanti collaborazioni con Canada, Stati Uniti, Svizzera ed altri partner storici, e hanno incentivato i più recenti rapporti sui mercati esteri, come con Cina, Spagna e Paesi Scandinavi. • R.E.C.O.