

ANNO V N. 2

MAGAZINE

Leasing

Time

LOCAZIONE FINANZIARIA E NOLEGGIO, FACTORING
E FINANZIAMENTI A MEDIO-LUNGO TERMINE



Christian Dominici
Christian Dominici Spa



Giuliano Azzinari
Architetto e Founder



Adolfo Lippi
Giornalista, scrittore,
regista tv

Si può dare di più

Ognuno deve fare il proprio dovere con competenza, rispetto e coraggio



postatarget
magazine
CENTRO/00726/05.2018
DAL 09/05/2018
Posteitaliane

Soluzioni a portata di mano



GRANDANGOLO - ph Jamoon028/Freeptik



TREBI Generalconsult
Full Service Software

SOFTWARE FINANZIARIO E CONSULENZA

Dal 1980 leadership, competenza, flessibilità, innovazione

www.trebi.it



MAGAZINE Leasing CONTENUTI

4 | EDITORIALE

*Si può dare di più
Ognuno deve fare il proprio dovere
con competenza, rispetto e coraggio*

6 | INNOVAZIONE

*Il Real Estate disegna la città del futuro
Spazi ed edifici a misura d'uomo
ma più inclusivi, consapevoli e tecnologici*

9 | RISTORI

*Aiuti alle imprese: in arrivo ristori,
cassa integrazione e sconti sulle bollette*

13 | IDEE E SOLUZIONI

*L'economia mondiale è improvvisamente
"a corto di tutto"*

17 | APPROFONDIMENTI

*I nuovi strumenti per favorire le ristrutturazioni
aziendali o le liquidazioni delle imprese in crisi*

21 | SCENARI

*Oltre al tema dei rincari delle fonti energetiche
(sterilizzazione delle bollette?)*

24 | OSSERVATORIO

Io so' io e voi non siete un...

27 | REAL ESTATE

*Casa e ristrutturazione, le novità del 2022:
facciamo il punto sullo stato attuale
dei Bonus Edilizi*

30 | REAL ESTATE

*Il mercato immobiliare in Italia nel 2021:
un'indagine di Dils*

35 | NUMERI LEASING

Il mercato leasing e NLT nel 2021

39 | CREDITI

Credito d'imposta Ace: che cos'è

40 | NUMERI FACTORING

*Il factoring in cifre
Da Assifact sono stati comunicati
i risultati del factoring in Italia per l'anno 2021*

43 | ESPERIENZE

*Conversazione con don Luigi Sonnenfeld
sull'esperienza dei Preti Operai a Viareggio
e sul ruolo di don Sirio Politi*

49 | VISIONI

Cambiando le parole non si risolvono i problemi!

Si può dare di più

Ognuno deve fare il proprio dovere con competenza, rispetto e coraggio.

«Non ci si può sottrarre ai doveri a cui si è chiamati, tre emergenze impongono senso di responsabilità» questa la dichiarazione del Presidente Sergio Mattarella appena rieletto Capo dello Stato



Pandemia, economia, tenuta delle Istituzioni di fronte alla questione sociale del Paese, queste sono le tre emergenze attuali che esigono risposte immediate, coerenti e rigorose da tutti i protagonisti dell'Azienda Italia. Oggi si impone una riflessione sugli sviluppi economici e istituzionali dopo l'esito positivo, anche se eccezionale

*del "romanzo Quirinale". La copertina della nostra rivista Leasing Magazine di dicembre è stata sicuramente preveggenza così come le parole d'ordine pubblicate: **"competenza, rispetto e coraggio"**. Restano ora da affrontare tutti i temi più impegnativi che sono la concreta adozione dei piani esecutivi del PNRR, insieme ovviamente alla lotta contro la pandemia, che si presentano insieme ad un nuovo processo inflattivo causato anche dall'aumento dei costi*

energetici e delle materie prime sul mercato domestico e internazionale che potrebbero fermare la ripresa dello sviluppo economico e le condizioni di una maggiore occupazione. In questo quadro di luci ed ombre, come dicevamo un anno fa si può fare tutti “di più e meglio” per **raggiungere sperabilmente risultati positivi attesi** ma non scontati se non supportati da una grande impegno corale e da una determinazione non certo banale.

In questo numero vogliamo dare il nostro contributo per raggiungere obiettivi positivi in economia e nel lavoro e per questo ci occupiamo dell’immobiliare e dell’ambiente: sappiamo tutti che non ci può essere sviluppo economico generale duraturo se non c’è contemporaneamente sviluppo del **mercato immobiliare**. Professionalità diverse, ma complementari, si cimentano per illustrare cosa si può fare per il patrimonio immobiliare, per migliorare l’ambiente e la nostra qualità della vita... Siamo contenti di ospitare importanti contributi di idee nella ragionevole consapevolezza di poter dare un contributo utile al dibattito necessario per poter fare scelte anche innovative, per favorire uno sviluppo complessivo “compatibile”, in un momento economico sociale e sanitario non facile per le vicende del nostro Paese e dell’Azienda Italia...

Buona lettura,

Gianfranco Antognoli





Bauhaus Dessau Foundation, Global Planning Architecture



IL REAL ESTATE DISEGNA LA CITTÀ DEL FUTURO

Spazi ed edifici a misura d'uomo ma più inclusivi, consapevoli e tecnologici

In quale direzione sta andando la città del futuro?

Come cambiano i suoi spazi? Un'immersione nel mondo *Real Estate* ci racconta un processo di rigenerazione urbana che conduce le città ad essere più sostenibili, inclusive e tecnologiche.

Disegnare ed immaginare una società del futuro dopo un periodo come quello vissuto negli ultimi due anni non è impresa facile. In una situazione di crisi il primo pensiero va alla praticità dell'oggi, al qui ed ora, e l'immaginazione si blocca inibita dalle incombenze della realtà.

È in momenti come questi che l'architettura può e deve dare il meglio di sé mettendo al centro la

qualità della vita e dell'abitare, in tutte le sue differenti sfumature. L'architettura può diventare la chiave di volta per preservare il futuro dell'umanità e del Pianeta: collante tra persone e territorio, tra diversi strati sociali, motore capace di muovere l'economia e adattarsi o trasformare l'ambiente circostante. Come racconta il critico e storico **Deyan Sudjic**, l'architettura del passato, e anche quella del futuro, rappresenta una colonna portante della società:

“Per scala e complicazioni, l'architettura è di gran lunga la più grande e soverchiante tra tutte le forme culturali. Determina, letteralmente, il nostro modo di vedere il mondo e di interagire gli uni con gli altri. Per il committente rappresenta l'opportunità di sentirsi padrone degli eventi”

L'architettura del futuro porterà a massicce costruzioni, la richiesta di immobili cresce e così la responsabilità dell'impatto che avranno sul pianeta. Una sfida che l'architettura accetta, immaginando già nuove possibilità di mutazione degli spazi. È il momento di edifici che si sviluppano in verticale, che inglobano parti del territorio o della città, strutture tutt'uno con la natura o progetti futuristici che sfruttano la potenza e l'energia dei quattro elementi della terra.

Questo processo di cambiamento radicale non potrebbe esistere senza un confronto con il mondo del *Real Estate*. Un mondo che conserva il *know-how* e la storia della costruzione e del panorama immobiliare ma che, soprattutto in questo momento, deve aggiornarsi ed innovarsi per rispondere ai nuovi bisogni di architettura. Guardare al futuro significa superare i nostri stessi successi per vincere nuovi traguardi. L'*Asset Design* è un modello che favorisce le transizioni personali, aziendali ed economiche attraverso un processo di crescita condivisa e multidisciplinare e capace di far dialogare tra loro i protagonisti di questo racconto: proprietari, *developer*, amministratori, comunità locali ed utilizzatori finali.

L'architettura del futuro la immaginiamo al fianco dell'uomo ma anche estremamente tecnologica, paladina dell'utilizzo di materiali e strutture

innovative. L'impiego di materie prime sostenibili o innovative è una certezza nella progettazione del domani: materiali ecologici a bassa emissione tossica ed in linea con il concetto di accessibilità.

I materiali si riappropriano della loro essenza ed importanza e vanno oltre, oltre lo spazio che occupano, oltre il concetto di struttura fisica fissa e statica. La materia si plasma e diventa struttura che dialoga in modo nuovo con il territorio e le persone, anticipandone i bisogni.

Nuove visioni legate all'evoluzione visibile e tangibile dell'architettura danno spazio a nuove correnti di pensiero. Elementi ma anche movimenti culturali come quello del *green building*: un filone del design attuale che imposta i propri progetti attraverso la massimizzazione del rapporto simbiotico tra struttura e ambiente e, allo stesso tempo, punta a creare un impatto positivo

sul clima e sull'ambiente a 360 gradi. L'architettura è uno strumento per abitare al meglio il territorio, esaltarne i pregi, smussarne i difetti. Creare un rinnovato senso dell'abitare, un nuovo equilibrio rivoluzionario. La città, la casa, gli uffici e gli spazi che costituiscono la quotidianità diventano prolungamenti del corpo e dello spirito: usiamo lo spazio per creare esperienze e per migliorare la salute e il benessere di chi li vive attraverso innovazioni, tecnologie e *smart devices*.

Investire in un'architettura orientata al *well being* significa assicurarsi un ritorno positivo in ogni ambito della propria vita. Un edificio pensato per il bene degli individui porta ad un atteggiamento mentale positivo.

Giuliano Azzinari

Founder Manager and Creative Leader
Global Planning Architecture

”



Bauhaus Dessau Foundation, Global Planning Architecture



CHRISTIAN DOMINICI



CREDITI IVA

FINANZA
D'IMPRESA

Assistiamo Start Up innovative
nella cessione dei crediti Iva e nell'accesso al credito.

Siamo specialisti nella nuova finanza
in operazioni di concordato in continuità.

www.christiandominici.it

Christian Dominici SpA - Via San Vittore 7 - 20123 Milano   

OAM 484

Aiuti alle imprese: in arrivo ristori, cassa integrazione e sconti sulle bollette



In arrivo **nuovi ristori** per le attività economiche colpite nelle ultime settimane dall'impennata di contagi da Covid-19. Gli aiuti a fondo perduto si concentreranno sulle imprese che hanno registrato un fatturato 2019 fino a due milioni di euro e una flessione di almeno il 30% del volume d'affari 2021, parametrata con l'ultimo anno ante-pandemia. Lo prevede il nuovo decreto approvato dal Consiglio dei Ministri il 21 gennaio.

Ma le novità non si fermano qui!

Per le aziende del terziario, nel solco della riforma degli ammortizzatori sociali 2022, l'Esecutivo ha previsto l'introduzione per gli ulteriori periodi di emergenza di un **Fondo di integrazione salariale** "scontato", che incide sul contributo di funzionamento. Arriva, inoltre, l'**intervento a sostegno delle aziende colpite dal rincaro dei costi dell'energia**. In arrivo:

▶ 200 milioni di euro a fondo perduto per il commercio al dettaglio;

- ▶ 200 milioni per il trasporto pubblico locale;
- ▶ 230 milioni per le imprese turistiche;
- ▶ 128 milioni di euro di tax credit per le agenzie di viaggio e tour operator;
- ▶ librerie, cinema e teatri riceveranno in dote circa 110 milioni di euro;
- ▶ 20 milioni di euro andranno alle discoteche;
- ▶ 40 milioni di euro per le attività sportive.

Nuovi ristori e tax credit Il nuovo provvedimento si concentra sulle categorie maggiormente colpite nelle ultime settimane a causa dell'impennata di contagi da Covid-19. Nonostante per le imprese le restrizioni attuali siano indiscutibilmente meno limitanti rispetto a quelle adottate nel 2020 e 2021, l'alto numero di contagi registrato ha comunque causato un elevatissimo numero di isolamenti con l'indiretta conseguenza che interi comparti sono stati gravemente colpiti nella loro capacità di generare ricavi sufficienti alla loro sopravvivenza. Tutto ciò ha costretto il Governo a correre ai ripari emanando una

nuova tranche di ristori che conta circa **1,5 miliardi di euro**.

Il provvedimento prevede la sospensione dei termini relativi ai versamenti delle ritenute alla fonte e delle trattenute relative all'addizionale regionale e comunale nel mese di gennaio 2022 per i «soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, aventi il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nel territorio dello Stato, le cui attività sono vietate o sospese fino al 31 gennaio 2021»; e ancora, comma 2 lettera b), la sospensione dei termini dei versamenti relativi all'Iva in scadenza a gennaio. I versamenti precedentemente sospesi sono effettuati senza applicazione di sanzioni e interessi in un'unica soluzione entro il 16 settembre 2022.

Il Fondo per il rilancio delle attività economiche, inserito nel nuovo decreto sostegni, verrà gestito sotto l'egida del Ministero dello Sviluppo Economico e potrà contare complessivamente su una dotazione finanziaria di oltre 200 milioni di euro. Stesso funzionamento è previsto per la **creazione di un fondo parallelo al Ministero della Cultura** con una dotazione finanziaria pari a circa 110 milioni di euro indirizzata a ristorare cinema, teatri e librerie. Il provvedimento prevede l'incremento del "Fondo Unico Nazionale Turismo" per 100 milioni di euro; e ancora che **l'esonero dal versamento dei contributi previdenziali per assunzioni a tempo determinato nel settore turistico e degli stabilimenti termali** introdotto con il decreto agosto sia «riconosciuto, con le medesime modalità, limitatamente al periodo dei contratti stipulati e comunque sino ad un massimo di tre mesi, per le assunzioni a

tempo determinato o con contratto di lavoro stagionale nei settori del turismo e degli stabilimenti termali». L'agevolazione contributiva è ammessa nel limite di 40 milioni di euro per l'anno 2022 a valere sulle risorse del Fondo. **Alle imprese del settore turistico spetta anche un credito d'imposta al 60% per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, «in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2022 a marzo 2022».**

Gli aiuti a fondo perduto si concentreranno sulle attività economiche che hanno registrato un fatturato 2019 fino a due milioni di euro e una flessione di almeno il 30% del volume d'affari 2021 parametrata con l'ultimo anno ante-pandemia.

L'impianto replica quello adottato nell'ultima legge di Bilancio, ma solleva alcune perplessità sull'obiettivo di garantire l'erogazione degli aiuti in tempi brevi. È possibile ipotizzare tempi rapidi per l'erogazione della quota di aiuti a fondo perduto per commercio al dettaglio, librerie, tessile e moda, che replicheranno il noto metodo dei codici Ateco poggiato sulla macchina telematica gestita da Invitalia.

Cassa integrazione scontata Per le aziende del terziario, nel solco della riforma dei sussidi in vigore da gennaio, è previsto il Fondo di integrazione salariale (FIS), che la Manovra 2022 ha esteso anche alle micro imprese. La novità introdotta dall'Esecutivo è quella di introdurre per gli ulteriori periodi di emergenza un FIS "scontato", che incide sul contributo di funzionamento.

Le aziende di commercio e turismo fino a 50

dipendenti, della ristorazione, dello spettacolo o le micro-imprese, ad esempio, hanno avuto accesso al FIS e in parte alla cassa in deroga pagata dallo Stato (cassa Covid nel periodo emergenziale); da questo mese, in virtù dei recenti provvedimenti, potranno, inoltre, accedere al FIS (13 settimane fino a 5 dipendenti e 26 settimane di ammortizzatore oltre questa soglia, nel biennio mobile). Tuttavia, secondo questo meccanismo, grava a carico delle imprese una porzione di contribuzione che, con la ulteriore misura introdotta dal Governo, viene, invece, “scontata”, fino alla fine del periodo emergenziale, del contributo di finanziamento. Per quanto riguarda gli **altri settori in affanno**, e che non si sono ancora ripresi, come il tessile-moda (che fino a dicembre hanno fruito, assieme al terziario, della cassa Covid gratuita), da gennaio, potranno rientrare nel campo gli strumenti ordinari e finanziati anche mediante il versamento del contributo addizionale del 9, 12 e 15% (a seconda dell'utilizzo dell'ammortizzatore). L'esecutivo ha previsto un intervento di “alleggerimento” dei costi, relativi ai contributi addizionali, sempre in caso di fruizione della cassa integrazione.

Costi energia Dopo gli ultimi interventi diretti soprattutto alle famiglie e ai nuclei più vulnerabili, l'Esecutivo è intervenuto a sostegno delle imprese sterilizzando gli oneri per gli impegni di potenza superiori ai 16,5 kilowatt nel settore elettrico (bassa e media tensione). L'abbattimento degli oneri riguarda oltre un milione di aziende (artigiani e medie imprese) con contratti in bassa tensione e 100



mila in media tensione, sopra i 16,5 kW, e si concretizzerà in una riduzione, che si stima in media, di circa il 20% del costo della bolletta. Vi sono misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica, riconoscendo un credito d'imposta (pari al 20% delle spese sostenute per l'energia) alle imprese energivore che hanno subito un incremento del costo per kWh superiore al 30% rispetto allo stesso periodo del 2019. Dal 1° febbraio al 31 dicembre 2022, verrà applicato un meccanismo di compensazione a due vie sul prezzo dell'energia rispetto all'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici di potenza superiore a 20 kW che beneficiano di tariffe fisse, derivanti dal meccanismo del Conto Energia e non dipendenti dai prezzi di mercato, nonché sull'energia elettrica prodotta da impianti alimentati da fonte idroelettrica, geotermoelettrica ed eolica che non accedono a meccanismi di incentivazione tariffaria per differenza.

A cura di Confapi Pisa e del Tirreno

GLOBAL PLANNING ARCHITECTURE

Il mondo che ci circonda
riprogettato a regola d'arte

**“Il progetto di
cui hai bisogno
quando ne
hai bisogno.”**

Founder & Creative Leader

Giuliano Azzinari

Un gruppo, una company. Da 25 anni specializzati in Architettura, Interior e Asset Design Management, con un approccio sostenibile e responsabile nei settori Office, Retail, Living e Hospitality.

www.globalplanning.it - Via San Martino 11C, 20122 Milano - Telefono 0258326859 - Email info@globalplanning.it



L'economia mondiale è improvvisamente “a corto di tutto”



allarme lanciato a maggio da **Bloomberg**, una delle più note riviste economiche a livello mondiale, era dei più gravi. Eppure ad oggi solo pochi giornali italiani hanno dedicato alcuni focus di approfondimento. Il dibattito pubblico e politico attuale si è invece concentrato sulla campagna di vaccinazione dovuta alla variante *Omicron*. Ora però, l'anno nuovo è incominciato e la ripartenza tanto sperata ancora si fa attendere e l'argomento in merito all'**assenza di materie prime** torna a farsi sentire. I motivi di questa carenza, che rischia di farsi drammatica ed è già foriera di **conseguenze evidenti** sulla vita di ogni giorno, sono tanti. Ecco perché questa volta sarà necessaria la massima attenzione da parte di tutti e tutte. Altrimenti la **crisi** non farà che peggiorare.

Da dove comincia tutto Le prime avvisaglie in realtà c'erano state già nel **2020**, durante la prima fase della pandemia. Costretti a stare a casa, i nostri consumi sono cambiati di molto: meno trasporti, certamente, ma allo

stesso tempo molti più acquisti e servizi online. Dunque molti **più imballaggi** e molta **più plastica**. Poi l'estate sembrava aver messo alle spalle i lockdown in tutto il mondo. Quando invece ci siamo ritrovati nella seconda ondata, si è però verificato un fenomeno strano: le imprese sono ripartite tutte insieme, e **le scorte sono terminate** presto. Nel frattempo, col precedente crollo della produzione, il settore finanziario aveva come al solito speculato: le materie prime, grazie anche a un dollaro particolarmente debole, erano diventate un **investimento molto conveniente**. Per cui chi puntava sulla successiva ripresa ha acquistato a poco prezzo e adesso sta **rivendendo a cifre esorbitanti**.

Uno dei settori più in difficoltà è il **metalmecanico** dove la carenza dell'acciaio ha fermato moltissimi impianti. Anche in questo caso i motivi sono tanti. In più, proprio sull'**assenza dei polimeri** che poi costituiscono le plastiche, vanno aggiunti tre ulteriori problemi. Il primo è che **Cina e India**, con la ripresa dell'economia, hanno fatto **incetta di ordini** di materie

prime per la plastica. Il secondo è che con l'aumento dei prezzi sono aumentati anche, e di molto, i **costi della logistica**: sempre più importatori di plastica affermano che è diventato difficile trovare navi container a disposizione e, quando succede, si trovano a prezzi quadruplicati rispetto agli anni pre-Covid. Infine, al di là dei tanti annunci, il processo di **riciclo di plastica** riguarda ancora quote basse dell'intera produzione – si parla di percentuali appena sopra il 20%, quando va bene. Ci sono singoli casi, a volte, che spiegano fenomeni complessi meglio di tante analisi. È il caso ad esempio di ciò che è avvenuto con la **Playstation5**. La **Sony** ha più volte rinviato il lancio della nuova piattaforma videoludica, quella che avrebbe tracciato la nuova rotta dei **videogiochi** a livello mondiale. Oggi la distribuzione è in atto ma le Ps5 si trovano comunque col contagocce. Motivo? L'assenza di **semiconduttori** e microchip. L'assenza di componenti sta praticamente tenendo **in ostaggio intere filiere** di produzione, causando tutta una serie di contraccolpi che certamente generano frustrazione negli acquirenti mancati, ma anche seri tracolli alle **economie di intere nazioni**.

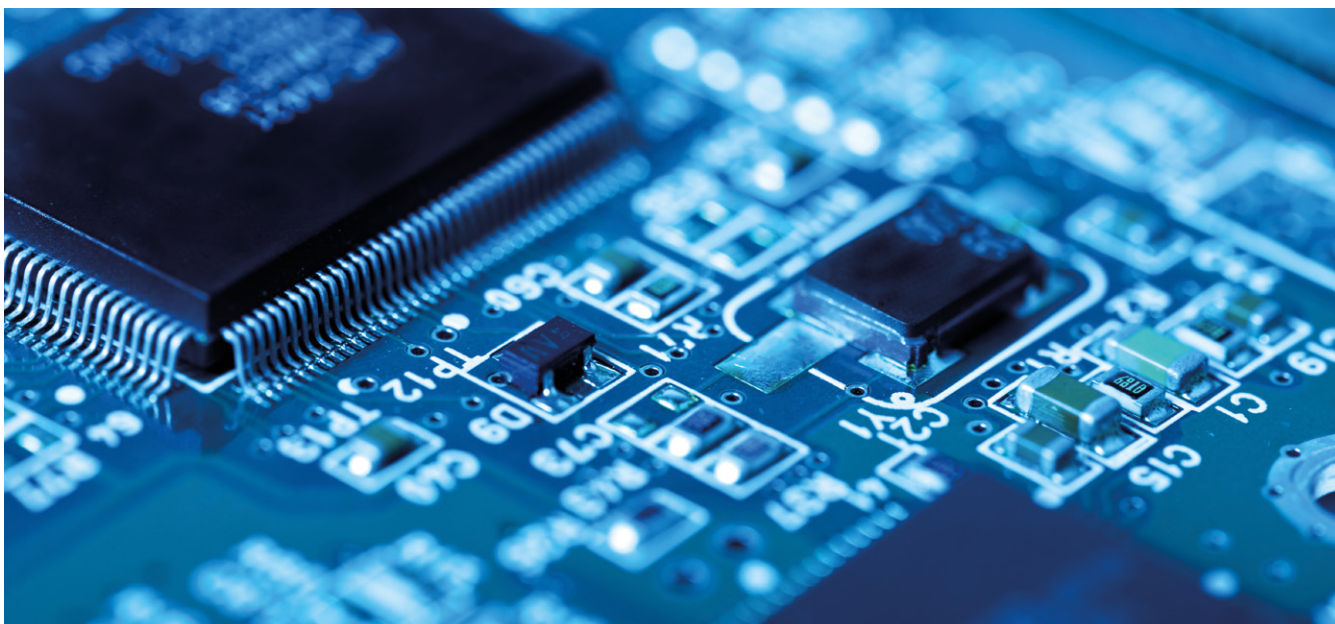
Rimanendo in tema microchip, anche il settore automotive, sempre più propenso all'elettronica, ne sta pagando a caro prezzo la carenza; auto con tempi di consegna triplicati e con rischi, già tra l'altro paventati, di fermi impianti di produzione.

Chi subisce maggiormente tutto questo nel nostro paese sono le piccole PMI ove si segnalano **grosse difficoltà** nell'approvvigionamento di acciaio, ferro, alluminio, legnami, pelli,

plastiche, gomma, resine e altri materiali. Anche la nuova transazione ecologica e digitale cosiddetta "green" che piace tanto alle nuove generazioni, dal mio punto di vista tenderà a rafforzare questa tendenza. Basta fare l'esempio delle batterie al litio causa di una nuova guerra fredda tra USA e Cina.

Restando in tema attuale, notiamo un rallentamento del **Superbonus 110%** – la misura messa in campo dal governo Conte II e confermata dal governo Draghi. Sempre più **imprese edili** rifiutano nuovi lavori, proprio perché i **costi di fornitura** sono lievitati alle stelle o addirittura in alcuni casi non si riusciva nemmeno a reperire un ponteggio per poter iniziare i lavori.

Cosa sta facendo l'Europa L'Europa, conscia dell'eccessiva dipendenza da Cina e USA, ha deciso di istituire **l'Alleanza per le materie prime** – *European Raw Materials Alliance (ERMA)*. L'iniziativa in realtà risale a prima della pandemia, ma è chiaro che questo ente dovrà diventare sempre **più cruciale**. E, soprattutto, dovrà fornire le giuste e necessarie risposte. «**Entro il 2030** – si legge sul sito dell'Alleanza – le attività di ERMA aumenteranno la produzione di materie prime e avanzate e affronteranno l'economia circolare **promuovendo il recupero e il riciclo** delle materie prime critiche. In particolare, l'Alleanza intende: sostenere la creazione di innovazioni e infrastrutture sostenibili dal punto di vista ambientale e socialmente eque; **implementare un'economia circolare di prodotti complessi** come veicoli elettrici, tecnologie pulite e apparecchiature a idrogeno;



supportare la capacità dell'industria europea delle materie prime di estrarre, progettare, produrre e riciclare materiali; **promuovere l'innovazione, gli investimenti strategici** e la produzione industriale attraverso catene del valore specifiche».

Nello specifico si prevede un piano da **100 milioni di euro**, applicabile in quattro anni, che si potrebbe finanziare con la **misura 2 del PNRR**, quella specificatamente dedicata ai **“Progetti faro per l'economia circolare”**. Entro il 2025 si potrebbero in questo modo installare 1.000 **eco-point** RAEE sul territorio, 100 **centri di remanufacturing** di apparecchi domestici e cinque **impianti di idro/bio metallurgia** per recupero CRM. «Il Piano – conclude il consorzio – consente di mettere a disposizione del Paese oltre **150mila tonnellate di MPS/anno** da valorizzare, di cui il 4% appartenenti alla categoria delle materie prime critiche, creando **8mila nuovi posti di**

lavoro e contribuendo a evitare emissioni di gas serra per circa 1 milione di tonnellate».

In questa fase le nostre banche avranno un ruolo fondamentale ovvero anziché chiudersi a guscio e fare le solite minime operazioni a zero rischio, devono intervenire fortemente a sostegno delle PMI al fine di rilanciare il sistema produttivo italiano altrimenti rischiamo seriamente di venire esclusi da questa famosa e tanto attesa ripartenza.

Tra assenza di materie prime e aumento dei prezzi, la necessità di cambiare il paradigma sviluppo non è più rinviabile. Ad ogni costo, letteralmente e in tutto questo **Christian Dominici Spa** è presente su tutto il territorio nazionale a sostegno delle imprese fortemente convinti e coinvolti in questa attività di finanziamento di realtà produttive di ogni settore.

*Daniele Nozza
Christian Dominici Spa*



FORMAGGI[®]
della
FAMIGLIA
BUSTI
FAUGLIA PISA ITALIA

www.caseificiobusti.it

i freschi

Tradizionali

LE DELIZIE

i PISANI

le selezioni

GLI SPECIALI

BIO BUSTI
naturale e fertile

I CRUDI
di Casa Busti

I nuovi strumenti per favorire le ristrutturazioni aziendali o le liquidazioni delle imprese in crisi



È noto a tutti come i due anni già trascorsi dall'inizio della pandemia abbiano messo a durissima prova la maggior parte dei settori dell'economia nazionale, costringendo

gli imprenditori a compiere sforzi inenarrabili per garantirsi la sopravvivenza, peraltro non sempre – purtroppo – risultati vincenti.

Il perdurare di tale situazione, di cui sembra impossibile per il momento valutarne la durata, ha indotto il Legislatore a rivedere, significativamente, gli obiettivi e gli strumenti da mettere a disposizione dell'imprenditore che versi «in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza», per favorire il risanamento dell'impresa, ovvero accelerarne e semplificarne la liquidazione.

A settembre dello scorso anno sarebbe dovuto entrare in vigore il *Codice della crisi e dell'insolvenza*, redatto per sostituire la risalente

(1942) *Legge Fallimentare*; ne è stata invece differita l'operatività al prossimo mese di maggio, preferendosi introdurre due nuovi istituti, quello della *“Composizione negoziata della crisi”* e l'altro del *“Concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio”*.

È quanto accaduto con il Decreto Legge n. 118/2021, convertito dalla Legge n. 147/2021, che – a ben vedere – ha operato una vera e propria inversione di tendenza rispetto ai criteri ispiratori dell'emanando *Codice della crisi* e degli altri istituti allo stesso riconducibili.

Mentre infatti questi erano incentrati su meccanismi di **“emersione automatica”** delle situazioni di crisi aziendale che, in caso di mancato accordo tra l'imprenditore ed i suoi creditori, dovevano sfociare necessariamente in una procedura concorsuale e quindi, in molti casi, nel fallimento, il nuovo strumento della **“composizione negoziata”** presenta prerogative assai diverse atteso che:

- ▶ **può essere attivato solo dall'imprenditore;**
- ▶ **in caso di esito negativo delle trattative**

con il ceto creditorio, non comporta alcuna segnalazione automatica al Tribunale;

► è gestito da un soggetto terzo, indipendente e specializzato – l'Esperto – che viene scelto dalla Camera di Commercio fra avvocati, dottori commercialisti e consulenti del lavoro iscritti in appositi elenchi, su istanza dell'imprenditore.

Il ruolo istituzionale dell'Esperto è quello di facilitare le parti nel raggiungimento di un accordo che consenta il superamento dello stato di crisi, o anche di "insolvenza reversibile", nella prospettiva della tutela della continuità aziendale.

Durante le trattative, l'imprenditore mantiene la gestione ordinaria e straordinaria dell'azienda, e può richiedere l'adozione di "misure di protezione", volte ad impedire l'avvio o la prosecuzione di azioni esecutive in danno dell'azienda. L'attività dell'esperto è regolata dalla normativa di settore (D.M. Giustizia 28.9.2021) che fissa:

- le informazioni e i documenti che l'imprenditore deve fornire per poter presentare la domanda di avvio della procedura di composizione negoziata;
- le verifiche che l'esperto dovrà eseguire, a garanzia della veridicità e fattibilità della proposta di ristrutturazione avanzata dall'imprenditore in crisi;
- il livello della crisi / insolvenza non irreversibile in cui versa l'imprenditore, al fine di poter determinare il grado di intervento e l'entità della "discontinuità aziendale" che sarà richiesta all'imprenditore per il superamento dello squilibrio patrimoniale o economico-finanziario verificatosi.

Il fatto che le attività dell'Esperto siano così predefinite, contribuisce a rafforzare la fiducia del ceto creditorio nella veridicità ed esaustività dei dati e documenti posti dall'imprenditore a base del piano di risanamento, facilitando così il buon esito delle trattative.

La procedura di composizione negoziata può durare, al massimo, **180 giorni** dal momento in cui l'Esperto avrà accettato l'incarico.

In caso di esito positivo delle trattative, l'imprenditore formalizza l'accordo con i creditori, ferma la possibilità – ove sia lui stesso a preferirlo – di optare per uno degli altri strumenti di composizione della crisi previsti dalla Legge Fallimentare (*piano attestato, accordo di ristrutturazione ex art 182 bis L.F., concordato preventivo*).

Per facilitare il raggiungimento della composizione negoziata, il legislatore ha previsto diversi **vantaggi per l'imprenditore**, che possono così riassumersi:

- **la possibilità di modificare il contenuto dei contratti di durata che siano divenuti troppo onerosi per effetto del Covid;**
- **la prededucibilità dei finanziamenti erogati dai soci in funzione del piano di risanamento;**
- **l'estensione dell'efficacia degli accordi raggiunti anche nei confronti dei creditori non aderenti / dissenzienti;**
- **la dimezzazione degli interessi e delle sanzioni fiscali nel caso in cui l'imprenditore raggiunga un accordo in seno alla composizione negoziata.**

Qualora all'esito delle trattative, nonostante gli sforzi profusi dalle parti con l'ausilio dell'Esperto, non si sia raggiunto un accordo con il ceto creditorio, è concesso all'imprenditore un

ulteriore strumento, tanto innovativo, quanto appetibile: il **Concordato liquidatorio semplificato**. Si tratta della facoltà, concessa all'imprenditore, di richiedere al Tribunale la nomina di un Ausiliario il quale dovrà esprimere un parere circa la fattibilità del piano liquidatorio proposto dall'imprenditore.

Il Piano liquidatorio, corredato del parere dell'Esperto che ha seguito l'infruttuosa negoziazione assistita, e di quello dell'Ausiliario, andrà quindi comunicato a tutti i creditori e, all'esito, il Tribunale provvederà ad omologare la domanda di concordato liquidatorio semplificato, nominando un Liquidatore che darà corso alla sua esecuzione. Le differenze, rispetto all'ordinario concordato preventivo liquidatorio sono evidenti:

- ▶ **non è prevista la soglia minima di soddisfazione dei creditori chirografari (20%);**
- ▶ **non è obbligatorio l'incremento del patrimonio, mediante l'apporto di nuova finanza (per il 10%);**
- ▶ **non è prevista alcuna votazione da parte dei creditori;**
- ▶ **non è necessaria alcuna attestazione del Piano Liquidatorio.**

Ai creditori è riconosciuta soltanto la facoltà di proporre, dinanzi al Tribunale, opposizione all'omologa del concordato liquidatorio semplificato. In sostanza, il nuovo concordato liquidatorio semplificato consiste in una cessione dei beni aziendali, che vengono affidati all'Ausiliario prima, e al Liquidatore poi, che procede alla loro vendita, eventualmente ricorrendo a procedure competitive, senza però mai dover coinvolgere i creditori.

Da ultimo, la legge n. 233 del 29.12.2021 ha previsto che l'Agenzia delle Entrate e l'INPS provvedano a segnalare al solo imprenditore e, ove esistente, all'organo di controllo della Società debitrice, la sussistenza di un'esposizione debitoria nei confronti dell'Erario o dell'Ente Previdenziale, sollecitando l'avvio (pur sempre volontario) del percorso di composizione negoziata. Volendo a questo punto trarre delle conclusioni, ciò che attribuisce un notevole *appeal* alla recentissima normativa che abbiamo raccontato, sta nel fatto – determinante – che l'imprenditore in crisi che sia ricorso alla procedura di composizione negoziata e, in caso di suo esito negativo, al concordato liquidatorio semplificato, **non potrà essere soggetto a fallimento**, con tutto ciò che ne consegue, primo fra tutti la non contestabilità della bancarotta e degli altri reati fallimentari.

Non ci sorprenderemmo allora se, a fronte di tanta portata innovativa (ai limiti dello stravolgente), sopravvenisse – anche a breve termine – un nuovo intervento del Legislatore che correggesse in qualche modo la rotta, restituendo più spazio al Tribunale, ridimensionando i vantaggi oggi attribuiti all'imprenditore in difficoltà. Quest'ultima considerazione porta dunque a suggerire agli imprenditori in crisi di vincere la comprensibile ritrosia e le fisiologiche resistenze, e decidere di accedere senza indugio alla *Composizione negoziata della crisi*, prima che il paventato cambiamento di rotta faccia nuovamente profilare all'orizzonte l'ombra inesorabile del Fallimento.

Stefano Coen
partner dello Studio Legale Coen di Roma

FINANZA ETICA. AVANTI ANNI LUCE.



**FINANZA ETICA SIGNIFICA LUNGIMIRANZA.
DAI AI TUOI INVESTIMENTI LA PROSPETTIVA GIUSTA.**

Per saperne di più: www.eticasgr.com



etica SGR
Investimenti responsabili

Il presente messaggio è stato redatto da Etica SGR S.p.A. ed ha scopo informativo e promozionale. I dati, le informazioni e le opinioni contenuti non costituiscono e, in nessun caso, possono essere interpretati come un'offerta né un invito né una raccomandazione a effettuare investimenti o disinvestimenti né una sollecitazione all'acquisto, alla vendita, alla sottoscrizione di strumenti finanziari né attività di consulenza finanziaria, legale, fiscale o ricerca in materia di investimenti né come invito o a farne qualsiasi altro utilizzo. Nella redazione del presente messaggio non sono stati presi in considerazione obiettivi personali di investimento, situazioni e bisogni finanziari dei potenziali destinatari del messaggio stesso. La partecipazione ad un OICR comporta dei rischi connessi alle possibili variazioni del valore delle quote, che a loro volta risentono delle oscillazioni del valore degli strumenti finanziari in cui vengono investite le risorse dell'OICR. È necessario che l'investitore concluda un'operazione avente ad oggetto tale tipo di strumento solo dopo averne compreso la natura e il grado di esposizione ai rischi che essa comporta tramite un'attenta lettura della documentazione di offerta alla quale si rimanda (KIID e prospetto pubblicati sul sito www.eticasgr.com). I destinatari del presente messaggio si assumono piena ed assoluta responsabilità per l'utilizzo dei dati, le informazioni e le opinioni contenuti nonché per le scelte di investimento eventualmente effettuate sulla base dello stesso in quanto l'eventuale utilizzo come supporto di scelte di operazioni di investimento non è consentito ed è a completo rischio dell'investitore.

Oltre al tema dei rincari delle fonti energetiche (sterilizzazione delle bollette?)

Occorre ripensare e forse rivedere per prorogare, fino almeno a giugno/settembre, gli “aiuti di Stato” su prestiti bancari e garanzie già peraltro presenti durante la pandemia nel 2021



La ripresa del Covid 19 con le sue varianti Delta e Omicron e l'aumento vertiginoso dei costi dell'energia (quasi raddoppiati rispetto ad un anno fa) rischiano di fermare la ripresa registrata fino a dicembre (PIL cresciuto positivamente del 6,5%). D'altro canto l'inflazione, ferma da anni, si è riaffacciata con prepotenza, complici l'aumento delle materie prime oltre a quello dei costi energetici non più sotto controllo: In questa situazione preoccupante Governo e Parlamento, oltre a lavorare sulle misure per fermare la pandemia, debbono riprendere una azione decisa e rigorosa anche per accompagnare una ripresa economica che si stimava oltre il 4% nel 2022 ed oggi viene

invece rimessa pericolosamente in discussione da osservatori qualificati come la Banca d'Italia. Questi fatti negativi convergenti (i problemi sanitari e il più difficile approvvigionamento per le imprese) hanno fatto sì che ABI e Confindustria, insieme a praticamente a tutte le altre associazioni produttive, abbiano posto con forza al Governo il tema della ripresa economica che rischia di fermarsi di nuovo in un “ristagno” che non aprirebbe certo prospettive positive anche per i livelli occupazionali, specie per donne e giovani. Si pone dunque l'esigenza e l'urgenza di allungare, almeno per altri 3/6 mesi, sostegni e garanzie statali sui crediti per il 2022 e comunque fino alla fine sostanziale della pandemia ancora in atto. Le moratorie



sul credito in realtà oggi continuano a calare senza aver prodotto, almeno per ora, troppi danni al sistema bancario: a fine 2021 infatti si sono ridotti a circa 44 miliardi di euro per circa 400.000 imprese interessate dagli oltre 60 miliardi per 500.000 PMI, dato da cui si partiva. Si stima però un probabile passaggio a difficoltà di rimborso per 25 miliardi di crediti (questo è il risultato dello studio e dell'analisi della task force parlamentare sul "credito"). Per questo crediamo che il Governo debba lavorare ad un emendamento da contenere forse nel cosiddetto decreto cd. Milleproroghe o a quello nuovo ancora da predisporre sulla "sterilizzazione" della bolletta energetica per famiglie e imprese. Anche i prestiti bancari con garanzia statale (MCC) potrebbero essere utilmente prorogati dopo la scadenza attualmente prevista. Gli ultimi

dati certificano 221 miliardi di prestiti garantiti da MCC (di cui per microaziende circa il 10%) ma usufruite soprattutto da PMI (circa il 90%) e oltre 32 miliardi per coperture SACE alla grande impresa. Un'altra interessante ipotesi di sostegno finanziario alle aziende dovrà essere prevista per garanzie statali a prestiti di "ristrutturazione del debito", che la legge ha consentito finora solo in caso di contemporanea erogazione di "nuova finanza" aggiuntiva almeno pari al 25% della somma ristrutturata: questa è una provvidenza pure importante per poter allungare il piano finanziario dei prestiti alle aziende, con una conseguente diminuzione della rata di rimborso. Ultimo elemento è la garanzia su crediti erogata da SACE per le imprese che abbiano superato il plafond massimo di 5 milioni. Quest'ultima possibilità sarà peraltro sicuramente contro pagamento di una commissione parametrata alle garanzie prestate da SACE ma, trattandosi di aziende più strutturate, queste saranno in grado di sostenerne il costo. Questo dunque il "compendio" delle ipotesi di nuovi sostegni dal punto di vista finanziario destinati ad accompagnare la ripresa in un contesto economico e sociale che richiede grande attenzione per l'universo produttivo del Paese. L'Azienda Italia potrebbe altrimenti ritrovarsi condizionata negativamente da aumenti di costo (energia e materie prime) e limiti oggettivi alla liquidità necessaria che potrebbero, insieme, arrivare a "strozzare" nuovamente ripresa e livelli occupazionali. È uno scenario quest'ultimo che deve sicuramente essere evitato.

Gianfranco Antognoli

Castellani SHOP

ARREDO PER



INDUSTRIA



NEGOZIO



UFFICIO



Castellani Shop nasce dall'esperienza di Castellani.it srl, azienda leader toscana che da più di sessanta anni produce scaffalature metalliche da industria, negozio, attività commerciali e, soluzioni d'arredamento per ufficio.

SERVIZIO CLIENTI / ORDINI TELEFONICI

0587 748052

www.castellanishop.it



situér
MILANO

Dal caos dei materiali industriali diamo vita ad arredi equilibrati e minimali in attesa di essere **“situati”**



via vincenzo vela, 1 - Milano

info@situermilano.it | +39 3920142397

www.situermilano.it



Io so' io e voi non siete un...



ta affermandosi, in buona parte del mondo, la tendenza autoritaria. Sia nelle dittature, tra le più evidenti e le più sfumate, sia nelle democrazie, e direi anche nella vita di tutti i giorni, l'uomo solo al comando è divenuta una regola e anche, per parecchi popoli, una scelta. Ma quello che appare meno evidente è che perfino nella vita quotidiana, sociale, non conta più o comunque conta meno la comunità a vantaggio dell'autocrate, sia esso presidente o sindaco e semplicemente capoufficio. Comunità è una bella, splendida parola. Voleva dire, fin nell'antichità,

che attorno all'albero della libertà, si riunivano i più, tutto il popolo, discutevano, decidevano, la pace, le guerre, la vita personale e quella del gruppo. Da lì sorsero le democrazie, soprattutto a partire dal Seicento, in Inghilterra eppoi, dopo la rivoluzione francese, in altre parti. La più importante comunità a dotarsi di statuti democratici furono come noto gli Stati Uniti. Oggi che accade? Che un manipolo di facinorosi irrompe nel Parlamento statunitense e cerca di imporre il potere di Trump. In Azerbaigian, sempre per fatti di questi giorni, il presidente fa sparare sulla folla. Ma si vede anche, di

meno eclatante e comunque di turbativo, che a Londra un capo, Johnson, dalla ricca e fluente chioma, fa i suoi capricci in epoca di pandemia. Mentre in Ucraina, lo “zar” russo, Putin, invia migliaia di soldati e centinaia di carri ed elicotteri armatissimi, per tentare una invasione. Chi l’ha decisa? Il cittadino di Mosca o di Leningrado, alle prese con gabelle e cento spese, dal riscaldamento alle tasse per la spazzatura, brama forse risolvere i propri problemi conquistando Kiev?

Ma ce n’è ancora per tutti gusti. Una Presidenza della Repubblica, carica altamente decisiva, in Italia, la si è fatta chiacchierando viso a viso tra quattro cinque leaders. E la gente ha avuto modo di esaltarsi e partecipare perché convocata non in assemblee, di partito o di associazione, ma dai sondaggi. Siamo ormai alla società degli istituti di statistica. E non conta quasi più nemmeno il diritto di voto. Coloro che difendono questo andazzo diranno che nell’epoca dei selfies e dei social si deve fare in fretta, tutto subito, che non vi sono più i tempi per aspettare decisioni di platee ampie. Che la gente deve restare a casa e lasciare ai “professionisti” le scelte.

Così la pensa, ovviamente, Xi Jinping, presidente cinese e primo segretario del Partito. Così la pensava il coreano Kim il Sung e i suoi eredi dittatori anche loro, così la pensa Erdogan, così la pensano i signori della guerra talebani, così le dittature sudamericane. Sono in tanti a poter dire: “Io comando”. Ma già in passato si videro le conseguenze sciagurate di tali comportamenti, da Napoleone a Hitler, da Stalin a Mussolini, da Franco a Mao.

C’è in un film con Alberto Sordi una bellissima

scena dove egli, considerandosi ed essendo “il Marchese del Grillo”, grida ad una banda di straccioni, che poi sarebbero il popolo, “Io so’ io e voi non siete un c...”. Alla battuta le platee cinematografiche hanno sempre riso, poi purtroppo quella che appare una fiction, una commedia, accade nella vita della comunità, nel paese come nelle megalopoli, dove il capo di turno, sentendosi investito di un potere “divino” lascia che i comandati ironizzino ma poi fa ciò che più gli piace.

Si dirà: ma con la democrazia si controllano le leggi e i comandi. Già ma la società “veloce”, sempre più rapidizzata dai mezzi di comunicazione, abbatte gli steccati democratici, la decisione si fa immediata, e il cittadino comune non ha certo il tempo di essere informato di tutto per intervenire e dir la sua.

Anche negli uffici ormai si fa così: importanti transazioni finanziarie, importanti appalti, importanti piani regolatori, passano tra poche mani. Capi e capetti e capoccia, come Alberto Sordi, dicono impunemente che solo loro possono garantire le soluzioni. E così Napoleone poté far marciare e marciare milioni di uomini in Russia, Hitler e Mussolini poterono distruggere l’Europa, Stalin spedire nei gulag milioni di innocenti, Erdogan annientare i curdi ed altre minoranze e il segretario cinese avere almeno un milione di disgraziati in galera e nei campi di rieducazione. Mentre lui in ghingheri e in cravatta di seta partecipa ai vertici mondiali come “pacificatore”. Ma i “marchesi del Grillo” sono anche di più, sono tanti e sono tra di noi perché si va perdendo davvero il senso della “comunità partecipata”.

Adolfo Lippi

Banca Progetto

supporta le tue idee e
i tuoi progetti futuri.



OFFERTE
PERSONALIZZATE



PROCEDURE DI
EROGAZIONE SNELLE



CONDIZIONI
CHIARE E TRASPARENTI

Richiedere un finanziamento per la tua azienda è semplice e veloce.

L'offerta di Banca Progetto dedicata alle imprese consente soluzioni di finanziamento personalizzate a medio – lungo termine, garantite dal Fondo di Garanzia per le PMI del Ministero per lo Sviluppo Economico (legge 662/96) o da SACE – Garanzia Italia.

Affianchiamo le imprese nella crescita e nel consolidamento, collaboriamo con il management, partecipiamo alla creazione di valore e sosteniamo le esigenze di competitività.

Siamo artigiani digitali.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali – consulta i fogli informativi e le condizioni contrattuali alla sezione Trasparenza del sito bancaprogetto.it (<http://bancaprogetto.it/>)

La nostra rete di vendita è composta esclusivamente da collaboratori iscritti all'OAM – Organismo degli Agenti e Mediatori creditizi, in grado di fornire al Cliente una consulenza qualificata.

 **BANCA
PROGETTO**

Casa e ristrutturazione, le novità del 2022: facciamo il punto sullo stato attuale dei Bonus Edilizi



La Legge di Bilancio 2022 ha modificato il quadro delle agevolazioni legate alla riqualificazione immobiliare. C'è stata una proroga per tutti i bonus, ma con modifiche sostanziali su quello per il rifacimento delle facciate; l'abbassamento del tetto, da 16 mila a 10 mila euro, per il bonus arredi e mobili, l'introduzione di un'agevolazione ad hoc per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Per quanto riguarda il superbonus 110% legato alla riqualificazione energetica restano invariati la platea di potenziali beneficiari, l'obbligo di

conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche, la distinzione tra lavori trainanti e trainati. Il nuovo calendario prevede che per i condomini, gli edifici plurifamiliari con proprietà unitaria e con un massimo di quattro abitazioni, e le case degli istituti autonomi delle case popolari la scadenza sia il 31 dicembre 2023; nel 2024 il bonus scenderà al 70% e l'anno successivo al 65%. Per le case indipendenti, comprese le villette a schiera, ci sarà tempo solo fino alla fine di quest'anno, con l'obbligo di aver effettuato almeno il 30% dei lavori entro il 30 giugno.



I provvedimenti prorogati fino al 2024: dall'ecobonus alle ristrutturazioni «ordinarie»

L'ecobonus e il bonus ristrutturazione sono stati prorogati fino a tutto il 2024 alle condizioni in vigore in precedenza, le novità riguardano il bonus arredi, che per il 2022

avrà un tetto di 10 mila euro, che scenderanno a 5.000 nei due anni successivi, e il bonus facciate, prorogato solo per l'anno in corso e con beneficio ridotto al 60% anziché al 90%.



Il bonus barriere architettoniche

Una novità molto importante è l'istituzione di un bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Previsto per ora solo fino al 31 dicembre 2022, consiste in una detrazione del 75% delle spese sostenute per interventi in edifici esistenti e che rispettino le caratteristiche indicate dalla norma fondamentale in materia, il DM 236/89. Il tetto di spesa è uguale a quello previsto per il cappotto termico e quindi 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro multipli-

cati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. Ci sono altre due strade per ottenere agevolazioni sull'abbattimento di barriere architettoniche: la prima è quella di chiedere il bonus ristrutturazione, ma essendo meno conveniente non ha senso; la seconda è fare i lavori assieme quelli del superbonus, ottenendo il 110%, ma può essere molto più costoso dovendo fare il cappotto termico apposta.



I recenti interventi del legislatore in tema di norma antifrode

Il tema Bonus edilizi è ormai da alcuni mesi sotto la lente del nostro legislatore che, forse preso dall'urgenza, attua interventi spesso repentini, e di fatto penalizzanti per l'intero comparto. Nel novembre 2021, con il decreto antifrodi (DL 157/2021) è stata introdotta la necessità di ottenere un visto di conformità da parte di un professionista abilitato ed attestazione di congruità dei costi per tutti i bonus in caso di cessione e se le somme superano i 10 mila euro.

Esiste inoltre il problema dei prezziari introdotti dallo stesso Decreto Antifrodi. I riferimenti comunemente usati per i costi sono i prezziari della casa editrice Dei.

Entro il 9 febbraio 2022 (proprio in questi giorni il decreto che contiene i nuovi prezziari è in corso di lavorazione e firma presso il Ministero della Transizione Ecologica) il decreto antifrode prevede l'emanazione di un nuovo prezzo nazionale ma con tutta probabilità, ammesso che i tempi vengano rispettati, ci

si rifarà comunque agli strumenti già oggi disponibili.

È da ultimo intervenuto il Decreto Sostegni ter, articolo 26, del DL n. 4 del 27.01.2022 in GU del 27.01.2022 che ha notevolmente limitato la possibilità di cedere i crediti tributari per bonus edilizi.

A far corso dal 7 febbraio i crediti fiscali relativi ai bonus saranno cedibili una volta sola e i crediti già ceduti in precedenza, se già presenti sul cassetto fiscale entro il 7 febbraio 2022, potranno essere a loro volta ceduti per una volta sola, con grave danno per le imprese serie e per il sistema bancario che aveva iniziato ad operare con maggiore fiducia.

L'ecobonus edilizio deve essere un grande momento di rinascita del Paese e delle proprietà immobiliari che costituiscono di fatto la maggior parte del patrimonio delle famiglie

italiane, hanno un effettivo bisogno di adeguamenti energetici (che il PNRR favorisce grandemente) e, per la bellezza dei luoghi in cui viviamo, contraddistinguono l'Italia da ogni altro Paese del mondo.

Quando una norma è buona e sta funzionando bene per il sistema economico del nostro Paese, dobbiamo sicuramente reprimere gli abusi, ma dobbiamo anche evitare interventi incontrollati. In questo particolare periodo storico i Bonus Edilizi sono necessari per riqualificare il nostro patrimonio immobiliare e per far ripartire le imprese; gli aumenti dei costi delle materie prime e dell'energia e quindi la ripresa dell'inflazione non consentono una ripartenza del settore edile senza incentivi tributari.

Christian Dominici

ANNO V N. 2 **MAGAZINE** **Leasing** Time LOCAZIONE FINANZIARIA E NOLEGGIO, FACTORING E FINANZIAMENTI A MEDIO-LUNGO TERMINE

Rivista cartacea e digitale free press, on line e distribuita via Posta Target e alle fiere del settore.

Direttore responsabile: Gianfranco Antognoli

Grafica e impaginazione: Alessio Batella

Comitato tecnico di redazione:
Gianfranco Antognoli, Massimo Bacci, Gianluca Basciu, Giampiero Cottoni, Giorgio Lotti, Max Ramacciotti

Hanno collaborato:
Giuliano Azzinari, Francesca Basso, Stefano Coen, Fernando Cruz, Confapi Pisa e del Tirreno, Christian Dominici, Adolfo Lippi, Daniele Nozza, Niclo Vitelli

Fotografie: © freshidea, i-picture, PaulPaladin, peshkova, Philip Steury, sabthai, SFIO CRACHO, weyo / Adobe Stock; Archivio Indigobild; Assifact; Assilea; Brayden Law; Christian Dominici; Coleen Rivas; Dils; G.A. Service; Global Planning Architecture; Miguel Sousa

Sede direzione, redazione e comitato:
55049 Viareggio (LU) - Via Scirocco 53
La testata "Leasing Magazine" è di proprietà di
G.A. SERVICE di Gianfranco Antognoli & C.
P.IVA IT 02295500462

Comunicati stampa: redazione@leasingmagazine.it

Pubblicità: adv@leasingmagazine.it

Le opinioni degli autori, impegnano soltanto questi ultimi e non configurano, necessariamente, l'orientamento di pensiero della rivista o dell'editore. Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione anche parziale se non autorizzata.

Stampa: Gescom S.p.A. - 01100 Viterbo

Periodico Reg. presso il Tribunale di Lucca
al n. 2/2020 Registro Stampa
Iscrizione al R.O.C. - Registro degli
Operatori della Comunicazione n. 33914

© 2022 G.A. Service

Sito internet: www.leasingmagazine.it

Il mercato immobiliare in Italia nel 2021: un'indagine di Dils

Investimenti in crescita con volumi complessivi per circa 9,8 miliardi di euro, boom per i settori logistica e living
Per il 2022 ripartono gli uffici ibridi di qualità



I volume degli investimenti immobiliari in Italia nel 2021 è stato pari a circa 9,8 miliardi di euro, con un incremento del 6% rispetto al 2020. La spinta è arrivata nell'ultimo trimestre dell'anno, in cui sono stati totalizzati investimenti per 4,4 miliardi di euro, circa il 32% in più rispetto allo stesso periodo del 2020.

La **Logistica** è protagonista del mercato nel 2021 e rappresenta il 28% del volume totale investito (2,7 miliardi di euro), con una crescita dell'83% rispetto al 2020 in termini di volumi transati. La logistica si conferma un settore in continuo sviluppo dal 2017, quando rappresentava circa il 10% del volume totale investito su base annua. Si registra, inoltre, un crescente fermento legato alle attività di investitori

istituzionali con focus su prodotto core, che iniziano a guardare con interesse questo settore. L'interesse è confermato dalla significativa compressione del prime net yield, pari al 4% nell'ultimo trimestre dello scorso anno, e con previsione di un'ulteriore contrazione verso il 3,5% nel corso del 2022.

La logistica ha registrato un take-up pari a 2,5 milioni di mq a fine 2021 (+9,3% rispetto al 2020), di cui il 32% nell'ultimo trimestre (circa 790.000 mq). Il 14% del take-up annuo ha riguardato sviluppi speculativi, il 26% nuovi magazzini per e-commerce, e il 4,6% proviene da progetti di express courier, la cui attività è spesso legata all'e-commerce. A Milano e Bologna i prime rent hanno raggiunto i 58 euro/mq/anno, mentre a Piacenza si attestano



a 47 euro/mq/anno. Bologna in particolare ha registrato il maggior incremento in termini percentuali.

La seconda asset class preferita dagli investitori sia domestici che internazionali è quella degli **Uffici**, che nel 2021 totalizza transazioni per 2,3 miliardi di euro (con Milano in testa per quasi 1,8 miliardi), in calo rispetto al 2020 ma in parziale recupero nell'ultimo trimestre, con 760 milioni di euro investiti che hanno contribuito a ridurre il divario con l'anno precedente. Il contesto ancora incerto causa il perdurare della pandemia ha contribuito ad orientare le scelte di investimento su prodotti uffici di tipo core (con outlook relativo al prime net yield in contrazione), piuttosto che favorire deal con profili di rischio più elevati che invece

riteniamo saranno di nuovo protagonisti a partire dal 2022, anche in considerazione dei dati di assorbimento raggiunti.

Nel 2021, il mercato letting uffici a Milano ha registrato un take-up di spazi direzionali pari a 390.000 mq (+32% rispetto al 2020), di cui 97.000 mq locati nell'ultimo trimestre. A Roma il take-up ha raggiunto circa 148.000 mq nel corso dell'anno (+22% rispetto al 2020), di cui circa 41.000 mq locati nel quarto trimestre. Nel corso del 2021, i numeri relativi all'assorbimento di spazi hanno continuato ad evidenziare la preferenza dei tenant per uffici di grado A/A+, che rappresentano rispettivamente il 68% e il 41% dei metri quadri assorbiti a Milano e Roma. Tale ricerca di spazi di qualità ha pertanto contribuito all'innalzamento dei

canoni prime, che nel corso del quarto trimestre dell'anno si assestano rispettivamente a 650 euro/mq/anno a Milano e 520 euro/mq/anno a Roma.

Si registra una forte ripresa dell'**Hospitality**, che nell'ultimo trimestre del 2021 ha totalizzato 760 milioni, pari a oltre la somma dei tre trimestri precedenti, per un totale di 1,4 miliardi di euro (+58% rispetto al 2020). I deal più numerosi sono stati quelli di tipo value add, ma in termini di volumi le transazioni più significative hanno coinvolto asset di lusso e portafogli di strutture leisure e resort.

Nel 2021 anche il settore del **Retail** deve la sua ripresa all'eccezionalità del Q4, in cui si è registrato un volume investito pari a circa 978 milioni di euro (quasi quattro volte il volume dei primi nove mesi dell'anno), colmando il divario percentuale con l'anno precedente e portandolo a un calo più contenuto pari a -9,6%. A tale volume ha contribuito in particolar modo la finalizzazione di un deal che ha coinvolto un grande portafoglio con

importante componente High Street Retail a Milano e Torino.

Oltre alla Logistica, un altro settore in fortissima e costante crescita è quello del **Living**, che nel corso del 2021 registra il massimo storico degli investimenti, con un volume pari a 780 milioni di euro, superando il risultato già record del 2020 (740 milioni circa). Il mercato Multifamily e BtR appare il più effervescente e Milano il contesto più dinamico sia in termini di volumi che di sperimentazione, con progetti innovativi caratterizzati da mixed use e focus sulla sostenibilità e sulla rigenerazione urbana.

A livello nazionale i primi nove mesi del 2021 evidenziano un robusto mercato residenziale della compravendita (536.000 NTN) registrando un incremento del +23% sui livelli del 2019 e del +43% sul 2020. L'ottima dinamicità dell'ultimo trimestre fa ipotizzare una chiusura dell'anno con risultati assolutamente performanti. Anche il mercato di Milano conferma un andamento, nei primi nove mesi, decisamente

Dils è il nuovo nome di GVA Redilco & Sigest, azienda leader in Italia nel Real Estate, presente sul mercato da più di cinquant'anni e protagonista del processo di trasformazione e rinnovamento dell'intero settore attraverso le leve dell'innovazione e della digitalizzazione. "Imagine your future space" è, infatti, il messaggio che sta guidando la campagna di comunicazione che segna il nuovo corso del Gruppo e ha l'obiettivo di sensibilizzare sull'importanza di immaginare e riflettere sull'idea di città e spazi del futuro. Con un team di oltre 130 professionisti e uffici a Milano e a Roma, Dils è il punto di riferimento per imprese nazionali e multinazionali, investitori, operatori finanziari e privati per la ricerca e lo sviluppo delle migliori opportunità di investimento, in Italia e all'estero. Offre ai propri clienti un servizio a 360 gradi nella consulenza, nell'intermediazione e nei servizi immobiliari integrati nei settori uffici, retail, logistica, living e residenziale.



positivo (19.400 NTN) con un +1,7% sul 2019 e un +28% sul 2020. Il Research Team di Dils rileva una pipeline complessiva di oltre 27.500 nuove unità residenziali tra Milano e il suo Hinterland, così suddivise: 21.000 unità BtS e circa 6.500 unità BtR.

Infine, il settore degli **Alternative** totalizza investimenti complessivi per 1,3 miliardi di euro, rappresentati per lo più da importanti deal che coinvolgono data center, portafogli di strutture sanitarie e centrali di telecomunicazione.

Dils è stata coinvolta in operazioni, tra brokerage e advisory, per circa 3,2 miliardi di euro, pari a un terzo del volume totale investito nel 2021, tra cui spiccano le ottime performance di Logistica, Uffici e Living a conferma della leadership nei rispettivi settori. **Giuseppe**

Amitrano, CEO di Dils ha commentato: «Nonostante le premesse iniziali, il 2021 si è rivelato un anno particolarmente positivo e sono state confermate le previsioni fatte da Dils già alla fine del primo semestre. Per il 2022, riteniamo che i settori Logistica e Living continueranno a essere protagonisti e ci aspettiamo una forte ripresa degli investimenti anche nel settore Uffici a Milano e Roma non solo per capitali core, ma vedremo un ritorno del value add finalizzato allo sviluppo di edifici e rigenerazione urbana contraddistinti da nuovi concept ibridi e innovativi. Questa volta le premesse iniziali appaiono più rosee rispetto allo scorso anno e ci attendiamo un volume di investimenti e valori in crescita, con rendimenti in ulteriore leggera contrazione». <



CRESCITA E SOSTENIBILITÀ. PIÙ VALORE AI TUOI INVESTIMENTI CON I FONDI BEI

Accelerare l'innovazione. Difendere l'ambiente. Sostenere la ripresa economica.

Questi sono alcuni obiettivi che possiamo realizzare insieme a migliaia di Pmi e Midcap italiane grazie alle nuove risorse finanziarie messe a disposizione dal Gruppo Banca Europea per gli Investimenti e da Alba Leasing.

Con i Fondi BEI finanziamo a condizioni particolarmente competitive rispetto ai finanziamenti ordinari progetti e investimenti per l'acquisto in leasing di beni strumentali, immobiliari, targati e energetici in settori ritenuti strategici per il rilancio del Paese come l'agricoltura, l'energia, la sanità, il trasporto pubblico e privato, le costruzioni.

Per maggiori informazioni sui Fondi BEI chiama Alba Leasing al numero verde o inquadra il QR Code sottostante.



Il mercato leasing e NLT nel 2021

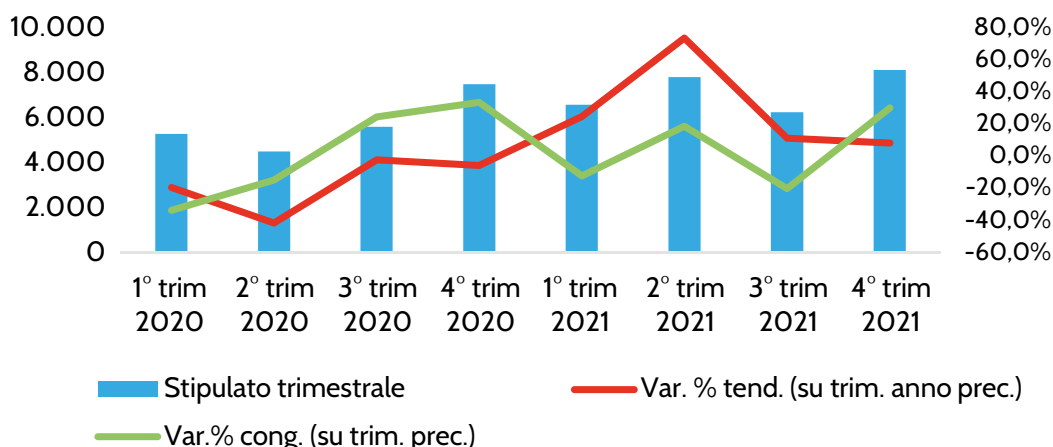
Una crescita ben superiore a quella del PIL (+6,5) di questa tecnica di finanziamento che accompagna gli investimenti produttivi delle imprese.

Nel 2021 il mercato del leasing e del noleggio a lungo termine ha finanziato oltre 612 mila nuovi investimenti, per un valore di circa 28,8 miliardi di euro. In termini congiunturali, si è osservata una crescita del 30% nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al trimestre precedente. Su base annua, il settore ha visto crescere di un quarto le proprie dimensioni rispetto al 2020, attestandosi su volumi superiori del 3,1% rispetto ai dati pre-pandemia. Dopo i picchi registrati nel secondo e terzo trimestre

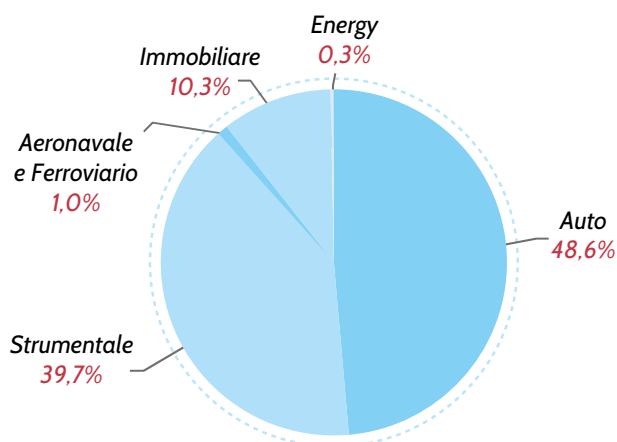
2021, si è assistito ad un consolidamento della crescita tendenziale, con un +11,3% e +8,4% rispettivamente nel terzo e quarto trimestre dell'anno rispetto ai corrispondenti trimestri del 2020.

Il comparto del leasing dei beni strumentali ha trainato la crescita, con un +47,9% su base annua ed un +21,9% rispetto al 2019. Nel leasing finanziario sono stati superati i 10,2 miliardi di nuovi contratti. Gli incentivi di cui alla Nuova Sabatini hanno favorito la dinamica di questo comparto nonché quella degli investimenti

Dinamica trimestrale dello stipulato leasing (valori in mil. euro)



Fonte: Assilea.



in veicoli industriali, dove il leasing ha visto incrementi intorno al 30% sia sul numero che sui valori dei contratti. Nel comparto Automotive (+14,2% in numero e +18,6% in valore) si osserva una crescita superiore al 20% anche nel comparto delle autovetture e dei veicoli commerciali in noleggio a lungo termine, rispetto a una dinamica più contenuta del leasing di autovetture e ad una flessione nel leasing di veicoli commerciali. Prosegue la

Stipulato leasing gennaio-dicembre 2021

STIPULATO LEASING GENNAIO-DICEMBRE 2021	Numero	Valore	Var. % Numero	Var. % Valore
Autovetture in leasing*	64.276	2.685.261	-0,8%	2,7%
Autovetture NLT*	256.124	6.856.111	20,5%	26,0%
Veicoli commerciali in leasing*	30.488	1.127.673	-9,8%	-7,3%
Veicoli commerciali NLT*	39.831	871.514	19,1%	23,9%
Veicoli Industriali	23.056	2.450.373	29,3%	34,7%
AUTO	413.775	13.990.932	14,2%	18,6%
Strumentale finanziario	115.033	10.256.713	33,2%	59,9%
Strumentale operativo	80.098	1.180.260	-7,9%	-10,5%
STRUMENTALE	195.131	11.436.973	12,5%	47,9%
AERONAVALE E FERROVIARIO	249	291.389	-43,0%	-53,9%
Immobiliare costruito	2.646	1.796.411	12,9%	20,3%
Immobiliare da costruire	626	1.175.124	-2,0%	-4,3%
IMMOBILIARE	3.272	2.971.535	9,7%	9,2%
ENERGY	138	88.602	79,2%	273,0%
TOTALE GENERALE	612.565	28.779.431	13,6%	25,6%

Valori in migliaia di euro. Fonte: Assilea.

* Fonte: elaborazioni Assilea su dati Centro Studi e Statistiche UNRAE.

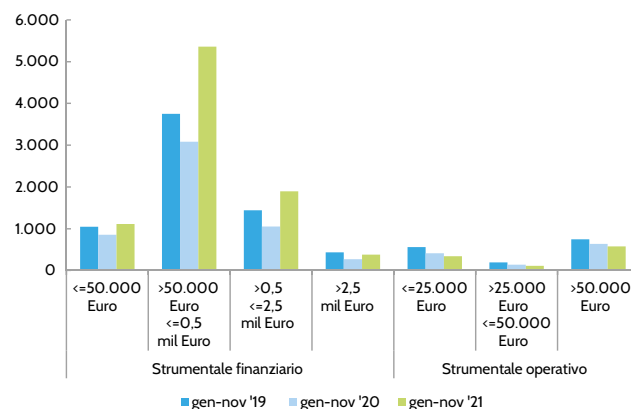
ripresa del comparto Immobiliare, che vede un sensibile aumento del leasing di immobili finiti (+12,9% in numero e +20,3% in valore), a fronte di un rallentamento sul “da costruire”, che nell’anno ha rappresentato comunque il 40% dell’attività nel comparto. Il leasing di impianti per la generazione di energia da fonti rinnovabili ha quadruplicato i propri volumi rispetto all’anno precedente.

Nel leasing Strumentale oltre la metà dello stipulato si concentra nel leasing finanziario della fascia d’importo tra i 50.000 e 0,5 milioni di euro, che è anche quella che ha registrato gli incrementi più elevati nel 2021 unitamente allo stipulato della fascia d’importo immediatamente superiore (tra 0,5 e 2,5 milioni di euro), dove l’incremento ha sfiorato l’80% in numeri e valore.

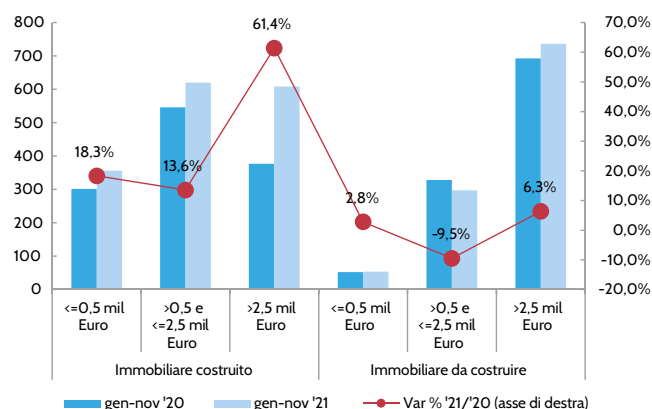
Nell’Auto tutti i comparti hanno superato i livelli di stipulato pre-pandemia seppure con andamenti molto differenziati nei diversi segmenti. La dinamica migliore, sia in termini assoluti nell’anno appena chiuso che rispetto al 2019, è sta quella dei sotto comparti del noleggio a lungo termine di autovetture e del leasing di veicoli industriali.

Nel comparto Immobiliare cresce il leasing di immobili finiti per tutte le fasce d’importo. L’incremento più elevato è quello che si osserva nella classe d’importo più alta (quella dei contratti superiori ai 2,5 milioni di euro). Nella stessa fascia si osserva tuttavia una leggera contrazione del leasing di immobili da costruire, che pure rappresenta ormai una quota consistente delle operazioni di leasing immobiliare, nonché uno strumento importante per la crescita della dimensione d’impresa. <

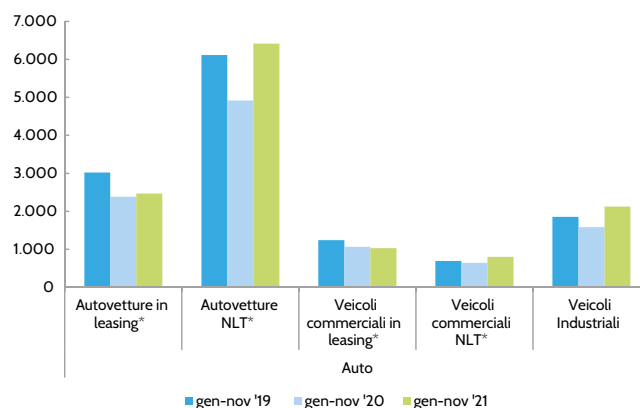
Stipulato leasing strumentale (€ m)



Stipulato leasing immobiliare (€ m)



Stipulato leasing auto (€ m)



* elaborazioni Assilea su dati Centro Studi e Statistiche UNRAE.

Fonte: Assilea.



Sinergie Italia
BROKER DI ASSICURAZIONI srl



Assieme

Vuoi offrire ai tuoi clienti una polizza all risks
che copra ogni rischio per il bene finanziato?

Hai difficoltà a assicurare quei beni che non rientrano
nelle convenzioni stipulate dalla casa madre?

SINERGIE ITALIA grazie alla sua esperienza pluriennale nel
settore ti può fornire coperture assicurative con primarie
compagnie del mercato per tutti i principali settori di attività:



**Leasing
strumentale**



**Leasing
targato**



**Leasing
nautico**



**Leasing
immobiliare**

Chiamaci:

Numero Verde

800.582.617

oppure scrivi alla mail:

convenzioni@sinergiebroker.it



Credito d'imposta Ace: che cos'è

Ultimo aggiornamento: 10 dicembre 2021

Per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2020, l'articolo 19 del Decreto Sostegni bis ha introdotto la possibilità di fruire alternativamente della deduzione del rendimento nozionale Ace (di cui all'articolo 1 del decreto-legge n. 201 del 2011) tramite il riconoscimento di un credito d'imposta da calcolarsi applicando al medesimo rendimento nozionale le aliquote Irpef o Ires in vigore nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020. Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 17 settembre 2021 sono stati stabiliti i termini e le modalità di presentazione della comunicazione per la fruizione del credito d'imposta nonché il relativo contenuto e le modalità attuative per la cessione del credito. La Comunicazione può essere inviata esclusivamente con modalità telematiche, direttamente dal contribuente oppure tramite un soggetto incaricato della

trasmissione delle dichiarazioni. Solo per l'anno 2021 il credito SUPERACE è pari al 24% del 15% di tutto quanto versato in conto sovrapprezzo, aumento di capitale, versamento di capitale iniziale e rinuncia finanziamenti soci posti ad aumento del capitale.

In pratica un'impresa che abbia versato nel 2021 aumenti di capitale o versamenti di capitale riceve un credito di imposta immediato di euro 3.600,00 per ogni euro 100.000,00 di nuovo capitale.

Il credito è fruibile immediatamente in compensazione ed anche cedibile a terzi.

Per informazioni: **Christian Dominici Spa** (sito: www.christiandominici.it; e-mail: info@christiandominici.it) e **ConCredito – Aura Mediazione Srl** (sito: www.concredito.it; e-mail: info@concredito.it; telefono: 0584.39.34.44). <

Il factoring in cifre

Da Assifact – Associazione Italiana del Factoring – sono stati comunicati (dati preliminari) i risultati del factoring in Italia per l'anno 2021



I dati del factoring confermano una crescita superiore a quella, pur importante, del Prodotto Interno Lordo: questo strumento finanziario accresce con la liquidità aziendale la competitività delle PMI del nostro Paese.

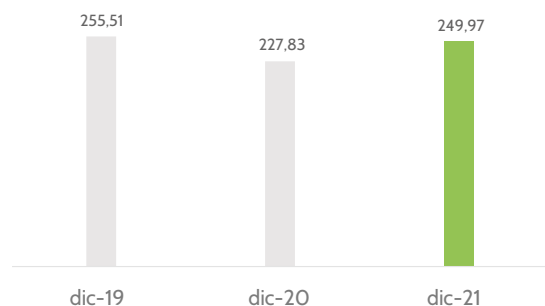
Il mercato del factoring: Dicembre 2021

Dati in migliaia di euro		Quota % sul totale	Var. % rispetto all'anno precedente
Turnover Cumulativo ¹	249.970.507		9,72%
Pro solvendo	52.689.996	21%	
Pro soluto	197.280.511	79%	
Outstanding	65.544.752		5,32%
Pro solvendo	16.856.711	26%	
Pro soluto	48.688.041	74%	
Anticipi e corrispettivi pagati	51.392.020		2,09%
¹ di cui Turnover riveniente da operazioni di Supply Chain Finance	24.159.672	10%	

Dati in migliaia di euro e in percentuale. Fonte: dati forniti mensilmente da Associati Assifact.

I dati presentati in questa tabella riflettono una riclassificazione da parte di un associato di talune determinate operazioni al di fuori dell'ambito del reverse factoring, operata anche sui dati passati.

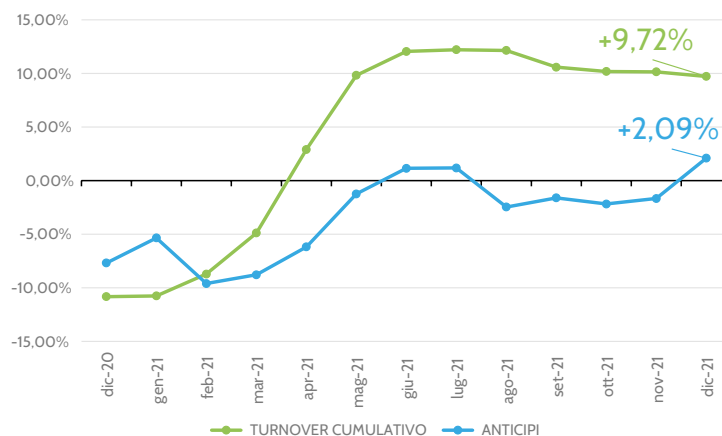
Highlights Dicembre 2021



Turnover
(flusso lordo dal 1 gennaio)

€249,97 mld
+9,72% su anno precedente

Trend turnover cumulativo e anticipi ultimi 13 mesi (Var. % su anno precedente)



«Per un corridore il momento più esaltante non è quando si taglia il traguardo da vincitori. È invece quello della decisione, di quando si decide di scattare, di quando si decide di andare avanti e continuare anche se il traguardo è lontano.»
(Fausto Coppi)

Una bici "Time" per un Leasing Magazine migliore

Per celebrare il suo quinto anno di vita, Leasing Magazine mette in palio un premio - una bici d'epoca dall'importante valore commerciale - che sarà destinato a uno dei nostri articolisti, inserzionisti e lettori.



arnèra
cooperativa sociale
www.arnera.org

Progettazione
e gestione di servizi
socio-sanitari
ed educativi

Inclusione
al lavoro
di soggetti
svantaggiati

Per un equilibrio
tra economia e solidarietà



Conversazione con don Luigi Sonnenfeld sull'esperienza dei Preti Operai a Viareggio e sul ruolo di don Sirio Politi



Se oggi un rider con un pacco in mano si presentasse a casa vostra vestito con una tonaca pensereste ad uno scherzo di carnevale. Molti decenni fa, nel passato secolo, quando don

Sirio Politi si presentò un mattino ai cancelli del Cantiere Picchiotti come un qualsiasi operaio, allora si gridò alla provocazione. Darsena operaia e padronale, scontro di classe, divisione ideologica, un bel po' di anticlericalismo: ecco, quello era il clima. Tuttavia don Sirio, che da allora ogni mattina andava in cantiere e al suo armadietto si toglieva l'abito di prete, indossava la tuta e poi andava a spazzare e pulire i gabinetti e i locali della fabbrica, fu accettato, divenne difensore dei diritti del lavoro. Non chiese nessuna considerazione particolare o condizioni di favore al padrone: anzi, spesso era

in prima fila a rivendicare salari adeguati e diritti ma anche per trovare mediazioni utili al lavoro e all'impresa. Come nella vicenda della commessa dei dragamine in legno che Picchiotti aveva preso dalla marina militare e ai quali, all'atto della consegna, il cantiere doveva fornire pure la bandiera di combattimento. Uno sciopero ad oltranza bloccò le attività ma a don Sirio venne una soluzione che consentì di sbloccare la situazione e consegnare i dragamine accendendo però la lampada della pace all'ingresso della Chiesetta del Porto. Non si era sindacalizzato, era equo nei giudizi sui partiti, senza fare sconti a nessuno: uno spirito anarchico insomma che seguiva la sua Fede che era forte e convinta e non andava troppo d'accordo con quella ufficiale, dove ordine, gerarchie, regole, dottrina e potere erano prioritari. Ai comunisti che lo canzonavano perché credeva in qualcosa *che non c'era* don Sirio rispondeva così: «se mi dimostrate che c'è



qualcosa e qualcuno di più meritevole in cui credere che Gesù, sono pronto a lasciare tutte le mie convinzioni». Don Sirio è stato uno dei maggiori protagonisti del movimento dei Preti Operai in Italia. Ne parlo a lungo con don Luigi Sonnenfeld che è stato un suo allievo e ha fatto parte di quel nucleo di collaboratori più stretti: don Rolando, don Beppe Socci, don Beppe Pratesi. I preti operai, o come meglio li identifica la loro rivista i *“Preti operai”*, a significare un concetto non divisibile e due connotazioni non alternative, sono presenti fin dalla fine dell'Ottocento e sviluppano la loro maggiore presenza e consistenza organizzativa in Francia, in Belgio, in Germania, in maniera meno estesa in Italia. Il movimento nasce come risposta ai cambiamenti economici e produttivi, all'affermarsi della grande fabbrica capitalistica fordista taylorista

e come esigenza di tanti preti di stare tra la gente comune, a partire da coloro che con le loro braccia e con le loro abilità creano valore ogni giorno, danno concretezza alle loro abilità intellettive, alla loro immaginazione e alla loro creatività. È una esigenza che però aveva anche una forte motivazione di cambiamento: nei confronti di una Chiesa che si stava sempre più allontanando dalla realtà, dai veri problemi della gente. Una Chiesa dove le gerarchie avevano finito per ridurre la Fede a sommatoria di regole, a norme di comportamento, a un complesso di liturgie formali. Una Chiesa che si era fatta connivente e a sostegno del Potere, dimenticandosi che i Vangeli non sono altro che un racconto di vita, della vita di Gesù che si fa uomo partendo dagli umili, dalla gente comune. Gli anni cinquanta sono anni difficili, di uscita dalle macerie della guerra, di ricostruzione del Paese ma anche di divisioni, di scelte di campo, di un aperto intervento delle gerarchie a sostegno della scelta atlantica, dell'anticomunismo e del sostegno aperto alla Dc. Viareggio è segnata da questi conflitti e da questi muri che impediscono il dialogo, il confronto, la frequentazione reciproca. Sono gli anni in cui don Sirio è incuriosito e preso dalla spiritualità, da una religiosità contemplativa e da Gesù povero, che sta tra la gente: ecco perché guarda con preoccupazione e con sempre maggiore insofferenza a quella Chiesa che invece considera il Cristo in termini di potere, che lo assimila ad un Re come si canta nelle messe. La vita e l'evoluzione del pensiero di don Sirio sono determinate da alcuni episodi che nel 1944 ne segneranno in maniera inequivocabile il percorso: dalla parrocchia di San Frediano di cui era cappellano il brusco rientro a

casa sua a Capezzano perché sconvolto dall'ecidio avvenuto a Lucca, poco fuori delle mura, di don Aldo Mei. Poi è spinto verso la parrocchia di Bargecchia dopo che il suo parroco, don Giuseppe del Fiorentino, era stato arrestato e poi fucilato dai tedeschi a Filettole. A Bargecchia Sirio ha modo di dare sfogo alla sua grande, nascosta creatività artistica: nella chiesa dipinge infatti l'abside con un Gesù dalle caratteristiche umane; conosce ed ospita un prete medaglia d'oro per aver salvato numerosi ebrei dalla deportazione, con il quale stabilirà un fecondo rapporto. A metà degli anni Cinquanta, in epoca di scomunica ai comunisti, le gerarchie impongono all'amico di imbarcarsi su una nave che fa spola con l'America Latina affidandogli il compito di assistere, senza poter sbarcare, gli immigranti italiani in cerca di un lavoro e di condizioni di vita migliori. Sirio ne rimane colpito e vuole seguirne l'esempio: l'allora vescovo di Lucca, però, non glielo consente. Pensa allora di stabilirsi nella Darsena marittima e operaia di Viareggio, *la piccola Stalingrado* come veniva allora chiamata, trasferendosi su un barcone, stimolato da quelle esperienze dei navigli sulla Senna che facevano trasporto di merci varie: vorrebbe infatti acquistarne una e farne la sua residenza. In realtà c'è un piccolo capannone proprio al Moletto Sanità riservato all'attracco delle barche con bandiera gialla, quelle dove era ordinata la quarantena. Nel piccolo capannone era stata realizzata e messa in funzione permanentemente una grande stufa a legna: allora la scienza riteneva che il fumo e l'affumicazione costituisse un efficace rimedio per la disinfestazione. Nel locale avevano trovato dimora la Primetta, una prostituta molto malata e sua figlia. Sirio cominciò a lavo-

rare per la compagnia portuale come giornaliero e riuscì a trovare una abitazione alla Vetraria per Primetta e sua figlia e chiese al Demanio di poter realizzare in quel luogo una chiesetta. Dopo il periodo di operaio addetto alle pulizie per il cantiere Picchiotti Sirio divenne tracciatore al Cantiere Itoyz. Nel 1959 l'editto del Vaticano obbligò i preti impegnati nell'esperienza lavorativa a scegliere se stare nella chiesa o se fare gli operai fuori dai voti. Sirio decise, non senza sofferenze e una grande amarezza e dopo tre giorni di meditazione in un rifugio isolato sulle Apuane, di rimanere nella Chiesa. Fu nominato insegnante di religione ed è proprio in quel periodo che nacque l'amicizia con don Rolando parroco di Nozzano e insegnante di religione al Liceo delle Mantellate di Viareggio. Rolando aveva una spiccata sensibilità verso il lavoro operaio: era stato cappellano a Bozzano ai primi tempi dell'Apice la fabbrica di scarpe dei Rontani. I due pensarono di chiedere al vescovo di Lucca l'autorizzazione a costituire una piccola comunità. Alla fine di un tira e molla tutt'altro che semplice, fu decisa l'autorizzazione alla nascita della Parrocchia Nuova della Natività a Bicchio e alla formazione di una comunità di uomini e donne: don Sirio, don Rolando e Maria Grazia che veniva da Roma. Fu trovata una casa per le attività in via Bozzana grazie ai Fratelli Pezzini e lì si cominciò un'attività agricola e di allevamento animali. La comunità era frequentatissima da seminaristi, ricercatori, missionari: don Sirio era un operaio ma anche un teorico, una mente aperta alle riflessioni più ampie ed elevate sull'uomo, sulla fede, sul rapporto con le istituzioni e poi successivamente sui temi della pace, della lotta per il disarmo ed era una dei più

eminenti leder del movimento. Luigi ricorda la sua delusione dopo i primi due anni di seminario: una scelta che gli sembrava fosse stata sbagliata. La vita del prete lo spaventava, ma più di tutto lo spaventava quella consuetudinarietà di regole, di azioni codificate, di norme da seguire... Poi incontrò Rolando che un giorno lo caricò sulla sua vespa e lo portò a Viareggio alla Chiesetta del Porto. «Ebbi subito un incarico: condurre una barca a remi per il porto portando a spasso un prete di Milano ospite di Sirio». Luigi pensò che dalla padella si poteva anche cadere nella brace! Ma il suo animo si aprì all'ora di pranzo, quando nella saletta attigua alla Chiesa attorno ad una tavola trovò diverse persone: un pescatore, un mezzo matto, un uomo che passava per caso di lì, due donne: era la normalità, una vita sociale, una reciprocità, un continuo parlare, ascoltarsi e capirsi. Prima della partenza un lungo discorso di Sirio in privato, di cui Luigi non capì niente ma oramai la scelta era fatta: fuori dagli schemi, da regole sdrucite e logore, di breviari e di giornate già tutte programmate, la Comunità, la vita tra gli altri e con gli altri, la fede che si umanizzava, i Vangeli che riportavano l'apostolo tra le moltitudini e soprattutto accanto a chi soffre, ai diseredati, a chi ha problemi, a chi la società ha tolto tutto, per dispensare misericordia e lavoro, per godere della reciprocità. Così Luigi da mezzo ingegnere diventò assistente: mentre Rolando lavorava e plasmava con la forgia, lui gli doveva tenere il ferro con le tenaglie, poi agricoltore provetto, dando da mangiare agli animali, occupandosi della pressatura della paglia, della trebbiatura. Siccome la lettera di incarico del Vescovo non arrivava Luigi per 16 anni dedicò anima cuore e tutto se stesso alla vita e al lavoro

in comunità. Ai primi anni Settanta la Comunità di Bicchio entrò in crisi e nel '72 si chiuse. La Chiesetta del Porto allora era abitata da don Miro che sarà parroco al Varignano: Sirio veniva la notte assieme ad altri preti che vi dormivano. Quella comunità però non si esaurì ma riprese vigore sotto nuove impostazioni, attraverso un'altra esperienza che era quella dell'assistenza e del recupero lavorativo di soggetti con handicap più o meno gravi e poi di tossici. Successivamente dopo il positivo avvio, per non rimanere solo nella pura assistenza ma per valorizzare anche economicamente quelle esperienze, l'idea di comunità si coniugò con quella di cooperazione. Fu proprio Luigi a spingere verso questo approdo: si creò la Crea e l'Associazione Arca di cui don Beppe Socci fu uno dei principali animatori. La cooperativa ebbe modo di utilizzare un importante nucleo di obiettori di coscienza. Mentre le attività si ampliavano e cresceva il numero dei ragazzi che diventavano soci, gli spazi si riducevano e diventavano insufficienti e le stesse attrezzature erano piccole e limitate al settore del ferro. Ci fu poca disponibilità degli Enti pubblici verso la realtà giovanile e dell'aggregazione e poca attenzione nei confronti di quell'importante esperienza che stava nascendo e si stava irrobustendo. La svolta venne quando si decise di acquistare un capannone in via Virgilio e anche quando l'Asl decise di avviare l'esperienza del Ceser dedicata ai servizi di recupero dei malati mentali, dei tossici e dei bambini con problemi, la cui direzione e l'equipe di operatori psicologi, pedagogisti stimolarono la Crea a allargare i corsi di apprendimento lavorativo alla ceramica e ad accogliere molti degli assistiti che in tal modo potevano uscire dalla scuola speciale.

Luigi fece a quel tempo la scelta di contribuire alla creazione di una attività artigianale in Etiopia, avviando al lavoro orfani e per la realizzazione di una loro propria attività artigianale. In Etiopia passò sei anni impegnato in questo obiettivo di recupero, addestramento, formazione ed emancipazione lavorativa. Cosa resta oggi di quella comunità e di quell'esperienza dei preti operai a Viareggio? Una cooperativa importante associata a Legacoop Toscana con oltre 200 soci lavoratori che svolge un'attività in diversi Comuni versiliesi, una rivista del movimento – *Pretioperai* – una vicenda importante e significativa per la città di Viareggio che molto spesso dimentica la propria storia o non fa granché per trasmetterla e farla conoscere ai ragazzi e ai giovani. Luigi getta uno sguardo sull'oggi, sulla società dove il lavoro manuale è stato integrato o in alcuni casi interamente sostituito dall'automazione e dove i vecchi mestieri si stanno ormai perdendo. Riflette a voce alta sulle contraddizioni di questa società a partire dalla questione climatica e ambientale, a quella dei giovani e delle donne e cita alcuni aspetti delle encicliche e del pensiero di Papa Francesco sui nuovi schiavi, sulle moltitudini di persone che non hanno cibo sufficiente, né acqua né vestiti e,

all'opposto, la vita dello spreco e del consumo ossessivo delle grandi città. Un pensiero va alle guerre e agli odi razziali che sono tutt'altro che sopiti ma anche ai grandi dislivelli sociali. «Quella che stiamo vivendo non è semplicemente un'epoca di cambiamento ma un cambiamento d'epoca» dice Papa Francesco e, ancora, «non basta più indossare un nuovo vestito e rimanere come eravamo prima». E Luigi sa che il pensiero di Francesco cozza contro una modalità organizzativa della Chiesa che è rimasta sostanzialmente la stessa di decenni or sono e che fatica a riformarsi; di preti che guardano solo all'ordine e alle gerarchie e si limitano a recitare una liturgia che non riesce più ad affascinare, a dare un senso di fede al futuro, di preti che hanno confuso la propria missione evangelica con una semplice e ripetitiva professione. Sarebbe necessario un grande Sinodo, una grande riforma di mezzi e mansioni, un nuovo movimento che sia in grado di riaprire dialoghi, di valorizzare i lavori e la socialità, le aggregazioni, a ricostruire nuove comunità... I giovani devono prendere questa bandiera e tornare ad essere protagonisti del loro futuro e di quello della società!

Niclo Vitelli

Niclo Vitelli (1954) è stato Segretario della Federazione di un grande partito popolare della Versilia, Consigliere Comunale e Assessore a Viareggio, Presidente del Festival Pucciniano negli anni Ottanta e ha fatto parte successivamente del Consiglio di Indirizzo della Fondazione Festival Puccini di Torre del Lago, Capogruppo del suo partito al Comune di Seravezza e Consigliere dell'Associazione Intercomunale Versilia, Dirigente alle Relazioni Industriali al Cantiere Navale Sec di Viareggio, Responsabile del CTL di Legacoop nella Provincia di Lucca, Responsabile di Lega Pesca Toscana, delle politiche concertative di Legacoop Toscana fino al Luglio 2019 e attualmente ricopre l'incarico di Presidente del Comitato dei Garanti di Legacoop. Nel 1995 con Pezzini Editore ha pubblicato il libro *C'eravamo tanto amati*; nel luglio del 2016 con Edizioni Clichy-Firenze Leonardo Edizioni ha pubblicato il libro *Un bel di vedremo – Il Festival di Giacomo Puccini*. Cronaca di un'incompiuta; e nell'aprile 2021, con Cinquesensi Editore, ha pubblicato il libro *Hop Frog Futuro anteriore. Vive a Piano di Conca nel Comune di Massarosa*.

ARNo prosegue con il proprio impegno per la ricerca,
presso l'Università di Roma e la clinica del Dipartimento di Neuroscienza
del Prof. Ubaldo Bonuccelli e del suo staff



Il maestro
Andrea Bocelli ritira
il premio ARNo



ConCREDITO
aiuta "ARNo"

DONA IL TUO

5 *x mille*

all'Associazione Ricerca
Neurologica Onlus

**UN GESTO CHE PER TE
NON COSTA NIENTE**

**PER NOI HA
UN VALORE
GRANDISSIMO**

come fare?

MODELLO 730

COMUNICA AL TUO COMMERCIALISTA IL CODICE FISCALE ARNo **93005860502**
E FIRMA NELL'APPOSITO RIQUADRO DEL MODELLO UNICO O DEL 730

CUD

COMPILA L'APPOSITO RIQUADRO CON IL CODICE FISCALE ARNo **93005860502** E FIRMA

IBAN

IT 45 H 01030 24800 000001619535

www.arnoneurologia.it

Via Scirocco, 53 (zona Cotone-Bicchio) - 55049 Viareggio
Tel. 0584/393444 - Fax 0584/1953006
www.concredito.it

Cambiando le parole non si risolvono i problemi!



I guasti del “politicamente corretto” sono sotto ai nostri occhi. Pochi, tuttavia, se ne accorgono.

È uscito un bel libricino, *Manifesto del libero pensiero* di Paola Mastrocola,

scrittrice, e Luca Ricolfi, sociologo, dove non passa, invece, proprio inosservato tutto il male che il comportamento “corretto” provoca nell’attuale società.

Che significa “politicamente corretto”?

Significa che, da qualche tempo, molti intellettuali, accecati da moralismo spicciolo, si sono messi a beccare scrittori, giornalisti, anchor-men, gridando loro che, in nome del rispetto, non si dica più “cieco” ma “non vedente”, “negro” ma “nero”, “spazzino” ma “operatore ecologico”. E via e via, seminando una lunga serie di nuovi termini per definire situazioni che fino a lì venivano narrate tradizionalmente. Con parole sbrigative.

In base a questa logica tutto ciò che “la pensa diversamente” viene bollato, se va bene, come “fascista”. E si instaura una pesante censura per coloro che non condividono le idee corrette. Ora, evidentemente, dare del cieco al cieco è

un po’ una forma lessicale brutta. E passi allora trasformare la parola in “non vedente”. Ma i corretti lasciano intendere che già trasformando il vocabolario tutti i problemi sono risolti. Sicché i negri che muoiono a centinaia sui barconi che affondano non muoiono né morirebbero più se il telegiornale li definisse “neri”.

Stupidità del “politicamente corretto”.

Cambiare le parole non risolve proprio i comportamenti. Dev’essere ben altro che necessita agli sfortunati, ai poveri, agli handicappati. Chiamarli anziché “mongoloidi” portatori di handicap è magari più elegante ma la società che fa in più per loro, mutata la parola, che fa per aiutarli a crescere, a svilupparsi, a partecipare alla vita quotidiana con gli altri?

Dicono i due autori: «Non riconosciamo a nessuno il diritto di ergersi a legislatore del linguaggio, imponendo a tutti gli altri come chiamare le cose e le persone».

Ed allora, per sentirsi dalla parte “giusta” non è sufficiente usare altre e nuove lambiccate terminologie. Occorre semmai, per stare dalla parte giusta, fare in modo che le istituzioni, le famiglie, le persone, abbiano verso i diversamente abili un approccio e un’organizzazione a

loro davvero utile. Ma il *Manifesto del libero pensiero* è anche utile in questi giorni di diffusa pandemia quando migliaia di persone “no vax” sfilano per le strade al grido di

“Libertà! Libertà!”. Anche la parola “libertà” fa parte del “politicamente corretto”. I no vax che la invocano credono di stare dalla parte della giustizia. Ed invece, come ha ben spiegato in TV lo psicanalista Massimo Recalcati, non è la libertà sconfinata, il poter fare tutto ciò che si pensa egoisticamente per sé, un’aspirazione, un comportamento legittimo.

A parole, sempre a parole, gridare “libertà!” può sembrare progressismo. Fare ed essere “libertini” può sembrare moderno, antiautoritario, umanistico.

Ma non è vero.

Lo stare in una società organizzata comporta dei limiti. Ai semafori non si passa col rosso, le tasse vanno pagate, la scuola è dell’obbligo, la mia libertà non mi deve impedire di possedere una patente di guida, una carta d’identità,



un passaporto, un vaccino se la Sanità nazionale ha deciso per il vaccino.

Certamente si possono ammettere, come nel caso del servizio militare, obiezioni

di coscienza. Nel caso dei non militari essi dovevano svolgere, era previsto, un servizio civile. Nel caso dei no vax essi anziché scendere a fiumana per le strade senza mascherina stiano chiusi in casa e non vengano ad imporre il Covid 19 ai non vaccinati.

Non sono dunque le parole, e libertà è una parola, a distinguere le persone. Ma è ciò che si fa per il bene altrui (non per il proprio) a discriminare. Quanti di quelli che dicono “nero” al negro sono disposti ad accoglierli, ad assisterli, a dare loro una possibilità di vita migliore?

Le parole, diceva Carlo Levi, sono pietre. Ma è meglio poter offrire pane e vaccini.

Adolfo Lippi
Giornalista, scrittore, regista tv

LOTTI COMMERCIALE

Srl

S.S. Cassia, Km 90,600 - 01100 Viterbo

tel. 0761.399006 • 336.773618

lottisrl@libero.it



**ritiro • ricovero • riacquisto
beni strumentali e autoveicoli**

SOLUZIONI FINANZIARIE PER LE IMPRESE

Lo studio **ConCredito** è una boutique di consulenza, con sede in Toscana ma operativa a livello nazionale, specializzata nel settore del Corporate Banking.

LEASING NAUTICO - STRUMENTALE - IMMOBILIARE FACTORING PROSOLVENDO E PROSOLUTO

ConCREDITO

fondato da un team di professionisti specializzati,
offre la possibilità di usufruire di un **check-up gratuito!**



**FINANZA AGEVOLATA
FINANZIAMENTI
STRUMENTALI
GARANZIE CONSORTILI
NOLEGGIO OPERATIVO**

I nostri consulenti aiuteranno le aziende a verificare la possibilità di accesso ai fondi, di fatto a tasso agevolato, con utilizzo della garanzia gratuita dello Stato (MCC o SACE) ai sensi delle normative post COVID.

Le normative riguardanti il cd. SUPERBONUS 110% per lavori edilizi hanno messo in moto investimenti importanti per il patrimonio immobiliare a costo zero per chi può beneficiare dei provvedimenti:

contattaci subito per saperne di più!

Concredito è infatti convenzionato con le maggiori banche disponibili ad accompagnare le operazioni.

Un team di consulenti sarà a tua completa disposizione
PRENOTA SUBITO!

Tel. 0584/393444 • Mail: info@concredito.it

Oppure vieni a trovarci a Viareggio - Via Scirocco, 53

www.concredito.it