



# Diritto & Fisco



## Il 18% delle società con ricavi annui sopra 5 mln non può pagare i debiti

Il 18% delle società di capitali con ricavi annui superiori a 5 milioni di euro non è in grado di rimborsare i propri debiti. Emerge da una ricerca curata dal professor Giulio Andreani e da PwC TLS sui bilanci di 60 mila società italiane. Il dato più clamoroso, appunto, è che quasi 10.000 di queste aziende presenta debiti finanziari, tributari e previdenziali sproporzionati rispetto alle proprie capacità di rimborsarli; inoltre, visto che tali debiti sono produttivi di interessi, la situazione di queste società potrebbe solo peggiorare a seguito dell'incremento del costo del denaro che probabilmente le attende, non ancora

rilevato, ovviamente, dai dati di bilancio. La situazione è ancora più grave se si considera che i bilanci delle imprese con criticità finanziarie tendono generalmente a sottostimare il passivo (ad esempio perché le sanzioni e gli interessi dovuti a causa dell'omesso pagamento dei debiti fiscali non vengono rilevati tempestivamente, ma solo a seguito delle richieste di pagamento formulate dal fisco), così come in generale gli squilibri patrimoniali esistenti. Inoltre, l'analisi eseguita, avendo a oggetto bilanci riferiti a date anteriori al 2022, non tiene conto degli effetti negativi provocati dall'incremento del costo

dell'energia, il quale sta producendo un peggioramento della situazione sopra rappresentata, aumentando il numero delle imprese in difficoltà. L'analisi condotta da PwC ha lavorato con alcuni indicatori finanziari, come il Pnf/Ebitda, che esprime il numero di anni occorrente per pagare i debiti finanziari netti utilizzando l'intero margine operativo lordo, il Pnf/utile netto (come sopra, ma utilizzando l'utile netto al posto dell'Ebitda), oppure il rapporto tra debiti tributari e previdenziali e Ebitda o utile netto, o indicatori analoghi. Ne risulta uno stato di salute del sistema imprenditoriale sconcertante.

L'indagine peraltro trova conferma in una recente analisi eseguita da Cerved, che ha riguardato l'andamento di 618 mila società di capitali (comprehensive di quelle con fatturato annuo inferiore ai 5 milioni di euro), dalla quale è emerso che le società a rischio di default sono 99.000, cioè circa il 16% del totale, contro il 18% dell'analisi PwC. Anche qui emerge che le aziende a rischio sono prevalentemente collocate al Centro-Sud. Un modo per venire incontro a queste difficoltà è, per Andreani, l'ampliamento dell'operatività della transazione fiscale.

© Riproduzione riservata

Un decreto della Transizione ecologica realizza una colossale banca dati nazionale

# Grande Fratello degli immobili

## Censisce le prestazioni energetiche e tutti gli incentivi fruiti

DI LUIGI CHIARELLO  
E FABRIZIO G. POGGIANI

Un Grande Fratello per gli immobili italiani, accessibile da tutti e capace di censire le prestazioni energetiche degli edifici e degli appartamenti. Così da verificare anche quali agevolazioni (fiscali o meno) siano state fruiti nel tempo per rendere uffici, case e laboratori più moderni e sostenibili.

Il tutto con evidenti effetti sul mercato delle compravendite immobiliari. E tutto attraverso un colossale data-base, dotato di un portale ad hoc (al sito <https://pnpe2.enea.it>) gestito dall'Enea (l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile); banca dati in cui confluiranno nel tempo le innumerevoli informazioni contenute in ordine sparso nelle svariate banche dati attualmente attive sul versante del patrimonio immobiliare del paese.

Con un decreto (n. 304 del 4 agosto 2022) del ministro della Transizione ecologica, **Roberto Cingolani** - emanato di concerto con i ministri dell'economia e dell'innovazione tecnologica e la cui firma è stata annunciata da un comunicato MiTe pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 221 del 21 settembre 2022 - si è data attuazione a una delle misure previste dal *Piano nazionale di ripresa e resilienza* (Pnrr). Il cui target è realizzare un nuovo strumento abilitante

e di facilitazione per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica.

Riassumendo, si tratta di un mega archivio, alimentato da qualsiasi informazione inerente alla consistenza del parco immobiliare domestico, ai consumi energetici e agli interventi di riqualificazione degli edifici pubblici, finalizzato all'incremento della conoscenza del parco immobiliare nazionale e alla istituzione di un nuovo «passaporto dell'edificio».

**Il data-base serve a realizzare un passaporto unico dell'edificio. Questo migliorerà gli investimenti e le consulenze**

I dati giungeranno al nuovo «cervellone» dal catasto nazionale degli attestati di prestazione energetica (Ape), dallo sportello unico certificatori energetici abilitati, dal Gestore dei servizi energetici (Gse), dal Sistema informativo sulle ope-



Tracciate tutte le detrazioni fiscali fruiti per i lavori

razioni degli enti pubblici, dal progetto Patrimonio della p.a., dalla banca dati Iper dell'Agenzia del demanio, dagli archivi catastali gestiti dall'Agenzia delle entrate e dall'Enea. E ancora, nel nuovo portale confluiranno anche tutte le informazioni presenti nella banca dati sull'edilizia scolastica, nel repertorio nazionale dei dati territoriali, nell'anagrafe della popolazione residente e in quella dei numeri civici e delle strade urbane, fino, come detto, alle informazioni in possesso del Fisco sulla totalità delle detrazioni agevolate (superbonus, ecobonus, ristrutturazione edilizia e altro ancora).

Più nello specifico, nel data-base saranno immagazzinate anche:

- i dati relativi alla consistenza degli edifici e delle unità immobiliari (superficie, volume,

numero di vani, anno di costruzione, categoria catastale);

- le caratteristiche energetiche per edificio e unità immobiliari (classe APE, consumi annui per vettore energetico, potenza in prelievo, superficie disperdente opaca e trasparente, trasmittanze delle superfici opache e trasparenti, tipologie di impiantamento, ACS, condizionamento, produzione di energia elettrica, colonnine di ricarica, nonché relative potenze e

rendimenti);

- gli interventi di manutenzione (elemento edilizio, anno di realizzazione dell'intervento, incentivo percepito per l'intervento);

- le informazioni sul tema dei servizi pubblici e privati (allegato I al decreto) e quelle concer-

nenti i certificatori energetici abilitati, di cui al dpr n. 75/2013;

- le valutazioni del potenziale di risparmio (elenco degli interventi, costi di realizzazione, risparmi attesi);

- altre informazioni generali censite dall'Istat (codice comunale, sezione di censimento, popolazione residente, aree montane, zone climatiche, zone di rischio sismico, rischio idrogeologico, consumi idrici).

Gli obiettivi del portale. Il decreto MiTe, nelle premesse, evidenzia che le informazioni inserite nel data-base saranno necessarie per lo sviluppo di strumenti di consulenza e pianificazione per i cittadini, così da guidare gli stessi nel processo di miglioramento della propria unità immobiliare, anche al fine di ottimizzare gli investimenti dei medesimi proprietari.

Non solo. Il provvedimento afferma anche che gli strumenti previsti nel portale - se opportunamente sviluppati - in aggiunta agli incentivi esistenti, potranno costituire un potente volano per incrementare le riqualificazioni degli edifici collocati sul territorio nazionale, incrementare gli effetti della ripresa economica e raggiungere una completa decarbonizzazione del comparto civile entro il 2050, come indicato dalla normativa comunitaria.



© Riproduzione riservata