

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
10	Edilizia e immobiliare	04/12/2015	IL GOVERNO: "NO ALLA MINI-TASI 2016" (G.tr.)	2
51	Edilizia e immobiliare	04/12/2015	CASE STORICHE, L'INCENTIVO MOLTIPLICA L'IVA (S.Fossati)	3
54	Appalti e lavori pubblici	04/12/2015	APPALTI, IL RICORSO AMPLIATO MOLTIPLICA ANCHE LA TASSA (G.Saporito)	4
10	Economia e fisco	04/12/2015	"BUCO" DA 1,2 MILIARDI NEI CONTI DI PROVINCE E CITTA' (G.Trovati)	5
49	Economia e fisco	04/12/2015	PMI, PATENT BOX AL TEST-CONVENIENZA (P.Ceppellini/R.Lugano)	6
Testata: ITALIA OGGI				
38	Appalti e lavori pubblici	04/12/2015	OPERE COI PRIVATI, A LORO I RISCHI (A.Mascolini)	8
38	Appalti e lavori pubblici	04/12/2015	CONCESSIONI, VA IN GARA L'80 PER CENTO DEI LAVORI (A.Mascolini)	9
38	Appalti e lavori pubblici	04/12/2015	APPALTI, COME SUBENTRARE (A.Mascolini)	10
28	Dal territorio	04/12/2015	BREVI - UNO STRUMENTO INTRODOTTO...	11
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO MAGAZINE				
26	Economia e fisco	04/12/2015	IL SUD E' COME UN TITOLO AZIONARIO CROLLATO (F.Fubini)	12
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Dal territorio	04/12/2015	DETTORI (ASSIMPREDIL): RILANCIARE I CONTRATTI DI DISPONIBILITA' CON CONTRATTI STANDARD E BONUS FISCALI	13
Testata: GIORNALE DI SICILIA				
12	Dal territorio	04/12/2015	DALL'ANCE A CONFINDUSTRIA: DENUNCIATE	15
Testata: IL MESSAGGERO Ed. Ancona				
47	Dal territorio	04/12/2015	EDILIZIA, IL PREZZO DELLE CASE PRESTO TORNERA' A CRESCERE	16

Tasse sulla casa. Le indicazioni del sottosegretario Zanetti sul caos delle delibere in ritardo

Il Governo: «No alla mini-Tasi 2016»

■ La replica 2016 della mini-Imu (e mini-Tasi) è da «evitare», e il Governo sta studiando il modo per risparmiare a contribuenti e intermediari «incertezza e confusione». Lo assicura il sottosegretario all'Economia Enrico Zanetti, rispondendo in commissione Finanze alla Camera al quesito posto da Sandra Savino (Forza Italia).

Il problema nasce dalla sanatoria delle aliquote approvate

in ritardo dai Comuni introdotta in manovra al Senato che, evidenzia Zanetti, entra in vigore il 1° gennaio prossimo mentre i saldi delle tasse sul mattone vanno pagati entro il 16 dicembre. La questione (segnalato sul Sole 24 Ore del 13 novembre) riguarda 2.162 delibere approvate fuori tempo massimo da 866 Comuni. La replica 2016, però, sarebbe addirittura peggiore della sfortunata «mini-Imu» di

inizio 2014, perché non sarebbe limitata all'abitazione principale ma avrebbe platee e meccanismi diversi da Comune a Comune. In ogni caso, chiarisce il sottosegretario, si lavora per evitare «l'aggravio di adempimenti» a carico di proprietari e Comuni che sarebbe determinato dalla «necessità di procedere nel 2016 ai conguagli e ai rimborsi».

G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Restauro conservativo. Uno studio della Fondazione Visentini e un sondaggio dell'Adsi

Case storiche, l'incentivo moltiplica l'Iva

Saverio Fossati

Trentunomila case vincolate, 33 miliardi spesi in manutenzione dai proprietari in dieci anni, e un **extragettito potenziale Iva** di almeno 1 miliardo se i lavori di recupero verranno incentivati nei prossimi cinque anni. Sono le stime che la Fondazione Bruno Visentini ha elaborato con la ricerca curata da Luciano Monti, coordinatore dell'Osservatorio economico-internazionale sulla base di dati forniti dall'Adsi (Associazione di more storiche italiane). Il lavoro è partito da un censimento che l'Adsi ha effettuato presso i propri iscritti. Alla prima domanda, se cioè avrebbero effettuato lavori di **restauro con-**

servativo o ristrutturazione a fronte della possibilità di detrazione elevata delle spese, l'87,3% ha risposto di sì. Una percentuale lievemente inferiore (84,8 per cento) ha risposto affermativamente all'ipotesi in cui le agevolazioni fiscali riguardino le sole facciate degli edifici.

L'incremento possibile degli interventi supportati da bonus fiscali, nel prossimo quinquennio, potrebbe portare un extragettito Iva di un miliardo. L'obiettivo passerebbe da un raddoppio dell'attuale limite dei 96 mila euro quale soglia di spesa massima per la detraibilità del 50% delle spese, spalmabile in dieci anni: con 200 mila euro di spesa massima detraibile e un'aliquota di de-

traibilità del 75% (questo il contenuto dell'emendamento alla legge di Stabilità condiviso dall'Adsi).

Questo provocherebbe un incremento di investimenti, di cui una parte beneficerebbe, appunto, delle agevolazioni fiscali.

Secondo le stime l'extragettito Iva deriverebbe da due flussi: circa 300 milioni dall'incremento del fatturato delle imprese che effettueranno i lavori di recupero e ben 700 dalla valorizzazione dell'immobile, calcolato in percentuali che vanno dall'1,7 al 2,2 circa, a seconda delle tipologie: palazzi, ville, castelli, rocche e torri e altri immobili.

Il tema dell'indotto resta quindi centrale nella complessa

operazione, che comunque passerebbe da un sì alle super agevolazioni fiscali: secondo le stime della Fondazione Visentini, l'indotto stimato per effetto del "moltiplicatore" dei beni culturali potrebbe essere di 14,7 miliardi, tale quindi non solo da consentire un discreto recupero delle spese sostenute (al netto dei bonus fiscali) ma di diventare il motore di un maggior gettito, non solo ai fini Iva.

«Si tratta - dice Nicola de Renzis, vice presidente dell'Adsi - di cambiare orientamento sui beni culturali, rendersi conto che le spese di manutenzione di questi immobili sono in media di nove volte superiori e la loro peculiarità è quella di un aspetto del paesaggio e della storia d'Italia che rischia di essere abbandonato al degrado».



Circolare. Il contributo unificato va pagato sui motivi aggiunti

Appalti, il ricorso ampliato moltiplica anche la tassa

Guglielmo Saporito

Rest a caro prezzo il peso del **contributo unificato** per i **ricorsi amministrativi** a Tar, Consiglio di Stato, Consiglio di giustizia amministrativa: lo sottolinea la circolare Segretariato giustizia amministrativa 20766 del 23 ottobre 2015. Gli orientamenti suggeriti ai dirigenti delle segreterie giurisdizionali sono infatti di lasciare inalterati i criteri di valutazione posti da una precedente circolare (18 ottobre 2011), che consentiva la moltiplicazione del carico fiscale per ogni motivo aggiunto al ricorso iniziale.

Poco spazio è quindi dato alla pronuncia della Corte di giustizia del 6 ottobre 2015 (C-61/14), generata da un contenzioso su un appalto di servizi che risultava assoggettato a oltre 10.000 € di "tassa d'ingresso". La Corte aveva escluso che possa ostacolare la concorrenza e l'accesso alla giustizia, in tema di appalti, l'ob-

bligo di versare contributi iniziali fino a 9.000 euro, poiché la soglia invalicabile per il pagamento dei contributi di accesso alla giustizia va individuata nel 2% del valore dell'appalto. Ma se rimane elevato il contributo iniziale, la Corte stessa ha sottolineato che un contributo non può moltiplicarsi con il progredire del ricorso, man mano che si impugnino ulteriori fasi o atti, applicando il Tu 30 maggio 2002 n. 115 (sulle spese di giustizia).

La circolare dello scorso ottobre, richiamando i punti 71 e seguenti della sentenza C-61, conferma la possibilità di imporre un contributo supplementare per ogni atto autonomo rispetto al ricorso introduttivo del giudizio, quando si verifica una «considerevole» estensione dell'oggetto della controversia perché l'ampliamento del processo comporta un aggravio per il sistema giudiziario. Non ha quindi rilievo la circostanza che, impugnando

l'esito di una gara, la finalità del ricorso sia quella di ottenere un determinato appalto (il cosiddetto "bene della vita"), perché il contributo è ancorato al maggior peso nella gestione del processo.

Pagano il contributo i motivi aggiunti che hanno un oggetto effettivamente distinto da quello del ricorso introduttivo, che cioè comportano un ampliamento considerevole dell'oggetto della controversia già pendente. Si tratta, secondo la circolare della giustizia amministrativa, di condizioni alternative, perché scatta un nuovo pagamento sia nel caso di motivi aggiunti con un oggetto diverso e nuovo (rispetto al ricorso introduttivo) sia nel caso di mero ampliamento - sia pur considerevole - del medesimo oggetto della controversia.

Pertanto, ogni volta che, con i motivi aggiunti, si impugni un provvedimento ulteriore rispetto al primo si è in presenza di un

distinto ed ulteriore "oggetto" del giudizio. Il considerevole ampliamento dell'oggetto non si verifica, invece, quando il ricorrente si limita a denunciare ulteriori illegittimità nei confronti di atti già al vaglio del giudice.

Di fatto, quindi, la circolare del 6 ottobre 2015 conferma quella del 18 ottobre 2011 e collega a ogni fase del giudizio il rischio di un aggravio fiscale. La responsabilità dell'esazione spetta alle segreterie degli organi giurisdizionali, mentre la giurisdizione sul punto è delle commissioni tributarie. Queste ultime, tuttavia, avranno difficoltà a interpretare le liti dei giudici amministrativi, distillandone il contenuto per comprendere se i motivi aggiunti amplino o meno in modo considerevole l'oggetto del giudizio: oltretutto, sono spesso le stesse sentenze amministrative a chiarire se il contributo vada o meno pagato (Consiglio di Stato, 5128/2015), lasciando quindi poco spazio ai giudici tributari.



Bilanci 2015. I dati del monitoraggio misurano lo sfioramento del Patto di stabilità

«Buco» da 1,2 miliardi nei conti di Province e città

Gianni Trovati
MILANO

Finora il dibattito sulle Province e Città metropolitane si è concentrato sulle prospettive 2016, com'è naturale quando si parla di manovra, con l'azzeramento dei tagli alle Città e la limatura di quelli in programma per le Province (restano 600 milioni dei 750 previsti dalla scorsa manovra). Sono ancora più preoccupanti, però, i conti di quest'anno, per ragioni di calendario ma soprattutto per le cifre in gioco. I dati sul monitoraggio del Patto dicono che Città e Province stanno sfiorando gli obiettivi 2015 di 1,2 miliardi di euro: poco più di 520 milioni sono a carico delle Città (Roma sfiora il Patto di oltre 100 milioni, Napoli di 90, Milano di 80), il resto invece riguarda i bilanci delle Province.

La grana è grossa anche per le conseguenze che comporta. Norme alla mano, gli «enti di area vasta» sarebbero chiamati a pagare allo Stato una sanzione pari allo sfioramento del Patto, cioè il doppio del «contributo alla finanza pubblica» ancora previsto a carico di questi enti locali, con la conseguenza quasi inevitabile di una catena di dissesti. Per questa ragione nel pacchetto di emendamenti alla manovra proposti dagli amministratori locali c'è l'azzeramento delle sanzioni. Ma anche questa strada costa, perché il Patto di stabilità è la regola che finora ha dovuto garantire gli equilibri del bilancio pubblico nella parte relativa agli enti locali, e le sanzioni servono a blindare il risultato facendo pagare a chi ha i conti in disordine il «dan-

no» creato ai saldi complessivi della Pa. Il problema, in realtà, si era già affacciato l'anno scorso, ma in dimensioni decisamente più ridotte (433 milioni) che avevano permesso al Governo di intervenire alleggerendo drasticamente le sanzioni con il decreto enti locali approvato prima della pausa estiva.

Trovare una soluzione,

IL PROBLEMA

La scorsa manovra ha imposto il super-taglio ma i costi di funzioni e personale sono rimasti in carico agli enti

IL NODO DEI CONTI

La normativa attuale

■ Secondo le attuali norme, gli «enti di area vasta» sarebbero chiamati a pagare allo Stato una sanzione pari allo sfioramento del Patto, cioè il doppio del «contributo alla finanza pubblica» ancora previsto a carico di questi enti locali, con la conseguenza quasi inevitabile di una catena di dissesti.

Emendamenti alla manovra

■ Nel pacchetto di emendamenti alla manovra proposti dagli amministratori locali c'è l'azzeramento delle sanzioni. Ma anche questa strada costa, perché il Patto di stabilità è la regola che finora ha dovuto garantire gli equilibri del bilancio pubblico nella parte relativa agli enti locali, e le sanzioni servono a blindare il risultato facendo pagare a chi ha i conti in disordine il «danno» creato ai saldi della Pa.

con la tela delle coperture tirata anche dagli ultimi interventi su sicurezza e cultura, non sarà facile, ma come si è arrivati a un quadro così grave? I numeri prospettati dal monitoraggio sul Patto sono la conseguenza diretta del fatto che il taglio miliardario scritto nella legge di stabilità dell'anno scorso non ha accelerato il trasferimento di personale e funzioni a Regioni e Comuni che avrebbe dovuto alleggerire i costi a carico delle Province e delle Città metropolitane. Molte Regioni hanno approvato solo a fine 2015 le leggi di riordino, la macchina della mobilità del personale è appena partita e gli oneri per ora sono rimasti tutti ai vecchi enti. In questo quadro, il miliardo chiesto dalla manovra 2015 non si è trasformato in risparmi, ma in un «contributo» allo Stato (finanziato in larga parte con le tasse provinciali sull'auto) che si è scaricato tutto sul Patto. Alcune delle contromisure trovate in corso d'anno per aiutare le Province hanno finora funzionato a metà: è il caso della vendita a Invimit degli immobili provinciali dati in affitto dallo Stato che in qualche caso, come a Chieti, sta andando a buon fine ma in altri, da Torino a Firenze, sta inciampando sul prezzo.

Intanto, in fatto di bilanci locali arriva una buona notizia per la Sicilia dalla Corte costituzionale, che nella sentenza 246/2015 ha bocciato la manovra 2014 nella parte in cui destinava al fondo statale taglia-tasse una quota dei tributi erariali raccolti sull'Isola.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agevolazioni. L'analisi di fattibilità per l'opzione parte dai beni e dal contributo economico fino ai costi per la ricerca

Pmi, patent box al test-convenienza

Le piccole imprese possono rinviare l'indicazione dei criteri per quantificare il reddito

Primo Ceppellini
Roberto Lugano

Le agevolazioni per i beni immateriali (patent box) rappresentano un'opportunità per molte imprese. La concreta applicazione della normativa – anche dopo la circolare 36/E del 1° dicembre – non è però semplice: alle imprese di grandi dimensioni il quadro è più chiaro, mentre le Pmi si scontrano con un ostacolo iniziale, e cioè valutare se i benefici fiscali sono così rilevanti da compensare l'impegno e i costi della pratica. Senza trascurare il fatto che l'opzione comporta anche impegno e costo nell'adeguamento dei sistemi contabili o extra contabili di tracciabilità dei costi relativi ai beni agevolati. In questa fase iniziale serve quindi mettere a fuoco gli elementi chiave da valutare preventivamente, da parte di imprese e professionisti, per decidere se proseguire o meno con analisi tecniche più dettagliate. Si può semplificare il discorso limitando l'analisi di fattibilità a tre macro aspetti: i beni, il loro contributo economico al reddito, i costi per le attività di ricerca e sviluppo.

Test sui beni

La prima cosa da verificare è se esistono beni ricompresi nell'elenco di quelli agevolati. In alcuni casi, però, vi sono elementi ulteriori da valutare. Ad esempio, molte aziende utilizzano software non protetto da copyright: per beneficiare del bonus bisognerebbe proteggerlo, e quindi occorre capire se i benefici coprono i costi. Altro caso di attualità, che coinvolge anche le imprese di maggiori dimensioni, è quello relativo ai marchi e al know how. Se si va verso una soluzione simile a quella prevista da una prima norma nella legge di Stabilità (subito cancellata), che consentiva il beneficio solo per un quinquennio, occorre valutare se non sia il caso di posticipare l'opzione: partire dal 2016, infatti, farebbe abbandonare il 2015 (con detassazione al 30%) e ricomprendere il 2020 (agevolazione al 50%).

Test sul contributo economico

Occorre poi una prima stima del contributo economico che può derivare dai beni agevolabili. Per avere un'idea del concorso al reddito del bene immateriale occorre già ipotizzare quale potrebbe essere il metodo accettato dalle Entrate. In questo senso vengono in aiuto l'articolo 12 del decreto ministeriale del 31 luglio e le istruzioni diramate dall'Ocse. L'articolo 12, oltre a prevedere una forma semplificata di ruling per le piccole e medie imprese, detta come criteri quelli approvati dall'Ocse, con particolare riguardo alla disciplina del transfer pricing. Il provvedimento 2015/154278 che regola i contenuti delle istanze ripropone questi riferimenti, anche se per le pmi non richiede l'indicazione del criterio scelto già fin dall'istanza iniziale. Nelle regole Ocse vi sono riferimenti utili per la valutazione degli intangibili; si fa espresso riferimento ai metodi di confronto di prezzo e a quelli di ripartizione dei margini di profitto. Chi utilizza ad esempio un brevetto prodotto in proprio (imprese industriali) o un marchio (imprese commerciali) può fare una prima analisi ragionando sui comparabili esterni, provando a stimare ad esempio quali sarebbero le royalties che soggetti terzi sarebbero disposti a pagare per l'impiego dell'intangibile. È bene ricordare, a questo proposito, che l'amministrazione finanziaria si è espressa in passato su questi aspetti suggerendo una griglia di valori: il riferimento è molto datato, dato che si tratta della circolare 32 del 1980; tuttavia si tratta di un riferimento che può essere tenuto in considerazione in questa prima fase di analisi generale di convenienza.

Il secondo aspetto consiste nella stima dei costi diretti e indiretti imputabili al bene. Se per primi la quantificazione è piuttosto agevole, costi indiretti e imputazione di spese generali sono problematici da trattare. Occorre anche qui una stima di massima, in modo da poter capire il dato fondamentale: se dal confronto tra contributo positi-

vo e costi residua un margine significativo che giustifichi l'opzione per il regime patent box. In casi particolari si dovrà tenere conto anche di altri elementi, ad esempio le previsioni future, per non essere fuorviati nell'analisi dai dati di un solo anno.

Test sulle attività

L'ultimo aspetto riguarda la presenza di attività di ricerca e sviluppo relative ai beni immateriali. Si tratta di un elemento fondamentale per la costruzione del cosiddetto nexus ratio: la totale assenza di costi qualificati renderebbe il rapporto pari a zero e quindi cancellerebbe i fatti dell'agevolazione. Nei primi anni di applicazione del patent box, però, occorre tenere conto di due peculiarità: innanzi tutto, i costi da considerare non sono legati al singolo bene agevolabile, ma alla totalità dei beni presenti in azienda. Dovrà essere chiarito meglio se si tratta del totale generale o del totale riferito ai beni potenzialmente agevolabili. In ogni caso, si arriva a determinare un nexus ratio che è uguale per tutti i beni; solo dal 2018 si inizierà a fare il conteggio utilizzando i costi specificamente legati al singolo bene. Il secondo elemento da considerare è che non si fa riferimento ai soli costi sostenuti nel 2015, bensì alla somma dei costi degli anni dal 2012 al 2015. È quindi più facile che in un arco così ampio esistano attività qualificate.

Calcolo

Il reddito agevolabile è dato dal contributo economico netto (ricavi meno costi) attribuibile al bene, moltiplicato per il rapporto tra costi qualificati e costi qualificati aumentati delle spese infragruppo e di acquisizione del bene del quadriennio (il nexus ratio). Il beneficio si sostanzia in una variazione in diminuzione (così si esprime la circolare 36/E) che per il 2015 è pari al 30% del reddito agevolabile. Il risparmio di imposta stimabile in via preventiva è pari al 31,4 della variazione, dato che essa esplica effetto anche ai fini Irap.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto esame

LE FASI DELL'ANALISI

1

**INDIVIDUAZIONE
DEL BENE**

2

**DETERMINAZIONE DEL
CONTRIBUTO
ECONOMICO DEL BENE
(REDDITO RIFERIBILE)**

3

**RAPPORTO TRA COSTI
QUALIFICATI E COSTI
COMPLESSIVI DI
RICERCA E SVILUPPO
(NEXUS RATIO)**

4

IL CALCOLO:

Reddito riferibile

X

rapporto tra costi

=

importo agevolabile

30% per il 2015

40% per il 2016

50% dal 2017

I BENI AGEVOLABILI

SOFTWARE

Protetto da copyright

BREVETTI INDUSTRIALI

Inclusi brevetti per invenzioni (anche biotecnologiche) per modello di utilità, per varietà vegetali, topografiche e di prodotti a semiconduttori

MARCHI

Inclusi quelli collettivi registrati o in corso di registrazione

DISEGNI E MODELLI

Giuridicamente tutelabili

**INFORMAZIONI AZIENDALI
ED ESPERIENZE
TECNICO - INDUSTRIALI**

Giuridicamente tutelabili, comprese quelle commerciali o scientifiche proteggibili come informazioni segrete

ATTIVITÀ RILEVANTI

**RICERCA
FONDAMENTALE**

Lavori sperimentali o teorici per acquisire nuove conoscenze

**RICERCA
APPLICATA**

Ricerca pianificata per:

- acquisire nuove conoscenze
- sviluppare nuovi prodotti, processi, servizi o migliorare quelli esistenti
- sviluppo sperimentale e competitivo

DESIGN

Ideazione e progettazione, incluso l'aspetto esteriore e attività di sviluppo dei marchi

**IDEAZIONE
E REALIZZAZIONE**

Software protetto da copyright

**RICERCHE, STUDI,
TEST**

Deposito, ottenimento, rinnovo, protezione dei diritti

COMUNICAZIONE

Promozione e presentazione di accrescimento immagine

Modello di convenzione sul partenariato pubblico-privato messo a punto dal Mef

Opere coi privati, a loro i rischi

Le operazioni non devono rientrare nel perimetro della p.a.

Pagina a cura
di ANDREA MASCOLINI

Affidare la concessione sul progetto definitivo e non sul preliminare; prevedere un totale trasferimento del rischio sul partner privato; definire regole certe su tempi e costi dell'intervento; limitare fortemente il rischio di varianti.

Sono questi alcuni degli obiettivi che il ministero dell'economia (Mef) e delle finanze vuole perseguire con il modello di convenzione sul partenariato pubblico-privato (Ppp) messo in consultazione fino a fine febbraio 2016 per raccogliere osservazioni e commenti da parte degli operatori economici interessati.

Il corposo lavoro, portato a termine da un gruppo di lavoro coordinato da Grazia Sgarra della ragioneria generale dello stato, riguarda un contratto di concessione progettazione, di costruzione e gestione di opera pubblica che verrà poi utilizzato direttamente dalla stazione

appaltante a fronte del pagamento di canoni di disponibilità dell'opera e canone per i servizi resi dal concessionario (possibile anche che vi sia un contributo pubblico a fondo perduto).

La convenzione, ancorché prevista per le ipotesi di concessione di costruzione e gestione principalmente di opere a tariffazione sulla pubblica amministrazione, può però essere adattata ad altre tipologie contrattuali e a singoli casi concreti, ma con l'accortezza che deve essere sempre applicato il principio generale della corretta allocazione dei rischi.

Su quest'ultimo punto il documento del Mef insiste molto precisando che in ogni caso, per ogni contratto di concessione, il trasferimento dei rischi al partner privato «è elemento essenziale e caratterizzante» ed è funzionale alla classificazione di un'operazione di Ppp «off balance sheet» (fuori bilancio), nel rispetto delle citate regole Eurostat; diversamente il rischio è che rientrino nel perimetro del-

la finanza pubblica interventi nei quali il rischio rimane in capo all'amministrazione.

Obiettivo della convenzione è anche quello di introdurre elementi di evidente trasparenza tra partner pubblico e privato per quel che riguarda gli obblighi, le responsabilità e i benefici; tutto ciò attraverso la predisposizione di meccanismi e regole chiare sul rispetto di tempi e dei costi (comprese le penali in caso di mancato rispetto delle regole).

Un punto essenziale è anche quello della definizione più puntuale del valore del progetto: su questo punto, diversamente da quanto avviene spesso nell'affidamento delle concessioni, il Mef raccomanda la messa a gara del progetto definitivo anziché del progetto preliminare, nel presupposto che un livello più accurato di progettazione consenta di rendere più certa l'intera operazione.

Viene poi espressa l'indicazione, per il concessio-

nario, di costituire sempre una società di progetto «in virtù del principio di identificazione del contraente e di responsabilità del concessionario». Con la convenzione si vuole anche evitare al massimo il fenomeno delle varianti, che quindi devono rientrare in un perimetro fisiologico e non anomalo come avviene spesso nei contratti di appalto.

Particolare attenzione viene poi mostrata in riferimento al Pef (piano economico-finanziario) che deve prevedere anche le condizioni per l'eventuale riequilibrio, così come per l'indicazione di standard quantitativi e qualitativi prestazionali dei servizi ben definiti e misurabili.

Infine, si vuole arrivare a un sistema che definisca le voci da quantificare in caso di risoluzione del rapporto, tenendo presente la causa e il momento di risoluzione del rapporto (si esclude invece il riconoscimento di un valore di subentro). Si veda altro articolo a pag. 41.

© Riproduzione riservata



La disciplina nel disegno di legge delega sui contratti pubblici

Concessioni, va in gara l'80 per cento dei lavori

La nuova disciplina delle concessioni contenuta nel disegno di legge delega risulta più vincolante di quanto previsto nelle nuove direttive europee e necessita di un chiarimento sul regime da applicare alle concessioni escluse dall'obbligo di affidare a terzi i contratti. E' quanto si desume dall'analisi della norma sulle concessioni contenuta nel disegno di legge delega sugli appalti pubblici (l'articolo 1, comma 1, lettera iii) condotta dagli uffici del senato.

La norma in questione è la lettera iii) che prevede per le concessioni di importo superiore a 150 mila euro (soglia «anomala» in quanto non prevista da alcuna direttiva europea), l'obbligo per i concessionari, pubblici e privati, di lavori o di servizi pubblici, già esistenti o di nuova aggiudicazione, di affidare l'80% dei contratti, di lavori, servizi e forniture, mediante procedure a evidenza pubblica. Per il restante 20% i concessionari potranno fare realizzare lavori, forniture e servizi da società in house per i soggetti pubblici; da società direttamente o indirettamente controllate o collegate per i soggetti privati.

Per quel che attiene al profilo dei lavori affidati dalle concessionarie autostradali la direttiva 2004/18 oggi vigente provvede a una regolamentazione degli appalti di lavori differente a seconda che si tratti di lavori affidati da concessionari che sono amministrazioni aggiudicatrici e da concessionari che non lo sono. La distinzione è riprodotta nelle norme del Codice dei contratti pubblici (fra cui quella sull'obbligo di affidare a terzi il 60% dei lavori). Nelle nuove direttive del 2014 non vengono però riprodotte le disposizioni delle precedenti direttive relati-

vamente agli appalti di lavori aggiudicati dai concessionari. I servizi del senato mettono infine in rilievo come le norme in materia di esecuzione dei contratti, (paragrafo 2 dell'articolo 47 della direttiva 2014/23) prevedono che, nei documenti di gara, l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore possano chiedere o possano essere obbligati da uno stato membro a chiedere all'offerente o al candidato all'affidamento di una concessione di indicare, nella sua offerta, le eventuali parti della concessione che intende subappaltare a terzi, nonché i subappaltatori proposti, senza quindi immaginare un obbligo di affidamento a terzi.

La norma del disegno di legge non prevede poi un'applicazione immediata di questi obblighi dal momento che per le concessioni in essere si prevede un periodo transitorio di adeguamento di ventiquattro mesi.

Gli obblighi di affidamento a terzi non saranno applicati alle concessioni in essere o di nuova aggiudicazione affidate con la formula della finanza di progetto (ex articolo 153 del Codice dei contratti pubblici) e alle concessioni in essere o di nuova aggiudicazione affidate con procedure di gara a evidenza pubblica, secondo il diritto della Ue. Su questa parte della norma i tecnici del senato hanno avuto modo di rilevare che occorrerebbe valutare «l'opportunità di un chiarimento in ordine alle norme in materia di affidamento di contratti di appalto applicabili alle concessioni escluse». Viene infatti notato come la disposizione rinvi alle disposizioni «vigenti alla data di entrata in vigore della legge delega», termine diverso da quello di entrata in vigore del decreto legislativo di cui al comma 1.

— © Riproduzione riservata —



LE CONDIZIONI PER IL CONSIGLIO DI STATO

Appalti, come subentrare

Il subentro del secondo classificato in una gara è istituto eccezionale che presuppone la possibilità di stipula di un contratto dello stesso contenuto di quello originariamente siglato e alle stesse condizioni offerte in gara. E quanto ha affermato il Consiglio di stato, sezione V, con la sentenza del 30 novembre 2015 n. 5404 rispetto a una fattispecie in cui, a seguito di annullamento di una aggiudicazione, avviene il «subentro» del secondo classificato in fase di esecuzione del contratto.

In questo ambito il Consiglio di stato ha ricostruito i principi fondamentali che devono essere tenuti presente quando si verificano tali situazioni, a partire dal fatto che il risarcimento in forma specifica dell'impresa subentrante, derivante dall'accoglimento del ricorso (che annulla l'aggiudicazione al primo classificato), si sostanzia nella «caducazione del contratto in corso e nella stipula di un nuovo contratto con l'avente diritto», senza quindi possibilità di ottenere risarcimenti di altra natura.

In secondo luogo la pronuncia precisa che, in base all'articolo 122 del codice di procedura amministrativa il subentro nel contratto deve essere inteso «in senso atecnico, ovvero non come successione nel medesimo rapporto contrattuale intercorso con l'originario aggiudicatario, che anzi viene meno all'esito del giudicato amministrativo, bensì come necessità di stipulare un nuovo contratto che consenta di completare le prestazioni residue».

La sostituzione deve avvenire secondo le condizioni offerte dal subentrante nella gara originaria e anche se è trascorso del tempo, «le oscillazioni dei prezzi non sono rilevanti in sé, ma solo attraverso gli speciali meccanismi previsti dalla legge che presuppongono la stipula del nuovo contratto». È quindi improprio che il subentrante pretenda un generico e complessivo aggiornamento del prezzo di gara in applicazione degli istituti del prezzo chiuso e della revisione dei prezzi.

Infine, si precisa che il subentro (previsto dall'articolo 140 del codice dei contratti pubblici per il fallimento o per il recesso) è istituto eccezionale e di stretta applicazione ai soli casi in cui con il subentrante si possa stipulare, su iniziativa della stazione appaltante, «un contratto avente lo stesso contenuto di quello concluso con l'aggiudicatario originale e poi risolto».

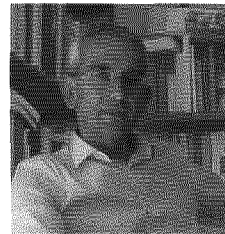
© Riproduzione riservata



*Uno strumento introdotto da una legge del 2012 ma attualmente poco conosciuto e utilizzato, in grado di rispondere ai bisogni di comuni e imprese, facendo ripartire gli investimenti nell'economia locale calati drasticamente di più del 30% negli ultimi anni. Obiettivo: realizzare scuole, palestre, biblioteche e servizi pubblici. È il contratto di disponibilità, rilanciato ieri in un convegno organizzato a Milano da Assimpredil, **Ance** e Anci Lombardia.*



Federico Fubini / ControTempo



Il Sud è come un titolo azionario crollato

Chi avesse il coraggio di puntarci potrebbe far guadagnare l'intero Paese. E i costi di produzione a Mondragone, paradossalmente, lo dimostrano

Un paio di settimane fa ero a Mondragone, un comune di 30 mila abitanti in provincia di Caserta. Mondragone potrebbe essere un luogo unico, e non solo per la bellezza delle grandi spiagge lungo la costa. Il mese scorso è stata scoperta una fattoria d'epoca romana, l'ennesima di un insediamento antichissimo le cui tracce sono ovunque: il parco archeologico farebbe invidia a centinaia di città italiane, i resti antichi sono talmente diffusi nel terreno e in mare che molti abitanti conservano un'anfora o una statuina in casa. Non è raro che delle rovine vengano trovate per caso e poi seppellite di nuovo semplicemente perché ce ne sono troppe. Mondragone ha anche altre attrazioni, più concrete. La mozzarella che vi si produce ogni giorno è inimitabile, completamente diversa da quella in vendita nei supermercati o nei mercati d'Italia o all'estero. Il vino Falerno ha un nome celebre, un'identità che risale all'epoca romana, un mercato potenziale in Europa. Non ci sarebbe ragione perché Mondragone non sia una piccola, prospera città celebre per la bellezza, il clima, la qualità della vita. Non lo è, naturalmente. E non solo perché fino a una ventina di anni fa questo è stato uno dei comuni a più alta densità di omicidi in Europa. La criminalità, che rimane benché indebolita, non spiega tutto. Non può diventare un alibi.

Arrivato alla stazione ferroviaria di Mondragone, sono stato accompagnato da un'assistente scolastica verso l'istituto tecnico dove avevo un incontro con quattro classi di studenti. Viaggiando in auto ho avuto l'impressione che lungo la strada qualcuno avesse deliberatamente sparso rifiuti sfusi ovunque. Si faticava a credere che quell'abbandono non fosse il frutto di un disegno preciso. Mentre tentavamo uno slalom fra le buche sul selciato, l'assistente scolastica mi ha raccontato di sé. Era felice di avere un posto fisso ma sua figlia, mi ha detto, era costretta ad arrangiarsi come precaria in un bar della zona.

ETICA & ARITMETICA. La situazione della figlia di quella signora di Mondragone è la seguente: lavora undici ore al giorno, fino a mezzanotte e oltre, con un contratto che ne prevede due. Le nove ore di lavoro che restano si svolgono in maniera perfettamente illegale come uno straordinario non pagato, sette giorni la settimana, tutto l'anno. Ho chiesto: niente vacanze? «Quest'anno finalmente le hanno dato sei giorni», è stata la risposta. È una condizione di sfruttamento inaccettabile, ma adesso permettetemi di non affrontare questa questione in termini etici. Restiamo all'aritmetica. Mondragone presenta ufficialmente un reddito medio di 12.400 euro per abitante, contro i 17.600

euro medi del Mezzogiorno e i 32.500 del Nord-Est, l'area più dinamica e anche quella nella quale il lavoro costa di più in Italia. La figlia della bidella non aveva scelta se non di accettare quelle condizioni, una retribuzione inferiore a molte aree della Cina, perché altrimenti il proprietario del bar avrebbe trovato altri disposti a lavorare a condizioni simili. Italiani o stranieri che fossero.

Questo significa che i costi di produzione non sono più un problema, malgrado ciò che spesso si è detto in Italia e in Europa durante la Grande crisi. In questo senso, l'aggiustamento di competitività relativa al resto dell'area euro è già avvenuto: a Mondragone si produce a costi del lavoro degni dell'Asia orientale. Se la città esporta pochissimo, se la sua imbattibile mozzarella prodotta al mattino non si trova la sera nei ristoranti di Milano, Londra o Parigi, dev'essere per qualcos'altro. Mancano la polizia o anche le forze armate — perché no anche loro — per le strade a imporre l'ordine pubblico. Manca uno sforzo per diffondere istruzione e sicurezza. Quindi mancano gli investimenti. Il Sud d'Italia oggi è come un titolo azionario crollato ai minimi. Chi avesse il coraggio di puntarci con decisione adesso, potrebbe far registrare all'intero Paese enormi guadagni perché il margine di miglioramento è enorme. Quanto dobbiamo aspettare?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Splendide spiagge

Mondragone, Comune in provincia di Caserta, con quasi 30 mila abitanti.



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

04 Dic 2015

Dettori (Assimpredil): rilanciare i contratti di disponibilità con contratti standard e bonus fiscali

Giuseppe Latour

Ripartire dalla standardizzazione dei contratti e da un inquadramento fiscale chiaro dello strumento. Oltre che da una forte attività di educazione degli enti locali. Il contratto di disponibilità si rimette in movimento da Milano e dalla Lombardia. Ieri presso la sede di Assimpredil Ance Milano, il presidente dell'associazione, Marco Dettori ha guidato i lavori di un incontro che, in collaborazione con Anci Lombardia, ha analizzato nel dettaglio lo strumento lanciato dal decreto n. 1/2012: da quel provvedimento di quasi quattro anni fa il contratto di disponibilità è rimasto sostanzialmente inattuato, con pochissime eccezioni. Con alcuni accorgimenti, però, si potrebbe invertire la tendenza.

Dettori: strumento adatto a sfruttare la liquidità sul mercato

I numeri sono tutti a sfavore del contratto di disponibilità: in totale la forma di partenariato pubblico privato regolata dall'articolo 160 ter del Codice appalti è stata utilizzata poco più di una dozzina di volte, e sempre per operazioni di taglio minore. Al di là dell'analisi dei fattori che lo hanno frenato, però, Dettori parte da una constatazione: «Per effetto di misure come il quantitative easing oggi sui mercati c'è una liquidità finora mai vista. È stata trasferita, per la maggior parte, dalle banche a investitori istituzionali come Fondi comuni e assicurazioni. E, nello storico della loro asset allocation, gli immobili occupano una quota vicina allo zero».

Dall'altro lato ci sono le amministrazioni. «Dall'analisi della programmazione triennale per il nostro territorio, si evidenzia un deciso aumento del fabbisogno di opere che riguardano la costruzione di edifici civili pubblici», dice ancora Dettori. Il contratto di disponibilità, allora, «può essere una risposta per sopperire al calo dei finanziamenti pubblici, superando i vincoli di bilancio» e convogliando questa liquidità in eccesso. La sua caratteristica, infatti, è che riguarda opere private, messe a disposizione del pubblico per la gestione dei servizi. Senza dimenticare la questione del trasferimento dei rischi: «Bisogna anche considerare che si tratta di uno schema che trasferisce integralmente il rischio di gestione immobiliare e realizzativa in capo all'affidatario».

Allena (Cattolica): chiarire i profili fiscali

Perché questo schema possa essere effettivamente rilanciato, però, ci sono diversi problemi da risolvere. C'è, anzitutto, una questione fiscale, della quale parla Marco Allena, ordinario di diritto tributario presso l'università Cattolica del Sacro cuore: «Finora ha pesato certamente l'incertezza sul lato fiscale. Le norme non dicono nulla su quale debba essere l'inquadramento del contratto di disponibilità. Ad esempio, non dicono nulla dei canoni». Qualche chiarimento gioverebbe. Senza parlare di possibili forme di incentivazione. «Proprio i canoni, al momento, sono solitamente qualificati come reddito di impresa e quindi incidono sull'Ires. Forse sarebbe opportuno introdurre degli sgravi».

Aumentare la standardizzazione

Il secondo tema è legato al contenzioso e alla necessità di standardizzare i contratti. «La storia del contratto di disponibilità è piena di interpretazioni dubbie – spiega Monica Colombero, responsabile dipartimento Energy, project & infrastructure di Legance avvocati associati -. Un caso tipico è quello degli immobili privati. La norma è stata erroneamente interpretata spesso nel senso di escludere completamente la possibilità di destinare qualsiasi parte del patrimonio pubblico a questo tipo di operazioni. Un'interpretazione sbagliata». Per questo, occorrerebbe standardizzare. «Bisognerebbe compensare il quadro normativo con contratti standardizzati molto chiari per evitare il rischio di contenziosi», conclude. Una mossa che potrebbe aiutare anche sul fronte delle banche. Parla Lorenzo Fidato, responsabile Project finance e real estate di Ubi banca: «Questo schema si porta dietro una serie di costi accessori, come per la due diligence, che possono portare perplessità quando si considera la sostenibilità di progetti di piccola taglia. La standardizzazione, in questo senso, può aiutare, insieme all'accorpamento di progetti assimilabili sotto una holding».

Scanagatti (Anci Lombardia): migliorare la cultura dei Comuni

Del terzo profilo critico parla Roberto Scanagatti, presidente di Anci Lombardia e sindaco di Monza: «I Comuni si muovono in un contesto noto a tutti. Parliamo, a grandi linee di 18 miliardi di euro di tagli negli ultimi anni. Questa riduzione di risorse, però, non deve essere un alibi: ci sono importanti novità che non abbiamo saputo cogliere». Il riferimento è proprio al contratto di disponibilità. «I problemi evidenziati finora sono corretti ma dobbiamo essere consapevoli del fatto che, in molti casi, è mancata la necessaria cultura degli enti locali». Le amministrazioni, allora, devono «avviare uno sforzo maggiore rispetto al passato». I Comuni lombardi si propongono come piattaforma per rilanciare lo strumento di partenariato. «Stiamo già raccogliendo molte adesioni. Nelle prossime settimane censiremo quelli che hanno allo studio operazioni di questo genere».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Operazione «Icaro» ad Agrigento Dall'Ance a Confindustria: denunciate

●●● «Non denunciare vuol dire aiutare i mafiosi». Lo ha detto il presidente dell'associazione antiracket e antiusura «FAL» di Agrigento, Andrea Messina, che commenta i risultati dell'operazione antimafia «Icaro» della Squadra Mobile di Agrigento. Dello stesso avviso Antonio Siracusa, delegato per Agrigento di Confindustria Centro Sicilia, e il presidente dell'Ance Agrigento Carmelo Salamone: l'appello è a tutti gli imprenditori che vogliono vivere e lavorare onestamente affinché si rendano conto che «l'unica strada percorribile è quella dello Stato». (*AMM*)



Edilizia, il prezzo delle case presto tornerà a crescere

CONVEGNO

Un calo costante per sette anni. Ora la stasi prima della ripresa che preannuncia un aumento dei prezzi delle abitazioni. Questa la sintesi dell'incontro "Congiuntura e nuovi business in edilizia, una riflessione per guardare al futuro del mercato immobiliare".

I costruttori a confronto assieme a Giorgio Santilli de IISole24ore e Lorenzo Bellicini del Cresme (centro ricerche di mercato). C'era anche il presidente di Ance Marche e degli imprenditori edili pesaresi, Costanzo Perlini. «Dal 2008 abbiamo perso il 42% degli occupati nel settore in provincia. E abbiamo un 34% di aziende in meno (da 6488 a 5998). Ogni trimestrale abbiamo avuto un calo. Ora è tutto fermo, questo ci fa pensare ai primi segnali di ripresa. L'edilizia residenziale resterà quasi

ferma in provincia, ma più fattori ci dicono che i prezzi delle case aumenteranno nei prossimi mesi. Il mercato sta ripartendo».

IDATI

E tutto è confermato da un campione di operatori associati che, intervistati da Confindustria, hanno mostrato un atteggiamento ottimista verso il futuro. Tra gennaio e giugno 2015, la produzione si è mantenuta sullo 0,2%. Anche se secondo il Cresme la provincia di Pesaro e Urbino segna ancora un segno meno riguardo le compravendite residenziali (-0.5%). «Siamo i più lenti a ripartire - sottolinea Perlini - per questo è necessario guardare agli investimenti pubblici. Qui aspettiamo dal 2016 le opere complementari di Società Autostrade sul comparto fanese, successivamente a Pesaro. Milioni di euro che ricadranno sul territorio con cantieri pubblici. Non solo, anche il patto di

stabilità sarà allentato e Pesaro potrà godere di più risorse da spendere».

PRIORITÀ ALLE DITTE LOCALI

I costruttori chiedono apertamente che «dove possibile, secondo i termini di legge, nelle gare d'appalto si tenga conto delle ditte locali in modo che l'impresa edile possa ripartire in questo territorio». Nelle Marche il numero delle transazioni immobiliari non residenziali segnano un +2,2%, rispetto all'anno precedente. Buona la performance su uffici e commerciale, rispettivamente +8.9% e +5.5%, mentre ha ancora segno meno il dato su industria e capannoni (-8.7%). Perlini chiude: «Abbiamo bisogno di conoscere quali sono i nuovi orizzonti di business che le nostre imprese tradizionali possono affrontare e come devono attrezzarsi a poterli interpretare».

Lu.Ben.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente degli imprenditori edili pesaresi Costanzo Perlini

**PERLINI: «DAL 2008
ABBIAMO PERSO
IL 42 PER CENTO
DEGLI OCCUPATI
NEL SETTORE E UN 34
PER CENTO DI AZIENDE»**

**COSTRUTTORI
FIDUCIOSI: IL CALO
ACCUSATO
PER SETTE ANNI
SI È FERMATO, ORA
SI ATTENDE LA RIPRESA**

