

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
34	Cronache Ance	09/12/2015	INFRASTRUTTURE, PIU' CONTROLLI ANTIMAFIA (A.Arona)	2
18	Urbanistica e ambiente	09/12/2015	RIGENERAZIONE URBANA IN CONCORSO (M.Frontera/A.Lerbini)	4
35	Appalti e lavori pubblici	09/12/2015	IN UN CLIC L'INTERA FILIERA FINANZIARIA (M.Frontera)	5
35	Appalti e lavori pubblici	09/12/2015	ANTIMAFIA, BANCA DATI GENERALE A RISCHIO RINVIO (G.Latour/M.Salerno)	7
34	Appalti e lavori pubblici	09/12/2015	BANCHE DATI E TRASPARENZA, TRE NOVITA' (A.a.)	8
34	Appalti e lavori pubblici	09/12/2015	CON LE BANCHE DATI OPERE PUBBLICHE SOTTO CONTROLLO E ALLA LUCE DEL SOLE (G.Santini)	9
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
1	Cronache Ance	09/12/2015	LA CRISI DELLA SECONDA CASA (D.Di vico)	10
Testata: LA STAMPA				
38	Edilizia e immobiliare	09/12/2015	Int. a P.Bessi/G.Baratta: STOP AGLI SFRATTI PER I MOROSI INCOLPEVOLI (A.Mondo)	12
Testata: IL GIORNALE				
11	Edilizia e immobiliare	09/12/2015	IMU-TASI, FINALE COL BOTTO PER LE NOSTRE IMPRESE UN SALASSO DA 5 MILIARDI (F.Ravoni)	14
Testata: EDILIZIA E TERRITORIO C/O IL SOLE 24 ORE				
1	Cronache Ance	12/12/2015	SOGGETTI AGGREGATORI, ECCO LA MAPPA (M.Frontera/G.Latour)	16
5	Cronache Ance	12/12/2015	NO AI LAVORI CENTRALIZZATI DALLA CONSIP	17
Testata: EDILIZIA E TERRITORIO. IL SOLE 24 ORE.COM (WEB)				
.	Cronache Ance	09/12/2015	CASSA INTEGRAZIONE PER MALTEMPO, IN EDILIZIA NON SERVE IL REQUISITO DEI 90 GIORNI DI LAVORO	18
.	Cronache Ance	09/12/2015	STUDI DI SETTORE, IL COMPARTO DELL'EDILIZIA SPERA NEI CORRETTIVI CONGIUNTURALI	20

Appalti. In vigore il «Monitoraggio grandi opere» (Mgo) obbligatorio voluto dal Dl 90/2014: a chi si applica e come funziona

Infrastrutture, più controlli antimafia

Sotto la lente del governo tutti i pagamenti effettuati dalle imprese della «filiera»

di **Alessandro Arona**

Diventa obbligatorio per tutte le «infrastrutture strategiche nazionali» il sistema informativo Mgo (monitoraggio grandi opere), cioè la registrazione automatica di tutti i pagamenti tra le imprese della filiera dei lavori tramite una banca dati ad accesso riservato al governo, gestita a livello informatico dal Consorzio Cbi (si veda la pagina successiva).

L'obiettivo è in primo luogo antimafia, per prevenire e per individuare infiltrazioni o condizionamenti, nelle grandi opere, da parte di imprese legate alla criminalità organizzata.

L'obbligo dell'Mgo è scattato con l'articolo 36 del decreto legge 90/2014 e poi con la pubblicazione in Gazzetta, il 7 luglio scorso, della delibera Cipe attuativa n. 15/2015.

Ma facciamo un passo indietro. La tracciabilità dei flussi finanziari è già obbligatoria dal 2010 in base all'articolo 6 della legge antimafia 13 agosto 2010, n. 136: in tutti i contratti pubblici relativi le imprese devono effettuare tutti i pagamenti tramite uno o più conti correnti dedicati e tramite bonifico bancario o altro

COME FUNZIONA

Il Dipe (Palazzo Chigi) gestisce la banca dati insieme al Consorzio Cbi (Abi), poi la Dia e altri investigatori possono pescare «in un click»

GLI ADEMPIMENTI

Le imprese lamentano incertezze applicative ed eccessive complicazioni, ma il Dipe è pronto a studiare insieme una soluzione

strumento «tracciabile». Se dunque la Dia (antimafia) o altri organi di polizia giudiziaria ritengono

necessario fare verifiche su cantieri o imprese sospette possono chiedere alla banca un «estratto conto» dei pagamenti.

Tuttavia la richiesta e l'estrazione dei dati hanno una loro complessità burocratica e tempi non immediati. Da qui l'idea di un sistema di registrazione automatica, in tempo reale, di tutti pagamenti, in una banca dati informatica sempre accessibile ai soggetti autorizzati (Presidenza del Consiglio e ministero dell'Interno).

Il progetto del sistema Mgo (Monitoraggio grandi opere) parte nel 2008 grazie a un gruppo di lavoro composto da presidenza del Consiglio (Dipartimento politica economica, Dipe), ministero dell'Interno (Ccasgo), ministero dell'Economia (Dipartimento del Tesoro), ministero delle Infrastrutture e Consorzio Cbi. L'esperimento si è svolto sulla tratta T5 del metrò C di Roma, sulla variante ferroviaria di Cannitello, sulla linea M4 di Milano, il progetto Grande Pompei e tra il 2012 e il 2014 ha ottenuto anche finanziamenti dell'Unione europea con il nome di Progetto C.a.p.a.c.i. (Creation of automatic procedures against the criminal infiltration in public contracts).

L'esperimento ha funzionato e la legge Madia del 2014 (articolo 36 del Dl 90/2014 convertito) ha reso l'Mgo obbligatorio per tutte le grandi opere. L'articolo 36 imponeva a tutti i contratti in corso di applicare il sistema sulla base delle regole (sperimentali) della delibera Cipe 45/2011, demandando al tempo stesso al Cipe di aggiornarle per i nuovi contratti. La presidenza del Consiglio ha tuttavia preferito aspettare le nuove regole per poi applicarle a tutti i

contratti, vecchi e nuovi.

Dal 7 luglio scorso, dunque, con l'uscita in Gazzetta della delibera 15/2015 con le nuove «Linee guida», è partita l'attuazione del sistema Mgo. Un processo non immediato, perché comporta la firma di complessi «protocolli operativi» tra imprese e Dipe. Al momento i protocolli firmati so-

no 60 (si veda la lista a fianco) e altre decine sono in fase di preparazione presso il Dipe, mentre l'applicazione dell'Mgo sarà prevista fin dall'inizio nei nuovi contratti.

Il monitoraggio si applica non solo all'impresa principale che vince la gara e firma il contratto di lavori, ma a tutte le imprese della filiera, cioè coinvolte nel ciclo di progettazione e costruzione dell'opera. Dunque i subappaltatori, le imprese che forniscono beni e servizi collegati alla specifica opera, compresi progettisti e consulenti, comprese le imprese che forniscono inerti, calcestruzzo o altro materiale da costruzione o trasportano rifiuti.

Le imprese della filiera devono accendere uno o più conti correnti dedicati («in via esclusiva») all'opera, devono effettuare tutti i pagamenti tramite bonifici Sepa, rilasciare alla banca una lettera di manleva che la autorizzi a trasmettere tutte le informazioni sui pagamenti al Dipe, che tramite il Cbi gestisce la banca dati «criptata».

Penali salate per chi viene pescato a effettuare pagamenti fuori da queste regole (il 5% del valore della transazione).

Le imprese e le cooperative di costruzione segnalano qualche intoppo. In una lettera del 10 novembre scorso inviata al capo del Dipe Ferruccio Sepe, **Ance** e **Anccp** segnalano «criticità» e «il rischio che si instauri un notevole contenzioso tra le stazioni appaltanti, i contraenti generali e le imprese esecutrici». Si segnala tra l'altro la difficoltà di far transitare dal conto dedicato gli stipendi dei dipendenti, perché di solito passano tutti tramite conti correnti unici aziendali e software gestionali. Più in generale si segnala poca chiarezza circa i confini della «filiera», con il rischio di comprendere anche i piccoli pagamenti «ordinari».

«Ci sarà a breve un incontro con le imprese - risponde il consigliere Sepe - mi sembrano problemi concreti posti con spirito collaborativo: spero potremo risolverli».

L'altro problema l'ha direttamente il Dipe. L'Mgo, in base all'articolo 36 del Dl 90/2014, si applica a tutte le infrastrutture strategiche (legge obiettivo), programma che in base all'ultima delibera (1° agosto 2014 n. 26) comprende 1.000 lotti di lavori per un valore di 285 miliardi di euro. Ancora in fase di riorganizzazione, da poco guidata da Ennio Cascetta, neppure la struttura di missione del Mit sa esattamente quanti di questi mille lotti sono già in cantiere e devono dunque applicare l'Mgo: 60 hanno firmato, ma saranno certamente molti di più.

Tuttavia lo stesso Cascetta, con il Ministro Graziano Delrio, sta preparando un innovativo Documento pluriennale di programmazione, che ridurrà le infrastrutture strategiche a poco più delle 32 già indicate come prioritarie nell'Allegato al Def di aprile 2015.

Infine è in arrivo, entro primavera-estate prossima, la riforma del Codice appalti, che stando allo stesso Delrio porterà al «superamento della legge obiettivo». Da questo punto di vista, un momento poco felice per fare scattare l'Mgo. «Per ora partiamo con la definizione ampia di opere strategiche - spiegano al Dipe - se poi cambieranno le regole, ci adegueremo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Già firmati 60 Protocolli operativi

Le infrastrutture strategiche per le quali è già stato firmato con la Presidenza del Consiglio il «Protocollo operativo» per il monitoraggio

Opera	Ente appaltante
Collegamento ferroviario Orte-Falconara con la linea adriatica - Nodo di Falconara - 1° lotto funzionale	Rfi (Fs)
Irrigazione del Basso Molise con le acque dei fiumi Biferno e Fortore - 1° intervento	Consorzio bonifica integrale Larinese
M.o.s.e. (sistema dighe mobili laguna di Venezia)	MIT-Provveditorato OO.PP. per Veneto, Trentino A.A. e Friuli V.G.
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Verona, tratta Treviglio-Brescia	Rfi (Fs)
Potenziamento Linea ferroviaria Rho-Arona, tratta Rho-Gallarate	Rfi (Fs)
II° Stralcio Opere Strategiche nel porto di Civitavecchia	Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta
Potenziamento hub portuale di Civitavecchia - 1° lotto	Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta
Accesso Sud al Brennero - Quadruplicamento ferroviario Fortezza-Verona	Rfi (Fs)
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Verona, tratta Brescia-Verona	Rfi (Fs)
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Venezia, subtratta Verona-Vicenza	Rfi (Fs)
Nodo ferroviario di Genova - Potenziamento infrastrutturale Genova Voltri-Genova Brignole	Rfi (Fs)
Terzo Valico dei Giovi, nuova tratta Av/Ac Genova-Novi Ligure-Tortona	Rfi (Fs)
Completamento del nuovo collegamento ferroviario Arcisate-Stabio	Rfi (Fs)
Ammodernamento ed adeguamento Autostrada A/3 Salerno-Reggio Calabria (5 distinti lotti)	Anas
Adeguamento a quattro corsie della S.S. 640 Agrigento-Caltanissetta-A19	Anas
Terzo Megalotto della Ss 106 Jonica	Anas
Velocizzazione linea ferroviaria Catania-Siracusa, tratta Bicocca-Targia	Rfi (Fs)
Costruzione e gestione della Superstrada Pedemontana Veneta	Commissario straord. Silvano Vernizzi
Ferrovia Napoli-Bari, Interventi sulla linea Cancelli-Napoli per l'integrazione con la linea AV/AC Roma-Napoli	Rfi (Fs)
Ferrovia Napoli-Bari, velocizzazione e raddoppio Cancelli-Frasco Telesino e "shunt" di Maddaloni	Rfi (Fs)
Nuovo collegamento ferroviario Palermo-Catania, tratta Bicocca-Catenanuova e Catenanuova-Raddusa Agira	Rfi (Fs)
Variante alla Ss "Aurelia" - Viabilità di accesso all'Hub portuale di La Spezia	Rfi (Fs)
Ammodernamento tratta ferroviaria Palermo-Lercara Friddi	Rfi (Fs)
Accessibilità Valtellina - Lotto 1° - Ss n. 38	Anas
Adeguamento al tipo B (4 corsie) dell'itinerario Sassari-Olbia	Anas
Itinerario S.G.C. E78 Grosseto-Fano, adeguamento a 4 corsie nel tratto Grosseto-Siena	Anas

Fonte: Dipe



Architettura. Aggiudicate le due gare per l'ex edificio militare Montelungo e il «serpentone» Erp a Roma

Rigenerazione urbana in concorso

Piano Barozzi-Veiga per Bergamo - Peretti «rilegge» il Corviale

Massimo Frontera
Alessandro Lerbini
 ROMA

Settimana di novità importanti per la progettazione. A Bergamo Cassa depositi e prestiti, con Comune e Università, ha scelto il vincitore del progetto per riqualificare le ex-caserme Montelungo-Colleoni. La proposta premiata è quella dello studio Barozzi-Veiga.

A Roma, l'ex Iacp ha selezionato il vincitore del concorso internazionale di progettazione «Rigenerare Corviale», il maxi-complesso lungo un chilometro che domina una collina nella periferia sud-ovest della Capitale. La giuria ha scelto in questo caso il progetto del team guidato da Laura Peretti.

Caserme Montelungo-Col-

leoni a Bergamo. Fabrizio Barozzi, pluripremiato architetto under 40, partner dello studio Barozzi Veiga con base a Barcellona, ha messo a segno un altro colpo con la proposta di riutilizzo dell'ex complesso militare. L'iniziativa del Comune e di Cdp, proprietaria dell'area, mira a ridisegnare un ambito fondamentale per il capoluogo, trovando indicazioni per il futuro di tutta la Città Bassa. Il progetto vincente (sul preliminare), farà da base per la variante urbanistica necessaria per trasformare l'area.

Lo studio Barozzi-Veiga ha superato nella fase finale altre quattro grandi firme internazionali: l'archistar David Chipperfield, lo studio Nieto Sobejano arquitectos (Madrid-Berlino) e i due studi portoghesi Inês

Varela Maia Lobo (Lisbona) e João Maria Godinho de Paiva Ventura Trindade (Lisbona).

Le ex caserme le caserme dovranno ospitare nuovi servizi universitari, spazi pubblici e funzioni private a destinazione prevalentemente residenziale e terziario-commerciale. Fabrizio Barozzi, classe 1976, ha vinto il premio «Giovane talento dell'architettura italiana 2013» promosso dal Consiglio Nazionale degli Architetti (Cnappc) con il progetto della Filarmonica di Szczezin. Con la stessa opera ha ottenuto nel 2015 il Mies van der Rohe Award come miglior architetto europeo.

Corviale a Roma. Il mega complesso di case popolari a Roma, progettato negli anni '70 da un team di progettisti coordinati dall'architetto Mario

Fiorentino, ospita attualmente 1.300 famiglie in un unico edificio. Il progetto vincitore propone una grande piazza e collegamenti per rendere permeabile la lunga stecca dell'edificio. Secondo la giuria, l'architetto Peretti è quello che «meglio affronta i temi richiesti dal concorso perché esprime la capacità di controllare alle varie scale la sua complessità, a livello paesaggistico, urbano, della circolazione interna all'edificio e dello spazio pubblico». In tutto sono arrivate 45 proposte progettuali.

I progetti dello studio romano Abdr e dell'architetto Juha Samuli Miettinen sono arrivati, rispettivamente, secondo e terzo classificato. Al vincitore vanno 100mila euro e l'incarico per la successivo livello di progettazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SFIDA INTERNAZIONALE

Lo studio italo-spagnolo, vincitore del premio Mies per under 40, ha prevalso nella gara Cdp su archistar affermate come David Chipperfield



I due progetti. In alto il render con il sistema di piazze per riqualificare il maxi complesso di edilizia popolare di Corviale a Roma (foto a sinistra). Nei due render a destra e in basso il progetto Barozzi-Veiga per trasformare le caserme Montelungo-Colleoni di Bergamo in un complesso uso misto con residenze, uffici e spazi per l'Università



Digitalizzazione della Pa. Il sistema consente più efficienza nella vigilanza antimafia e anticorruzione sulle grandi opere

In un clic l'intera filiera finanziaria

Più sicurezza con il controllo digitale dei pagamenti a subappaltatori e fornitori

Massimo Frontera

ROMA

■ Sono 200 le grandi opere i cui flussi finanziari possono oggi essere passati al setaccio con un clic. Non che prima non fosse possibile - per inquirenti o istituzioni - analizzare tutti i movimenti di denaro legati ai cantieri pubblici. Solo che oggi si può fare attraverso un terminale senza dover andare fisicamente nella banca. Ed è anche possibile interrogare la banca dati in vari modi.

La norma che ha previsto tutto questo è l'articolo 36 del decreto legge n.90/2014 (di riforma della Pa), attuato con la delibera Cipe n.15/2015 pubblicata il 7 luglio scorso in «Gazzetta». La delibera ha approvato le linee guida sul monitoraggio finanziario delle grandi opere di interesse nazionale e ha fatto scattare l'obbligo di applicarle.

Una rivoluzione che, appunto, semplifica e velocizza i controlli da parte di soggetti istituzionali e inquirenti. Una rivoluzione partita in sordina in modo sperimentale, ma che in pochi anni si è sviluppata al punto da

mente - quello di semplificare la vita alle imprese nei rapporti con le banche. Praticamente una necessità in un Paese dove un'impresa ha in media sette conti correnti con diversi istituti. L'idea del consorzio è quella di far dialogare tra loro le banche che hanno rapporti con la stessa impresa. Dal 2007 ad oggi, le imprese nella "rete" del consorzio sono passate da quasi 500 mila a più di un milione, con una crescita media del 7% all'anno, anche se, proprio nell'ultimo anno è stato toccato il picco storico, con +12,4% (a giugno 2015 su giugno 2014).

Sempre a giugno 2015 (ultimo dato disponibile) il consorzio ha fatto registrare anche il record di operazioni contabili in un anno, che ha superato i due

miliardi e 60 milioni.

L'idea è stata quella di sfruttare questa architettura e queste informazioni per contrastare le infiltrazioni della criminalità nelle opere pubbliche. La "prima pietra" è stata la sperimentazione del sistema di monitoraggio dei flussi finanziari sulla tratta T5 della linea C della metropolitana di Roma. Sperimentazione avviata nel 2009 con un protocollo d'intesa siglato tra l'Abi, l'associazione bancaria italiana, il Dipe della Presidenza del Consiglio e il Comitato di coordinamento per l'alta sorveglianza delle grandi opere (Ccasgo) del ministero dell'Interno.

Dopo questa prima esperienza, il progetto si è esteso ad altre opere (la Variante di Cannitello, la linea del metrò M4 di Milano, gli appalti del Grande progetto Pompei. Dal luglio scorso - dopo la pubblicazione in «Gazzetta» della Delibera Cipe 15/2015 - il monitoraggio è uscito dalla fase sperimentale per diventare cogente su tutte le principali opere di interesse nazionale. Si tratta di circa 200 opere, quelle dell'allegato Infrastrutture. Attualmente il sistema è più avanti su 32 opere considerate prioritarie.

«L'obbligo - ha sottolineato Giovanni Sabatini, direttore generale dell'Abi e presidente del consorzio Cbi - si riferisce a circa 200 grandi opere pubbliche in Italia, ognuna delle quali ha circa 400 aziende collegate in filiera. Ciò richiederà un importante sforzo da parte delle banche a fianco delle istituzioni preposte al rispetto della legalità. Inoltre il monitoraggio finanziario è un passo avanti verso la digitalizzazione del Paese, con grandi vantaggi».

Ma come funziona il sistema? Il concetto di base è semplice, mentre l'architettura tecnologica sottostante lo è molto meno. L'idea è quella di associare la grande opera a un solo conto corrente bancario. Questo è possibile utilizzando per i bonifici lo standard Sepa, che consente di abbinare a ciascun pagamento anche il Cup, il codice unico di progetto dell'opera pubblica: un solo codice per tutte le transazioni.

I risultati positivi della sperimentazione ha spinto a partecipare a un bando Ue per la prevenzione e la lotta alla criminalità. È nata così la proposta Capaci (Creation of Automated Procedures Against Criminal Infiltration in public contracts), candidata da ministero dell'Interno, consorzio Cbi e Formez Pa. Dopo aver ottenuto fondi, la delegazione italiana sta attuando la "dissemination" cioè la presentazione del progetto agli stati interessati, a cominciare da Spagna, Svizzera e Croazia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA BANCA DATI

Il sistema rende possibile ricostruire la rete dei flussi finanziari via telematica senza doversi recare fisicamente presso le banche

diventare una buona pratica da diffondere in Europa, come spiega Liliana Fratini Passi, direttore generale del consorzio bancario Cbi (si veda intervista in pagina).

Il consorzio Cbi - emanazione dell'Abi - è l'infrastruttura di base che, di fatto, rende possibile lo scambio delle informazioni. Ad oggi ne fanno parte 580 istituti finanziari, per quasi il 90% del sistema bancario italiano. Il motivo alla base della creazione del consorzio è - banal-

L'architettura del sistema di controllo, con le relazioni tra banche, operatori economici e inquirenti

OBIETTIVO

Acquisire una maggiore conoscenza dell'utilizzo delle risorse pubbliche e supportare le indagini volte a prevenire l'infiltrazione criminale negli appalti pubblici

I PRINCIPI CARDINE

Le imprese che partecipano alla realizzazione di grandi opere devono:

1 Aprire e utilizzare conti correnti dedicati ad autorizzare le proprie banche ad inviare i dettagli dei movimenti giornalieri a DIPE e DIA

2 Effettuare pagamenti tramite il bonifico SEPA CBI, avendo cura di riportare il codice identificativo dell'intervento pubblico (CUP) e richiedere l'invio dell'esito del bonifico al DIPE



580

Istituti finanziari aderenti al Consorzio Cbi

1 milione

Imprese coinvolte

200

Grandi opere attualmente sottoposte all'obbligo del monitoraggio finanziario

400

Numero medio di aziende della filiera di imprese collegate a ciascuna grande opera e coinvolte nel monitoraggio finanziario

80 mila

Conti correnti attualmente sottoposti a monitoraggio e tracciamento

7 mila

Conti monitorati nella fase sperimentale

23

Transazioni sospette (tra quelle monitorate nella fase sperimentale) segnalate alle autorità

Appalti. Previsto per il 7 gennaio l'avvio del sistema nazionale per il rilascio dei nullaosta alle imprese

Antimafia, banca dati generale a rischio rinvio

Giuseppe Latour
Mauro Salerno

■ Liberatorie antimafia in tempo reale. È un salto in avanti epocale, ma per adesso tutto sulla carta, quello che promette la nuova banca dati unica antimafia, che a norma di legge dovrebbe diventare operativa dal prossimo 7 gennaio presso il ministero dell'Interno. Niente più "palleggiamenti" di responsabilità tra stazioni appaltanti e prefetture per il

COME FUNZIONERÀ

Con l'anagrafe l'assenza di infiltrazioni sarà attestata in modo automatico. Meno lavoro e controlli più efficaci per le prefetture

rilascio dei nullaosta necessari a partecipare al mercato degli appalti. Con la nascita dell'anagrafe basterà un clic per verificare le credenziali delle imprese.

Se guardiamo alle norme, il quadro è completo. L'ultimo atto è stato il regolamento sul funzionamento della banca dati (Dpcm 30 ottobre 2014, n. 193), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 7 gennaio scorso. I dubbi, semmai, riguardano il fronte operativo. I se-

gnali che arrivano non sono confortanti: il Viminale non si sbilancia sullo stato dei lavori, mentre dagli operatori arrivano previsioni improntate al pessimismo. L'appuntamento di un anno fa rischia, ancora una volta, di restare disatteso. D'altronde, la storia della banca dati unica è costellata di promesse rimaste sulla carta.

Al ministero si sta comunque lavorando da tempo all'attività di caricamento dei dati necessaria ad avviare la macchina. E ci sono state le prime sperimentazioni. Un passaggio intermedio, nel 2014, ha riguardato le sole comunicazioni antimafia. Poi, in alcune grandi città - come Roma - c'è stato il potenziamento del sistema Siceant (Sistema di certificazione antimafia) che permette il controllo delle credenziali e il rilascio delle certificazioni da remoto. L'ennesimo stop sarebbe una doccia fredda: il sistema è atteso per risolvere alcuni problemi storici che affliggono la filiera dei controlli. Un esempio su tutti riguarda le white list, gli elenchi di imprese attive in alcune categorie a rischio che permettono di attestare in automatico l'assenza di infiltrazioni, facendo una sola volta le verifiche. Regolate con il Dpcm del 18 aprile 2013, non sono mai pienamente decollate, anche

I CONTENUTI

I controlli

■ La banca dati unica conterrà le informazioni necessarie a rilasciare le informative e le comunicazioni antimafia. Le stazioni appaltanti potranno consultare direttamente l'archivio, accorciando i tempi rispetto ad oggi: non dovranno, infatti, più attendere i tempi di risposta delle prefetture.

Le white list

■ L'anagrafe unica permetterà di rendere più efficaci i controlli. Alcuni meccanismi di semplificazione lanciati negli ultimi anni stentano a decollare. È il caso delle white list, gli elenchi di imprese certificate e libere dal rischio di infiltrazioni.

I tempi

■ In base alla legge, la banca dati unica dovrebbe essere operativa entro il prossimo 7 gennaio. Alcune prefetture hanno già avviato una sperimentazione, ma dagli operatori arrivano dubbi che il nuovo sistema possa essere funzionante tra un mese.

perché la legge non ha mai chiarito la loro obbligatorietà.

Problemi risolvibili con la banca dati. Il suo obiettivo è permettere a tutte le stazioni appaltanti - peraltro destinate a ridursi di numero con la riforma del codice appalti - di controllare e acquisire per via telematica i nullaosta antimafia. «La banca dati - spiega Bruno Frattasi, capo dell'Ufficio Affari legislativi del ministero dell'Interno - riguarderà tutta la documentazione antimafia. Dunque sia le comunicazioni necessarie per gli appalti più piccoli che le cosiddette informative, riservate ai contratti di valore più ampio». Funzionerà però solo in positivo. Se un'impresa è pulita, tutto filerà liscio. Diverso il discorso in caso di precedenti o segnalazioni: la procedura telematica si fermerà, senza la possibilità di rilasciare alcun documento. Dunque, per acquisire il via libera o l'interdittiva antimafia alla stazione appaltante dovrà procedere per le vie consuete, inoltrando una richiesta alla prefettura. «Nessun provvedimento interdittivo può essere applicato sulla base della consultazione di banche telematiche - spiega Frattasi. È un principio generale stabilito dal codice della privacy».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Presidenza del consiglio. In arrivo il Dlgs per il libero accesso agli atti della Pa mentre si lavora per lo scambio di banche dati tra Ministeri

Banche dati e trasparenza, tre novità

Il progetto sperimentale C.a.p.a.c.i., poi diventato a regime Mgo (**Monitoraggio grandi opere**) obbligatorio per tutte le infrastrutture strategiche, «nasce da un'idea di Giovanni Falcone - spiegano al Dipe, Presidenza del Consiglio - da qui il nome "Capaci", e cioè tracciare i pagamenti, allora gli scontrini, per trovare le imprese legate alla mafia».

«Lo scopo dell'operazione - spiega il consigliere Ferruccio Sepe, capo del Dipe - non è preventivo, è essenzialmente repressivo: se gli investigatori hanno sospetti su certe imprese o certe operazioni, con il Mgo possono con un solo click interrogare la banca dati e trovare tut-

ti pagamenti». Le indagini delle forze di polizia possono essere antimafia, ma anche anticorruzione o anti-evasione fiscale.

Quello dell'Mgo non è comunque l'unico filone aperto dal governo sul fronte del potenziamento delle banche dati pubbliche su opere e investimenti, e della rapida circolazione di documenti e informazioni. L'Mgo, come si è detto, ha obiettivi di

IL DIPE

Sepe, capo del dipartimento di Politica economica di Palazzo Chigi: passi avanti ma serve un ultimo sforzo per mettere in comune i dati tra le Pa centrali controlli antimafia e anticorruzione. La seconda novità in arrivo è invece rivolta a cittadini e utenti: l'apertura on line di atti e documenti pubblici sul modello del «**Freedom of Information Act**» statunitense. È prevista da una norma delega (articolo 7 lettera h) della legge di riforma della Pa 7 agosto 2015, n. 124, e il Ministro Marianna Madia ha annunciato nei giorni scorsi che il primo sì al Dlgs attuativo arriverà entro fine anno. Nella delega l'obiettivo è duplice: consentire a chiunque l'accesso ad atti e documenti pubblici non coperti per legge da segreto e sviluppo di banche dati aperte (sul modello della Open Coesione lanciata da Fabrizio Barca sui fondi Ue).

Il terzo filone è di nuovo - come l'Mgo - interno alla Pa, di efficienza e trasparenza tra amministrazioni. Il governo Monti, con la delibera Cipe 124/2012, affidò

al Dipe il compito di istituire un **tavolo di lavoro tra amministrazioni statali e regionali titolari di sistemi di monitoraggio** degli investimenti pubblici, con l'obiettivo di semplificazione, coordinamento e interoperabilità dei dati.

«Oggi - spiegano al Dipe, esistono varie banche dati, quella dell'Anac, quella del Ministero dell'Economia (Mef), quella della struttura di missione del Mit, la nostra sul Cup. Ogni volta si chiedono agli stessi soggetti (Anas, Rfi, e tutti gli altri enti appaltanti) le stesse cose, ma in forma e con dettagli diversi a seconda delle finalità, e poi altre informazioni aggiuntive».

Il tavolo è stato attivato dal governo Renzi un anno fa, a fine 2014, coordinato dal Dipe e con la partecipazione di Mef (Ragioneria dello Stato), Mit, Anac, Ministero dell'Ambiente (Ispra), Mise, Conferenza delle Regioni, Sogei. «Finora - spiega Ferruccio Sepe, capo del Dipe - abbiamo fatto due passi avanti importanti: definire un glossario comune sulle informazioni da chiedere (sembra banale, ma si definivano le stesse cose in modi molto di-

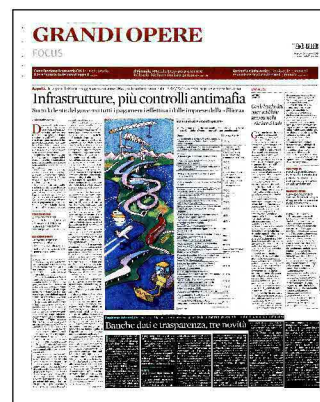
versi) e costruire una griglia di informazioni comuni alle diverse banche dati, l'Abc dei singoli investimenti pubblici che tutte le banche dati vogliono sapere e a cui ciascuna aggiungerà, chiedendole all'ente, informazioni specifiche». Con sovraccarico

sugli enti, dunque, e mancanza di dialogo tra banche dati.

«Ora però - aggiunge Sepe - dobbiamo fare un ulteriore passo avanti. Dobbiamo metterci d'accordo in modo da chiedere agli enti le informazioni base solo una volta, più altre aggiuntive ciascuno a seconda delle finalità che persegue, e poi collaborare tra di noi per scambiarcele. Le amministrazioni centrali devono aprire le loro banche dati: se a me Presidenza del Consiglio serve un dato del Mef su quell'opera o se all'Anac serve un dato che abbiamo noi, ci deve essere libero accesso alle banche dati. Noi abbiamo già messo a disposizione i dati del monitoraggio Cup, spero che ci sia da parte di tutti la volontà di fare questo ulteriore passo avanti».

A.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ANALISI

Giorgio Santilli

Con le banche dati opere pubbliche sotto controllo e alla luce del sole

Gran movimento in corso, alla Presidenza del consiglio, nei singoli ministeri e all'Autorità anticorruzione, per fare delle banche dati e dei sistemi digitali di monitoraggio un perno centrale della trasparenza del sistema dei lavori pubblici. Grandi opere, programmi di piccole opere, partnership pubblico-privato, pubblicità di bandi di gara, monitoraggio dei pagamenti di enti centrali e locali, "radiografia" dei pagamenti delle imprese appaltatrici a subappaltatori e fornitori, controllo della spesa programmata ed effettiva, di competenza e di cassa, codici unici appalto, "pass" per favorire lo scambio di dati fra amministrazioni ed evitare (in teoria) alle imprese di chiedere informazioni già in possesso delle Pa, gare gestite in digitale per fare spending review e allinearsi a costi standard, supporto alla programmazione, revoca dei finanziamenti alle opere ferme al palo, stato di avanzamento lavori fino ad arrivare agli «open data cantieri» che dovrebbero informare la cittadinanza sullo stato dell'arte delle infrastrutture italiane. Una grande mole di possibilità: parliamo del nuovo sistema dei lavori pubblici, quello che dovrebbe nascere dalla riforma del codice appalti in discussione al Senato per il definitivo passaggio parlamentare. E che dovrebbe fare della trasparenza uno snodo decisivo per battere i mille ostacoli (non sempre giustificati) della burocrazia e spazzare via la corruzione. Sia chiaro: non è solo la riforma parlamentare - che prende le mosse dai principi

sull'e-procurement contenuti nelle direttive europee 23, 24 e 25 del 2014 in materia di appalti e concessioni - a spingere fortemente su un maggior utilizzo dei sistemi digitali per dare efficienza e rapidità al sistema della contrattazione del settore pubblico. In questi giorni si incrociano diverse iniziative della Presidenza del Consiglio, del Viminale, del Ministero dell'Economia, del ministero delle Infrastrutture, della Ragioneria generale dello Stato che partono da lontano (cioè spesso da vecchie previsioni legislative) e vanno ognuna a fare informazione su un segmento del vasto sistema

degli appalti. L'esempio di cui parliamo in queste pagine, il Monitoraggio grandi opere (Mgo), ne è la riprova.

Dalla riforma e dalla sua attuazione potrà arrivare - questo è l'auspicio - un coordinamento che eviti duplicazioni e sovrapposizioni (se non vere e proprie guerre) fra le varie iniziative amministrative e riconduca tutte queste informazioni a un linguaggio unico, a un sistema unico, fruibile, accessibile il più possibile anche ai cittadini. Un sistema che consenta di velocizzare lo scambio delle informazioni tra le amministrazioni e riduca drasticamente gli obblighi di informazione delle imprese alle amministrazioni (e viceversa), liberando le aziende da un peso burocratico enorme e dando alla nozione di "sportello unico" un significato davvero trasparente,

TRASPARENZA

Perché il grande lavoro in corso produca risultati positivi è necessario evitare sovrapposizioni e unificare i sistemi

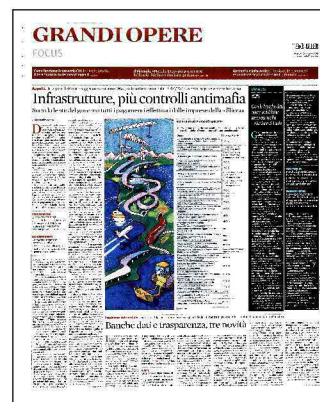
SEMPLIFICAZIONE

Uno «sportello unico» essenziale e moderno per alleggerire le imprese dei fardelli burocratici e «aprire» i dati ai cittadini

essenziale e moderno.

Da tutta questa massa di lavori di modernizzazione digitale può venire un salto di efficienza notevole per un sistema dei lavori pubblici che ancora nasconde troppo e che non riesce a venire alla luce del sole. C'è bisogno di democrazia e di conoscenza per il nostro sistema dei lavori pubblici se si vuole recuperare credibilità, controllo dei costi e dei tempi, forza economica e capacità di fare realmente. Anche in queste pagine mettiamo però in guardia dai rischi e dai pericoli che sono insiti in questa grande opera di digitalizzazione: che la burocrazia resti burocrazia e che i sistemi informatici, lungi dallo spianare il terreno dagli ostacoli burocratici e dalla frammentazione amministrativa, moltiplichino all'ennesima potenza le sovrapposizioni, le guerre tra burocrazie, le procedure e il fardello sui soggetti economici, imprese o professionisti che siano. La strada è invece quella di agire rapidamente, semplificando e aprendo, mettendo subito sotto il controllo dei cittadini quello che è sempre rimasto sommerso o chiuso a chiave nelle segrete stanze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PROFONDO ITALIA

Seconde case, passione in crisi

di Dario Di Vico

a pagina 23

La crisi della seconda casa

L'investimento in immobili non è più il bene rifugio per eccellenza
È difficile vendere e pesano le tasse

di Dario Di Vico

Il premier Matteo Renzi ha parlato addirittura di un «moloch» del risparmio privato e il Censis ha documentato il carattere prettamente difensivo delle scelte di 10 milioni di italiani che riescono ad accantonare soldi. Ma nel rapporto tra le famiglie italiane e il risparmio c'è una discontinuità profonda con la quale toccherà fare i conti e riguarda il mattone. Conviene dirlo con le parole di Luca Dondi, managing director di Nomisma: «Il nuovo contesto del mercato immobiliare deve portare a un'ampia riflessione sulla presunta capacità difensiva dell'investimento in immobili».

In soldoni se in passato comprare la seconda o terza casa era parso alla maggioranza degli italiani il modo migliore per valorizzare i risparmi non è più così. Perché molte di quelle abitazioni rischiano di non essere liquidabili, di diventare un monumento del risparmio incagliato. Riepiloga il professor Pier Marco Ferraresi, che ha curato la recente indagine sul risparmio Centro Einaudi-Intesa Sanpaolo: «L'investimento in immobili risponde a valori che vanno al di là dell'ottimizzazione finanziaria, evoca stabilità, trasmissione ai figli. Il mattone finora non ha mai tradito, non c'è stata in Italia mai una vera bolla e di conseguenza più dell'80% dei risparmiatori è ancora soddisfatto dell'investimento fatto».

L'impressione però è che questo orientamento popolare

corrisponda a una visione del mercato pre recessione, magari avvalorata dal carattere volatile di tutto ciò che è finanza. Il mercato immobiliare italiano però vive di 480 mila transazioni l'anno, la metà delle compravendite rispetto a 8 anni fa. È auspicio di tutti che ricomincino gli affari (e i dati sui nuovi mutui autorizzano in verità qualche speranza) ma non si tornerà mai più a livelli pre crisi e il mercato sarà estremamente selettivo. Tradotto vuol dire che molti degli investimenti operati in passato dalle famiglie rischiano di essere poco liquidabili. E le seconde case al mare o in montagna in località che per qualche motivo hanno subito un declassamento turistico sono a maggior rischio.

Facciamo un passo indietro e vediamo le dimensioni del fenomeno. I 25 milioni di famiglie italiane possiedono 35 milioni di unità abitative, ergo ci sono 10 milioni di seconde case. Quanto valgono? Secondo Nomisma tutto il patrimonio si può pesare in 5.800 miliardi di euro e di conseguenza le case oltre la prima valgono circa 1.500 miliardi ma ovviamente solo nella misura in cui il mercato sia in grado di assorbirle.

Per farla breve si tratta di un valore teorico perché tutto dipende dall'attrattiva: nelle grandi città — dove è ubicata buona parte delle seconde case — la possibilità di vendita è maggiore, cala nelle città di provincia e si riduce di molto nelle località turistiche che non siamo di prima fascia.

«Ci vuole la consapevolezza che non esiste più il bene rifugio con solidità e garanzie si-

cure. Questo vale per le famiglie ma anche per le banche che si sono esposte e oggi si trovano nei bilanci 300 miliardi di crediti immobiliari deteriorati che per la verità sono in prevalenza in portafoglio alle imprese» dice Dondi. E mette in guardia dal rischio che una ripresa del mercato, pur da auspicare, non consideri le novità intervenute e si muova con logiche vecchie e, a questo punto, miopi. Non bisogna dimenticare, infatti, che oltre ad avere problemi di collocazione le seconde case hanno conosciuto un inasprimento della tassazione e hanno bisogno, specie se in montagna o vicine al mare, di una manutenzione frequente.

Secondo i dati dell'Ance le famiglie cominciano a rendersi pian piano conto di questa discontinuità. Tra coloro che hanno comprato nel biennio 2013-14 l'abitazione principale sventa con l'82,1% dei casi mentre l'acquisto di una casa per le vacanze è solo il 9,2% e il mattone come puro investimento finanziario ha sedotto solo il 3,2%. Anche il flusso dei mutui concessi per seconde case è sceso dal 7% del 2005 al 2,9% del 2015.

A raffreddare gli entusiasmi più che la consapevolezza di cui parlava Dondi è intervenuto l'aumento di Imu e Tasi che dal 2011 al 2014 è stato del 143,5% (dati Ance). Su una casa data in affitto a Roma a un canone di 4.800 euro l'anno se ne arriva a pagare circa 2 mila di tasse (il 40%). L'aumento della morosità ha contribuito a diradare ancora di più gli investitori. «Nel passato era stato considerato un investimento con un rischio molto limitato che garantiva una rendita stabile per integrare il reddito da

pensione o da lavoro, da alcuni anni non è più così» dicono all'Ance.

È chiaro che stiamo parlando di mutamenti epocali nella cultura del risparmiatore italiano e i tempi dell'adattamento saranno lunghi, ma per una porzione significativa del ceto medio che ha risparmiato e che oggi si trova a possedere un bene, che da una parte rischia di non essere liquidabile e dall'altro è fonte di continui esborsi, è quasi un incubo. Ci vorrebbe un mercato efficiente che magari correggesse qualche esagerazione del passato ma assorbisse le case messe in vendita.

«L'immobiliare in passato è stato il bancomat di immobiliari e costruttori — dice Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio nazionale degli architetti — ora non è più così e bisogna imparare a far fronte a una domanda selettiva. Il mercato si segmenterà, giovani che cercheranno case con metrature contenute per la loro prima casa o pensionati che avranno altre esigenze. Sperimentaremo anche forme di sharing».

In contemporanea però bisognerà fare i conti con l'invecchiamento del patrimonio esistente: le stime dicono che 3/4 degli edifici (8 milioni), quelli costruiti tra il '45 e il 1980, sono a fine vita ed è un problema non da poco. La verità è che la presunta ricchezza immobiliare degli italiani, quella che nel marzo 2013 mosse addirittura un polemico report della Bundesbank, è sempre meno reale. E prima lo si capirà meglio sarà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I costruttori

«Nel passato le unità abitative garantivano una rendita stabile
Da anni non è più così»

PROFONDO ITALIA

Il dossier

● Secondo il dato più aggiornato in Italia ci sono 25 milioni di famiglie che, insieme, possiedono circa 35 milioni di unità abitative

● Questo vuol dire che sono circa 10 milioni le unità considerate «seconda casa»

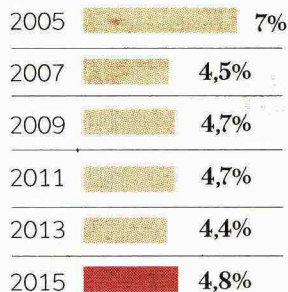
● Per Nomisma il patrimonio immobiliare italiano si può stimare in 5.800 miliardi di euro

● Fatte le proporzioni vuol dire che il valore delle seconde case si aggira attorno ai 1.500 miliardi

I dati

Come va il mercato

(la quota di famiglie che hanno comprato un'abitazione)



Il principale utilizzo dell'immobile acquistato

(si comprano meno seconde case)

Per abitazione principale

82,1%

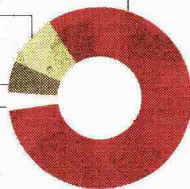
Come seconda casa vacanze

9,2%

Come casa per parenti prossimi

5,5%

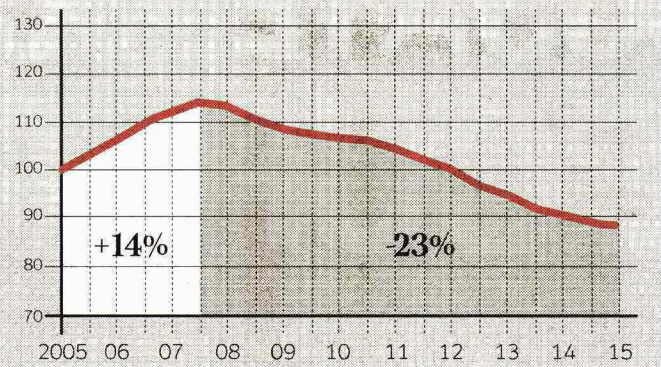
Per investimento 3,2%



L'evoluzione dei prezzi degli immobili

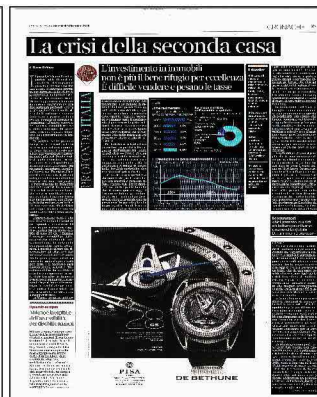
(fatto 100 il valore del 2005)

Media 13 città



Fonte: elaborazione Ance - indagine 2015 su sei grandi città; Nomisma

d'Arco



Il protocollo d'intesa tra Regione, Comuni e prefetti in vigore da gennaio

Stop agli sfratti per i morosi incolpevoli

Moratoria di sei mesi per sfruttare il fattore tempo e favorire la conciliazione tra proprietari e inquilini

il caso

ALESSANDRO MONDO

Una «fascia di rispetto» di sei mesi sugli sfratti avviati nei confronti dei morosi incolpevoli, tecnicamente una moratoria, per sfruttare tutti i margini possibili di mediazione.

L'intesa

Lo prevede il protocollo concordato con le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini: nei giorni scorsi si è svolto il penultimo incontro tra Regione, Comune di Torino e i prefetti piemontesi; entro fine mese la firma definitiva e l'entrata in vigore del provvedimento dal 2016.

Morosi incolpevoli

Il perimetro è quello dell'emergenza abitativa - 4500 le esecuzioni avviate nel 2014 a Torino e nel Torinese, 8200 in Piemonte -, con riferimento al mercato privato. Per «morosi incolpevoli» si intendono coloro che non pagano il canone perché impossibilitati a

farlo. La perdita del lavoro, una malattia, l'aumento di un affitto sostenuto a fatica: basta poco per precipitare nella categoria dei morosi.

La conciliazione

Da qui la volontà di tentare il tutto per tutto, risolvendo le situazioni che non sono irrimediabilmente compromesse ed evitando di riempire ulteriormente il serbatoio dei senza fissa dimora: quelle in cui all'avvio del procedimento di sfratto segue l'apertura di una trattativa tra il proprietario e l'inquilino, entrambi decisi ad avvalersi, per motivi diversi, di forme di conciliazione. Ad esempio, un accordo con il proprietario dell'alloggio che - previo il pagamento di una parte dell'affitto pregresso - lo convinca a non procedere. Soluzione di buon senso, tale da soddisfare le esigenze dell'inquilino e almeno in parte quelle della proprietà, perseguita attingendo

al «Fondo per le morosità incolpevoli» finanziato dallo Stato (4 milioni girati al Piemonte nel 2014, 3,5 quest'anno). Possono accedere al Fondo i 36 Comuni ad alta tensione abitativa e, in base all'accordo stipulato con il

Viminale qualche mese fa, quelli sopra i 15 mila abitanti.

La moratoria

La moratoria sulle esecuzioni è stata studiata proprio per mettere di portare in porto il maggior numero di trattative possibili. Come spiega Augusto Ferrari, assessore regionale alle Politiche per la casa, «la non colpevolezza dell'inquilino viene accertata dalle commissioni comunali territoriali: la moratoria vale solo per i casi in cui c'è già una trattativa aperta tra proprietario e locatario, con il Comune nel ruolo di arbitro». Questo perché l'ipotesi di un accordo, quando c'è, si manifesta sempre in un secondo momento, cioè a procedura di sfratto avviata. «In sostanza - aggiunge l'assessore -, il rischio è che mentre le parti cercano di trovare un'intesa a valle dello sfratto l'ufficiale giudiziario proceda automaticamente, sulla base della richiesta iniziale, vanificando ogni tentativo».

Niente forza pubblica

Da gennaio questo non sarà più possibile: il prefetto, sulla base degli elenchi con i nominativi dei proprietari e degli inquilini

in trattativa, farà da garante e inviterà gli ufficiali giudiziari a soprassedere dall'esecuzione per sei mesi. Non ultimo, «in questo arco di tempo non concederà l'intervento della forza pubblica».

Le condizioni

Scaduti i sei mesi, e in assenza di un accordo, l'ingranaggio si rimetterà in moto. Chiarezza per chiarezza, se da subito decade qualsiasi possibilità di intesa tra proprietario e inquilino - nel senso che il primo non vuole saperne - non ci sono margini per la moratoria e lo sfratto segue la sua strada.

Emergenza casa

Da qui l'avvio di un'operazione che permetterà di dare una risposta supplementare ad un'emergenza certificata dai numeri: 1144 le richieste di emergenza abitativa inoltrate nel 2014 a Torino, 520 nel primo semestre di quest'anno. Si tratta di coloro che fanno domanda per ottenere un alloggio popolare in deroga ai bandi e alle graduatorie, documentando la richiesta con uno stato di necessità impellente che di norma porta ad una condizione di morosità incolpevole.

4500

procedimenti

Gli sfratti avviati l'anno scorso a Torino e nel Torinese (8200 in Piemonte)

1144

richieste

Le richieste di emergenza abitativa a Torino, nel 2014, per avere la casa popolare in deroga alle graduatorie

«Una garanzia, la rapidità è interesse di tutte le parti»

5

domande a

Piera Bessi proprietari

«E' una garanzia in più. Anche se già adesso il proprietario, nel caso si delinea la prospettiva di un accordo con

l'inquilino, ha interesse a farlo presente all'ufficiale giudiziario. Inoltre attendiamo ancora risposta su alcuni punti del protocollo d'intesa». Piera Bessi, avvocato e presidente dell'Uppi, l'Unione dei piccoli proprietari (3 mila iscritti a Torino e provincia), commenta con prudenza il contenuto del provvedimento.

Quali sono i punti in sospeso?

«La decorrenza della moratoria: secondo noi i sei mesi devono scattare dalla notifica dell'atto di intimazione dello sfratto e non da quando viene emesso il provvedimento di convalida».

Perché?

«Nel secondo caso, sommando i tempi dei vari passaggi,

si arriva ad un anno».

Troppo tempo?

«Certo. Per il padrone di casa, ma anche per l'inquilino: se esiste la possibilità di un accordo, entrambi hanno in-

teresse a raggiungerlo in tempi rapidi».

Di quali interessi parliamo?

«Il Comune paga fino a 6 mila euro di canoni pregressi: più si perde tempo, più aumenta

la morosità, più diminuisce la copertura. Oltretutto l'accesso al Fondo salva-sfratti, che a Torino funziona in modo encomiabile e permette di recuperare molte situazioni, pre-

vede il passaggio ad un contratto a canone agevolato».

Chi ci guadagna?

«L'inquilino un canone ridotto, non più a mercato libero, il proprietario sgravi fiscali su Imu e Irpef».

[ALE.MON.]

«Redditi in calo
molte famiglie
vivono
alla giornata»

5 domande a
Giovanni Baratta
inquilini

«Io avrei definito la questione in termini più netti: per i morosi incolpevoli la moratoria sugli sfratti dovrebbe essere un diritto, non una specie di favore. Comunque l'importante è il risultato finale». Così Giovanni Baratta, segretario regionale del Sicet, il sindacato inquilini della Cisl.

Come giudica il risultato?

«Un'opportunità preziosa: i redditi continuano a calare, c'è gente che tira avanti sempre sul filo

del rasoio, sovente lavorando in nero, aumentano le morosità incolpevoli».

Quanto pesano sul numero complessivo degli sfratti?

«Ormai per l'80 per cento. Adesso la cosa più importante è promuovere in tutte le sedi questa iniziativa».

E i casi di conflitto insanabile tra proprietari ed inquilini?



Sono maggioritari o minoritari?

«Minoritari, e legati a situazioni particolari: se l'inquilino è una persona per bene, e il proprietario capisce che si trova in reale difficoltà, non ha interesse a calcare la mano. Anzi: è il contrario».

Perché?

«Abbassa un po' il canone, che da libero diventa agevolato, ma compensa ampiamente con gli sgravi fiscali previsti dal nuovo contratto. Non solo: il Comune copre gran parte dei canoni pregressi».

[ALE.MON.]



Emergenza casa

Le morosità incolpevoli incidono per l'80% sul totale degli sfratti in Piemonte



il caso

di **Fabrizio Ravoni**
Roma

Imu-Tasi, finale col botto

Per le nostre imprese un salasso da 5 miliardi

Il calcolo della Cgia sull'ultimo pagamento delle tasse sugli immobili: sono gli albergatori i più vessati

Sarà pure vero che, per alcune categorie di imprenditori, sarà l'ultima volta. Ma entro il 16 dicembre deve essere onorata la seconda rata di Imu-Tasi. E per le imprese è in arrivo una stangata da 5 miliardi di euro.

Il calcolo è dell'ufficio studi degli Artigiani di Mestre. Sebbene non si tratti di una tassa aggiuntiva, ma dell'ultima rata del 2015 dell'imposta sugli immobili, sborsare 5 miliardi - di certo - appesantirà i conti delle imprese.

Lo sforzo maggiore sarà richiesto agli albergatori. In media, dovranno versare 6 mila euro circa a struttura. Seguono i proprietari dei grandi magazzini commerciali (categoria catastale D8), con poco più di 4 mila euro. Le grandi imprese, invece, dovranno versare per le proprie strutture (D7) 3.240 euro.

E ancora. Se per i capanno-

ni di minori dimensioni (D1), gli artigiani e i piccoli imprenditori pagheranno poco più di 2.020 euro, per gli uffici e per gli studi privati (A10) i liberi professionisti verseran-

IL 16 LA SCADENZA

Zabeo: «Dal 2011 al 2015 l'aumento delle imposte supera di molto il 100%»

no un'imposta media di 1.010 euro. Infine, il saldo su negozi (C1) e laboratori (C3) costerà ai commercianti e ai piccoli artigiani rispettivamente 492 e 378 euro.

L'ufficio studi della Cgia spiega che è giunto a questi risultati utilizzando, per ciascuna tipologia di immobile strumentale, le aliquote medie risultanti dall'analisi delle delibere dei Comuni capoluogo di provincia pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze. Per ogni tipolo-

gia di immobile sono state utilizzate le rendite catastali medie ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Spiega Paolo Zabeo, coordinatore del centro studi della Cgia di Mestre che «dal 2011, ultimo anno in cui abbiamo pagato l'Ici, al 2015, l'incremento del carico fiscale sugli immobili a uso produttivo e commerciale è stato spaventoso».

Nel periodo citato da Zabeo l'incremento del carico fiscale al lordo del risparmio fiscale sugli uffici ha toccato il 145,3%. Per i negozi l'aumento è stato del 140,5 per cento, per i laboratori artigianali del 109,6%, mentre per gli alberghi, per i grandi magazzini commerciali e per i capannoni industriali il prelievo è quasi raddoppiato.

Nel 2015 la situazione è stata particolarmente difficile soprattutto per i proprietari di capannoni. «Dall'analisi delle

delibere prese quest'anno dai Comuni capoluogo di provincia - prosegue Zabeo - abbiamo rilevato che il 68% ha applicato sui capannoni un'aliquota Tasi + Imu pari o superiore al valore massimo. Ricordo che gli enti locali possono superare l'aliquota massima del 10,6 per mille di altri 0,8 punti, nel rispetto di precisi vincoli e con l'avvertenza che il maggior gettito vada ad abbassare il carico fiscale alle famiglie bisognose».

In più, il capannone - ricorda - non viene esibito dall'imprenditore come un elemento di ricchezza, bensì è un bene strumentale che serve per produrre valore aggiunto, dove la superficie e la cubatura sono funzionali all'attività produttiva esercitata. «Accanirsi fiscalmente su questi immobili - commenta - come è avvenuto in questi ultimi anni, non ha alcun senso, se non quello di fare cassa, danneggiando l'economia reale del Paese e, conseguentemente, l'occupazione».

LA STANGATA IN ARRIVO

Dicembre di passione per gli imprenditori italiani



Imu e Tasi

Scadenza:
16 dicembre



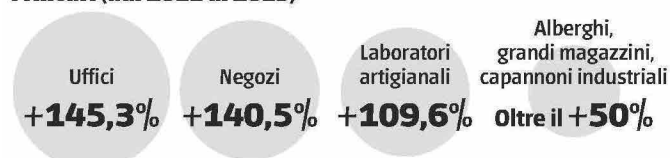
Il costo per gli imprenditori

5 miliardi
di euro

La spesa per categorie (dati in euro)

Albergatori	6.000
Proprietari di grandi magazzini commerciali	oltre 4.000
Capitani delle grandi industrie	3.240
Artigiani e piccoli imprenditori per capannoni di piccole dimensioni	2.020
Liberi professionisti per uffici e studi privati	1.010
Commercianti (saldo su negozi e laboratori)	492
Piccoli artigiani (saldo su negozi e laboratori)	378

I rincari (dal 2011 al 2015)



FONTE: elaborazione dati Cgia

L'EGO



Dal 1° gennaio 2016 obbligatorio centralizzare le gare di facility management: si apre il mercato delle piattaforme elettroniche

Soggetti aggregatori, ecco la mappa

Otto Regioni ancora indietro - Cinque città metropolitane si devono accreditare al Mef

DI M. FRONTERA E G. LATOUR

Otto Regioni ancora indietro, o perché non hanno ancora attivato il soggetto aggregatore, o perché bandiscono un numero di gare molto inferiore alla capacità o al bacino potenziale. Ancora più arretrate le città metropolitane, che in cinque casi non si sono ancora accreditate presso il Mef.

Il quadro che emerge dallo stato dell'arte dei

cosiddetti soggetti aggregatori comunica l'impressione di un processo avviato, ma che durerà sicuramente molti anni prima di portare risultati diffusi. A queste centrali, indicate da ministero dell'Economia e Anac, è attribuito il gravoso compito di accorpare la domanda di lavori, servizi e forniture in tutto il paese: costituiscono il pezzo fondamentale del processo di semplificazione del quadro delle stazioni appaltanti

immaginato dal Governo. Molti gli aspetti organizzativi sui quali misurare l'efficienza. Uno di questi è la gestione delle piattaforme elettroniche per svolgere i bandi telematici. Sono tre i modelli che sembrano emergere: software fatti in casa, riuso di strumenti di altre amministrazioni o, ancora, acquisto di servizi da società private.

Sullo sfondo - ma non tanto - c'è poi la questione del facility management, che il go-

verno vuole convogliare verso i grandi soggetti aggregatori. Sono cinque le categorie che potrebbero essere gestite dai grandi committenti centralizzati: vigilanza armata; facility management immobili; pulizia; guardiana; manutenzione di immobili e impianti. I timori dell'Ance per la centralizzazione dei lavori. Le interviste a due big delle piattaforme elettroniche per acquisti telematici. ■

SERVIZI ALLE PAGINE 2-5

LO STATO DELL'ARTE

Gli organismi finora operativi, per funzioni e forma organizzativa

■ Organismi finora costituiti in Italia	30 (su 35)
di cui città metropolitane	9 (su 14)
■ Organismi che possono svolgere funzione di	
Centralizzazione degli acquisti	17
Stazione unica appaltante	8
■ Attrezzati con piattaforma elettronica (propria o in utilizzo)	16
■ Organismi attivi (o disponibili) per appalti di lavori	17
■ Forma organizzativa	
Società per azioni/ Società consortili	6
Ente/Agenzia/Autorità	10
Ufficio interno alla Pa	12

Nota: Nell'elenco sono considerate soltanto le città metropolitane, le province autonome e le Regioni. Il Mef ha autorizzato come soggetti aggregatori anche Consip, due Province (Vicenza e Perugia) e il Consorzio Cev.



L'ANCE

Il vicepresidente Bianchi

No ai lavori centralizzati dalla Consip

La centralizzazione dei lavori? Potrebbe aprire una deriva pericolosa per il tessuto delle piccole e medie imprese, aggravando le sofferenze già pesanti dovute alla crisi.

Lo fa capire Edoardo Bianchi, vicepresidente dell'Ance con la delega delle Opere pubbliche. Lo scenario è quello prefigurato dalla riforma del codice appalti, dove - in coerenza con il passato -

si attribuiscono ulteriori funzioni alla Consip che questa volta toccano la sfera dei lavori.

«Voglio dirlo chiaramente - dice Bianchi - noi siamo contrari a che Consip possa effettuare bandi per la manutenzione di lavori. Sicuramente la centrale acquisti del Tesoro può dare un valore aggiunto come soggetto aggregatore di forniture e servizi,

ma non se parliamo di manutenzione e lavori».

Perché? Cos'è che non vi piace?

Per capirlo basta vedere quello che succede con i bandi di facility o di gestione energia. E cioè che questi maxi-bandi con lotti geografici si portano appresso - come un cavallo di Troia - anche una quota edilizia ci-

vile. Tutti lavori che non farà mai direttamente il soggetto che vince il grande appalto. Invece, si metterà in moto una catena di cottimi e subappalti...

È chiaro: tutto si scarica sui margini delle imprese.

Questo non lo possiamo accettare. Ma sacrificare la qualità non conviene neanche al committente. Sulla spesa sanitaria, tutto questo ha un senso, sui lavori no. Se questo già è dannoso per i bandi di facility, figuriamoci per i bandi di lavori. Ogni cantiere è unico, non è come una siringa o una sedia. Peraltro l'aggregazione comporta lavori in cantieri anche molto lontani tra loro, con ulteriori costi operativi e logistici. ■

M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Edoardo Bianchi



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

08 Dic 2015

Cassa integrazione per maltempo, in edilizia non serve il requisito dei 90 giorni di lavoro

Giuseppe Latour

Il requisito dei 90 giorni di anzianità per la concessione della cassa integrazione ordinaria non si applica al caso di eventi oggettivamente non evitabili, compresi quelli collegati al meteo, anche per i cantieri. È l'importantissimo chiarimento, seguito a una richiesta dell'Ance, contenuto nella circolare n. 197 del 2015, appena pubblicata dall'Inps. L'Istituto previdenziale fa il punto sulle principali novità scaturite, sul fronte degli ammortizzatori sociali, dal Jobs act. In particolare, l'intervento è dedicato al Dlgs n. 148 del 2015, relativo proprio agli ammortizzatori sociali.

Questo decreto, spiega l'Inps, «racchiude in un unico testo normativo di 47 articoli la nuova disciplina per la cassa integrazione e per i fondi di solidarietà», abrogando diverse leggi attualmente in vigore. Sul fronte dell'edilizia, una precisazione molto importante arriva nel capitolo dedicato ai requisiti che i lavoratori devono rispettare per ottenere il trattamento di cassa integrazione. Tra questi, compare «il requisito soggettivo dell'anzianità di effettivo lavoro previsto dall'articolo 1 comma 2». In sostanza, per ottenere la cassa integrazione bisogna avere un'anzianità di almeno novanta giorni presso l'unità produttiva per la quale il trattamento è richiesto, alla data di presentazione della domanda.

«La riforma – spiega l'Inps – innova il suddetto requisito sia per quanto riguarda il concetto di anzianità che il relativo campo di applicazione». L'anzianità richiesta dal Jobs act sarà di «effettivo lavoro»: quindi, si guarderà alle giornate di effettiva presenza al lavoro, a prescindere dalla loro durata oraria. Inoltre, saranno conteggiati i periodi di sospensione dal lavoro derivanti da ferie, festività e infortuni «e in applicazione degli indirizzi emersi dalla giurisprudenza, (Corte di cassazione: pronunce n. 16235/2002 e n. 453/2003) anche i periodi di maternità obbligatoria». Per la prima volta, questo requisito viene applicato anche alla cassa integrazione ordinaria e non solo alla straordinaria.

Proprio su questo punto viene fatta una precisazione molto importante per le costruzioni, prevedendo un'eccezione. L'Istituto, infatti, spiega che «per le sole domande relative a trattamenti di cassa integrazione ordinaria per eventi oggettivamente non evitabili nel settore industriale, comprese anche le imprese industriali dell'edilizia e affini e le imprese industriali di escavazione e lavorazione di materiali lapidei, viene esclusa la verifica del requisito dei 90 giorni di anzianità».

In caso di trasferimento d'azienda ai sensi dell'art. 2112 C.C., conservando il lavoratore tutti i diritti che discendono dal rapporto di lavoro precedentemente instaurato col cedente, ai fini della verifica della sussistenza del requisito dell'anzianità di lavoro dei 90 giorni, si terrà conto anche del periodo trascorso presso l'imprenditore alienante.

È previsto infine che, nel caso in cui il lavoratore sia addetto ad un'attività appaltata e nel corso dell'appalto passi alle dipendenze di un'altra impresa (subentrante nell'appalto), l'anzianità dei 90 giorni si calcola tenendo conto di tutto il periodo durante il quale il lavoratore è stato

impiegato nell'attività appaltata, a prescindere quindi dal fatto che vi sia stato un mutamento del datore di lavoro

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

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

07 Dic 2015

Studi di settore, il comparto dell'edilizia spera nei correttivi congiunturale

Massimo Frontera

Lo scorso 2 dicembre l'apposita Commissione di esperti del Sose ha approvato gli aggiustamenti a 70 nuovi studi di settore, tra cui anche quello delle costruzioni. Il nuovo studio di settore WG69U rappresenta l'aggiornamento triennale dello studio VG69U. L'approvazione è passata nonostante l'astensione di tutte le associazioni di categoria, a causa - spiega una nota interna dell'Ance - delle «sostanziali difficoltà a fornire una valutazione esatta sull'adeguatezza della revisione, tenuto conto dello stato di difficoltà economica generale in cui versano ancora le imprese interessate dall'applicazione degli Studi». Il nuovo studio sarà comunque applicabile già dalle prossime dichiarazioni 2016 (periodo di imposta 2015), dopo la pubblicazione in «Gazzetta», entro l'anno.

Le novità

Il nuovo studio di settore prevede 13 attività e 26 cluster, cioè gruppi omogenei, due in più rispetto ai 24 della versione precedente dello studio.

Tra le novità per l'edilizia, l'Ance segnala, le modifiche apportate al «fattore correttivo relativo alle rimanenze valutate a costo, che interviene come fattore di abbattimento delle variabili della funzione di stima dei ricavi». Nella sua valutazione, comunicata all'amministrazione nel corso delle riunioni tecniche, l'associazione dei costruttori ha osservato che «la mancata considerazione delle spese e degli oneri non afferenti la produzione» rispetto alla formula di calcolo della precedente versione dello studio, «necessiterebbe di un'attenta valutazione, soprattutto perché, nella fase di "test"

del nuovo studio, la sezione interessata (sezione "Spese e oneri non afferenti la produzione") sarebbe stata di frequente erroneamente compilata, anche a causa della "eccessiva genericità" delle istruzioni, che non consentirebbero l'esatta individuazione dei costi "non afferenti la produzione"».

Di avviso opposto l'Agenzia delle Entrate, che ha risposto che «già nella modulistica in corso di predisposizione per il periodo d'imposta 2015, il modello WG69U non prevedrà variabili relative a "Spese e oneri non afferenti la produzione", con il conseguente venir meno delle eventuali difficoltà compilative legate alla individuazione delle stesse». Le Entrate hanno anche confermato che «in sede di applicazione del nuovo Studio, saranno analizzate e valutate tutte le eventuali criticità che dovessero risultare, anche alla luce di specifiche segnalazioni che le Organizzazioni di categoria faranno pervenire».

SCARICA IL TESTO - IL VERBALE DELLE RIUNIONI CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Rettifiche anticrisi da verificare nel 2016

I correttivi anticrisi rappresentano l'elemento dove è stata misurata la maggiore distanza tra le Entrate e le associazioni coinvolte: oltre l'Ance, Cna, Anaepa, Confartigianato e Federlazio. I

costruttori dell'Ance hanno ricordato tutti gli elementi che hanno caratterizzato un peggioramento del quadro congiunturale relativo al settore delle costruzioni, a cominciare dai cali degli investimenti in costruzioni rispettivamente del 2,4% e del 1,6% nei primi due trimestri dell'anno rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente. Anche il Marcato anche la flessione degli investimenti tra il 2013 e il 2014, pari a -5,1 per cento. Da qui la richiesta di prevedere che il nuovo studio di settore, costruito con dati comunicati dai contribuenti nei modelli presentati per il periodo di imposta 2013, contempli anche i correttivi congiunturali, «indispensabili per garantire una corretta rappresentazione dell'attuale quadro economico».

Le Entrate: gli effetti della crisi sono già tenuti in conto

«Le analisi che hanno condotto all'elaborazione della nuova evoluzione dello studio - replicano i tecnici - hanno preso in esame i dati comunicati dai contribuenti nei modelli presentati per il periodo di imposta 2013, anno in cui gli effetti della crisi risultavano già essersi pienamente manifestati. Ne consegue che tali analisi, effettuate in fase di costruzione dello studio di settore, sono state realizzate tenendo conto anche delle eventuali situazioni di crisi specifiche di settore, quali quelle lamentate dall'Organizzazione». «Inoltre - si aggiunge - si precisa che la funzione di stima del ricavo puntuale tiene conto delle possibili differenze dei risultati economici legate al luogo di svolgimento dell'attività, utilizzando, oltre all'informazione relativa alle Regioni nelle quali viene effettuata la maggior parte della produzione, anche la territorialità, su base comunale, provinciale, regionale e per macro area, relativa al livello delle quotazioni immobiliari e al livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale Irpef definita su dati pubblicati sul sito del Dipartimento delle Finanze riferiti ai periodi d'imposta 2011 e 2012».

SCARICA IL TESTO - IL PARERE DELL'ANCE SULLO STUDIO DI SETTORE WG69U



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