

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: ITALIA OGGI				
25	Appalti e lavori pubblici	14/01/2016	PIU' TRASPARENZA NEGLI APPALTI (A.Mascolini)	2
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
30	Economia e fisco	14/01/2016	DUEMILA SOCIETA' LOCALI IN MENO NEL 2016 (L.Salvia)	4
Testata: LA REPUBBLICA				
45	Appalti e lavori pubblici	14/01/2016	Int. a R.Nencini: "APPALTI, DA ORA GARE SENZA VARIANTI" (L.Grion)	5
Testata: IL GIORNALE				
29	Lavori all'estero	14/01/2016	"SONO BASTATI SEI MESI PER L'OK AI CANTIERI DEI MIEI SUPER HOTEL" (Amg)	6
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
14	Edilizia e immobiliare	14/01/2016	MUTUI, PIU' RICHIESTA MA IMPORTI GIU' (P.Dezza)	8
13	Edilizia e immobiliare	14/01/2016	NORME PIU' CHIARE PER IL PRESTITO VITALIZIO (D.Acquaro/E.Sgambato)	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Edilizia e immobiliare	14/01/2016	IN CALO DEL 10,7% I PERMESSI DI COSTRUIRE NEL PRIMO SEMESTRE 2015 (PER «COLPA» DEL DECRETO FARE)	11
Testata: GIORNALE DI SICILIA Ed. Siracusa				
20	Dal territorio	14/01/2016	CONTRATTO, I SINDACATI: "PIU' SICUREZZA"	13
Testata: LA SICILIA - EDIZIONE MESSINA				
31	Dal territorio	14/01/2016	RISCHIO SISMICO, DOMANI CONVEGNO ANCE ALL'UNIVERSITA'	14
Testata: PANORAMA				
21	Economia e fisco	20/01/2016	VI SPIEGO PERCHE' SIAMO LA LUMACA D'EUROPA (M.Blasoni)	15

Oggi il senato dà il via libera definitivo alla delega che prevede la riforma del Codice

Più trasparenza negli appalti

Gare digitalizzate, ribassi attenuati, Anac rafforzata

DI ANDREA MASCOLINI

Più trasparenza negli appalti pubblici e lotta alla corruzione con il rafforzamento dei poteri dell'Anac; abrogata la legge obiettivo, insieme all'attuale codice dei contratti - che andrà riformato - e al suo regolamento attuativo, sostituito da linee guida approvate con decreto ministeriale; gli appalti saranno aggiudicati valutando il migliore rapporto qualità/prezzo e non si potrà utilizzare il prezzo più basso per i servizi intellettuali; la Pubblica amministrazione sarà indirizzata sulle funzioni di programmazione e controllo e si avvierà un profondo processo di digitalizzazione delle procedure di appalto. Sono questi alcuni dei punti dei 73 criteri direttivi contenuti nel disegno di legge delega sugli appalti di recepimento delle direttive su appalti e concessioni e di riforma del codice degli appalti pubblici che sarà approvato definitivamente oggi dal Senato, dopo l'emissione del parere della Commissione bilancio. La commissione aveva infatti eccepito alcuni profili di criticità dal punto di vista della copertura finanziaria, ma alla fine ha reso un parere non ostativo con alcune raccomandazioni indirizzate, nei fatti, al legislatore delegato al

fine di evitare impatti sulla finanza pubblica derivanti, ad esempio, dalla riforma della garanzia globale di esecuzione o dell'applicazioni di sanzioni per il ritardo nelle comunicazioni delle varianti all'Anac, l'Authority anticorruzione.

L'articolo è lo stesso di quello varato dalla Camera e quindi viene a sua volta confermata la duplice strada per attuare la delega: un decreto unico entro aprile 2016 (di recepimento e di riforma del codice), o due decreti delegati, uno per attuare le direttive Ue entro il 18 aprile 2016 e un altro per riformare il codice dei contratti pubblici, riordinando tutta la materia, entro il 31 luglio 2016).

Fra le diverse e numerose novità del testo, che introduce anche il cosiddetto *débat public* per la gestione del consenso per le grandi infrastrutture, va citata la norma che prevede una riallocazione delle funzioni delle pubbliche amministrazioni verso attività di programmazione (supportata da accurati studi di fattibilità) e controllo e l'esclusione dell'applicazione degli incentivi alla progettazione interna della p.a. In particolare viene destinata una somma non superiore al 2% dell'importo posto a base di gara alle attività tecniche svolte dai dipendenti pubblici relativamente alle fasi della programmazione degli investi-

menti, della predisposizione dei bandi, del controllo delle relative procedure, dell'esecuzione dei contratti pubblici, della direzione dei lavori e dei collaudi. Importante è anche la modifica della disciplina dell'appalto integrato che dovrà essere limitato nella sua applicazione e non utilizzabile mettendo a base di gara il progetto preliminare. L'appalto integrato sul progetto definitivo andrà limitato prevedendo il ricorso a tale tipo di appalto in relazione al contenuto innovativo o tecnologico delle opere oggetto dell'appalto o della concessione e in rapporto al valore complessivo dei lavori. Per quel che riguarda la disciplina delle concessioni, il testo prevede l'obbligo di affidamento a terzi, senza ricorso a società in house, per una percentuale pari all'80% (con il restante 20% in house) non solo dei lavori ma anche dei servizi e delle forniture. È previsto il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici, quali quelli di modellazione elettronica e informativa per l'edilizia e le infrastrutture (lett. oo); viene pertanto favorito l'utilizzo delle tecnologie Bim (Building information modeling). Per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e di tutti i servizi di natura tecnica, si prevede l'utilizzo del criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e l'esclusione del prezzo più basso che, per

gli altri appalti sarà comunque molto limitato. Fondamentale il rafforzamento delle funzioni dell'Anac che dovrà gestire anche l'albo delle stazioni appaltanti. L'Autorità presieduta da Raffaele Cantone in particolare avrà «anche poteri di controllo, raccomandazione, intervento cautelare e sanzionatorio, nonché di adozione di atti di indirizzo quali linee guida, bandi-tipo, contratti-tipo ed altri strumenti di regolamentazione flessibile, anche dotati di efficacia vincolante». Non verranno ammesse procedure in deroga al codice dei contratti pubblici, fatta eccezione per «singole fattispecie connesse a particolari esigenze collegate a situazioni emergenziali. Sarà rivista complessivamente la disciplina delle garanzie e si prevede l'abrogazione delle disposizioni in materia di sistema di garanzia globale di esecuzione (performance bond) e per gli appalti in corso la sospensione dell'applicazione delle medesime disposizioni. Prevista anche la piena accessibilità, visibilità e trasparenza, anche in via telematica agli atti progettuali; ciò allo scopo di consentire un'adeguata ponderazione dell'offerta da parte dei concorrenti, nonché tutele per i subappaltatori, con il pagamento diretto da parte della stazione appaltante. L'Istituto del soccorso istruttorio (per la sanatoria di irregolarità nel corso della gara) dovrà essere sempre possibile sulle irregolarità formali, ma senza applicazione di sanzioni.



La riforma in pillole

- Soppressione del codice dei contratti pubblici e del regolamento attuativo (dpr 207/2010)
- Recepimento delle direttive e nuovo codice dei contratti e delle concessioni, con unico decreto entro 18 aprile 2016 o in due fasi (18 aprile e 31 luglio)
- Abrogazione della legge obiettivo
- Rafforzamento del ruolo e dei poteri Anac sia in fase di preparazione dei bandi che in fase di esecuzione dei contratti (bandi e contratti-tipo vincolanti)
- Introduzione albo commissari di gara (scelti a sorteggio) e dei direttori lavori e collaudatori delle grandi opere e albo delle stazioni appaltanti
- Revisione del sistema di qualificazione degli operatori economici puntato su criteri reputazionali
- Abrogazione dell'incentivo del 2% per la progettazione svolta da tecnici della p.a.
- Aggiudicazione dei contratti con l'offerta economicamente più vantaggiosa con attenzione anche al «ciclo di vita del progetto»
- Criterio del prezzo più basso da limitare (ma vietato per servizi di ingegneria e architettura)
- Limitata al 20% la possibilità di svolgere lavori, forniture e servizi in house da parte dei concessionari
- Niente più contratti in deroga al codice (salvo per le emergenze di protezione civile)
- Limitazione delle varianti
- Semplificazione e digitalizzazione delle procedure di gara
- Obbligo di centrali di committenza per i comuni oltre i 100 mila euro
- Al via l'innovazione tecnologica e digitale nella progettazione e nelle gare
- Ammessi soltanto gli arbitrati «amministrati»
- Contratti secretati con controllo della Corte dei conti

Duemila società locali in meno nel 2016

Riforma della Pa, arrivano i decreti attuativi. Controllo delle partecipate a Palazzo Chigi

ROMA Via le società che negli ultimi tre anni hanno fatturato meno di un milione di euro. Chiuse anche quelle che hanno un numero di dipendenti inferiore al numero di amministratori. E ancora quelle che si occupano della produzione di beni e servizi, a meno che l'80% o più dei loro ricavi arrivi dal Comune che le controlla. Da chiudere anche le aziende che, come forma giuridica, non sono società per azioni o società a responsabilità limitata. Il governo torna alla carica per tagliare le partecipate dagli enti locali, le vecchie municipalizzate, con l'obiettivo dichiarato di ridurre il numero dalle quasi 8 mila di oggi a circa mille.

È un percorso a tappe quello disegnato dal decreto attuativo della riforma della pubblica amministrazione che dovrebbe presto arrivare in consiglio dei ministri. Dovrebbe perché il testo fa parte del pacchetto di dieci decreti atteso per la riunione di domani. Anche se, in serata, sono cresciute le quotazioni di un nuovo rinvio, dopo quello di metà dicem-

bre.

Su alcuni punti, però, il testo sembra consolidato. Entro sei mesi tutte le amministra-

zioni locali dovranno fare una ricognizione delle loro società, con l'obbligo di chiudere o liquidare entro un anno quelle che non rispettano i nuovi requisiti. Le stime dicono che a questa prima scadenza le società da chiudere dovrebbero essere circa 2 mila. Ogni anno, poi, le stesse amministrazioni dovrebbero preparare un piano di ulteriore razionalizzazione delle loro partecipazioni. Basterà? I tentativi fatti finora per tagliare i rami del vecchio capitalismo municipale sono andati a vuoto. La legge di Stabilità dell'anno scorso diceva che Comuni e Regioni avrebbero dovuto trasmettere alla Corte dei conti un piano di razionalizzazione delle società. Ma, senza sanzioni, non si è mossa una foglia. Adesso viene creato un organo di vigilanza presso la presidenza del consiglio che potrà attivare anche ispezioni presso tutte le società per verificare il rispetto dei nuovi requisiti. E, in caso

di gravi irregolarità, potrà portare anche all'amministrazione straordinaria o alla liquidazione.

Il meccanismo è comunque complesso. Per questo viene affiancato da una serie di incentivi economici alla fusione delle società, che riguarda il settore «industriale» delle municipalizzate: energia, rifiuti e trasporti. In un altro decreto attuativo del pacchetto si dice che i Comuni che dismettono quote di partecipazione possono usare l'incasso per fare investimenti senza che quei soldi vengano conteggiati nel patto di stabilità interno, i pletti alla spesa che devono garantire la tenuta dei conti pubblici. E soprattutto viene messo a disposizione mezzo miliardo di euro in due anni per quei Comuni che decidono di accorpate le loro società, in modo da fornire un servizio ad almeno 150 mila persone. Il «premio» dovrà essere usato sempre per investimenti e resterà fuori dal patto di stabilità. Un incentivo non di poco conto che però in queste ore sarebbe oggetto di un approfondimento tecnico. C'è il ri-

schio che una misura del genere possa essere considerata aiuto di Stato, secondo le regole dell'Unione europea.

Successe già nel 1992, ai tempi del governo Amato, quando proprio per spingere sull'accorpamento delle ex municipalizzate lo Stato consentì alle aziende che si fondavano tra loro di detrarre una parte dell'allora Irpeg, la tassa sulle persone giuridiche. Una misura poi bocciata da Bruxelles con relative multe da pagare in carico alle aziende. Adesso si vuole evitare lo stesso errore. Ma c'è anche un altro punto da approfondire, che riguarda le società partecipate non dai Comuni ma dallo Stato. Il testo prevede che le nuove società debbano avere un amministratore unico che, solo in alcuni casi, possa esserci un consiglio d'amministrazione con massimo 5 componenti. Ma la novità che fa discutere è un'altra: il controllo sulle società, e anche sulle nomine, passerebbe dal ministero dell'Economia a Palazzo Chigi.

Lorenzo Salvia

[lorenzosalvia](#)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'obiettivo

● Il governo ha deciso di tagliare le partecipate dagli enti locali, le vecchie municipalizzate, con l'obiettivo dichiarato di ridurre il numero dalle quasi 8 mila di oggi a circa mille.

● Entro sei mesi tutte le amministrazioni locali dovranno fare una ricognizione delle loro società, con l'obbligo di chiudere o

liquidare entro un anno quelle che non rispettano i nuovi requisiti.

● Interessate le società che negli ultimi tre anni hanno registrato un fatturato inferiore a un milione di euro o che hanno un numero di dipendenti inferiore al numero degli amministratori.

Le partecipate da enti locali

	Diretta	Indiretta	Entrambe	Non indicata	Tot
Totalmente pubblica con unico socio	1.355	164	16		1.535
Totalmente pubblica con più soci	849	62	76		987
Mista a prevalenza pubblica	1.986	199	239	2	2.426
50% pubblica 50% privata	78	16	7	1	102
Mista a prevalenza privata	1.079	543	158	4	1.784
Tipologia partecipazione non indicata	598	30	10		638
Totale complessivo	5.945	1.014	506	7	7.472

Articolazioni delle partecipate locali per tipologia di attività

987
Attività strumentali

1.804
Servizio Pubblico Locale a rete (Acqua, Gas, Energia, Rifiuti, TPL)

4.935
Altro

Fonte: Prodemos

d'Arco

La riforma

PER SAPERNE DI PIÙ
www.lavoripubblici.it
www.ance.it

“Appalti, da ora gare senza varianti”

Il viceministro Nencini spiega il nuovo codice che sarà approvato oggi dal Senato: “Più trasparenza e sanzioni. Stretta sui cambiamenti ai progetti originari e dibattito con le comunità locali prima dell'approvazione”

LUISA GRION

ROMA. Più trasparenza nelle gare, più controlli e sanzioni e un drastico taglio alla possibilità di introdurre varianti ai progetti originari. Ecco il cuore del nuovo codice degli appalti: il ddl delega che lo riforma sarà approvato oggi, in via definitiva, dal Senato. Per Riccardo Nencini, viceministro alle Infrastrutture, le nuove regole «sono un segnale di rilancio dell'economia».

Secondo lei basta un codice per generare crescita?

«Quando si cambia una regolamentazione poco chiara, che ha alimentato sprechi e corruzione, si contribuisce in modo rilevante allo sviluppo. Fino ad oggi ci volevano 14 anni per realizzare un'opera da 100 milioni, negli ultimi cinque anni c'è stato un crollo degli appalti del 40 per cento. Le nuove norme accorciano i tempi e danno certezze».

Doveva farlo anche quella Legge

Obiettivo che lo stesso Cantone, il presidente dell'Anac, ha definito «criminogena».

«Infatti è stata espunta, anche perché non funzionava. Fra il 2001 e il 2014 è stato utilizzato solo il 16 per cento dei 150 miliardi destinati ad investimenti. E solo il 45 per cento dei lavori aggiudicati è stato realizzato».

Cosa ci garantisce che, con le nuove norme, lentezza, corruzione e malaffare possano essere ridotte o sconfitte?

«Il sistema di controlli e sanzioni affidato all'Anac, ma anche la drastica riduzione delle varianti ai progetti. Saranno possibili, al di sotto di un tetto assai basso, solo in casi molto limitati, e per l'azienda che lo supera è previsto l'obbligo di risoluzione del contratto. Ma è fondamentale anche il drastico taglio alle stazioni appaltanti, che da 36 mila diventano 2 mila. E il fatto che il «massimo ribasso» diventi marginale nell'assegnazione dell'opera, che d'ora in poi sarà attribuita in base al criterio dell'offerta più vantaggiosa.

Dando quindi più peso alla qualità. Ma nel nuovo codice degli appalti ci sono anche norme innovative nei rapporti con cittadinanza e aziende».

Quali?

«Si anticipa la regolamentazione delle lobby. In Italia non c'è una legge che faccia chiarezza sui gruppi di pressione: il codice degli appalti introduce un registro ad hoc. E per quanto riguarda la grandi opere, prima di procedere, ci sarà l'obbligo di ascoltare il parere non vincolante delle comunità locali. Una norma di civiltà, che sarebbe stata utile da applicare in Val di Susa».

Il settore naviga negli scandali, Mafia capitale ne è solo un esempio. Cosa può fare un codice?

«Può rendere molto più difficile la realizzazione del malaffare. Fino ad ora l'80 per cento delle opere veniva assegnato con il metodo del massimo ribasso e, guarda caso, sull'80 per cento dei progetti venivano poi applicate costose varianti. Il giochino non si potrà più fare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PUNTI

LE VARIANTI

Drastica riduzione delle varianti in corso d'opera, deroghe previste solo per la Protezione Civile

LEGGE OBIETTIVO

Il nuovo codice degli appalti la cancella definitivamente, la varò Berlusconi nel 2001



AL GOVERNO

Riccardo Nencini, 57 anni, è vice ministro alle Infrastrutture del governo Renzi



INTERVISTA A ERNESTO PREATONI

«Sono bastati sei mesi per l'ok ai cantieri dei miei **super hotel**»

*Zero burocrazia e opportunità straordinarie per gli stranieri che vogliono investire
«Il Pil crescerà del 6-7 per cento»*

da Novosibirsk

«**P**er un imprenditore investire in Russia è l'ideale - spiega Ernesto Preatoni - secondo le 5 regole di base: quadro politico stabile, socialmente tranquillo, basso debito pubblico, tasse contenute, prezzi degli immobili non ancora elevati. E la Siberia è la regione con il più forte sviluppo, offre grandi opportunità, perché manca una classe imprenditoriale. Per gli stranieri ci sono molti incentivi, oltre a una burocrazia efficiente, una tassazione leggera e la piena disponibilità dell'amministrazione».

Per questo l'imprenditore lombardo da anni ha spostato in queste terre gelate i suoi principali interessi dopo l'Egitto, dove ha «scoperto» Sharm El Sheikh, ormai diventata un investimento «non più strategico», i Paesi Baltici e Dubai.

Da circa 15 anni prima affitta per un decennio e poi compra terreni a basso costo

dallo Stato, per costruirci sopra alberghi a 4 stelle, residenze di lusso, centri commerciali. In particolare ha puntato su otto progetti, per un investimento complessivo di 250 milioni di euro. Dopo il Domina Prestige di San Pietroburgo, con 108 camere, realizzato nel 2013, ora ha inaugurato un albergo di 218 stanze nel centro della capitale siberiana, Novosibirsk, in posizione strategica perché a venti minuti dall'aeroporto.

«Dalla progettazione all'inizio dei lavori - sottolinea Preatoni - sono passati sei mesi. Nello stesso arco di tempo in Italia non avrei avuto neppure la licenza edilizia. In quattro anni e con un investimento di 45 milioni è stato realizzato l'hotel per una clientela d'affari, con un'impresa russa e il progetto di uno studio italiano».

La Siberia ha enormi potenzialità, lo dice la previsione di crescita per il 2016, del 6-7 per cento del prodotto interno regionale. L'immobiliarista di Gallarate è impe-

gnato anche a Ekaterinburg, centro principale degli Urali, dove sarà ultimato nel 2019 un grattacielo su oltre 19 mila metri quadrati, per appartamenti di media grandezza. Entro il 2017 un altro albergo da 168 camere sarà pronto nell'unico parco del centro di Kaliningrad, enclave sul Mar Baltico.

E poi c'è Tjumen, considerata la più ricca città della Russia e sede della società Gazprom, dove ha in affitto un terreno in pieno centro su cui nascerà un hotel di 160 camere e 80 appartamenti. Allo stesso punto è il progetto dell'hotel da 200 camere a Lipetsk, mentre un altro di 110 camere e 60 appartamenti sarà costruito a Tomsk. Tutti entro il 2020. Come lo shopping center di Kryvoy Rog, in Ucraina.

L'ingegnere Giuseppe Rustignoli, titolare con l'architetto Emiliano Sciacca dello studio R+S Workshop di Como, dal 2008 è impegnato sui progetti di 5 di queste strutture alberghiere. «Veniamo periodicamente in Sibe-

ria per seguire i lavori, affidati a una società di costruzione siberiana, molto efficiente - racconta - e siamo stupiti dai tempi rapidi della burocrazia. Ci ha colpito il fatto che quasi sempre nei ruoli più alti, di maggiore professionalità, abbiamo a che fare con delle donne. Ciò che manca qui è l'*interior design* e l'illuminazione, così pavimenti, carte da parati, mosaici dei bagni, arredi e tutti i lumi arrivano dall'Italia».

Per l'albergo di Novosibirsk, Rustignoli e Sciacca sono partiti da un'idea: «La città vive due stagioni l'anno e i colori si restringono a tutte le sfumature del grigio. Abbiamo deciso di offrire invece le quattro stagioni italiane». Le stanze su otto piani sono divise in quelle estate e inverno, con accenti rossi, e quelle autunno e primavera con accenti arancione. La hall, il giardino d'inverno e la Spa sono «primavera», il bar «inverno», il ristorante «autunno e le sale conferenze «estate. L'Italia, anche cromaticamente, rompe il ghiaccio siberiano.

AMG

45

I milioni di euro investiti
dall'imprenditore lombardo Ernesto
Preatoni per realizzare un albergo
di 218 stanze a Novosibirsk

8

Il numero dei progetti che per
un esborso di 250 milioni di euro
vede coinvolto in Siberia
l'immobiliarista di Gallarate



DATI ANNUI CRIF

Mutui, più richiesta ma importi giù

di Paola Dezza

Il 2015 è stato l'anno che ha registrato un record nella domanda di mutui, (richieste e non erogato), domande che però si concentrano su importi meno consistenti che in passato.

Dall'analisi Crif sul settore risulta, infatti, che l'importo medio dei mutui richiesti nel 2015 è ulteriormente calato, attestandosi a 122.176 euro rispetto ai 124.343 euro dell'anno precedente. Il trend in contrazione non è una novità, ma perdura da diversi anni ed è figlio della crisi di fiducia dei potenziali compratori e della situazione economica e immobiliare che abbiamo vissuto fino a qui.

Complessivamente, l'importo medio dei mutui richiesti nel 2015 è calato dell'11,3% ri-

spetto ai valori registrati nel 2008. La contrazione va ricondotta anche al continuo calo del valore degli immobili che sono oggetto della garanzia ipotecaria, dato che i pressioni negli ultimi anni (dal 2008) si sono mossi sono in discesa, e al forte incremento delle surroghe che riguardano mutui rinegoziati sempre di importi inferiori al valore al momento della stipula.

Gli italiani, guardando i dati nel dettaglio, prediligono la fascia di importo tra 100mila e 150mila euro (scelta nel 30,2% dei casi). Il 21,2% delle domande si è rivolta a importi più bassi (75.000-100.000 euro) e il 19,1% alla fascia 150.000-300.000 euro.

Nel corso del 2015 la domanda di mutui è salita del 53,3% (+33% a dicembre su un anno prima), spinta dalle condizioni appetibili offerte dagli istituti di credito, grazie a tassi di interesse ai minimi storici, e dalle surroghe.

Domanda di mutui

Numero di richieste a parità di giorni lavorativi

VARIAZIONE PERCENTUALE	GENNAIO DICEMBRE
Anno 2015 su 2014	+53,3
Anno 2015 su 2013	+76,4
Anno 2015 su 2012	+70,1
Anno 2015 su 2011	-0,7
Anno 2015 su 2010	-20,2
Anno 2015 su 2009	-19,4

Fonte: Eurisc - Il Sistema Crif di Informazioni Creditizie

Su base regionale la Liguria è la regione che ha fatto registrare l'incremento più consistente, con un +72,1% rispetto all'anno precedente, seguita dal Lazio (+62,2%) e dalla Toscana (56,9%). Relativamente agli importi medi richiesti, invece, il record spetta al Trentino Alto Adige con 149.450 euro, in sensibile crescita rispetto all'anno precedente, seguita da Lazio, con 140.658 euro, e da Lombardia (130mila euro), mentre fanalino di coda è risultato essere il Molise, con un importo medio a quota 100.489 euro nonostante una crescita rispetto al 2014 pari al 37%. Dal team di Crif si aspettano un ulteriore consolidamento della domanda di mutui nel corso dei prossimi mesi, grazie ancora una volta ai prezzi degli immobili ancora appetibili e al clima di ritrovata fiducia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NUOVI STRUMENTI

Norme più chiare per il prestito vitalizio

► Nel 2016, grazie alle nuove norme elaborate per dare maggiori certezze sia a chi accede al credito sia agli operatori, dovrebbe aumentare il ricorso al prestito ipotecario vitalizio (Piv). Almeno questo è l'auspicio del governo che ha cercato di recepire le indicazioni di Abi e associazioni dei consumatori, per migliorare uno strumento che in realtà è presente in Italia da 10 anni ma che finora è rimasto sostanzialmente inutilizzato.

La legge di riforma del Piv (44/2015) è in vigore dal 6 maggio scorso, ma solo a fine dicembre è arrivata la firma del regolamento attuativo del ministero dello Sviluppo Economico, che a giorni sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Al provvedimento ministeriale la legge ha infatti rinviato il compito di precisare le regole per l'offerta al pubblico dei finanziamenti, garantire trasparenza e certezza dell'importo, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta. E individuare i casi che determinano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile e possono quindi giustificare la richiesta di rimborso integrale del prestito da parte della banca (vedi articolo sotto).

Con il Piv gli over 60 possono ottenere liquidità dalla propria casa senza venderla: dando questa in garanzia a un istituto di credito è infatti possibile ricevere un finanziamento che, in genere, spetterà poi agli eredi estinguere. Il debito potrà essere restituito attraverso la vendita dell'immobile, il cui ricavato, in tutto o in parte, andrà a ripagare la banca. La somma da rimborsare non potrà però mai superare il valore della casa. Se il ricavato della vendita a prezzi di mercato fosse minore di quanto dovuto, infatti, la "perdita"

sarà a carico della banca, che non potrà in alcun modo rivalersi ulteriormente sugli eredi. Questi ultimi hanno un anno di tempo per cedere il bene; poi il finanziatore potrà far valere l'ipoteca e procedere all'alienazione forzata, con il valore di perizia dell'immobile che si abbasserà del 15% ogni anno trascorso senza aver trovato un compratore.

Non necessariamente però si deve ricorrere alla vendita: gli eredi possono infatti decidere di saldare il debito senza rinunciare alla proprietà dell'immobile. E in realtà anche lo stesso contraente ha la possibilità di restituire il dovuto in qualsiasi momento, anche attraverso la cessione della casa, che rimane totalmente nelle sue disponibilità.

Ma quanto denaro si può ottenere, a quali condizioni, e qual è la convenienza rispetto a un mutuo di liquidità o alla vendita della nuda proprietà? Innanzitutto il prestito aumenta con l'età del richiedente. «L'ammontare del finanziamento – spiega Stefano Rossini di MutuiSupermarket.it – va dal 15-20% del valore stimato della casa per un 60-65enne a massimo il 50% per un novantenne». L'età è quindi il primo fattore rilevante, tenendo presente anche che gli interessi peseranno molto di più con il passare degli anni. In questo senso l'abbassamento della soglia per accedere al Piv da 65 a 60 anni introdotto dalla nuova legge aiuta relativamente i proprietari. L'alternativa è un mutuo di liquidità, «che in genere viene concesso, requisiti reddituali permettendo, a chi alla fine del finanziamento avrà compiuto massimo 80 anni». Il mutuo ha tassi molto più bassi del Piv, ma certo in questi casi occorre poter rimborsare a rate capitale e interessi, senza attendere il momento del decesso. «Inoltre –

continua Rossini – fondamentale sarà il tipo di immobile dato in garanzia e la sua collocazione». Difficilmente infatti le banche saranno interessate a case di scarso valore o situate al di fuori di zone in cui il mercato immobiliare non dia sufficienti garanzie di vivacità sul lungo periodo.

Cruciale è poi valutare quale tasso viene applicato e con che ammortamento. «Gli spread che sono stati applicati in Italia – continua Rossini – variavano tra il 2,5 e il 6%. Il costo maggiore rispetto a un mutuo è dovuto alla maggior rischiosità dello strumento». Altro fattore da tenere bene in considerazione è la possibilità da parte dell'operatore finanziario di praticare la capitalizzazione degli interessi, cioè il pagamento negli anni degli interessi sugli interessi (in sostanza una deroga al divieto di anatocismo, sulla cui legittimità non mancano le polemiche). In questo caso, se il periodo prima del decesso del contraente è lungo, si rischia di vedere aumentare enormemente la somma da rimborsare. È perciò fondamentale valutare bene il prospetto informativo e la simulazione di rimborso. La nuova legge introduce comunque una possibilità per evitare questo rischio: sarà infatti possibile per il contraente optare per il rimborso rateale degli interessi, lasciando agli eredi solo la quota capitale. Ma è chiaro che in questo modo viene meno uno dei punti di forza del Piv, che sta proprio nella possibilità di ottenere liquidità senza dover rimborsare nulla nel breve periodo. E senza dover rinunciare alla proprietà della casa, come avviene invece nella cessione della nuda proprietà, principale alternativa al Piv per chi vuole ottenere liquidità dal proprio immobile continuando a viverci.

Pagina a cura di

Dario Aquaro e Emiliano Sgambato

Firmato il regolamento attuativo che consentirà agli over 60 di avere liquidità dalla propria casa pur continuando ad abitarci

Ipotesi di prestito ipotecario vitalizio

Età 60 anni - Valore immobile 250mila euro - Importo prestito 50mila €
Tan Fisso 6,98% (Irs 20 anni + 5,5%) - Ipotesi di durata 20 anni*

N° ANNI	INTERESSI (EURO)	DEBITO RESIDUO (EURO)	N° ANNI	INTERESSI (EURO)	DEBITO RESIDUO (EURO)
0	-	50.000,00	11	6.852,54	105.026,41
1	3.490,00	53.490,00	12	7.330,84	112.357,26
2	3.733,60	57.223,60	13	7.842,54	120.199,79
3	3.994,21	61.217,81	14	8.389,95	128.589,74
4	4.273,00	65.490,81	15	8.975,56	137.565,30
5	4.571,26	70.062,07	16	9.602,06	147.167,36
6	4.890,33	74.952,40	17	10.272,28	157.439,64
7	5.231,68	80.184,08	18	10.989,29	168.428,93
8	5.596,85	85.780,93	19	11.756,34	180.185,27
9	5.987,51	91.768,44	20	12.576,93	192.762,20
10	6.405,44	98.173,88			

(*) La capitalizzazione è di tipo composto: l'interesse viene calcolato alla fine di ogni anno sul montante già realizzato dato dalla somma del capitale iniziale e degli interessi totali compresi quelli dell'ultimo anno
FONTE: elab. Casa24 plus su dati MutuiSupermarket.it

PAROLE CHIAVE

● Nuda proprietà

La vendita della nuda proprietà consente di cedere i "muri" della casa, conservandone però l'usufrutto o il diritto di abitazione. Il prezzo di cessione, da stabilire tra le parti, corrisponde a una percentuale del valore di stima dell'immobile ed è commisurato all'età del venditore: sale cioè in virtù dell'anzianità di quest'ultimo. Per disporre della casa l'acquirente deve quindi aspettare la fine del diritto di usufrutto (o di abitazione), che nelle forme contrattuali è solitamente vitalizio, anche se può pattuirsi a tempo determinato. Mentre l'usufrutto è alienabile, il diritto di abitazione non può essere invece ceduto a un'altra persona né consente di dare la casa in locazione.

● Equity Release

Strumenti e procedimenti finanziari attraverso i quali il proprietario di un'abitazione può liquidare e incassare una parte dell'investimento effettuato nella casa. L'istituto giuridico della "nuda proprietà" diffuso in Italia non esiste nei paesi anglosassoni che hanno invece sviluppato forme diverse di prestito vitalizio (il cosiddetto reverse mortgage, cioè il "mutuo inverso", o l'home equity loan, cioè il prestito garantito dal valore della casa); mentre in Francia è frequente il contratto di viager, simile alla nuda proprietà, nel quale il pagamento avviene con rendita vitalizia.



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

14 Gen 2016

In calo del 10,7% i permessi di costruire nel primo semestre 2015 (per «colpa» del decreto Fare)

Massimo Frontera

Nel primo semestre del 2015 il rilascio dei permessi di costruire ha visto due andamenti contrastanti: l'edilizia residenziale ha fatto registrare una contrazione rispetto allo stesso periodo del 2014 (-10,7% le abitazioni e -13,8% la superficie utile abitabile) mentre l'edilizia non residenziale ha fatto registrare invece un aumento del 6,9 per cento.

Lo dice l'Istat nel comunicato diffuso il 13 gennaio. «Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali - rileva l'Istat - risulta in calo in entrambi i trimestri, presentando nel primo una variazione tendenziale negativa dello 0,3% e nel secondo un calo del 18,9%. Stessa dinamica segue anche la superficie utile nel confronto con gli analoghi trimestri del precedente anno: -6,1% per il primo trimestre 2015 e -20,1% per il secondo».

SCARICA IL TESTO - IL COMUNICATO DELL'ISTAT

Anche l'edilizia non residenziale aveva cominciato l'anno con un andamento negativo nei primi tre mesi, che però sono seguiti a una brusca inversione di tendenza nel secondo trimestre del 2015: «Nel primo trimestre del 2015 - si legge nella nota Istat - l'edilizia non residenziale presenta una superficie in calo rispetto allo stesso periodo del 2014 (-1,9%); mentre nel secondo trimestre registriamo un'inversione di tendenza con una variazione tendenziale positiva a due cifre (15,1%) rispetto allo stesso trimestre del 2014, come non accadeva dal primo trimestre 2007».

L'effetto del decreto Fare

Il calo dell'attività dei permessi di costruire registrato dall'Istat nel comparto dell'edilizia abitativa potrebbe essere l'effetto del generalizzato calo delle nuove costruzioni e della crisi del settore immobiliare, ma potrebbe anche esserci un altro "colpevole".

Un forte indiziato è infatti il decreto cosiddetto del Fare (n.69/2013) che è stato convertito in legge nella seconda parte del 2014 e che ha dispiegato pienamente i suoi effetti nell'anno successivo. Tra le tante misure del decreto Fare c'era anche un importante "pacchetto" di semplificazioni dell'attività edilizia. Tra queste, in particolare, la misure volte a derubricare alcuni interventi edilizi da quelli per i quali è necessario il permesso di costruire.

Di fatto, dopo il decreto Fare, alcuni interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti con una comunicazione di inizio lavori (Cil o Cila) invece del permesso di costruire. È il caso, per esempio, delle opere per accorpamento o frazionamento di unità immobiliari, e anche degli interventi che comportano traslazioni di superfici o di volumi all'interno dell'edificio. In altre parole, le semplificazioni introdotte dal

decreto Fare hanno avuto un impatto su un largo numero di interventi anche significativi - praticamente tutti quelli che possono essere eseguiti mantenendo inalterati involucro e struttura esterna - che, pertanto, sono usciti "dal radar" delle rilevazioni che riguardano i permessi di costruire. Una circostanza che - nel generale calo delle nuove costruzioni - ha potuto condizionare il dato rilevato dall'Istat.

Legge l'articolo «Tutte le semplificazioni edilizie del Decreto Fare»



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

» Edili



Contratto, i sindacati: «Più sicurezza»

●●● Lotta al lavoro nero, investimenti sulla sicurezza all'interno dei cantieri edili e garanzia di continuità occupazionale per gli operai durante i cambi di appalto. Sono le principali richieste avanzate all'Associazione dei costruttori edili dai segretari provinciali di Fillea Cgil, Salvatore Carnevale, Filca Cisl, Paolo Gallo e Feneal Uil, Severina Corallo (*nella foto*), e contenute nel nuovo contratto integrativo provinciale scaduto da un anno. Il documento è stato approvato ieri dai segretari di categoria e verrà sottoposto adesso ai lavoratori, prima del confronto con **l'Ance**. «Ci aspettiamo - hanno spiegato Carnevale, Gallo e Corallo - dall'associazione delle imprese edili uno sforzo collaborativo e di sinergia per contrastare i loro concorrenti sleali ed irregolari con la costruzione di un osservatorio per la legalità e la sicurezza». (*VICOR*)



OLTRE A SALVAGUARDARE LE VITE UMANE, LA PREVENZIONE VOLANO DI SVILUPPO ECONOMICO

Rischio sismico, domani convegno **Ance** all'Università

Fare prevenzione contro i rischi da eventi sismici o idrogeologici non significa solo salvare vite umane e limitare i danni a edifici e territorio, ma può anche trasformarsi in un volano di sviluppo economico. **Ance** Catania e Università di Catania organizzano un convegno (domani alle 15 al Rettorato in piazza Università) su "La prevenzione dei danni da eventi sismici ed idrogeologici: criticità del sistema, vantaggi ambientali e opportunità economiche".

Il presidente **Ance** Catania, ing. Nicola Colombrita: «Abbiamo individuato due meccanismi che favorirebbero la necessaria accelerazione dei processi di rigenerazione urbana: il

primo è una classificazione strutturale degli edifici, che premi i migliori e incentivi l'adeguamento degli altri, esattamente come avviene per le classi energetiche per le quali il governo prevede sconti Iva. Il secondo è l'obbligo di assicurazione contro questi rischi».

Secondo il prof. Rosario Lanzafame, che sarà tra i relatori del convegno, «è una grande opportunità da cogliere quella di coniugare la riqualificazione strutturale con quella energetica: siamo all'inizio di un lungo percorso virtuoso che trasformerà le nostre città. La green economy consentirà nei prossimi anni di avviare al lavoro nuove professionalità del terzia-

rio».

Altri interventi previsti domani, oltre ai saluti del rettore Giacomo Pignataro e l'introduzione del presidente Colombrita e del presidente dell'ordine Ingegneri, Santi Cascone, saranno quelli dei professori Michela Cavallaro e Roberto Cellini, del direttore del Dipartimento regionale di Protezione civile, Calogero Foti, dell'assessore comunale ai Lavori pubblici, Luigi Bosco, del dottore commercialista Antonio Pogliese e di Danilo Ariagno, presidente del comitato scientifico Aiba, associazione italiana brokers di assicurazione. Chiuderà i lavori il prof. Enrico Foti, direttore dipartimento Ingegneria civile e architettura dell'ateneo catanese.



LA STATISTICA

Vi spiego perché siamo la lumaca d'Europa

Prendiamo un imprenditore italiano e uno tedesco: il nostro aspetta 227 giorni per una concessione edilizia contro i 96 giorni del concorrente, paga l'energia il 14 per cento in più mentre i prestiti sono più cari del 20 per cento.

E quando deve versare tasse e contributi, deve rinunciare al 64,8 per cento dei profitti, contro il 48,8 della Germania.



di Massimo Blasoni

imprenditore,
presidente del centro
studi ImpresaLavoro

Stiamo uscendo dalla crisi? La realtà non induce ad essere ottimisti. La crescita del Pil registra un misero 0,7 per cento nel 2015 quando nel resto d'Europa c'è chi va ben oltre: la Spagna è cresciuta del 3,4 per cento e il Regno Unito del 2,3 per cento. Peraltro né deficit né debito nel nostro Paese scendono. Anzi, quest'ultimo è aumentato negli ultimi due mesi di oltre 26 miliardi raggiungendo sostanzialmente il suo massimo storico. La spesa pubblica, al di là di ogni proposito di spending review, negli ultimi tre anni è continuata a incrementarsi in valori assoluti.

Queste difficoltà del «sistema Italia» si riflettono pesantemente anche sulla vita delle nostre imprese e rendono difficile la competizione con gli altri partner europei. Per darne un'idea proviamo con il confronto Italia-Germania utilizzando i dati di Doing Business, il rapporto annuale della Banca Mondiale sulle principali economie. Paragoniamo due imprenditori, uno brianzolo e uno bavarese, che vogliono sviluppare un'analogia attività manifatturiera.

Supponiamo che, per insediare la loro impresa, debbano costruire un edificio. Il nostro imprenditore attenderà mediamente la concessione edilizia 227 giorni contro i 96 del suo competitor tedesco: un maggior costo dovuto soprattutto alla burocrazia. Le start-up ovviamente necessitano di credito bancario e tristemente l'imprenditore italiano scoprirà che i suoi prestiti costano il 20 per cento in più.

Anche l'energia necessaria alla produzione in Italia è più cara, esattamente del 14 per cento. Inoltre, la velocità dei nostri download è assai più lenta: siamo i penultimi in Europa. Se poi i beni prodotti saranno venduti alla Pubblica amministrazione la disparità diventerà eclatante. Lo Stato in Italia paga mediamente a 144 giorni, in Germania gli stessi debiti vengono saldati in 19.

Dobbiamo peraltro auspicare che il nostro imprenditore non debba far valere i suoi diritti in una disputa commerciale in tribunale. Si troverebbe difatti ad affrontare uno dei peggiori sistemi giudiziari al mondo. Il rating internazionale ci classifica al 111° posto, la Germania invece è al 12°.

E se va riconosciuto che il costo del lavoro è più alto oltralpe, a rendere incontestabile la condizione di svantaggio delle nostre imprese è il dato relativo alla pressione fiscale. La total tax rate, cioè l'insieme di tasse e contributi sui profitti, ci vede ai vertici in Europa. Ogni imprenditore in Italia lascia allo Stato il 64,8 per cento dei propri profitti. Ben diverso il prelievo per il suo concorrente tedesco: il 48,8 per cento.

144-19
L'ITALIA
PAGA I SUOI
DEBITI IN 144
GIORNI,
LA GERMANIA
IN 19

Si aggiunga che il numero degli adempimenti per pagare le tasse è quasi doppio in Italia, 14 contro 9. Ovviamente i tedeschi sono i primi della classe, qualcuno dirà, e per questo il paragone è impietoso. Purtroppo è così anche nel raffronto con molti altri Paesi, ad esempio il Regno Unito. Non sarà un caso se il regno di Sua Maestà cresce a un ritmo tre volte superiore al nostro...

© RIPRODUZIONE RISERVATA