

Rassegna Stampa

del

18 gennaio 2016

La Rassegna Stampa è consultabile
nel sito: www.ancesicilia.it

APPALTI. L'allarme lanciato dal presidente della sezione di Trapani Rosario Ferrara

L'Ance punta il dito sui ribassi di gara alti «Sono un'anomalia»

❖ L'associazione non condivide il modo di procedere di alcuni Enti e chiede alle Autorità competenti di vigilare

Lo spunto per il suo intervento è il caso di Marsala che ha aggiudicato la gara per la realizzazione delle fognature con un ribasso del 53 per cento sulla base d'asta di quasi sei milioni di euro.

Dino Barraco

●●● Il problema degli eccessi dei ribassi d'asta in gare pubbliche è al centro di un intervento del presidente di ANCE Trapani Rosario Ferrara. Questi ancora una volta solleva il problema, indicando come spunto del suo intervento il caso dell'aggiudicazione della gara d'appalto per la "realizzazione della rete fognante sud e dei lidi" a Marsala, aggiudicata con un ribasso del 53,51 per l'importo complessivo dei lavori di 5.940.233,45 euro.

Ferrara definisce "preoccupante" il ribasso evidenziando la pericolosità di un tale fenomeno e legittima il suo intervento con il fatto che buona parte dei lavori è "sotterranea e non visibile". «Ma come è possibile - si chiede Rosario Ferrara - realizzare dei lavori offrendo un ribas-

so oltre il 53 per cento sull'importo a base d'asta? Quali sono i criteri che hanno indotto la Commissione di gara a giustificare una simile anomalia?». La questione ribassi, nei suoi aspetti generali, è così nota che il Senato ha creato di recente una apposita commissione di inchiesta denominata "Morti Bianche" che si occupa, principalmente, quando di parla di ribassi eccessivi, della sicurezza sul lavoro. Ferrara, a nome di tutta l'Associazione, non condivide il modo di procedere di taluni Enti (il caso di Marsala è preso come spunto) e intende spingere le Autorità competenti a vigilare per garantire «l'integrità sostanziale e morale dell'appalto». «Le Amministrazioni interessate - dice ancora Ferrara - potranno obiettare che il massimo ribasso è tra i sistemi previsti dalla legge; forse si spera in successive perizie di varianti che vengano in soccorso di lavori forse impossibili da ultimare?». E a sostegno di tali considerazioni il presidente dell'ANCE Trapani torna a parlare dei problemi che da otto anni investono il settore edile in tutta la Provincia, chiedendo ancora

una volta agli Enti e alle Amministrazioni Pubbliche di procedere ai bandi di gara per dare ossigeno alle tante imprese edili che sono ormai allo stremo. Ferrara conclude il suo intervento elencando le criticità in Provincia di Trapani come le strade provinciali in stato pietoso, le linee ferroviarie inefficienti come quella Trapani-Palermo (via Milo, interrotta da anni) ed infine l'arteria autostradale che partendo dallo scorrimento di Birgi dovrebbe arrivare a Mazara del Vallo e da qui proseguire fino a Gela.

(*DIBA*)



Il presidente dell'Ance Trapani Rosario Ferrara

Rischio sismico e prevenzione

Ance: «Riqualificazione degli immobili»

L'Ateneo aprirà alla città i propri laboratori di innovazione tecnologica

PINELLA LEOCATÀ

Catania è la città a più alto rischio - sismico, vulcanico e idrogeologico - in un Paese ad alta vulnerabilità, eppure la cultura della prevenzione stenta e la politica latita o arranca. Sembra che persino ai cittadini non stia a cuore la propria sicurezza, indisponibili come sono a sostenere i costi della prevenzione e pronti a aggirare la legge stornando a miglioramenti estetici i fondi destinati al consolidamento degli edifici. Al momento del voto, poi, nessuno chiede ai rappresentanti politici impegni precisi sul fronte della sicurezza e della prevenzione del rischio. Una situazione aggravata dalla crisi economica con il suo drammatico crollo degli investimenti, soprattutto nel campo dell'edilizia.

Che fare? Di questo si è discusso ieri, in rettorato, in occasione del convegno «La prevenzione dei danni da eventi sismici e idrogeologici» promosso dall'Università e dall'Ance Catania. Per l'ing. Calogero Foti, direttore del Dipartimento regionale di Protezione civile, occorre innanzitutto una pianificazione urbanistica coerente con le indicazioni della Protezione civile; occorre inserire nei piani regolatori la microzonizzazione sismica e idrogeologica dei suoli perché non basta che gli edifici siano costruiti con criteri antisismici e nel rispetto della normativa se poi si sottovaluta l'aspetto geologico. E non è sufficiente neppure diminuire la vulnerabilità dei singoli edifici se il contesto è a rischio. Dunque vanno riconsiderate le scelte urbanistiche. I centri commerciali, dove si radunano migliaia di persone, per esempio, oggi sono i luoghi più a rischio, come le chiese nel passato, e quelli per cui prevedere i massimi sistemi di sicurezza e di fuga. Problemi che vanno affrontati in sinergia: «I Comuni devono pianificare in modo corretto, gli imprenditori costruire a regola d'arte e i professionisti e i politici devono cambiare la normativa».

Per questo il rettore Giacomo Pignataro ritiene importante la «santa alleanza» tra Università ed Ance, l'associazione dei costruttori, perché, per il nostro territorio, affrontare il rischio sismico può diventare una grande opportunità economica e di rivitalizzazione del settore immobiliare e questo anche sviluppando l'innovazione tecnologica. In questa prospettiva l'ateneo è intenzionato ad aprire alla città i propri laboratori con attrezzature e macchinari - per i quali ha fatto grandi investimenti - nell'ottica di realizzare un «centro per i grandi rischi».

Ai costruttori, però - come sottolinea l'ing. Nicola Colombrita, presidente Ance Catania - preme innanzitutto riaprire i cantieri, da troppo tempo serrati. E per questo è necessario fare ricorso ad «acceleratori». Due, a suo avviso, quelli utili. Innanzitutto l'obbligo

della classificazione del rischio sismico per ogni edificio, «una classificazione semplice che preveda delle tabelle come quelle energetiche», e questo per spingere i proprietari degli immobili ad intervenire per il consolidamento, se non si vuole subire il deprezzamento dei propri beni. E poi l'assicurazione obbligatoria della casa. E qui le cose si complicano perché le compagnie assicurative non sono pronte ad assicurare per questo genere di rischi che presuppongono riserve di capitali di gran lunga maggiori. Danilo Ariagno, dell'Associazione italiana brokers assicurativi, si dice favorevole ad un sistema misto pubblico-privato, a condizione che si faccia una corretta mappatura e gestione del rischio.

Del resto, come ha spiegato il prof. Roberto Cellini, i sistemi assicurativi che nel mondo hanno avuto più successo sono quelli in cui si registra un insieme di compagnie assicurative, il supporto pubblico per gli incentivi di riqualificazione edilizia e per un fondo di garanzia, e piani assicurativi fissati anche in base alle diverse condizioni sociali dei sottoscrittori. «L'assicurazione obbligatoria ha senso se è vista come strumento per mobilitare risorse finanziarie che rendano possibile la riqualificazione del patrimonio edilizio». E se la legislazione, finora, è stata di emergenza, volta a riparare i danni, adesso - come spiega la prof. Michela Cavallaro - comincia a indirizzarsi alla prevenzione, come per i rischi in agricoltura, attraverso un doppio registro: agevolazioni nei premi per chi si assicura e allo stesso tempo esclusione dall'accesso alle indennità statali previste per chi non lo fa.

E se il prof. Rosario Lanzafame si è soffermato sulla necessità e sui vantaggi della riqualificazione energetica e sulla green economy, il presidente dell'Ordine degli ingegneri Santi Cascone ha sollecitato la necessità di opere pubbliche di qualità e utili ai cittadini. Il commercialista Antonio Pogliese poi - nel denunciare l'incremento esponenziale dei costi relativi ai danni sismici e idrogeologici, e lo spreco e il mancato uso delle risorse comunitarie, ha invitato la società civile a controllare il modo in cui verranno

usati i fondi del piano operativo comunitario 2014-2020. Infine, l'assessore ai Lavori pubblici Luigi Bosco ha sostenuto la necessità di interventi statali quali le detrazioni fiscali dei costi degli interventi di messa in sicurezza antistismica, compresa la previsione di case sociali dove ospitare temporaneamente chi è costretto a spostarsi nel corso dei lavori. E ancora la necessità di convenzioni con le banche per mutui a basso costo, e la costituzione di un pool di esperti. Ha ricordato, poi, che a Catania è stato aperto uno sportel-

lo in aiuto ai cittadini per informazioni su interventi di messa in sicurezza degli immobili ed è stato costituito un fondo di rotazione per fare i progetti indispensabili per accedere ai bandi pubblici.

Necessario pianificare in maniera corretta, costruire a regola d'arte, mettere in sicurezza gli edifici e cambiare la normativa. Il tema dell'assicurazione obbligatoria della casa e degli incentivi statali per consolidare gli edifici



**San Berillo vecchio
e i relatori:
Lanzafame,
Pogliese, Foti,
Cavallaro, Bosco
e Cellini
(Foto Zappalà)**

Rocce scavo più gestibili

Più semplice gestire le rocce da scavo. Il consiglio dei ministri ha dato via libera al secondo esame preliminare di un dpr che semplifica la disciplina di gestione delle terre e rocce da scavo. Il provvedimento assorbe in un testo unico tutte le disposizioni vigenti sulla gestione e l'utilizzo di questi sottoprodotti, sul deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo qualificate come rifiuti e sulla loro gestione nei siti oggetto di bonifica. Rispetto al primo esame, il testo è stato integrato e modificato sia a seguito della consultazione pubblica rivolta a cittadini, associazioni e stakeholders del settore, che dal 19 novembre al 19 dicembre scorso hanno potuto presentare sul sito del ministero dell'ambiente proposte di modifica, sia sulla base del parere della Conferenza unificata. Tra le novità introdotte:

- *l'allineamento della normativa italiana a quella Ue e il raccordo, in termini normativi, con le procedure di valutazione di impatto ambientale;*

- *i soggetti che operano nel settore delle terre e rocce da scavo non saranno più obbligati ad attendere la preventiva approvazione del piano di utilizzo delle terre e rocce da parte delle autorità competenti;*

- *fin dalla fase di predisposizione del piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo, i soggetti che le utilizzano possano interagire con le Agenzie regionali e provinciali di protezione ambientale per le verifiche tecniche, anticipando lo svolgimento dei controlli di legge;*

- *arrivano procedure più veloci per attestare che le terre e rocce da scavo soddisfano i requisiti stabiliti dalle norme Ue e nazionali per essere qualificate come sottoprodotti e non come rifiuti;*

- *si prevede il rafforzamento del sistema dei controlli e una disciplina più dettagliata ed efficace per il deposito intermedio delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti;*

- *si dettano tempi certi alle Arpa e Appa per svolgere le attività di analisi.*

Espedito Ausilio

Cni e ordini territoriali al lavoro per trasparenza e formazione

Ingegneri, corruzione ko

Programma triennale in regola con l'Anac

DI GABRIELE VENTURA

Gli ingegneri aggiornano il programma triennale anticorruzione. Puntando sulla formazione, adeguandosi alle indicazioni Anac (determinazione n. 12 del 28 ottobre 2015) e tenendo conto dell'esito delle verifiche e dell'attività di monitoraggio svolta nel 2015 dal responsabile prevenzione della corruzione. Il testo che rivede il programma triennale per la prevenzione della corruzione, trasparenza e integrità (Ptpcti) è stato pubblicato in consultazione dal Consiglio nazionale degli ingegneri per raccogliere eventuali osservazioni e suggerimenti da parte dei soggetti interessati, che avevano tempo fino a ieri per inviare proposte di modifica. Si tratta, specifica il Cni, di modifiche non sostanziali rispetto alla versione adottata l'8 luglio 2015, pertanto «per tutto quanto non espressamente modificato, si fa integrale rinvio al Ptpcti 2015-2017».

Il doppio livello. L'aggiornamento è stato messo a punto tenendo conto dei seguenti ulteriori fattori, a parte la normativa sopravvenuta e l'esito delle verifiche già cita-

ti: lo stato di attuazione del cosiddetto «doppio livello di prevenzione» implementato tra Cni e ordini territoriali per creare una politica omogenea e unitaria per la lotta alla corruzione e il perseguimento della trasparenza nell'attività e organizzazione dell'ente; il rafforzamento di presidi anticorruzione, l'opportunità di maggiore divulgazione dei temi dell'etica e della legalità e di maggiore incremento delle competenze dei soggetti impegnati, direttamente o indirettamente, nella gestione di tematiche che riguardano l'anticorruzione e la trasparenza. Per quanto riguarda il rapporto tra Cni e ordini territoriali, l'aggiornamento è ispirato al meccanismo secondo il quale la conformità alla normativa di riferimento e l'attività di prevenzione di episodi di corruzione deve operare su un doppio livello: quello nazionale, laddove il Cni predispone il proprio aggiornamento al Piano 2016-2018 che tiene conto sia della specificità del Consiglio nazionale, sia del ruolo di coordinamento e indirizzo che assume verso gli ordini territoriali; e il livello territoriale, laddove invece gli ordini, sulla base delle indicazioni definite

dal Piano nazionale 2015-2017, rispondere dall'aggiornamento stesso e da uno schema indicativo adottato a livello nazionale dal Cni e fornito nel 2015, predispongono i propri aggiornamenti 2016-2018 a livello decentrato, tenendo conto dell'analisi e della valutazione dei rischi

specifici riscontrati

a livello locale e indicando gli interventi organizzativi mirati a prevenirli.

La formazione. Per il 2016, il Cni intende rafforzare ancora di più l'aspetto formativo.

garantendo una maggiore diversificazione dell'attività a seconda dei soggetti cui è diretta, con l'obiettivo di creare una formazione generale sui temi dell'etica, legalità, anticorruzione e trasparenza e una formazione specifica per il responsabile del piano e per i soggetti impegnati in aree e processi ritenuti a maggior rischio.

Altro obiettivo

rispondere sia all'esigenza formativa di alcuni destinatari, sia all'esigenza formativa di altri. Per questo, il piano di formazione 2016 evidenzia nella sezione «destinatari» quali sono i soggetti realmente interessati. Il Consiglio nazionale punta poi a una maggiore formalizzazione delle sessioni formative, ipotizzando per ciascuna un test finale di apprendimento e a una maggiore divulgazione dei materiali condivisi nella sessione. I materiali verranno quindi resi disponibili a tutti i partecipanti mediante pubblicazione nel sito istituzionale, in una sezione riservata, e saranno sempre fruibili. Il responsabile unico renderà poi noto, in concomitanza dell'approvazione dell'aggiornamento, le date in cui gli eventi verranno erogati, affinché i partecipanti possano tempestivamente organizzare la propria presenza. Infine, il Cni ha ritenuto di perfezionare, per il 2016, la procedura per la gestione delle segnalazioni, nell'ottica di facilitare e incoraggiare l'inoltro delle segnalazioni stesse e di velocizzare i tempi per processarle.

L'AUTORITÀ ANTICORRUZIONE PASSA AI RAGGI X L'ATTIVITÀ DEL COMUNE. AL VAGLIO ANCHE LE PROCEDURE DI SELEZIONE DEI DIRIGENTI

Cantone indaga su cinque gare per le scuole

Dalle procedure di selezione dei dirigenti agli appalti senza gara per i lavori di "somma urgenza" nelle scuole, dalla gestione degli alloggi popolari ai mega-appalti dell'anello ferroviario e del tram. L'Anac - l'Autorità nazionale anti-corruzione - passa ai raggi X l'attività dell'amministrazione comunale e con diverse deliberazioni chiede chiarimenti agli uffici. Nel mirino dell'Autorità guidata da Raffaele Cantone ci sono anzitutto alcuni lavori in scuole e edifici che gli uffici hanno assegnato bypassando le procedure convenzionali per motivi di «somma urgenza». Ma che secondo l'Authority non avevano nulla di urgente perché ci sarebbero stati i tempi per la «redazione di un progetto e il conseguente svolgimento di una gara».

A destare l'interesse dell'Anac sono cinque interventi che valgono quasi 1,8 milioni di euro e che riguardano tre scuole (Oberdan, Benedetto d'Acquisto e Mantegna-Bonanno) e gli edifici di via delle Sedie Volanti e di via Terre delle Mosche. L'Autorità chiede chiarimenti sui ribassi: gli uffici avrebbero assegnato l'appalto facendo una media delle proposte - ma anche sull'urgenza degli interventi. In almeno due casi, relativi a lavori nel centro storico, gli interventi sarebbero cominciati due mesi dopo l'affidamento («Era intervenuto un sequestro della procura», spiega il Comune), mentre in altri casi gli interventi effettuati non sarebbero stati così prioritari. «Ma servivano proprio per evitare condizioni di pericolo», dice il Co-

mune. A rispondere in difesa di Palazzo delle Aquile sarà il dirigente Nicola Di Bartolomeo: «Andrò a Roma nei prossimi giorni per spiegare di persona all'Anac i motivi degli interventi e le procedure seguite». La richiesta di chiarimenti crea un "incidente" istituzionale: è stato il Consiglio comunale a fare la segnalazione a Cantone.

Ma quello delle somme urgenze è solo una delle tante richieste di chiarimenti avanzate dall'Anac che a giugno ha fatto una lunga ispezione negli uffici comunali sentendo decine di dirigenti e leggendo pagine e pagine di documenti. E tra le cose che di certo il Comune dovrà spiegare all'Anac c'è anche la procedura di selezione dei dirigenti: i 14 burocrati a contratto selezionati nel 2015 per colmare i buchi nei settori tecnici. Il sindaco Leoluca Orlando - dopo aver pubblicato un avviso per le candidature - ha scelto di nominare gli interni che avevano fatto domanda. La selezione è stata aspramente criticata dal Movimento Cinque Stelle che, attraverso il deputato Riccardo Nuti, ha presentato una interrogazione alla Camera dei Deputati chiedendo l'intervento del ministero e, appunto, dell'Anac. «Il ministro Madia - si difende il Comune - ha già riferito alla Camera ritenendo il nostro operato legittimo. Risponderemo anche all'Anac».

Nell'ultima deliberazione spedita al Comune dall'Autorità si accendono i riflettori pure sulle procedure di rilascio delle concessioni edilizie e sulle gestione degli

alloggi popolari: il Comune non libererebbe con solerzia quelli occupati abusivamente. Anche su questo Palazzo delle Aquile dovrà relazionare.

Ma la richiesta di chiarimenti che potrebbero avere gli effetti più pesanti sono quelli sull'anello ferroviario. L'Anac contesta le maxi-varianti che hanno fatto lievitare i costi di quasi 100 milioni, a cominciare da quella per la «movimentazione della terra». Ma è l'intera gestione dell'appalto ad aver creato dubbi tanto da aver convinto l'Autorità a chiedere a Italferr relazioni semestrali «sullo stato di avanzamento tecnico ed economico dell'intervento». Ma anche una particolare attenzione su «l'attività di smaltimento in discarica dei materiali di scavo». Nei mesi scorsi Cantone aveva fatto una durissima relazione pure sul sistema tram: anche in questo caso i costi sono lievitati in corso d'opera di oltre 80 milioni.

sa.s.



ANTICORRUZIONE

Raffaele Cantone
presidente dell'Autorità anticorruzione

IMMOBILI **LE AGEVOLAZIONI**

Comprare casa come l'auto Ecco i vantaggi del leasing

di **Gino Pagliuca**

MILANO C'era una volta l'affitto con riscatto. È lo strumento che nel dopoguerra ha consentito a milioni di Italiani di diventare proprietari di casa; si pagava un canone sostenibile per un certo numero di anni, e poi versando una cifra relativamente modesta si poteva diventare proprietari dell'alloggio. Da qualche anno si è provato a reintrodurre la formula e per svecchiarla si è ricorso all'inglese chiamandola *rent to buy*: il cambio di lingua però è servito a poco, il sistema non è mai decollato perché i tempi entro cui esercitare il riscatto sono brevi, i canoni (che si rischia di pagare a fondo perduto) sono più alti di quelli di locazione, non c'è nessun appeal fiscale e infine la controparte di chi acquista in genere è un privato. Difetti a cui la legge di Stabilità ha cercato di ovviare introducendo forti agevolazioni fiscali sul leasing residenziale.

Come funziona

Nulla vietava anche prima di stipulare un contratto di leasing per l'acquisto di una casa, ma non c'era nessun interesse a farlo: le operazioni da sempre hanno riguardato l'acquisizione degli immobili strumen-

tali (cioè finalizzati allo svolgimento di un'attività di impresa) perché in questo caso vi sono evidenti vantaggi fiscali sotto forma di detraibilità degli interessi e ammortamento del capitale. Con le nuove regole le persone con meno di 35 anni di età e reddito inferiore a 55mila euro all'anno possono acquisire la casa in leasing ottenendo una detrazione Irpef del 19% sui canoni fino a 8000 euro all'anno e una detrazione sempre del 19% ma calcolata su un massimo di 20mila euro sul pagamento del prezzo di riscatto (il cosiddetto maxicanone). Per il riscatto infine si paga l'imposta di registro dell'1,5% sul prezzo dell'immobile, più 100 euro per imposte catastale e ipotecaria nel caso (che riguarderà presumibilmente la stragrande maggioranza degli utilizzatori) in cui si abbia diritto alle agevolazioni prima casa sull'acquisto. Per chi ha oltre 35 anni i benefici si dimezzano. Sono vantaggi molto superiori a quelli offerti a chi compra con un mutuo per cui la detrazione è del 19% su 4000 euro all'anno, calcolabile oltretutto solo sulla quota interessi e non su tutta la rata.

Garanzie e rischi

L'utilizzatore è garantito dal pericolo di fallimento di chi vende la casa alla società di leasing; bisogna però considerare anche che l'operazione presen-

ta un altro rischio: la banca concedente anche solo dopo il salto di una rata può in teoria avviare la convalida dello sfratto. La legge prevede che se perde il lavoro senza giusta causa l'utilizzatore ha diritto a un anno di moratoria delle rate; passati i 12 mesi dovrà riprendere i pagamenti maggiorandoli degli interessi maturati nell'anno in cui non si sono versati i canoni. Il problema sta nella defi-

nizione di giusta causa: se si perde il lavoro per crisi aziendale (oggi il caso di gran lunga più frequente) c'è giusta causa e quindi, almeno se non intervengono chiarimenti ulteriori, c'è la possibilità che la società proprietaria dell'immobile ritenga che l'utilizzatore non abbia diritto alla moratoria.

È evidente che per le banche finanziare con un leasing anziché con un mutuo presenta un vantaggio decisivo: si bypassano le lungaggini e le difficoltà dell'esecuzione immobiliare.

Una volta convalidato lo sfratto la società che ha concesso il leasing infatti può vendere l'immobile ma lo deve fare al valore di mercato; all'utilizzatore spetta una somma pari al ricavato della vendita meno l'importo ancora dovuto alla banca attualizzato. Se ci fossero com'è probabile contestazioni sui calcoli (congruità del valore ricavato dalla vendi-

ta, computo delle somme dovute) all'utilizzatore tocca l'onere della prova; dovrà ricorrere al giudice e prima di veder riconosciute le sue ragioni (se e quando le avesse) dovrà rassegnarsi ad arrivare in Cassazione: un iter improbabile perché presuppone spese per migliaia di euro da parte di un soggetto che non ha i soldi per evitare lo sfratto.

I conti

Nella tabella presentiamo alcune simulazioni teoriche di costo del leasing residenziale. Per un'abitazione da 120mila euro al tasso del 3%, versando

un anticipo di 18mila euro e un maxicanone finale da 24mila, si spendono al netto delle detrazioni fiscali 132.802 euro in 20 anni; il totale sale a 144.418 euro se si ipotizza un tasso al 4%. Per valutare il vantaggio rispetto al mutuo basta bisognerebbe innanzitutto considerare che un finanziamento ipotecario al 3% per 120mila euro con un anticipo di 18mila euro richiede garanzie ulteriori rispetto all'ipoteca perché la somma mutuata (102mila euro) eccede l'80% del valore della casa. Ma anche tralasciando questo aspetto sostanziale il

puro calcolo finanziario dice che la rata mensile sarebbe di 566 euro e la somma netta pagata in venti anni sarebbe di 147.350 euro, quasi 15mila euro in più rispetto al leasing.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

Rispetto al mutuo è più vantaggioso in termini di detrazioni fiscali e tasse ma se si salta una rata l'immobile potrà essere pignorato dalla banca senza la procedura di esecuzione

Le detrazioni

Chi ha meno di 35 anni di età e reddito inferiore a 55 mila euro all'anno può acquistare casa con una detrazione Irpef del 19% sulle rate e sul maxicanone finale

La simulazione

Esempi di leasing abitativo - finanziamento a 20 anni

REDDITO ANNUO	30.000	40.000	50.000
Rata mensile sostenibile massima	625	833	1.041
Valore della casa	120.000	150.000	180.000
Maxicanone anticipato	18.000	30.000	24.000
Riscatto finale	24.000	30.000	36.000
TASSO FISSO 3%			
Rata da pagare	493	574	756
Spesa lorda	160.221	197.793	241.324
Vantaggio fiscale	27.419	32.092	41.089
Spesa netta	132.802	165.701	200.235
TASSO FISSO 3,5%			
Rata da pagare	522	609	801
Spesa lorda	167.368	206.271	252.228
Vantaggio fiscale	28.709	33.622	43.057
Spesa netta	138.659	172.649	209.171
TASSO FISSO 4%			
Rata da pagare	553	645	847
Spesa lorda	174.640	214.892	263.322
Vantaggio fiscale	30.021	35.178	45.060
Spesa netta	144.618	179.714	218.263



Fonte: Elaborazione Corriere della Sera. Si presuppone che il contratto si avvii a inizio anno

d'Arco

Sui controlli fiscali direttiva di Padoan: meno invasività e più collaborazione

Studi settore, via alla riforma: modelli aggregati e meno dati

■ Aggregazione dei modelli e snellimento delle dichiarazioni: sono i punti chiave della riforma degli studi di settore. Ieri l'atto d'indirizzo del Mef, matematici del Fisco e associazioni di categoria hanno già fissato il cammino. Intanto il ministro Padoan ha diramato le direttive sui controlli fiscali: da Entrate e Guardia di finanza meno invasività e più collaborazione. Servizi • pagina 4

Studi di settore, parte la semplificazione

Si punta a un'aggregazione del numero dei modelli e a una riduzione dei dati nella compilazione

Marco Mobili
Giovanni Parente
ROMA

Il cantiere della semplificazione degli studi di settore è già aperto. A ufficializzarne il restyling è l'atto d'indirizzo del Mef reso noto ieri. Intanto, però, tecnici del Fisco e associazioni di categoria hanno fissato il cammino che dovrà portare a una revisione degli studi per renderli maggiormente efficaci e allo stesso tempo più semplici da compilare.

Nel primo incontro, è emerso chiaramente che si va verso un'aggregazione degli attuali 204 modelli. Non cambierà la platea dei contribuenti interessati (3,6 milioni di partite Iva secondo le ultime statistiche fiscali disponibili) ma si punta a snellire le dichiarazioni con un processo di riunificazione tra categorie omogenee. Naturalmente, la sfida, in questo caso, è quella di non perdere il dettaglio delle attuali tipologie che, fra l'altro, consentono di misurare nello specifico l'andamento di un microsettore di riferimento. Il presupposto di partenza resta comunque la statistica alla base degli studi di settore, ferma alla fine degli anni Novanta nonostante i conti

nui aggiornamenti e correttivi soprattutto per cogliere gli effetti della crisi economica degli ultimi anni e le differenze territoriali. In sostanza, per aggiornare la formula di base si vorrebbe dire addio agli attuali 2mila cluster (termine tecnico che indica i gruppi omogenei di elaborazioni statistiche) per passare ai modelli organizzativi di business (Mob). Si punta così a fotografare la struttura operativa dell'impresa bypassando la necessità di chiedere al contribuente tutte le informazioni contabili ed extracontabili che complicano allo stato attuale la predisposizione dei modelli e degli studi stessi. Ma, come mettono in guardia i rappresentanti di Rete Imprese Italia presenti all' riunione, «non si dovrà arrivare a una fotografia sbiadita dei ricavi e compensi conseguiti». Insomma, «la semplificazione non dovrà trasformarsi in una perdita di precisione del dato e in una riduzione delle informazioni oggi utilizzate anche per finalità extratributarie, come per esempio la valutazione economica dell'impresa».

Del progetto di semplificazione fa parte anche la riduzione del numero delle variabili per modello: si proverà, infatti, a da-

re priorità alle informazioni ritenute più rilevanti e soprattutto più facili da indicare. Informazioni che dovranno, comunque, essere rapportate ai diversi modelli organizzativi d'impresa e la cui attendibilità dovrà essere il più possibile verificabile. Un progetto che dà seguito alle mozioni approvate dalla Camera il 3 marzo scorso.

L'operazione non partirà con i modelli 2016, di cui venerdì sono state diffuse le prime bozze. Ci sarà, però, una fase di test già da subito, che riguarderà una ventina dei circa 60 studi in procinto di essere revisionati quest'anno. Per questi ultimi verrà realizzato, dunque, un doppio modello: il primo costruito sulla base degli attuali cluster e l'altro sui nuovi modelli organizzativi di business. La sperimentazione prevede, poi, una valutazione dei risultati da parte delle associazioni di categoria mentre la scelta definitiva sul modello da adottare sarà rimessa alla commissione degli esperti, che validerà periodicamente gli studi.

Al momento il restyling sembrerebbe escludere una soppressione per i professionisti. Anche se, come sottolinea il presidente dei commercialisti, Gerardo Longobardi, «si può

cogliere l'occasione della revisione per eliminare gli studi per i professionisti o renderli meno onerosi sotto il profilo della gestione degli adempimenti».

Resta, poi, la questione più generale dell'utilizzo dello strumento in chiave accertamenti. Dopo le sentenze a Sezioni unite della Corte di cassazione del dicembre 2009, gli studi di settore vanno supportati da altri elementi per arrivare a una rettifica. Anche per questo si è assistito a un calo degli avvisi del 28% tra il 2011 e il 2014 (sono, infatti, passati da poco più di 17mila a 12.277). Nel frattempo, invece, con le nuove norme sul ravvedimento operoso introdotte dalla legge di Stabilità dello scorso anno (il cosiddetto «cambio verso» rilanciato ieri dal documento del Mef), gli studi sono considerati sempre più come uno strumento di compliance. Si pensi alle 190mila lettere partite lo scorso anno dalle Entrate o da ultimo alla possibilità concessa a imprese e professionisti di consultare nel cassetto fiscale l'andamento pluriennale (2009-2013) dei dati dichiarati. In sostanza, uno «scambio» di informazioni tra Fisco e contribuenti per consentire a questi ultimi di rivedere la propria posizione in caso di omissioni o errori.

LA SPERIMENTAZIONE

Tra i 60 studi destinati alla revisione quest'anno circa una ventina verranno rielaborati in base all'organizzazione di business

REGIONE. A rischio i lavori di manutenzione. L'assessore al contrattacco: abbiamo il diritto di fare una nostra norma

Strade e scuole, la Sicilia perde i fondi dello Stato

► Il taglio inserito nella legge di Stabilità: 400 milioni in meno per i prossimi 5 anni. Marziano: esclusi per non aver recepito la riforma delle Province **PAG. 3**

IL CASO. L'assessore all'Istruzione, Marziano: «L'Ars ha varato una propria norma grazie all'Autonomia. Ma lo Stato l'ha impugnata. I parlamentari isolani si mobilitano»

Scuole e strade, la Sicilia perde 400 milioni

► Il governo Renzi esclude la Regione dai finanziamenti: a differenza di altri non si è dotata di una riforma delle Province

Giacinto Pipitone

PALERMO

●●● La Sicilia perde i finanziamenti nazionali destinati a scuole e strade provinciali. Non li avrà quest'anno né l'anno prossimo. E, almeno stando al testo della legge di Stabilità nazionale varata a fine dicembre, non li avrà fino al 2021. Secondo la Regione ciò corrisponde a un danno che può valere fra i 400 milioni e il miliardo. E da qui parte il nuovo braccio di ferro fra governo nazionale e regionale.

Dietro il taglio deciso a Roma c'è la mancanza in Sicilia di una riforma delle Province, cioè degli enti che fino al 2015 hanno gestito scuole superiori e strade.

Ma andiamo con ordine. All'assessorato regionale all'Istruzione, guidato da Bruno Marziano, il dossier finanziamenti è fra quelli che hanno la priorità: «Il comma 754 della legge di Stabilità nazionale - spiega Marziano - ha escluso la Sicilia dalla ripartizione dei fondi per strade ed edilizia scolastica. La norma ha previsto di dividere alle Regioni a statuto ordinario 495

milioni per il 2016, e 470 per tutti gli anni successivi fino al 2020. Poi, dal 2021, il budget nazionale scenderà a 400 milioni». Marziano ha fatto qualche calcolo: «Poiché una Regione popolosa come la Sicilia normalmente ottiene almeno un decimo delle risorse nazionali, possiamo calcolare che fino al 2021 la perdita sarà di circa 400 milioni. Se guardiamo oltre, diciamo ad almeno un decennio, la perdita potrebbe essere di un miliardo».

Marziano, esponente di primo piano del Pd siciliano, ha anche preso qualche informazione sulla genesi della norma nazionale che - per la verità - esclude anche le altre Regioni a Statuto speciale: «La ragione per cui la Sicilia verrebbe esclusa sembra stare nel fatto che non si è recepita la legge Delrio sulle Province. Ma come tutti sanno la norma di riferimento delle Province è stata approvata dall'Ars e impugnata dal Consiglio dei Ministri».

E questo è il punto sostanziale della vicenda. La Sicilia è stata la prima Regione, nel 2013, a varare una legge che abolisce la Province. Ma da allora a oggi le varie norme che hanno rego-

lato la successione - prevedendo Liberi Consorzi di Comuni e le Città Metropolitane - sono state bocciate dall'Ars oppure impugunate dal governo nazionale. In particolare la riforma del luglio scorso è stata fermata da Renzi perché regolava Liberi Consorzi e Città Metropolitane in modo troppo diverso rispetto a quanto avviene a livello nazionale grazie alla legge Delrio: per esempio non viene previsto che la guida delle Città Metropolitane sia assegnata automaticamente al sindaco del Comune capoluogo e ci sono forme di elezione piuttosto complicate.

Marziano ne fa soprattutto una questione legata all'Autonomia regionale: «La Sicilia ha tutti i poteri per re-

golare il settore in modo autonomo. E comunque tutti sanno che all'Ars è pronto un disegno di legge che corregge la riforma impugnata adeguandola quasi del tutto alla legge Delrio. Il fatto che noi manteniamo degli enti intermedi non può essere un motivo di esclusione da ingenti finanziamenti».

Tuttavia - rilevano all'assessorato all'Istruzione - la distribuzione dei fondi è ormai legge approvata dalle Camere. Servirebbe quindi una modifica alla norma per recuperare risorse.

Da qui l'appello di Marziano per una mobilitazione trasversale dei parlamentari siciliani alla Camera e al Se-

nato: «Bisogna assolutamente recuperare questo vulnus fra Stato e Regione. Appena l'Ars avrà riapprovato la norma sui Liberi Consorzi si deve porre rimedio a questa assurda discriminazione. Spero che ci sia un impegno in questa direzione di tutti i parlamentari nazionali eletti in Sicilia. L'Isola non può subire questa drastica esclusione dalla ripartizione dei fondi per l'ex Province».

Il problema principale - fanno sapere alla Regione - sarebbe legato alle scuole. Per quanto riguarda le strade l'assessorato alle Infrastrutture ha invece pronto un piano che nel 2016 dovrebbe portare nelle casse dei Liberi

Consorzi (gli eredi delle Province) una settantina di milioni per rimettere in sesto le grandi arterie non gestite dall'Anas.



La Sicilia perde i fondi per lavori alle strade dissestate

QUANDO L'AUTONOMIA FA ESSERE PEGGIORI

Lelio Cusimano

La Sicilia è rimasta esclusa dall'assegnazione dei fondi statali a favore delle ex Province italiane. Probabilmente ci sarà qualcuno che tenterà, ora,

di scaricare la responsabilità di questa situazione, imputandola alla improvvida decisione di uno Stato prevaricatore. Molto più semplicemente è la conseguenza, invece, della scelta di avere tenuto fuori la Sicilia dalla disciplina legislativa delle Province, vigente nel resto del Paese. **SEQUE A PAGINA 3**

QUANDO L'AUTONOMIA FA ESSERE PEGGIORI

Lelio Cusimano

SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

Secundo calcoli dell'assessorato all'Istruzione questa esclusione potrebbe costarci un miliardo di euro; ma anche se si trattasse di qualche centinaio di milioni in meno, il danno sarebbe comunque cospicuo, specie in una fase nella quale si bloccano 210 milioni per i poveri perché mancano 80 mila euro.

Non è la prima volta che ci troviamo in imbarazzi del genere; già da tempo assistiamo ad un massacro legislativo. Sono caduti sotto la ghigliottina della incostituzionalità quasi tutte le norme di un certo rilievo approvate in Sicilia. È stata impugnata la legge sugli appalti, quella sull'acqua e quella sulle stesse province, per tacere della rilevante dotazione di fondi, prima assegnati, e poi revocati per incapacità di spesa.

È questo il frutto avvelenato di una «specialità» legislativa interpretata in modo inopportuno. Quando la Regione ed i suoi Organi hanno deciso di allontanarsi dal binario dell'ortodossia statale, lo hanno fatto il più delle volte perseguendo interessi divergenti rispetto a quelli della Collettività siciliana. Tra i moti-

vi della impugnativa della legge sulle province, ad esempio, hanno inciso la volontà dichiarata di eleggerne i vertici con modalità diverse e la scelta utilitaristica di prevedere un compenso per quanti erano chiamati ai ruoli guida, anche qui in plateale discrasia con le norme «italiane». Detto senza verve polemica, sarebbe davvero arduo intitolare certe decisioni agli interessi dei Siciliani.

La corda è stata tirata più volte; ne abbiamo già misurato gli effetti deleteri. Non era difficile immaginare che una politica di scontro tra lo Stato e la Regione avrebbe visto perdente solo quest'ultima. Ora si apre però una partita delicatissima per la Sicilia.

Nella stessa legge di stabilità dello Stato che ci esclude dalla ripartizione dei fondi per le ex province, c'è un intervento vitale per impedire il default della Sicilia. Sono i 900 milioni di fondi già assegnati, ai quali seguiranno probabilmente altri 500 a seguito della revisione dei rapporti finanziari tra Roma e Palermo. In tutto dovrebbero arrivare 1.400 milioni di euro, che diventano 1.900 con la revisione del regime Iva varata dal governo Renzi. Questi quattrini, insieme al

miliardo di tagli che la Regione si propone di effettuare, permettono di tappare l'enorme falla di tre miliardi che ad oggi rischia di affondare la barca (=bilancio regionale). Quando gli Organi regionali si accomoderanno però al tavolo della trattativa con Roma, qualcuno presenterà loro il conto delle riforme richieste da anni. Sono riforme già presenti nel disegno di legge depositato all'Ars ma nessuno, visti i precedenti, può scommettere su un passaggio indenne nell'Aula di Palazzo dei Normanni.

Se lo schema delle riforme, in gran parte orientate ad allineare l'Amministrazione siciliana a quella statale, dovesse saltare, non staremmo più a parlare di falle in bilancio. Staremmo mestamente a guardare una barca che si inabissa con il suo carico di incolpevoli passeggeri.

Appalti, superpoteri a Cantone

Cambio di rotta: la lotta alla corruzione abbandona le regole dettagliate e preventive, e punta sulla trasparenza e i controlli successivi affidati all'Anac

DI MARINO LONGONI
mlongoni@class.it

La legge delega di riforma degli appalti, approvata il 14 gennaio dal senato, scommette su un cambio di paradigma nella lotta alla corruzione: il passaggio da una normativa preventiva e superdettagliata a una delegificazione bilanciata da un incremento dei poteri di controllo affidati all'Anac. Si passerà dalle attuali 600 norme a meno di 200. Se fino a ieri l'obiettivo era quello di limitare al massimo la discrezionalità delle amministrazioni, per evitare che cadessero in tentazione, ora si punta a lasciare loro la massima libertà. Affidando nel contempo a Raffaele Cantone un ruolo di gestore e supergarante dei punti critici della disciplina.

Toccherà infatti all'Anac qualificare le stazioni appaltanti, cioè stabilire chi c'è dentro e chi no nell'albo delle stazioni appaltanti (e chi non riesce a entrare dovrà ingegnarsi a trovare strade alternative, come l'accorpamento con altri enti). Con la nuova disciplina le stazioni appaltanti faranno essenzialmente programmazione e controllo, non dovranno più progettare. Di conseguenza è stato eliminato l'incentivo del 2% che finora era riconosciuto ai loro tecnici per le attività di progettazione.

L'Anac sarà fondamentale anche nella scelta dei commissari di gara, oggi individuati prevalentemente con criteri politici. Da domani toccherà all'Anac stilare la lista dei nominativi dalla quale le stazioni appaltanti a sorteggio estrarranno i commissari di gara. Chi partecipa alla gara non saprà mai chi sarà il com-

missario. Un requisito essenziale per limitare i casi di corruzione.

Inoltre sarà ancora l'Anac a decidere su tutte le proposte di varianti presentate dalle imprese nel corso

dell'esecuzione dei lavori.

Non basta. L'attuale regolamento di attuazione del codice degli appalti sarà sostituito dalle linee guida scritte dall'Anac e formalizzate con un decreto ministeriale. L'Anac sarà anche responsabile della stesura dei bandi tipo e dei contratti

tipo vincolanti.

Si è insomma caricata sulle spalle di Cantone la responsabilità principale del buon funzionamento di una macchina che vale più di 100 miliardi l'anno. Se l'Anac non funziona si bloccherà tutto.

Il cambio di approccio comporta dei rischi, il più importante dei qua-

li sembra essere che le amministrazioni pubbliche, abituate a muoversi, almeno pubblicamente, sulla base di precise coperture normative, non se la sentano di assumersi responsabilità difficili da valutare in presenza di un nuovo contesto normativo. E se domani un magistrato viene a contestare quello che è stato fatto? Come ci si può cautelare senza l'ombrello della dettagliata disciplina di dettaglio al quale il sistema è oramai assuefatto?

La bozza di decreto delegato, anticipata su *ItaliaOggi* di mercoledì scorso, e che darà attuazione alla legge delega, è attualmente molto vaga. Il testo, ovviamente ancora non definitivo messo a punto dalla commissione ministeriale istituita l'estate scorsa dal sottosegretario alla presidenza del consiglio Graziano Del Rio e presieduta da Antonella Manzione, capo ufficio legislativo di Renzi, prevede poco più della ripetizione dei criteri già dettati dalle direttive europee, senza uno sforzo di accompagnare il settore verso un nuovo equilibrio. Il rischio è che il sistema non riesca a metabolizzare i più elevati livelli di responsabilità e che tutto si fermi.

I principi fondamentali della legge delega: semplificazione procedurale, digitalizzazione del processo amministrativo, trasparenza, apertura al mercato, nascondono in realtà una grande scommessa. Che la parte sana del sistema sia in grado di prevalere sulle consorterie, le corrottele, gli interessi privati, le spinte centrifughe della politica. Possiamo solo sperare che sia così.

—© Riproduzione riservata—



Le novità contenute nella legge delega per l'attuazione alle direttive europee del 2014

Appalti con più trasparenza e meno oneri burocratici

Pagine a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Le parole d'ordine sono procedure semplificate e tempi certi di gara e di realizzazione delle opere. E un occhio di favore deve essere riservato alle piccole e medie imprese e ai subappaltatori. Questo anche mediante una maggiore diffusione di informazioni, utilizzando gli strumenti della rete per le gare telematiche e per la pubblicazione degli avvisi: appalti, dunque, semplici, digitalizzati, senza inutili complicazioni burocratiche. E quanto prevede la legge delega per la riforma degli appalti pubblici, approvata definitivamente dal senato, che rivoluziona l'attuale dlgs 163/2006 e che tocca anche il processo amministrativo sugli appalti. Si vuole più qualità dell'opera pubblica, meno varianti in corso d'opera che fanno aumentare i costi, più sicurezza per i subappaltatori e più centralità di committenza. Ma andiamo per ordine.

Gli appalti pubblici in affanno. La delega vuole intervenire in un quadro caratterizzato da una sistemica inefficienza. Consideriamo infatti i tempi

attuali di realizzazione degli appalti. Secondo il Rapporto 2014 del dipartimento per lo sviluppo e la coesione economica, i tempi di attuazione di opere che valgono meno di 100 mila euro sono di poco inferiori a 3 anni, mentre superano i 14 anni per i progetti dal valore di oltre 100 milioni di euro; la progettazione degli interventi complessivamente presenta durate medie variabili tra 2 e 6 anni, la fase di aggiudicazione dei lavori oscilla tra 5 e 16 mesi circa, mentre i tempi medi di realizzazione lavori variano tra 5 mesi ad oltre 7 anni. I tempi della fase di progettazione sommati a quelli dell'affidamento risultano pari o superiori a quelli della sola realizzazione. E la situazione è peggiorata rispetto alla precedente indagine del 2011: i tempi medi di attuazione registrano un aumento di piccola entità (da 4,4 a 4,5 anni). Il peggioramento risulta particolarmente evidente per le opere di maggiore dimensione economica (sopra i 100 milioni di euro), dove l'incremento dei tempi è superiore al 30%.

La complessiva lunghezza deriva da carenze nelle progettazioni degli interventi, nella

complessità degli iter autorizzativi e nell'incertezza nei circuiti finanziari, aggravata dalla necessità di rispettare il patto di stabilità interno, nella debolezza della governance del progetto da parte del soggetto attuatore.

Attuazione della delega. Per porre mano a questa situazione, sfruttando il pretesto di direttive europee da attuare, il governo viene delegato a adottare un decreto legislativo per il recepimento di alcune direttive europee e per il riordino complessivo della disciplina sui contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture. Il termine per l'adozione della delega è il 18 aprile 2016.

La delega in sintesi

Le direttive attuate	2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture
Le principali novità	• Rafforzamento del ruolo e dei poteri Anac • Procedure semplificate • Tempi più definiti di gara e realizzazione opere • Oneri documentali ridotti • Accesso facilitato alle gare per le pmi • Maggiore diffusione di informazioni • Maggiore digitalizzazione • Più trasparenza finanziaria e centralizzazione delle committenze • Maggiore discrezionalità per le amministrazioni aggiudicatrici • Limitazione delle varianti

Le varianti? Solo se è necessario

Varianti solo quando è necessario e criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa come regola. La gara serve a garantire il miglior rapporto qualità/prezzo e a selezionare l'operatore più affidabile. Vediamo come leggendo i principi della legge delega.

Trasparenza. Nell'esercizio della delega dovranno essere individuati espressamente i casi nei quali, in via eccezionale, è possibile ricorrere alla procedura negoziata senza precedente pubblicazione di un bando di gara.

Deve essere assicurata comunque la trasparenza degli atti ed il rispetto della regolarità contributiva, fiscale e patrimoniale dell'impresa appaltatrice.

Deve essere reso obbligatorio il ricorso a conti dedicati per le imprese aggiudicatrici di appalti pubblici attraverso i quali regolare tutti i flussi finanziari dei pagamenti verso tutti i prestatori d'opera e di lavoro e verso tutte le imprese che entrano a vario titolo in rapporto con l'impresa aggiudicatrice in relazione agli appalti assegnati.

Inoltre si deve disegnare un sistema di penalità e premialità per la denuncia obbligatoria delle richieste estorsive e corruttive da parte delle imprese titolari di appalti pubblici e di servizi, comprese le imprese subappaltatrici e le imprese fornitrici di materiali, opere e servizi. Specifiche sanzioni dovranno essere irrogate in caso di omessa o tardiva denuncia. Deve essere garantita la piena accessibilità e la trasparenza degli atti progettuali, anche in via telematica, al fine di consentire un'adeguata ponderazione dell'offerta da parte dei concorrenti.

Varianti. La legge delega vuole ridurre il ricorso a variazioni progettuali in corso d'opera, che molto spesso fanno lievitare i costi.

In proposito di dovrà distinguere le variazioni sostanziali e quelle non sostanziali. Le

misure di contenimento delle varianti dovranno applicarsi, in particolare, alla fase di esecuzione dei lavori.

Proprio per arginare il pericolo di varianti «facili», ogni variazione in corso d'opera dovrà essere adeguatamente, motivata, giustificata unicamente da condizioni impreviste e imprevedibili e debitamente autorizzata dal Rup (responsabile unico del procedimento).

Inoltre dovrà essere sempre assicurata la possibilità, per l'amministrazione committente, di procedere alla risoluzione del contratto quando le variazioni superino determinate soglie rispetto all'importo originario, e dovrà al contempo essere garantita la qualità progettuale e la responsabilità del progettista in caso di errori di progettazione.

Offerta più vantaggiosa. La delega prevede l'utilizzo, per l'aggiudicazione degli appalti pubblici e delle concessioni, del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Oepv), misurata sul «miglior rapporto qualità/prezzo».

Si preferisce tale criterio di aggiudicazione (rispetto a quello del prezzo più basso) limitando i casi e delle soglie di importo entro le quali è consentito il ricorso al solo criterio di aggiudicazione del prezzo o del costo, inteso come criterio del prezzo più basso o del massimo ribasso d'asta.

Il criterio della legge delega precisa che il «miglior rapporto qualità/prezzo» è determinato seguendo un approccio costo/efficacia, quale il costo del ciclo di vita e sottolinea che il «miglior rapporto qualità/prezzo» va valutato con criteri oggettivi sulla base degli aspetti qualitativi, ambientali o sociali connessi all'oggetto dell'appalto pubblico o del contratto di concessione; regolazione espressa dei criteri, delle caratteristiche tecniche e prestazionali nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento.

Il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa

sarà l'unico utilizzabile per l'aggiudicazione dei contratti pubblici relativi ai servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica, escludendo in ogni caso l'applicazione del solo criterio di aggiudicazione del prezzo o del costo, inteso come criterio del prezzo più basso o del massimo ribasso d'asta. Lo stesso vale anche per l'aggiudicazione dei contratti pubblici di servizi ad alta intensità di manodopera, definiti come quelli nei quali il costo della manodopera è pari almeno al 50% dell'importo totale del contratto.

Offerte anomale. Il decreto delegato dovrà definire le modalità di individuazione ed esclusione delle offerte anomale, con particolare riguardo ad appalti di valore inferiore alle soglie di rilevanza europea. È prevista l'indicazione di modalità, che rendano non predeterminabili i parametri di riferimento per il calcolo dell'offerta anomala.

Partenariato. Il decreto delegato dovrà dedicarsi alla razionalizzazione ed all'estensione delle forme di partenariato pubblico-privato e alla riduzione dei tempi procedurali delle forme di attraverso la predisposizione di studi di fattibilità.

La razionalizzazione delle forme di partenariato pubblico privato toccherà con specifico riguardo la finanza di progetto e la locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità: strumenti che saranno incentivati mediante il ricorso a mezzi finanziari innovativi e specifici ed il supporto tecnico alle stazioni appaltanti, garantendo la trasparenza e la pubblicità degli atti.

Avvalimento. Si prevede la revisione della disciplina vigente in materia di avvalimento, imponendo che il contratto di avvalimento indichi nel dettaglio le risorse e i mezzi prestati, con particolare riguardo ai casi in cui l'oggetto di avvalimento sia costituito da certificazioni di qualità o

certificati attestanti il possesso di adeguata organizzazione imprenditoriale ai fini della partecipazione alla gara. Si vuole, nel contempo, rafforzare gli strumenti di verifica circa l'effettivo possesso dei requisiti e delle risorse oggetto di avvalimento da parte dell'impresa ausiliaria; l'effettivo impiego delle risorse medesime nell'esecuzione dell'appalto, al fine di escludere la possibilità di ricorso all'avvalimento a cascata.

Non potranno, comunque, essere oggetto di avvalimento il possesso della qualificazione e dell'esperienza tecnica e professionale necessarie per eseguire le prestazioni da affidare.

Rotazione. Si prevede l'individuazione, in tema di procedure di affidamento, di modalità volte a garantire i livelli minimi di concorrenzialità, trasparenza, rotazione, e parità di trattamento richiesti dalla normativa europea anche tramite la sperimentazione di procedure e sistemi informatici già adoperati per aste telematiche.

Gare telematiche. La delega prevede la promozione di modalità e strumenti telematici e di procedure interamente telematiche d'acquisto, garantendo il soddisfacimento dell'obiettivo del miglior rapporto qualità/prezzo piuttosto che l'indicazione di uno specifico prodotto.

Appalti sotto soglia. Si deve riscrivere la disciplina applicabile ai contratti pubblici di lavori, servizi e forniture eseguiti in economia e di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria. Gli importi delle soglie dei contratti pubblici di rilevanza comunitaria sono pari a: 134.000 euro o 207.000 euro (a seconda del tipo di servizio e dell'amministrazione aggiudicatrice) per gli appalti pubblici di forniture e di servizi; 5.186.000 euro per gli appalti di lavori pubblici e per le concessioni di lavori pubblici. La disciplina dovrà essere ispirata a criteri di massima semplificazione e rapidità dei procedimenti, salvaguardando i principi di trasparenza e imparzialità della gara.

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE/ Lo dice la seconda sezione civile della Cassazione

Responsabilità per dieci anni

Chiunque realizzi i lavori risponde di rovina o difetto

DI MARIA DOMANICO

Chiunque realizzi lavori di ristrutturazione di un edificio sarà responsabile, così come il costruttore, per la rovina o difetto delle opere per dieci anni. A sottolinearlo sono stati i giudici della seconda sezione civile della Corte di cassazione con la sentenza n. 22553 dello scorso 4 novembre. Secondo gli Ermellini, la responsabilità ex art. 1669 c.c., potrà essere invocata con riguardo al compimento di opere (rectius di interventi di modificazione o riparazione) afferenti a un preesistente edificio o ad altra preesistente cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, e pertanto anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione (rectius gli esecutori delle opere integrative) possono rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. allorché le opere realizzate abbiano una incidenza sensibile o sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio ovvero su elementi secondari od accessori, tali da compromettere la funzionalità globale dell'immobile stesso (si vedano: Cass. 4 gennaio 1993 n. 13; più di recente, segue la stessa linea interpretativa, Cass. 29 settembre 2009 n. 20853). Nel processo, la parte ricorrente sosteneva che la responsabilità per rovina e difetti di cose immobili (regolata dall'art. 1669 c.c.) dovrebbe essere ascritta alle sole ipotesi

in cui siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a una durata. Pertanto la fattispecie delineata dalla norma sarebbe integrata solo quando, entro dieci anni dalla realizzazione dell'edificio o della cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, si prospettino rovina, evidente pericolo di rovina o gravi difetti, dipendenti da vizi del suolo o difetti della costruzione, afferenti all'edificio medesimo o alla cosa immobile interessata.

I giudici di piazza Cavour hanno, però, richiamato l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, osservando che l'opera alla quale la norma fa riferimento, non si identifica necessariamente con l'edificio o con la cosa immobile destinata a lunga durata, ma ben può estendersi a qualsiasi intervento, modificativo o riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio, con la conseguenza che anche il termine «compimento», ai fini della delimitazione temporale decennale della responsabilità, ha ad oggetto non già l'edificio in sé considerato, bensì l'opera, eventualmente realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio.

L'Italia

di Francesca Basso

Strade e ferrovie, la partita di Anas e Rfi

Delrio e Martina, nuova missione a sostegno delle aziende. L'export può crescere fino a 3 miliardi

MILANO «Industria, infrastrutture, energia e scienza». È il made in Italy a cui punta per ora l'Iran. Il copyright della lista è del presidente Hassan Rouhani, che sarà in Italia il 25 e il 26 gennaio. Teheran è in cerca di investimenti per far ripartire il Paese. L'*implementation day* ha rimosso le sanzioni di Ue e Onu e quelle secondarie degli Stati Uniti. Per l'Italia la prospettiva, secondo le stime di Sace, è di un incremento dell'export di quasi 3 miliardi nei prossimi 4 anni.

La concorrenza è altissima e l'Italia cerca di essere in prima fila in un mercato che resta comunque ancora difficile. Il viceministro allo Sviluppo economico, Carlo Calenda, andrà a Teheran dall'8 al 10 febbraio e porterà con sé il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e il titolare dell'Agricoltura Maurizio Martina. Calenda si occuperà delle prospettive dell'*oil&gas*, uno dei settori di maggiore opportunità per le imprese italiane. L'Iran ha bisogno di nuovi impianti e di ammodernare quelli già esi-

stenti (è il quarto Paese al mondo per riserve di petrolio e il numero due per riserve di gas naturale) e ha già individuato 50 progetti prioritari del valore di 30 miliardi di dollari. Calenda era già stato in Iran a fine novembre. La missione di Mise, Confindustria e Abi aveva portato a Teheran 181 imprese, 20 associazioni imprenditoriali e 12 gruppi bancari. C'erano anche big come Eni, Enel, Saipem, Maire Tecnimont, Nuovo Pignone, Prysmian, Renco e il Gruppo **Tre**. In quella occasione il ministro iraniano dell'Industria, Mohammad Reza Nematzadeh, aveva spiegato che Teheran ha varato un piano per i prossimi anni da «15 miliardi di dollari» per le infrastrutture del Paese: ferrovie, porti, autostrade, aeroporti. La visita di Delrio si inserisce in questo contesto. Le imprese statali iraniane hanno già pronti i progetti e sono interessate al *know how* delle nostre aziende. Anas e Rfi (la società della Rete ferroviaria italiana) faranno parte della delegazione, in-

sieme ad un gruppo di imprese private. Il modello a cui punta Teheran è quello della partnership e l'Italia piace per l'approccio rispettoso delle realtà locali che non sempre hanno altri gruppi stranieri. La formula è quella del *project financing*: la realizzazione di opere pubbliche non a carico dello Stato ma di investitori privati. La possibilità di aumentare la produzione di petrolio porterà nuova linfa alle casse iraniane ma con il prezzo del greggio così basso non sarà sufficiente per sostenere tutti gli investimenti di cui ha bisogno il Paese. Oltre all'*oil&gas* e alle infrastrutture, i settori trainanti sono i trasporti e l'*automotive*, la generazione elettrica, le costruzioni e l'edilizia residenziale. E poi c'è la meccanica agricola, motivo della missione di Martina. L'Italia è tra i leader mondiali del settore per *know how* e innovazione e l'Iran ha bisogno di adeguare i propri sistemi produttivi.

Non sono solo i grandi gruppi come Finmeccanica, Ansaldo e Fincantieri a intra-

vedere opportunità nel Paese. Anche le piccole e medie imprese guardano con interesse a quel mercato, ricambiate da Teheran che nel tessuto produttivo italiano individua diverse somiglianze con quello iraniano. Ad anticipare i tempi è stata la Fiera di Pordenone che già a gennaio 2015 aveva portato in Iran un gruppo di aziende friulane e che anche quest'anno ha ripetuto l'iniziativa accompagnando in questi giorni a Teheran 60 imprese di arredamento e design.

Negli anni delle sanzioni gli spazi lasciati vuoti dalle aziende europee sono stati occupati da gruppi russi, cinesi e indiani. Recuperare il terreno perduto non sarà facile e l'Iran resta un mercato complicato. «Per le imprese italiane si apriranno opportunità rilevanti caratterizzate però da rischi non trascurabili — osserva Alessandro Terzulli, capo economista di Sace —. Le aziende devono fare attenzione nel redigere alcuni contratti e ricordare che in certi ambienti le sanzioni Usa non sono state eliminate per non incorrere in rischi reputazionali».

30

miliardi
di dollari:
il valore dei 50
progetti indicati
come prioritari
dall'Iran
nel settore
energetico

2

giorni: la
durata della
visita del
presidente
iraniano
Rouhani
in Italia (25 e
26 gennaio)

Affari

● Con la rimozione delle sanzioni all'Iran, la prospettiva per l'Italia secondo le stime di Sace è di un incremento dell'export di quasi 3 miliardi nei prossimi 4 anni. A febbraio il viceministro allo Sviluppo economico Calenda andrà a Teheran con i ministri delle Infrastrutture e dell'Agricoltura

Medie imprese

In questi giorni sono in Iran 60 aziende che si occupano di design e arredamento

Imposte indirette. Acquisto e accorpamento

Bonus prima casa salvo anche senza fusione in catasto

Angelo Busani

■ L'acquisto di un'abitazione con l'agevolazione prima casa, per accorparla a un'altra abitazione, già di proprietà del contribuente, non deve necessariamente essere seguito da una fusione delle due unità immobiliari sotto il profilo catastale, essendo sufficiente il loro accorpamento "materiale". Di conseguenza, non esiste un obbligo del contribuente di effettuare l'accorpamento catastale entro un triennio dal giorno in cui ha effettuato l'acquisto agevolato della unità immobiliare finalizzato ad aumentare la superficie dell'abitazione precedentemente posseduta.

È quanto deciso dalla Ctr Lombardia (sezione di Brescia) nella sentenza 5072/67 del 23 novembre 2015 (presidente Palestra, relatore Zangrossi).

Nello stesso senso già si era espressa la Ctp di Massa Carrara, nella sentenza 249 del 30 luglio 2009, secondo la quale, nel caso di acquisto di due diversi immobili allo scopo di unirli per farne una sola abitazione, l'agevolazione «prima casa» può trovare applicazione anche se il contribuente non provvede a modificare le risultanze catastali (cosicché continui a risultare ancora l'esistenza di due immobili separati), purché effettivamente abbia operato la ristrutturazione in modo da costituire una sola abitazione. Infatti, secondo la Ctp, dovrebbe farsi riferimento alla destinazione effettiva del bene ceduto e non alle risultanze catastali.

Viceversa, in una risoluzione della Direzione regionale della Toscana dell'agenzia delle Entrate (2005/11098/C2 del 6 maggio 2005), con riferimento all'acquisto di due apparta-

menti facenti parte dello stesso fabbricato e posti su due piani diversi, strutturalmente collegabili per ottenere un'unica entità abitativa, è stato ritenuto che potesse essere applicata l'agevolazione prima casa sempre che l'alloggio risultante dall'unione dei due appartamenti non presentasse caratteristiche di lusso (in quell'epoca, l'agevolazione prima casa non poteva appunto essere concessa in caso di abitazioni di lusso). Pertanto, «l'Ufficio impositore non potrà, almeno in via definitiva, applicare l'agevolazione in parola qualora non si proceda all'unione delle unità immobiliari oggetto dell'acquisto oppure qualora l'unità immobiliare risultante dalla fusione possa essere qualificata come abitazione di lusso».

Sulla questione esaminata dalla Ctr Lombardia potrebbe avere peso anche l'osservazione (di cui però la sentenza non dà conto) secondo la quale, in base all'articolo 20, comma 1, del Rdl 652 del 13 aprile 1939 (è obbligatorio denunciare al Catasto «le variazioni nello stato e nel possesso» degli immobili, «le quali comunque implicano mutazioni» nel classamento catastale, e cioè, in base all'articolo 17 del Rdl 652/1939, le «mutazioni che avvengono ... nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe»), il termine per denunciare le «mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite» è stabilito «entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate» (articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del Dl 4/2006, convertito dalla legge 80/2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tributi locali. La Ctp di Milano stabilisce un principio relativo all'Ici in linea con la Cassazione che resta valido anche nel campo Imu

Il box è esente solo se di proprietà

Per l'imposta sugli immobili la pertinenza deve avere la stessa titolarità del bene principale

Luigi Lovecchio

La nozione di pertinenza ai fini Ici richiede che il proprietario della casa di abitazione coincida con il proprietario del bene pertinenziale. Questo perché l'articolo 817 del Codice civile richiede che la destinazione del bene accessorio a servizio o a ornamento del bene principale sia decisa da chi vanta la proprietà o un diritto reale di godimento su quest'ultimo. Ne consegue che non è esente dall'Ici il box di proprietà di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa relativo alle case di abitazione in proprietà dei soci. Questo principio di diritto è stato affermato dalla Ctp di Milano (presidente D'Orsi, relatore Chiametti) nella sentenza 9824/1/15 depositata il 2 dicembre scorso, che appare interessante anche in relazione all'Imu.

Una cooperativa edilizia a proprietà indivisa aveva realizzato alcuni box destinati a servi-

zio delle abitazioni possedute dai soci. Il Comune aveva notificato degli avvisi di accertamento ai fini Ici, disconoscendo a questi immobili l'esenzione valida per l'abitazione principale.

La cooperativa ha presentato ricorso, evidenziando che le unità in questione dovessero ritenersi pertinenze delle abitazioni principali dei soci. Il comune ha replicato che questa qualifica non poteva essere attribuita ai box, dato che questi restano in proprietà della coo-

operativa edilizia, mentre le case di abitazione sono in proprietà di altri soggetti (i soci).

La Commissione tributaria provinciale di Milano ha dato ragione al Comune, rigettando in toto il ricorso del contribuente. La questione riguarda, evidentemente, la disciplina civilistica della pertinenza. La normativa Ici, infatti, recepisce a monte questa nozione, lasciando ai singoli comuni il potere di

regolamentare, anche in modo parzialmente difforme da questa, la qualifica pertinenziale. La situazione, per quanto qui di interesse, non è molto cambiata nell'Imu. Nel contesto della nuova imposta sugli immobili, da un lato è stato soppresso qualunque potere regolamentare locale, dall'altro, è stata data una definizione di pertinenza attraverso il combinato disposto delle norme del Codice civile e delle limitazioni tipologiche e quantitative della legge di riferimento (articolo 13, Dl 201/2011). È bene ricordare che al massimo si possono avere tre unità pertinenziali, purché ciascuna con una diversa categoria catastale tra C/2, C/6 e C/7, conteggiando anche le unità iscritte in catasto insieme all'unità immobiliare abitativa.

Il problema affrontato dalla Ctp di Milano, come detto, conserva dunque interamente interesse anche nel campo dell'Imu.

La soluzione data appare con-

forme alla prevalente giurisprudenza della Cassazione, anche se non trova concorde la dottrina. Il punto di partenza è per l'appunto l'articolo 817 del Codice civile, che presuppone che sia il titolare del bene principale ad asservire la pertinenza. Le cose si complicano però se si ipotizzano delle variazioni, piuttosto comuni. Si pensi ad esempio alla casa di abitazione di entrambi i coniugi, con un box di proprietà solo di uno dei due. In base all'articolo 817 del Codice non è richiesto che la quota di proprietà del bene principale coincida con quella del bene accessorio, cosicché potrebbe ben accadere che il comproprietario del primo, in questa veste, possa disporre il vincolo sul secondo. E gli esempi potrebbero continuare a lungo. Sinora, l'interpretazione prevalsa nelle prassi dei Comuni è quella di pretendere la coincidenza della titolarità sui due beni, anche per ragioni di semplicità di controllo.

IL CASO

I giudici hanno dato ragione al Comune, negando ai garage di una coop edilizia l'agevolazione prevista per l'abitazione



Pertinenza

● In generale, sono pertinenze «le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa» (articolo 817 del Codice civile). A fini Imu, sono considerate pertinenze dell'abitazione principale solo quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (posto auto o autorimessa) e C/7 (tettoia), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto con l'unità a uso abitativo.