

# Sommario Rassegna Stampa

| Pagina                                                     | Rubrica                   | Data       | Titolo                                                                                            | Pag. |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Testata: IL SOLE 24 ORE</b>                             |                           |            |                                                                                                   |      |
| 7                                                          | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | PRESTITI IN RIPRESA SOLO PER LE FAMIGLIE (Ce.do)                                                  | 2    |
| 45                                                         | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | IMMOBILIARI, STRETTA SUGLI SCONTI (L.Miele)                                                       | 3    |
| 49                                                         | Lavoro e welfare          | 10/03/2016 | ISPETTORATO NAZIONALE SENZA ACCORPAMENTI (L.Caiazza)                                              | 5    |
| <b>Testata: ITALIA OGGI</b>                                |                           |            |                                                                                                   |      |
| 30                                                         | Urbanistica e ambiente    | 10/03/2016 | CONSUMO SUOLO, DECIDE IL CDM (I.Cerisano)                                                         | 6    |
| <b>Testata: LA REPUBBLICA</b>                              |                           |            |                                                                                                   |      |
| 35                                                         | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | GRANDI LAVORI IL FISCO TI AIUTA (F.Gugliotta)                                                     | 7    |
| <b>Testata: IL MESSAGGERO</b>                              |                           |            |                                                                                                   |      |
| 17                                                         | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | PRIMO OK ALLA NUOVA LEGGE SUI MUTUI (M.Di branco)                                                 | 11   |
| <b>Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)</b>                    |                           |            |                                                                                                   |      |
| 22                                                         | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | TRE FOCUS: INNOVAZIONE HOUSING E INVESTIMENTI (Ev.m.)                                             | 12   |
| 27                                                         | Edilizia e immobiliare    | 10/03/2016 | IN EDILIZIA INCAGLIATI 3 PRESTITI SU 5 (I.Vesentini)                                              | 13   |
| <b>Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)</b> |                           |            |                                                                                                   |      |
| 1                                                          | Cronache Ance             | 10/03/2016 | NUOVO CODICE/2. PAGAMENTO DIRETTO DEI SUBAPPALTATORI, FUORI I FORNITORI E I PRESTATORI DI SERVIZI | 14   |
| 1                                                          | Appalti e lavori pubblici | 10/03/2016 | NUOVO CODICE/3. LAVORI IN GARE ALL'80% PER LE CONCESSIONARIE, DELRIO CONVOCA I SINDACATI          | 16   |
| 1                                                          | Appalti e lavori pubblici | 10/03/2016 | NUOVO CODICE: SUBAPPALTO LIBERO (SENZA TETTO DEL 30%), MA SOLO SE LO DECIDE L'ENTE APPALTANTE     | 17   |
| <b>Testata: QUOTIDIANO DI SICILIA</b>                      |                           |            |                                                                                                   |      |
| 15                                                         | Dal territorio            | 10/03/2016 | VERTICE SULLE LINEE GUIDA DEL PRG                                                                 | 21   |

**Bankitalia.** Sempre più negativo il trend per le imprese

## Prestiti in ripresa solo per le famiglie

**■** Si riduce la flessione dei prestiti alle famiglie e alle imprese. Secondo Bankitalia, che ieri ha pubblicato l'ultimo numero di "Moneta e banche", supplemento al suo Bollettino statistico, a gennaio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, hanno fatto registrare, su base annua, una contrazione dello 0,1% a fronte del -0,3% segnato a dicembre. Il dato, osserva Via Nazionale, scaturisce però da una diversa dinamica nei due segmenti. I prestiti alle famiglie, infatti, confermano il trend di crescita già mostrato a dicembre e anche a gennaio, come nel mese precedente, aumentano dello 0,8% sui dodici mesi. Quanto alle erogazioni verso le imprese, il dato è sempre negativo, ma è ancora più marcato se confrontato con l'ultima rilevazione: -0,9% su base annua rispetto al -0,7% di dicembre dopo che, il mese prima, il livello era stato positivo (+0,2 per cento). Tuttavia, nel presentare i numeri sui prestiti e i depositi e il loro raffronto con i mesi precedenti, Palazzo Koch sottolinea che le variazioni potrebbero aver risentito degli effetti della diversa scadenza fiscale prevista per i versamenti in autotassazione, fissata nel 2015 al 30 novembre e nel 2014 al primo di dicembre.

Passando ai depositi del settore privato, il tasso di crescita sui dodici mesi, a gennaio, ha rallentato il passo rispetto al mese precedente: +3,6% contro il +3,9% di dicembre. Prosegue, invece, la contrazione della raccolta obbligazionaria, incluse le obbligazioni detenute dal sistema bancario: l'arretramento su base annua è stato del 16,5 per cento, ancora più significa-

tivo del -15,1% di dicembre.

La rilevazione di Bankitalia segnala poi una ulteriore riduzione del tasso di crescita delle sofferenze sui dodici mesi, sempre senza correzione per le cartolarizzazioni: l'asticella si è attestata infatti al 9% contro il 9,4% di dicembre (e il +11% di novembre). A livello nu-

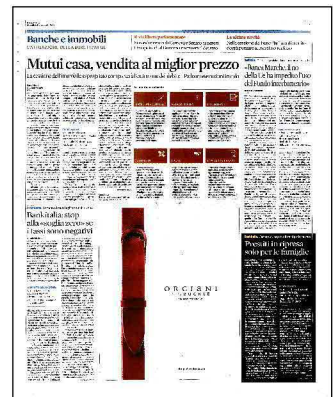
### LE SOFFERENZE

Si riduce il tasso di crescita delle sofferenze, ma lo stock complessivo ha raggiunto la cifra record di 202,053 miliardi

merico, però, lo stock complessivo dei prestiti in sofferenza ha raggiunto la cifra record di 202,053 miliardi dai 200,936 miliardi di dicembre e i 201,011 del mese prima, mentre le sofferenze, al netto delle svalutazioni, scendono a 83,60 miliardi dagli 88,95 miliardi di dicembre. Venendo, infine, ai tassi d'interesse, quelli dei finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,85 per cento (2,81 nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo si sono attestati all'8,50% contro il 7,92% del mese precedente. Sul fronte delle imprese, i tassi d'interesse sui nuovi prestiti per importi fino a un milione di euro sono stati pari al 2,78% (2,72% a dicembre) e quelli per un importo superiore a questa soglia sono stati dell'1,55% (1,26% il mese prima). I tassi passivi sul complesso dei depositi, infine, sono stati dello 0,50 per cento.

**Ce. Do.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Agevolazioni.** Ristretto l'ambito soggettivo di applicazione dei bonus sugli interessi passivi sui mutui ipotecari per edifici da locare

# Immobiliari, stretta sugli sconti

Dal 2016 la deducibilità integrale è riconosciuta solo alle società di gestione «passiva»

**Luca Miele**

**Cambiano le regole per le società immobiliari di gestione ai fini della deducibilità degli interessi passivi su mutui ipotecari.** L'articolo 4, comma 4 del Dlgs 147/2015, infatti, modifica l'articolo 1, comma 36 della legge 244/2007 che già prevedeva la deducibilità integrale degli interessi passivi dipendenti da finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione; la nuova norma, tuttavia, definisce in modo più preciso l'ambito soggettivo di applicazione della disciplina consentendo, con decorrenza dal periodo di imposta 2016, la deducibilità piena alle sole società immobiliari di gestione «passiva».

Ora, destinatarie della norma sono le «società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare», intendendosi per tali «le società il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale dei immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi

da canoni di locazione». Pertanto, la deducibilità integrale degli interessi passivi è riservata, in relazione a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, alle società di capitali che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, tali essendo le società per cui ricorrono congiuntamente due condizioni: valore (normale) dell'attivo patrimoniale costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione; ricavi rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o da affitto di azienda il cui valore complessivo è prevalentemente costituito da quello dei fabbricati.

Per quanto riguarda la prima condizione, nel computo dell'attivo patrimoniale dovrebbero rientrare anche gli immobili detenuti in leasing destinati alla locazione, ancorché non siano imputati in bilancio a livello patrimoniale. E ciò in coerenza con il chiarimento dell'agenzia delle Entrate per il quale anche gli interessi passivi degli immobili in lea-

sing destinati alla locazione possono godere del regime di deducibilità integrale, in forza della consolidata analogia tra acquisto a titolo di proprietà e acquisizione in leasing (circolare 37/E/2009).

Per quanto riguarda la seconda condizione è evidente che in caso di esercizio di un'attività «mista» di gestione e di compravendita immobiliare - la condizione si realizza difficilmente se nel corso dell'esercizio dovesse verificarsi la cessione di uno o più immobili beni-merce, attesa l'entità dei ricavi che ne deriverebbero.

Vainoltre osservato che laddove il canone sia fissato in maniera unitaria e comprenda la locazione dell'immobile e servizi integrati, per la determinazione della quota del canone di locazione dovrebbe essere possibile fare riferimento anche alle quotazioni dell'Omi come già precisato dalla circolare 7/E/2013.

A seguito dell'intervento normativo è chiaro che la norma di deducibilità integrale degli interessi passivi riguarda le sole società di gestione immobiliare che

non svolgono in via prioritaria una gestione attiva. In tal senso, la norma - seppure con qualche differenza - è in linea con quanto già asserito dalle Entrate (circolari 19/E/37/E del 2009) che aveva affermato che l'esclusione degli interessi passivi netti dai limiti di deducibilità di cui all'articolo 96 del Tuir era condizionata alla circostanza che la società si qualificasse come una immobiliare il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da immobili, diversi dagli immobili merce, escludendo le società che forniscono ai propri locatori servizi integrati in preminenza rispetto ai canoni (risoluzione 323/E/2007 e circolare 13/E/2013).

In sostanza, già secondo l'Agenzia l'ambito soggettivo della norma era limitato alle sole società di gestione immobiliare «passive». Tuttavia, sul tema si è sviluppato un certo contenzioso e una parte della giurisprudenza di merito ha disatteso il chiarimento riconoscendo la deducibilità degli interessi passivi senza limitazioni anche nel caso di immobiliari di gestione attiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I casi pratici

### LOCAZIONE E SERVIZI INTEGRATI

#### La situazione

*Una immobiliare di gestione ha dedotto integralmente nel 2013 interessi passivi su finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione. L'agenzia delle Entrate ha contestato questo operato in quanto la società esercita un'attività di gestione «attiva»; presta, cioè, una serie di servizi integrati preminenti rispetto alla mera attività di locazione. Non sussiste quindi la qualifica di società immobiliare di gestione «passiva» rilevante ai fini della norma*

#### Il possibile comportamento

*Il caso prospettato è molto dibattuto e ha dato luogo a numerosi contenziosi tra imprese e fisco. Alcune pronunce della giurisprudenza di merito hanno disatteso la posizione dell'agenzia delle Entrate dichiarando infondati gli accertamenti in quanto la norma non prevedeva alcuna distinzione tra gestione passiva e gestione attiva (Ctp Milano n. 3664/03/15 e Ctr Milano n. 1607 del 17 aprile 2015). Risultano, tuttavia, anche alcune pronunce contrarie al contribuente*

### RICAVI PER ALMENO DUE TERZI DA CANONI

#### La situazione

*Una delle condizioni poste dalla nuova norma per la deducibilità integrale degli interessi passivi su finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione è che i ricavi devono essere rappresentati per almeno due terzi da canoni di locazione. Secondo quale criterio è possibile calcolare i canoni laddove l'impresa immobiliare di gestione fornisce anche servizi integrati che procede a fatturare unitariamente con i canoni?*

#### Il possibile comportamento

*Il caso prospettato era stato affrontato dall'agenzia delle Entrate nella circolare n. 7/E del 2013 in materia di «Pex». In quella sede è stato precisato che laddove il canone sia fissato in maniera unitaria e comprenda la locazione dell'immobile e servizi integrati, per la determinazione della quota del canone di locazione è possibile fare riferimento anche alle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni dell'Omi. Occorre attendere una conferma di questa interpretazione*

**Il raggio d'azione.** I precedenti chiarimenti delle Entrate

# Nel perimetro anche i rifinanziamenti

■ La **deducibilità integrale** degli **interessi passivi** riguarda sia gli **immobili patrimoniali** sia quelli **strumentali** per natura, purché destinati all'attività locativa, non essendo determinante la natura dell'immobile posto a garanzia dell'impegno assunto. Sono invece esclusi quegli immobili che costituiscono beni-merce.

Non essendo intervenute modifiche normative in merito agli immobili interessati, dovrebbero restare fermi i chiarimenti forniti in precedenza e, in particolare, nella circolare dell'agenzia delle Entrate 37 del 2009.

Sulla base di questa prassi, affinché la previsione di deducibilità piena degli interessi passivi ipotecari trovi applicazione, è necessario che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione.

La norma non prevede che

la locazione sia già attuata all'atto del finanziamento; parrebbe, quindi, possibile che lo stato locativo venga posto in essere in un momento successivo, ancorché la destinazione vada supportata con idonea documentazione.

Un aspetto controverso è il lasso temporale che deve intercorrere tra l'acquisto/costruzione dell'immobile e il relativo finanziamento per poter godere della deducibilità senza limitazioni.

Nella pratica del settore immobiliare non sempre è possibile ottenere nei tempi dovuti i finanziamenti per effettuare l'operazione immobiliare.

I motivi possono essere vari; in linea generale la necessità di effettuare una certa operazione sul mercato può avere una tempistica più breve di quella di un finanziamento bancario a lungo termine e quindi si procede preventivamente con soluzioni transito-

rie, quali ad esempio i finanziamenti/versamenti soci, i finanziamenti bancari "bridge" e operazioni similari.

Al riguardo, va confermato dagli organi competenti - come già chiarito in risposta a una consulenza giuridica richiesta da una associazione - che il legame tra acquisto/costruzione dell'immobile destinato alla locazione e accensione del finanziamento garantito da ipoteca sussiste anche quando l'acquisto dell'immobile destinato alla locazione avviene:

1 con finanziamenti bridge (bancari o dei soci anche a titolo di apporti di patrimonio netto) sostituiti in un secondo tempo con finanziamenti senior garantiti da ipoteca sul medesimo immobile;

2 a seguito di rifinanziamenti nel limite della residua quota capitale del finanziamento originario e sempreché la liquidità ivi ottenuta sia desti-

nata al rimborso del finanziamento originario e che quest'ultimo abbia condizioni in termini di onerosità (tasso d'interesse) peggiorative.

Tale impostazione appare confermata dalla relazione illustrativa al decreto delegato in cui è stato precisato che gli interessi passivi si possono riferire a finanziamenti o «rifinanziamenti».

Più in generale, come sostenuto dall'Assonime (circolare 46/2009), dovrebbero rientrare nell'ambito dell'agevolazione le ipotesi molto frequenti in cui il mutuo viene contratto dal promittente venditore e poi trasferito, per accordo inter partes, all'impresa immobiliare promissaria acquirente, in quanto lo stesso è in ogni caso contratto nell'interesse di quest'ultima ed è funzionale all'acquisto degli immobili (circolare 46 del 2009).

**L.Mi.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Sicurezza.** Nello statuto della nuova struttura prevista la confluenza dei soli funzionari ministeriali

# Ispettorato nazionale senza accorpamenti

**Luigi Caiazza**

Il nuovo **Ispettorato nazionale del lavoro** (Inl), che si articolerà su un massimo 80 sedi territoriali, non prevede alcun accorpamento organico tra ispettori del lavoro e quelli di **Inps** e **Inail**. Gli attuali funzionari del ministero del Lavoro saranno trasferiti presso l'Inl, mentre quelli Inps e Inail restano presso i due Istituti, in un ruolo ad esaurimento.

Tra gli obiettivi essenziali, che dovranno essere contenuti in una convenzione tra il ministro del lavoro e il direttore dell'Inl, si colloca, inoltre, l'attività di contrasto al lavoro nero e irregolare.

Sono, questi, alcuni degli elementi più significativi contenuti, secondo quanto risulta al Sole 24

Ore, nello schema di regolamento contenente lo Statuto dell'Inl.

È l'articolo 2, comma 1, del Dlgs 149/15 a demandare l'adozione dello Statuto Inl ad un regolamento, da emanare entro 45 dalla data di entrata in vigore del citato decreto legislativo e che andrà approvato con decreto del presidente della Repubblica (Dpr). Lo stesso Dpr, che avrebbe dovuto essere emanato, dunque, entro l'8 novembre 2015, prevede altresì la definizione della convenzione a cui si è fatto cenno per un arco temporale non superiore a tre anni che fisserà gli obiettivi attribuiti all'Inl.

Lo schema di Dpr - che probabilmente sarà emanato in contemporanea con il Dpcm contenente le disposizioni per l'organizzazione delle risorse umane e strumentali per il funzionamento dell'Ispettorato (si legga il Sole 24

Ore del 18 febbraio scorso) - entra nel merito delle funzioni ispettive del nuovo ente, in materia di lavoro e legislazione sociale, compresa la contribuzione ed assicurazione obbligatoria.

Le competenze dell'Inl comprendono anche la vigilanza in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro esclusivamente per gli ambiti per cui si riconosceva tale funzione agli ispettori del lavoro, oltre agli accertamenti sul riconoscimento del diritto a prestazioni per infortuni sul lavoro e malattie professionali, sull'esposizione al rischio nelle malattie professionali e sulle caratteristiche dei vari cicli produttivi ai fini dell'applicazione della tariffa dei premi. Tra le materie per la sicurezza sul lavoro, già di competenza degli ispettori del lavoro, si ricordano la vigilanza in materia di: cantieri edili, radiazioni ioniz-

zanti a protezione dei lavoratori addetti, impianti ferroviari, cantieri che utilizzino i cassoni ad aria compressa, lavori subacquei, verifica periodica di ascensori e montacarichi ubicati nelle aziende industriali.

Sempre in materia di sicurezza sul lavoro, il Dpr assegna ancora all'Inl, ferme restando le rispettive competenze, il coordinamento con i servizi ispettivi delle Asl e delle Agenzie regionali per la protezione ambientale (Arpa) al fine di assicurare l'uniformità di comportamento e una maggiore efficacia degli accertamenti ispettivi, evitando la sovrapposizione degli interventi. Si ritiene che altrettanto significativa sia l'attività relativa alla prevenzione e promozione della legalità presso enti, datori di lavoro e associazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA DECISIONE

Gli ispettori di Inps e Inail sono destinati a restare in carico ai due istituti in un ruolo a esaurimento



Emendamenti alla camera. Niente dpcm

# Consumo suolo, decide il cdm

DI FRANCESCO CERISANO

**I**l potere sostitutivo di palazzo Chigi nei confronti della Conferenza unificata per la mancata adozione delle delibere di riduzione del consumo del suolo non scatterà automaticamente. Prima arriverà una messa in mora con ulteriori 15 giorni per adempiere. Decorso inutilmente tale termine, si provvederà con deliberazione del consiglio dei ministri. E non più con dpcm. La stessa procedura è prevista nel caso in cui le regioni non intervengano a dettare disposizioni per incentivare i comuni, singoli e associati, a promuovere strategie di rigenerazione urbana. Gli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, che saranno oggetto di una specifica delega al governo, non riguarderanno i centri storici.

Sono alcune delle novità contenute nel pacchetto di emendamenti che i relatori al ddl sul contenimento del consumo del suolo (AC n.2039), **Chiara Braga e Massimo Fiorio** hanno depositato ieri alla camera per recepire i rilievi contenuti nei pareri delle commissioni di Montecitorio. Il pacchetto di modifiche non

tocca però il clou dei rilievi mossi dai comuni. A cominciare dal contestato articolo 11, quello sulla disciplina transitoria che, fino all'adozione dei provvedimenti volti alla riduzione del consumo del suolo, e comunque non oltre il termine di tre anni, non consente consumo del suolo tranne che per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione già «adottati» delle amministrazioni. La commissione cultura nel proprio parere aveva chiesto di sostituire la parola «adottati» con «approvati». «Una differenza sottile ma sostanziale», osserva **Claudia Mannino** del M5s, «che i relatori non hanno recepito negli emendamenti depositati». «Moltissimi comuni», spiega Mannino, «hanno i Prg scaduti e il nuovo Prg solo adottato. Con l'attuale formulazione questo basterebbe per introdurre varianti di destinazione urbanistica che sono lo strumento con cui si cementificano i suoli agricoli». Tuttavia, la questione, (assieme agli altri nodi ancora irrisolti) potrebbe essere affrontata presto in aula. L'obiettivo dei relatori è di chiudere i lavori in commissione entro la fine della prossima settimana.

» Riproduzione riservata



Meno spese e più detrazioni

Grandi lavori  
il fisco ti aiuta

FRANCESCA GUGLIOTTA

**I**solare l'involucro, risanare il tetto, cambiare le finestre con modelli più performanti, riprogettare l'illuminazione predisponendo i led solo dove servono, rifare il bagno con dispositivi water friendly: interventi costosi ma che a lungo termine si rivelano un investimento perché meno dispersioni, meno sprechi, meno consumi significano risparmio sulla bolletta. A ciò si aggiunge il comfort abitativo e il look della casa, che in soldoni si traducono in qualità della vita e in aumento del valore dell'immobile. E se pensiamo che gli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia godono degli incentivi del 65 e del 50 per cento si capisce bene che ristrutturare conviene. Abbiamo chiesto come investire ad architetti, lighting designer, paesaggisti e aziende.

(Segue all'interno dell'inserito)

FRANCESCA GUGLIOTTA

(segue dalla prima dell'inserito)  
**N**egli anni "neri" dell'edilizia italiana, dai Settanta ai Novanta, si sono costruite case energivore con consumi intorno ai 300 kWh al metro quadrato annui. Oggi si può rendere la propria abitazione più efficiente, con consumi dieci volte inferiori, pari a 30-70 kWh», assicura Marco Imperadori, docente di Progettazione e innovazione tecnologica al Politecnico di Milano. «Non basta sostituire una finestra, serve intervenire in modo globale: creare un involucro a tenuta che riduce le dispersioni e di conseguenza la spesa per il riscaldamento e il raffrescamento. Risanare la pelle dell'abitazione, impermeabilizzare e creare dei cappotti esterni per intervenire sui ponti termici, quelle zone critiche in cui l'aria calda incontra il punto freddo e genera la classica macchia di muffa. Isolare il tetto oppure realizzarne uno nuovo: con le strutture leggere in legno che si montano in pochi giorni è possibile fare delle interessanti sopraelevazioni e recuperare spazio in altezza». E per il riscaldamento: «Il sistema radiante a pavimento, che diffonde il calore in modo omogeneo, da integrare alla ventilazione meccanica controllata per lo scambio d'aria con l'esterno in modo da evitare le condense».

Grandi lavori  
risparmio  
nel tempo

Abbiamo individuato dieci tipi di intervento, molti dei quali godono delle detrazioni fiscali del 65 per cento: la domotica, la coibentazione, la sostituzione delle finestre (maggiori informazioni su [www.energiaenergetica.enea.it](http://www.energiaenergetica.enea.it)); a ciò si aggiunge il doppio bonus per l'acquisto di nuovi arredi (i dettagli su [www.federlegnoarredo.it](http://www.federlegnoarredo.it)), per chi ristruttura e per le giovani coppie indipendentemente dai lavori.

Un buon momento per realizzare i propri sogni, come ricavare il secondo bagno: «Un intervento impegnativo, ma che alzerà il valore dell'abitazione», dice l'architetto Rita Campana, che spiega come fare: «In molti casi il secondo bagno che vogliamo ricavare si trova in un punto lontano dal primo e lo scarso spessore del solaio impedisce il corretto allaccio alla colonna di scarico. In questo caso possiamo scegliere un sistema tipo Sanitrit, in cui la tubazione di scarico ha un diametro minore e potrà passare agevolmente nello spessore del massetto sotto pavimentazione». Ma quanto conviene investire? «Oggi sono disponibili dei modelli di calcolo in grado di simulare il risultato in termini di consumo e di bolletta, e i risultati sono davvero sorprendenti: intervenire sull'edificio consente un risparmio energetico e di conseguenza economico», affermano da Saint-Gobain.

CRIPRODUZIONE RISERVATA

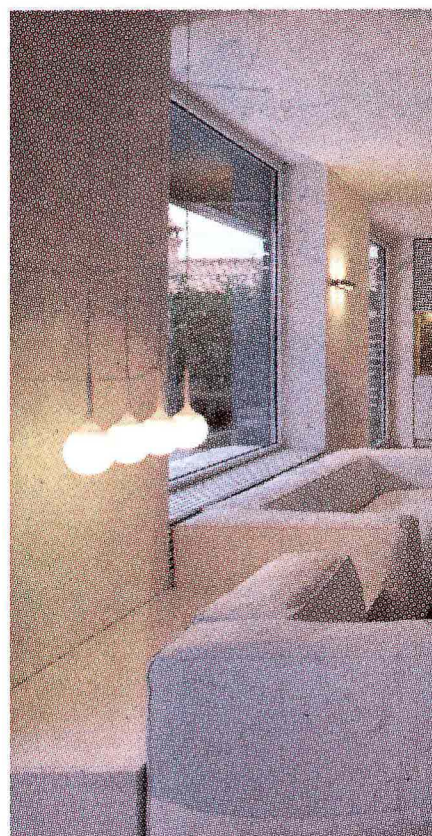


Dieci impegnativi interventi,  
molti dei quali con vantaggi fiscali fino  
al 65 per cento di detrazioni.  
L'abitazione sarà più sana, varrà di più  
e i consumi saranno più leggeri



## Vetri con il filtro per le nuove finestre

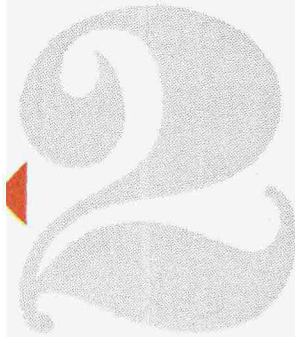
Profili sottili e superfici vetrate più ampie per facilitare l'ingresso della luce, vetrocamera isolanti fino a 4 lastre come in *Duoline* di Drutex, telai a tenuta ermetica e guarnizioni a prova di vento e intemperie, vetri che filtrano i raggi solari ma ostacolano lo scambio termico. Le finestre di nuova generazione sono delle barriere e garantiscono il comfort abitativo. Grande attenzione alla sicurezza: vetri stratificati anti-intrusione (anche blindati), sensori integrati collegati al sistema d'allarme, maniglie con chiave e più punti di chiusura lungo il perimetro della finestra.



## Buoni consigli a portata di app

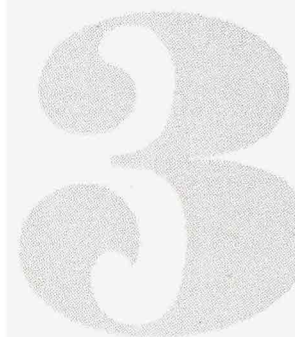
"Ristrutturare" le abitudini perché il vero risparmio parte dalla gestione consapevole della casa. Oggi quantificare il fabbisogno energetico domestico è semplice: è possibile visualizzare i consumi anche sullo smartphone collegato a un impianto domotico (in foto, l'app *MyHome\_Web* di BTicino) e modificare i comportamenti. Inoltre la domotica aiuta a evitare gli sprechi: si può verificare se si sono dimenticate le luci accese, gli elettrodomestici o il riscaldamento attivi e avere la casa sempre sotto controllo attraverso le immagini trasmesse dalle telecamere.





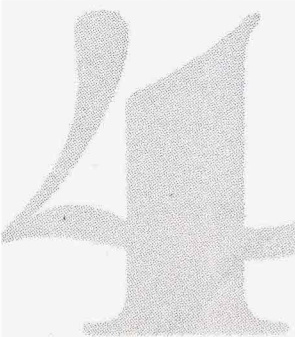
## Luce artificiale check-up ai consumi

Riprogettare l'illuminazione studiando la posizione delle sorgenti luminose solo dove serve, e installando led a basso consumo per aumentare il comfort visivo e ridurre gli sprechi. Per il progetto più adatto Artemide (in foto, una realizzazione domestica) ha un'applicazione per confrontare le soluzioni: su [www.artemide.com/blog/it/portfolio/artemide-tco/](http://www.artemide.com/blog/it/portfolio/artemide-tco/) è possibile inserire i dati del proprio progetto e stimare la spesa iniziale, i consumi dell'impianto, i costi di manutenzione e prevedere il ritorno dell'investimento.



## Il tetto in cinque giorni se si sceglie il legno

Riqualificare il tetto, risanare quello esistente o crearne uno nuovo (in foto, un'ambientazione con le finestre Velux). «Si può aumentare il volume, alzando il tetto, aggiungendo un piano e facendo un sottotetto nuovo se non è ancora stata sfruttata tutta la cubatura oppure se è possibile usufruire di un bonus di cubatura in caso di risanamento, ma dipende dalla regione», spiega l'architetto Irene Brait di LignoAlp, azienda di Bressanone specializzata in strutture in legno. «In 5-7 giorni si realizza un tetto in legno per una casa unifamiliare».



## Calore, suoni, aria attenti all'involucro

«Riqualificare l'involucro significa intervenire sulle pareti perimetrali, isolando l'involucro opaco, cioè le mura, e quello trasparente, formato dai vetri, e coibentare il tetto», affermano gli esperti di Saint-Gobain. «Il cappotto può essere esterno se si interviene da fuori, oppure interno quando non è possibile agire sulla facciata, come negli edifici storici. L'isolamento rientra nella progettazione integrata, contribuisce al risparmio energetico e dei consumi, nel rispetto dei canoni di comfort termico, acustico, visivo e della qualità dell'aria».



## Le molte virtù del giardino pensile

«I vantaggi di creare o ristrutturare un giardino pensile sono tanti: aiuta l'isolamento termico e acustico, trattiene l'acqua piovana, migliora l'aspetto estetico dell'immobile aumentandone il valore», dice la landscape designer Patrizia Pozzi (oggi su [design.repubblica.it](http://design.repubblica.it) consiglia cosa fare e la scelta delle piante). «Inoltre c'è la possibilità di detrarre fino al 50 per cento se l'intervento rientra nel risparmio energetico invernale. Per piccole ristrutturazioni basta rivolgersi ai vivaisti o ai garden service, se l'intervento è più complesso meglio un paesaggista».

6

## Il bagno cambia vestito (ma controllate gli impianti)

«Rifare il bagno cambia il valore dell'immobile», assicura l'architetto Rita Campana. «Prima di tutto verifichiamo che l'impianto idraulico sia in buono stato, poi rinfreschiamo il look con nuovi rivestimenti ceramici o altri materiali, cambiamo i sanitari e la rubinetteria (in foto, un'ambientazione Scavolini Bathroom). Attenzione ad alcuni vincoli: la sostituzione di un wc classico con uno a filo muro, per esempio, è possibile installando un wc con scarico traslato, perché nei vecchi impianti la distanza dello scarico è maggiore di quella attuale».



7

## Benessere termico caldo e freddo giusti

Per sentirsi in un ambiente confortevole è necessario creare il "benessere termico", una distribuzione della temperatura stratificata, maggiore a pavimento e progressivamente minore verso il soffitto. Un metodo è installare un impianto radiante a pavimento, che diffonde il calore in modo omogeneo usando meno energia. Questo impianto d'estate può funzionare anche per il raffreddamento, facendo passare acqua fredda nei tubi sotto al pavimento. Per maggiori informazioni: Comisa, [www.comisagroup.it](http://www.comisagroup.it).



8

## Mobili di alta qualità garantiti a vita

Acquistare un mobile di qualità come investimento, non solo per il Bonus mobili, ma perché gli arredi made in Italy sono un bene che dura nel tempo e si tramanda. «Selezioniamo tessuti, pelli, legni e metalli secondo i più elevati standard qualitativi tenendo anche conto della vicinanza sostenibile all'azienda», affermano da Flexform, una delle eccellenze della Brianza, distretto produttivo del legnoarredo. «I tessuti in cashmere provengono dal Piemonte, le pelli sono conciate nella zona di Vicenza, la piuma d'oca è certificata Oro da Assopiuma».



9

## I dispositivi per usare meno acqua

Il 22 marzo è la giornata mondiale dell'acqua, evento che ci ricorda l'importanza della risorsa idrica. Basta poco per ridurre i consumi e gli sprechi, come sostituire i vecchi rubinetti con dispositivi water friendly: il miscelatore di Axor (in foto) consuma 3,5 litri al minuto (la media dei dispositivi a risparmio idrico in commercio è 5-7 litri al minuto) grazie al nuovo diffusore. Non si tratta di un getto unico o "rotto" da una griglia-aeratore ma di una micro-doccia con 90 ugelli. Dall'apertura la manopola di regolazione si arresta a 3,5 litri al minuto, e con un'ulteriore rotazione arriva a 5.

# Primo ok alla nuova legge sui mutui

►La Commissione finanze: il pignoramento può scattare ►Possibile trovare un accordo alternativo con la banca soltanto dopo 18 rate non pagate. Esclusa la retroattività se una certa quota del prestito sia già stata rimborsata

## IL PROVVEDIMENTO

**ROMA** Le mani sulla casa solo dopo il mancato pagamento di 18 rate, anche non consecutive. Oppure, in alternativa, l'esproprio e la successiva vendita da parte della banca potrà scattare qualora venga raggiunta una percentuale del mutuo di mancati pagamenti, in base ad una soglia che dovrà essere formalizzata in un secondo momento dal governo. Ecco le principali novità prodotte ieri, con il via libera di Palazzo Chigi, dalle commissioni Finanze della Camera e del Senato sul decreto che recepisce la direttiva Ue in tema di mutui e trasparenza verso i consumatori. Il provvedimento introduce per la prima volta nel sistema la facoltà, per banche e sottoscrittori, di inserire una clausola nei contratti che dispone, in caso di morosità, il passaggio della proprietà dell'immobile direttamente alla banca senza passare dalle lunghe procedure del Tribunale. Tuttavia, con la correzione disegnata ieri, è stata cancellata la contestatissima opzione iniziale che prevedeva l'esproprio dopo solo sette rate non pagate.

Una eventualità che aveva scatenato un inferno politico, peraltro ancora molto vivo, con-

siderato che il testo approvato dalla maggioranza è passato senza l'ok di Lega, Sinistra italiana e Movimento 5 stelle. I correttivi hanno cercato di riequilibrare i rapporti di forza tra banche e clienti e nel testo si punta in maniera chiara anche sull'abolizione della retroattività e sul divieto di inserire la clausola in caso di surroga, insieme al rafforzamento del ruolo di vigilanza di Bankitalia. Nel difendere l'impianto del provvedimento, il ministro dell'Economia Padoa-Schioppa ha sottolineato che in futuro le banche «saranno chiamate ad adottare procedure apposite per i consumatori in difficoltà» e ad «esercitare ragionevole grado di tolleranza prima di avviare le procedure di pignoramento e le esecuzioni forzate dell'immobile». Ma c'è di più.

Da Via XX Settembre si fa notare che con le norme destinate ad andare in pensione, il debitore inadempiente attualmente vede il suo immobile messo all'asta dal Tribunale, con la conseguenza di forti abbattimenti del prezzo di vendita.

### COSA CAMBIA

Se l'immobile viene venduto ad un prezzo inferiore rispetto al valore del mutuo contratto, la differenza resta a carico del debitore-consumatore, che deve saldare entro sei mesi la banca. Con la riforma, invece, il rischio

che il prezzo di vendita sia inferiore al valore del mutuo se lo accolla la banca, e la vendita estingue comunque il debito. Ed anzi, se resta un residuo attivo, quello spetta al consumatore-debitore secondo il cosiddetto «Patto marciano» che è stato di fatto codificato con il Dlgs.

Non a caso, nella risoluzione approvata ieri in Parlamento, si legge che la banca si deve impegnare «a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo». Una ulteriore, voluta, garanzia per chi perde la proprietà. Spiegano fonti vicine al dossier che l'intero impianto della riforma «cerca di assicurare una maggiore tranquillità per il debitore, dal momento che se anche ho un debito di 100, ma la casa vale 80, con il suo passaggio alla banca considero estinto tutto il mio debito».

Resta il dubbio sulla possibilità di contenzioso in caso di dichiarazione di inadempimento non condivisa dalle parti. Mentre è certo che la valutazione della casa, successivamente all'inadempimento, sarà effettuata da un perito indipendente nominato dal tribunale e non più dalle parti, mentre il consumatore dovrà essere assistito da un esperto di sua fiducia.

**Michele Di Branco**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA CESSIONE DEL BENE DA PARTE DELL'ISTITUTO DI CREDITO ESTINGUE IL DEBITO ANCHE SE LA CIFRA INCASSATA RISULTA INFERIORE**



Case in vendita



**LE TEMATICHE**

# Tre focus: innovazione housing e investimenti

► L'edizione 2016 del Mipim copre tutte le sfumature del real estate, ma tre sono i temi principali di quest'anno: il focus sugli investimenti, l'innovazione e l'housing.

Il networking e gli incontri di business tra investitori, sviluppatori e venditori è da sempre il punto cardine del Mipim, che rappresenta un'occasione unica per riunire in un'unica location i rappresentanti dei più grandi investitori. E quest'anno il Mipim sarà davvero un'occasione rara. I delegati più influenti potranno partecipare al "Re Invest", un evento a porte chiuse e rigorosamente su inviti destinato agli investitori istituzionali, che quest'anno vedrà grossi nomi presenti, tra cui 50 tra i più grandi fondi sovrani, fondi pensione, compagnie di assicurazione, che rappresentano un volume totale di oltre 500 miliardi di dollari allocati al real estate. Tra i fondi sovrani, da citare l'Abu Dhabi Investment Authority (Abu Dhabi), Gic Real Estate International (Singapore), Korean Investment Corporation (Korea), Qatar Investment Authority (Qatar). Tra i grandi fondi pensione mondiali, AustralianSuper (Australia), Apg (Paesi Bassi), Healthcare of Ontario Pension Plan (Canada), Teacher Retirement System of Texas (Usa), Compagnie Assicurazione Allianz Real Estate (Germania), Generali (Italia), Ping An Trust (Cina) e Pfa Pension (Danimarca). Tra gli asset manager, Aberdeen Asset Management

(Regno Unito), Union Investment Real Estate (Germania), Axa Investment Managers (Francia), Aviva Investors (Regno Unito), Blackrock (Usa) e Blackstone (Usa). Da sottolineare che il programma ufficiale del Mipim quest'anno include ben 22 sessioni di conferenze espressamente dedicate al tema degli investimenti: da queste sessioni emergeranno i trend su cui si muoverà il real estate internazionale nel prossimo anno, dove investiranno e dove disinvestiranno i grandi player, quali sono i rischi dietro l'angolo.

La chiave dell'innovazione. Il Mipim Innovation Forum occupa quest'anno 1.300 metri quadrati. All'interno del Forum vengono presentate le soluzioni tecnologiche che apportano valore all'asset immobiliare, con numerose società multinazionali che presenteranno le proprie. Per quanto riguarda le presentazioni "italiane" del Mipim Innovation Forum, va segnalata Gewiss con "Led technologies: how to improve real estate and make an investment with a fast payback" alle 15 di giovedì 17 nella Green Room all'interno del Palais des Festivals. A seguire, alle 16.30 il "case study" sponsorizzato da Came, "Expo Milano 2015, security solutions for over 21 million people". L'edizione 2016 segna il debutto di una nuova iniziativa, la "Start up competition", che premierà la start up più innovante nel settore premiata da una giuria di esperti. — **Ev. M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Mondo Immobiliare**

**Al via il Mipim di Cannes**  
**Cresce la presenza italiana**

**SOLO Sabato 19 marzo**

**UN RISPARMIO COSÌ NON SI È MAI VISTO**

**SCHEDE PRENOTA** a sole 600 € con possibilità di mutuo fino al 90%  
Monoposto 65.000 € o bilocale 68.500 €

**CHIEDI IL TITOLINO** su [www.sagor.it](http://www.sagor.it)

**Numero verde 800 56 56 54**

**SAGOR & PIGNONI**

**NON PERFORMING LOANS**

# In edilizia incagliati 3 prestiti su 5

di **Ilaria Vesentini**

► Tre finanziamenti su cinque nel settore costruzioni presentano ancora anomalie (incagli, esposizioni scadute, clienti insolventi) un dato doppio rispetto ai valori medi delle imprese (di tutti i settori) e che è oltre sei volte il dato del 2007, ossia prima della crisi. Così come continuano a salire gli indicatori di sofferenza, con un'incidenza sofferenze/prestiti che supera il 12% nel 2015 tra le imprese edilizie - un trend che non accenna a invertire la rotta - contro una media generale del 4%, scesa addirittura al 2% nel comparto manifatturiero. Ciò significa che in edilizia ogni 100 euro di prestiti erogati lo scorso anno, 12 sono da considerare inesigibili.

Sono numeri che inducono alla cautela quando si racconta di ripresa dell'edilizia in atto, quelli presentati da Bankitalia nel convegno nazionale organizzato a Reggio Emilia da Legacoop EmiliaOvest. Numeri su una qualità del credito nel settore edile che ha raggiunto nel 2015 il punto più basso dall'inizio della crisi e che da un lato si spiegano con il perdurante eccesso di offerta immobiliare nel Paese e con l'assenza di nuovi cantieri in grado di spingere la domanda di finanziamenti, ma dall'altro evidenziano politiche ancora molto selettive da parte degli intermediari, quando a presentarsi in filiale è un costruttore. Il quadro migliora per le famiglie con una dinamica in ripresa da oltre un anno dei mutui immobiliari (ma su livelli che sono ancora una metà di quelli del 2007 e trainati dalle surroghe), ma senza riverberi per le imprese di costruzioni: per loro le nuove erogazioni sono ferme a un quarto dei valori del 2007.

Non fa scuola la virtuosa Emilia-Romagna, terra in cui si concentra oltre la metà delle medie imprese cooperative italiane del settore costruzioni - oggetto di una approfondita analisi Nomisma - quando si parla di credito in edilizia, con valori allineati alle medie del Paese. «Il mondo cooperativo ha in effetti sofferto in proporzione più delle società di capitali se si guarda alle performance di bilancio negli ultimi dieci anni - spiega il direttore di Nomisma

Luca Dondi - a conferma della minore capacità di innovazione e della natura mutualistica. Nel confronto con le Spa edili di analoghe dimensioni e a parità di calo di valore di produzione e commesse, le coop evidenziano una maggiore compressione dei margini, perché hanno salvaguardato la propria base occupazionale e quindi hanno inciso meno sui costi».

Anche all'interno del mondo cooperativo grandi aziende e Pmi hanno adottato strategie diverse nel tagliare i costi, con le big (le coop sopra i 250 milioni di fatturato, il 2,6% per numerosità ma accentrano il 60% del volume d'affari) molto più drastiche nello sfrondare le uscite pur di salvare la redditività, rispetto alle medie imprese (quelle tra i 30 e i 250 milioni che rappresentano circa un terzo del comparto) assai più miti. Anche guardando alla durata media dei crediti verso terzi - rileva Nomisma - dal 2008 in avanti è aumentata per le coop di circa tre mesi, mentre per le Spa di un solo mese, a testimonianza che le coop sopportano maggiori differimenti nella riscossione del credito da clienti, partner e Pa, fungendo da ammortizzatori del mercato, anche se questo riduce la loro flessibilità operativa.

«Le cooperative di costruzioni, così come tutto il mondo dell'edilizia, si trovano davanti alla sfida di questo settimo ciclo dell'edilizia appena iniziato - interviene il direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini - una seconda rivoluzione industriale per il comparto dopo la prima del cemento armato di un secolo e mezzo fa. È la rivoluzione della riqualificazione che impone una riconfigurazione interna delle imprese, una profonda conoscenza del mercato ed estrema velocità nel gestire il cambiamento e il processo». Di fronte a un panorama di investimenti dove oltre il 70% saranno riqualificazioni (quindi un mercato micronizzato) si farà strada chi sa offrire un'integrazione forte tra tutti gli attori del processo edilizio. «Quello che io chiamo ambiente costruito dove chi costruisce si misura passo a passo con chi fa impianti, servizi, con il building information modeling, l'Internet of things, la robotica, la nanotech», conclude Bellicini. E al sistema cooperativo suggerisce un ritorno alle origini, al modello imprenditoriale delle coop di abitanti che per decenni hanno saputo sviluppare la filiera di produzione attorno a una squadra di persone che si muovono in sincronia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le sofferenze incidono il doppio rispetto al totale imprese. Le coop soffrono minor innovazione e natura mutualistica**



10 Mar 2016

## Nuovo Codice/2. Pagamento diretto dei subappaltatori, fuori i fornitori e i prestatori di servizi

Giuseppe Latour

Salta la clausola che impone di procedere al pagamento diretto sempre, prescindendo dalle motivazioni, su semplice richiesta del subappaltatore. E diventa molto scivolosa la posizione dei fornitori di beni e dei prestatori di servizi: per loro sarà fondamentale la partita dell'interpretazione delle norme. Le regole sul pagamento diretto, inserite all'articolo 105 comma 13 del Codice, sono tra i passaggi più modificati del decreto, anche nella versione finale da poco approvata alle Camere. Con il passare delle settimane, il Governo ha evidentemente cercato una posizione di equilibrio tra le istanze degli appaltatori, preoccupati di non perdere liquidità preziosa, e quelle della filiera delle costruzioni, impegnata a ottenere una tutela il più efficace possibile.

Da questo braccio di ferro, è uscita una soluzione che rischia di scontentare qualcuno. Per capire cosa è accaduto, basta guardare all'evoluzione del testo. **La bozza del 19 febbraio** elenca una serie di casi nei quali "la stazione appaltante corrisponde direttamente al subappaltatore o al cottimista l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite". E' una formulazione che ha soprattutto un difetto: taglia completamente fuori la catena dei fornitori.

Così, **pochi giorni dopo**, anche i prestatori di servizi e i fornitori di beni o lavori rientrano nel perimetro dei soggetti tutelati. La norma, oltre a individuare i soggetti protetti, elenca anche i casi nei quali questi possono accedere al pagamento diretto. Tra questi, in una bozza del 22 febbraio, ai subappaltatori viene regalata una vera pallottola d'argento. Possono chiedere e ottenere il pagamento diretto sempre, anche se l'appaltatore non è in alcun modo inadempiente.

Una formulazione che fa saltare sulla sedia l'**Ance**. Il presidente dell'associazione, Claudio De Albertis in un'intervista del 24 febbraio spiega: «Per come è il testo al momento, ogni volta che una microimpresa chiede un pagamento diretto lo ottiene. La delega, invece, parla di casi specifici nei quali può scattare questa possibilità». Insomma, bisogna circoscrivere il raggio d'azione del pagamento diretto.

Si arriva, così, alla **formulazione finale** che, a larghi tratti, riprende quasi letteralmente la legge delega. Salta la possibilità di chiedere il corrispettivo e ottenere in automatico una tutela. Il pagamento diretto ci sarà «in caso di inadempimento da parte dell'appaltatore» o «su richiesta del subappaltatore», ma solo se «la natura del contratto lo consente».

Quindi, rispetto alla situazione nella quale il pagamento scattava sempre, siamo passati a un regime nel quale è necessario verificare se l'assetto del contratto consente di procedere.

Non è la sola novità del testo bollinato. L'altro caso in cui può scattare la tutela è quello in cui il subappaltatore o il cottimista siano una micro o piccola impresa. E qui arriva un problema interpretativo sostanziale. Perché **i prestatori di servizi e fornitori di beni e lavori** vengono citati nelle premesse del comma 13 tra i soggetti che possono ricevere il pagamento diretto. Ma, poi, quando vengono elencati i casi concreti nei quali si versa il corrispettivo senza passare dall'appaltatore, non ritroviamo né i primi né i secondi. Una formulazione piuttosto ambigua che lascia molti dubbi. Soprattutto perché una delle bozze intermedie del testo prevedeva il pagamento diretto «qualora la natura del contratto lo consenta, a richiesta del prestatore di servizi e del fornitore di beni o lavori». Questo inciso così chiaro è saltato. Se il Governo avesse voluto introdurre il pagamento diretto dei fornitori – è il ragionamento di diversi tecnici – avrebbe lasciato in vita quella formulazione. Ma non l'ha fatto.

**Ne viene fuori, insomma, una regola che tutela i cottimisti e i subappaltatori, seppure non più in maniera automatica e a semplice richiesta. Ma che lascia parecchi dubbi sul destino che subiranno i fornitori.**

Per loro, probabilmente, saranno decisive le interpretazioni dell'Anac che, partendo da questa norma, potrebbe optare per diverse soluzioni. Una situazione complessa, a pochi giorni dall'avvio dell'esame in Parlamento, confermata anche da Marzo Perazzi, responsabile dell'Ufficio studi di Unicmi: «Nella formulazione finale, in generale, la norma sul pagamento diretto è stata depotenziata e tradisce quello che era il mandato della legge delega. Il depotenziamento maggiore c'è stato certamente sul fronte delle forniture e delle prestazioni di servizi. Non è avvenuto lo stesso sul subappalto, dove tuttavia si apre uno spazio consistente ad ambiguità interpretative. Sarebbe stato meglio evitarlo».

10 Mar 2016

## Nuovo Codice/3. Lavori in gare all'80% per le concessionarie, Delrio convoca i sindacati

Giuseppe Latour

La battaglia sui lavori in house delle concessionarie non si placa. Ieri è arrivato l'ennesimo colpo di scena: il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio, dopo le proteste dei giorni scorsi, ha deciso di convocare le tre sigle delle costruzioni: Feneal Uil, Filca Cisl e Fillea Cgil. L'appuntamento è fissato per lunedì prossimo, 14 marzo, alle 16. Viene, così, meno uno dei motivi che avevano indotto i sindacati a convocare una mobilitazione, condita da uno sciopero e da un presidio davanti al Mit, per la giornata di domani. Tutto congelato, per ora, in attesa delle risposte dell'esecutivo.

«È dall'inizio dell'iter legislativo della riforma degli appalti che cerchiamo un confronto», dichiara il segretario generale della Filca nazionale, Franco Turri. «La notizia della convocazione è ovviamente positiva, ma aspettiamo di sentire il ministro e soprattutto confermiamo lo stato di agitazione dei lavoratori del settore, sospendendo però lo sciopero e la manifestazione previsti per venerdì. Ci auguriamo che dall'incontro emergano novità positive che ci consentano di annullare la mobilitazione».

Proseguono dalla Fillea Cgil: «Spiegheremo al ministro le ragioni della nostra richiesta di modificare il testo del Codice appalti, perché se non si agirà sugli affidamenti in house, che il provvedimento fissa ad un massimo del 20%, per i lavoratori impiegati nelle aziende del comparto ci sarà un solo futuro, il licenziamento. Già in questi mesi, al solo annuncio dell'introduzione del tetto, abbiamo avuto decine di licenziamenti, una vera emergenza sociale tamponata per ora con il ricorso alla Cassa integrazione».

La posizione dei sindacati resta comunque ferma, come spiega il segretario generale della Feneal Uil, Vito Panzarella: «Noi chiediamo che le società di manutenzione e di progettazione restino fuori dalle quote di appalto perché la norma, così scritta, è una falsa liberalizzazione di mercato che finisce per precarizzare i rapporti di lavoro e favorire la bassa qualità. Pertanto se non otterremo avanzamenti su questo fronte andremo avanti per la nostra strada confermando sciopero e manifestazione subito dopo l'incontro».

10 Mar 2016

## Nuovo Codice: subappalto libero (senza tetto del 30%), ma solo se lo decide l'ente appaltante

Roberto Mangani

La disciplina del subappalto è uno dei profili del Decreto delegato di riforma del Codice dei contratti pubblici approvato dal Consiglio dei ministri in prima lettura che ha suscitato maggiore attenzione e anche numerose posizioni critiche.

### LA DISCIPLINA CHE NON CAMBIA

Alcuni aspetti della nuova disciplina – contenuta nell'**articolo 105** del Decreto - confermano l'impostazione della normativa vigente, senza particolari innovazioni. Resta quindi valido il **regime autorizzatorio**, che comporta l'obbligo di preventiva autorizzazione dell'ente appaltante ai fini del ricorso al subappalto; viene confermato il **divieto del subappalto a cascata**; è ribadito l'obbligo per l'appaltatore di praticare nei confronti del subappaltatore gli **stessi prezzi unitari** risultanti dall'aggiudicazione con un **ribasso non superiore al 20%**; vengono replicate le disposizioni in tema di osservanza dei trattamenti economici e normativi stabiliti dalla **contrattazione collettiva** e di **responsabilità solidale** dell'appaltatore nei confronti dei dipendenti dei subappaltatori; sono ribadite le disposizioni in materia di coordinamento dei piani di sicurezza predisposti dai subappaltatori i tra loro e con il piano di sicurezza dell'appaltatore. L'attenzione va invece concentrata su alcuni aspetti per i quali le innovazioni proposte sono significative: limiti e condizioni per il ricorso al subappalto, contratti simili, pagamento diretto dei subappaltatori.

### LIMITI AL RICORSO AL SUBAPPALTO

È l'aspetto su cui da subito si è concentrata l'attenzione degli operatori (e anche le relative polemiche). In particolare, si è parlato di una vera e propria liberalizzazione del subappalto, in relazione al fatto che **non sarebbe più previsto il limite massimo del 30%** con riferimento ai lavori della categoria prevalente.

In realtà un'analisi puntuale del testo dell'articolo 105 fa emergere **una situazione decisamente più articolata**.

Il **comma 1** si apre con un'affermazione di principio, secondo cui di norma l'affidatario deve eseguire in proprio le prestazioni (lavori, servizi o forniture) oggetto del contratto. Si tratta di un'affermazione attenuata rispetto a quanto attualmente previsto al comma 1 dell'articolo 118 del D.lgs. 163/2006, dove viene stabilito che gli affidatari "sono tenuti" ad eseguire in proprio le prestazioni del contratto. Al di là di questa diversità di formulazione, ciò che va evidenziato è che l'affermazione di principio viene subito dopo ridimensionata attraverso una previsione che sembra privarla di contenuto concreto, essendo stabilito che è comunque ammesso il subappalto, secondo le disposizioni contenute nel medesimo articolo 105. Il punto cruciale è tuttavia indicato al

successivo **comma 4**. Esso infatti stabilisce alcune condizioni per il ricorso al subappalto, tra le quali assume rilievo primario quella secondo cui **la facoltà di subappalto deve essere stata espressamente prevista nel bando di gara**, anche limitatamente ad alcune prestazioni o ad alcune categorie di lavorazioni. Ciò significa che la decisione ultima se consentire il subappalto e, in caso affermativo, per quali tipologie di prestazioni (e in particolare per quali categorie di lavori) è rimessa alla scelta discrezionale dell'ente appaltante. ***Si tratta di un cambio di indirizzo radicale rispetto alla normativa vigente.*** Attualmente è infatti previsto che l'ente appaltante debba indicare, relativamente ai lavori, la categoria prevalente e le ulteriori categorie e la normativa secondaria – contenuta nel DPR 207/2011 – indica poi le lavorazioni subappaltabili. Il quadro normativo è quindi compiuto, e non lascia spazio all'ente appaltante in merito alla scelta se consentire o meno il subappalto.

Detto altrimenti, in nessuna previsione della disciplina vigente c'è il riconoscimento che la facoltà di subappalto resta condizionata a un'espressa previsione in tal senso del bando di gara, formulazione che invece si ritrova nel testo del nuovo Decreto e che lascia intendere che sia l'ente appaltante a dover assumere una decisione al riguardo.

Occorre tener conto che ***mancano le linee guida dell'Anac*** (che sono destinate a sostituire la disciplina regolamentare), circostanza che non consente di avere ancora un quadro completo in merito alla regolamentazione del subappalto. Tuttavia costituisce un dato oggettivo che **la nuova norma condiziona il ricorso al subappalto a un'espressa previsione del bando di gara**, espressione di una scelta discrezionale dell'ente appaltante, circostanza del tutto assente nell'attuale disciplina. In questo contesto viene poi precisato che **tutte le prestazioni e tutte le lavorazioni sono subappaltabili**, senza più alcun limite quantitativo neanche per quelle relative alla categoria prevalente. **L'unico limite è previsto per le lavorazioni appartenenti alle categorie superspecialistiche** (dovendosi intendere il riferimento al comma 11 dell'articolo 89 e non al comma 10) ed è stabilito nel 30% dell'importo di dette lavorazioni.

In definitiva, sembra delinearsi un quadro in cui la **liberalizzazione del subappalto**, intesa come possibilità di subappaltare tutte le prestazioni o lavorazioni nella loro totalità, esce ridimensionata, sussistendo **solo nella misura in cui l'ente appaltante abbia deciso in questo senso**. Di contro, sembra possibile che lo stesso ente appaltante, nell'ambito delle proprie valutazioni discrezionali, decida di limitare il ricorso al subappalto solo a determinate prestazioni/lavorazioni o, in linea teorica, anche di escluderlo del tutto.

## **CONDIZIONI PER L'UTILIZZO**

Oltre che all'espressa previsione nel bando di gara, la possibilità di ricorrere al subappalto è sottoposta ad altre condizioni. La prima è la **previa indicazione in sede di offerta delle previsioni/lavorazioni che si intendono subappaltare**. La seconda è che l'appaltatore dimostri la **sussistenza in capo al subappaltatore dei requisiti generali**. Tali dimostrazione avviene tramite autodichiarazione del subappaltatore che deve essere depositata unitamente al contratto di subappalto al momento dell'istanza di autorizzazione, fermo restando che la stessa deve essere oggetto di successiva verifica da parte dell'ente appaltante, considerata la previsione del comma 12 che impone la sostituzione dei subappaltatori per i quali tale verifica abbia dato esito negativo. Quanto ai requisiti speciali, il loro possesso in capo al subappaltatore deve essere

certificato – non essendo quindi sufficiente l'autodichiarazione – in sede di deposito del contratto di appalto.

Queste condizioni sono sostanzialmente analoghe a quelle indicate dalla normativa vigente. L'elemento di novità è invece costituito dall'indicazione dei **nominativi della terna di subappaltatori**, che viene resa obbligatoria per gli appalti di importo superiore alla soglia comunitaria per i quali non sia necessaria una particolare specializzazione. In tutti gli altri casi tale indicazione non è obbligatoria, ma gli enti appaltanti la possono richiedere dandone esplicita indicazione nel bando di gara. Viene quindi risolta in questo modo una questione che in relazione alla normativa vigente si era posta con riferimento al **cosiddetto subappalto necessario**. Una giurisprudenza divenuta nel tempo prevalente aveva infatti ritenuto che qualora il concorrente non fosse di per sé in possesso dei requisiti di qualificazione necessari per l'esecuzione dei lavori rientranti nella categoria scorporabile a qualificazione obbligatoria e dovesse quindi necessariamente procedere al subappalto degli stessi, la dichiarazione di subappalto da rendere in sede di offerta non potesse limitarsi alla mera volontà di affidare le suddette lavorazioni in subappalto, ma doveva essere accompagnata dall'indicazione dell'impresa subappaltatrice e dalla dimostrazione del possesso dei relativi requisiti di qualificazione da parte di quest'ultima. Ciò per colmare il deficit di qualificazione in capo all'appaltatore. Questa interpretazione è stata in realtà respinta dall'*Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato* con la **pronuncia n.9 del 2 novembre 2015**.

Nel **Decreto di riforma l'obbligo di indicazione dei subappaltatori (una terna) viene invece introdotto, svincolandolo tuttavia dal profilo della qualificazione e ancorandolo unicamente all'importo dei lavori**. Si tratta di una scelta difficilmente comprensibile. Se infatti l'indicazione dei nominativi dei subappaltatori nell'ipotesi del subappalto necessario, per quanto discutibile, poteva avere una sua coerenza in quanto diretta appunto a colmare un difetto di qualificazione in capo all'appaltatore, prevedere tale indicazione in relazione a un dato meramente quantitativo – l'importo dei lavori – non sembra rispondere ad alcuna logica. E ciò senza contare i problemi operativi che possono sorgere in fase esecutiva nell'ipotesi in cui i subappaltatori originariamente indicati non siano più disponibili, per le più svariate ragioni, ad assumere questo ruolo al momento dell'effettiva esecuzione dei lavori oggetto di subappalto. Va infine evidenziato che resta di contenuto incerto la previsione secondo cui **l'obbligo di indicazione dei nominativi dei subappaltatori non opera nell'ipotesi in cui** – pur trattandosi di lavori di importo superiore alla soglia comunitaria – gli stessi necessitano di una **particolare specializzazione**, indicazione che resta del tutto generica e di non agevole interpretazione.

**I CONTRATTI SIMILARI** Poche le novità in tema di contratti simili. Vanno considerati tali i contratti di importo superiore al 2% dell'importo complessivo dell'appalto o comunque di importo superiore a 100.000 euro qualora l'incidenza della manodopera sia superiore al 50% dell'importo del contratto stesso (comma 1). Ne deriva che mentre i contratti simili aventi le indicate caratteristiche sono soggetti ad autorizzazione, quelli che – pur avendo i medesimi caratteri strutturali – non rispettino i parametri indicati in relazione all'importo o all'incidenza della manodopera non devono essere autorizzati. Viene poi ribadita la previsione secondo cui per i **subappalti di importo inferiore al 2% dell'importo dell'appalto** i termini per il rilascio dell'autorizzazione sono dimezzati (comma 18). E' evidente che tale disposizione prefigura

l'esistenza di subaffidamenti di prestazioni che, pur essendo di importo inferiore al 2%, non possono essere confusi con i contratti simili. Essi, infatti, hanno le caratteristiche di veri e propri subappalti (e non di contratti simili), - configurandosi quindi come subaffidamenti di lavori in senso proprio – e come tali sono sempre soggetti al regime autorizzatorio, con la sola particolarità che il termine per il rilascio dell'autorizzazione è ridotto alla metà rispetto all'ipotesi ordinaria.

Infine, per tutti i subaffidamenti – anche se non soggetti ad autorizzazione – vi è **l'obbligo per l'appaltatore di comunicare** all'ente appaltante il nominativo del subcontraente, l'importo e l'oggetto del contratto (comma 2). Infine, **non sono comunque subappalti**, per esplicita indicazione contenuta al comma 3: a) l'affidamento di attività specifiche a favore di lavoratori autonomi; b) la subfornitura a catalogo di prodotti informatici; c) l'affidamento di servizi di importo inferiore a 20.000 euro annui a imprenditori agricoli nei comuni totalmente montani.

**IL PAGAMENTO DIRETTO DEI SUBAPPALTATORI** Significative sono le novità in tema di pagamento diretto dei subappaltatori, contenute nel comma 13. **Il pagamento diretto viene reso obbligatorio in tre casi:** **a)** quando il subappaltatore è una microimpresa (meno di dieci dipendenti e fatturato inferiore a 2 milioni annui) o una piccola impresa (meno di cinquanta dipendenti e fatturato inferiore a 10 milioni annui); **b)** in caso di inadempimento dell'appaltatore; **c)** su richiesta del subappaltatore, se la natura del contratto lo consente. Resta peraltro indefinito quando si possa configurare l'inadempimento dell'appaltatore che fa scattare l'obbligo di pagamento diretto dei subappaltatori e in base a quali caratteristiche si può ritenere che la natura del contratto consenta tale pagamento diretto, entrambi profili su cui residuano molti margini di valutazione discrezionale.

Rispetto alla disciplina vigente ***l'opzione del pagamento diretto dei subappaltatori non è più quindi legata alle determinazioni del singolo ente appaltante***, venendo quindi meno anche l'obbligo di darne preventiva evidenza nel bando di gara. Nel contempo, non sono più previste quelle ipotesi specifiche di pagamento diretto attualmente contemplate dall'articolo 118 e legate a situazioni particolari, quali la sottoposizione dell'appaltatore al concordato preventivo con continuità aziendale o la crisi di liquidità dello stesso comprovata da reiterati ritardi nei pagamenti dei subappaltatori.

Tra i temi di maggiore convergenza: edilizia sociale, rigenerazione urbana e difesa del patrimonio

# Vertice sulle linee guida del Prg

Trimarchi: con **Ance**, Legambiente e Ordine degli architetti confronto costruttivo

SIRACUSA - La commissione consiliare Urbanistica di Siracusa, presieduta da Antonino Trimarchi, si è occupata delle nuove linee guida del piano regolatore generale con una riunione aperta ai portatori di interesse. Nell'aula consiliare si sono trovati il rappresentante della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali, Giuseppe Armeri, la presidente dell'Ordine degli architetti, Lilia Cannarella, il presidente dell'**Ance**, Massimo Riili, e Paolo Tuttoilmondo di Legambiente. I lavori sono stati seguiti dal presidente del Consiglio comunale, Santino Armario; per l'amministrazione c'era il dirigente della Pianificazione territoriale, Emanuele Fortunato.

Tra i temi di maggiore convergenza c'è l'edilizia sociale, per la quale si registra una crescita della domanda. Una delle soluzioni prospettate, da perseguire a prescindere dai tempi di approvazione delle nuove linee guida, è di dedicare a tale tipologia le aree a servizi opportunamente rimodulate. Altri terreni di confronto positivo sono stati quelli della cosiddetta "sostituzione edilizia", lavorando sul patrimonio esistente attraverso interventi sostenibili e di qualità, e della rigenerazione urbana per favorire opere di riqualificazione che

puntino al risparmio energetico e ad edifici antisismici.

Spazio anche alla difesa del patrimonio archeologico e storico, per una riqualificazione dei siti e la loro fruizione attraverso modelli pubblico-privati di gestione in rete; alla tutela e riqualificazione delle aree costiere; al problema della costituzione di un parco progetti che apra la strada ai finanziamenti pubblici. Su quest'ultimo punto si sta affermando l'idea di un fondo di rotazione costituito da enti, associazioni e ordini professionali, sotto il coordinamento pubblico, che finanzia la progettazione e poi si autoalimenta con l'accesso alle stesse risorse pubbliche. Sul piano paesaggistico, attualmente sottoposto al parere dell'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio, è stato proposto di fissare, attraverso il sindaco Garozzo, una riunione a Palermo per affrontare in via definitiva il

tema del perimetro

del parco archeologico, da cui dipendono molte scelte urbanistiche future e che non può essere calato dall'alto.

Il presidente Trimarchi ha dichiarato: "È stato un confronto costruttivo e di alto livello che ha fatto propria una metodologia di lavoro aperta ai contributi esterni, soprattutto di chi è direttamente interessato a uno sviluppo del territorio urbano in un'ottica di salvaguardia e di rispetto delle sue vocazioni. Su questi temi c'è ormai una sensibilità diffusa anche tra chi sembra perseguire obiettivi diversi. **Ance**, Legambiente e Ordine degli architetti hanno presentato tre sintesi delle loro proposte ed è stato interessante verificare che per molti versi le idee sono sovrapponibili. Sono tutte questioni di cui terremo conto per le linee guida del Prg. Alcune di esse, però, ci rimandano a problemi pressanti, che non possono attendere i tempi di approvazione dello strumento urbanistico. La commissione, in questo senso, può svolgere un ruolo di cabina di regia affinché determinati problemi possano trovare soluzioni nel breve e nel lungo periodo".

Luigi Solarino

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Altro terreno di confronto positivo è stato quello della "sostituzione edilizia"**



Antonino Trimarchi