

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
46	Edilizia e immobiliare	07/04/2016	CASE IN CONVENZIONE, VINCOLI SUPERABILI DOPO CINQUE ANNI (A.Busani)	2
50	Economia e fisco	07/04/2016	ORLANDO: ENTRO L'ANNO ATTUAZIONE DELLA DELEGA (P.Maciocchi)	3
48	Economia e fisco	07/04/2016	ARRIVA IL TERZO "FONDO-TASI": 390 MILIONI A 1.877 COMUNI (G.tr.)	4
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
23	Dal territorio	07/04/2016	A PALERMO SI RISTRUTTURA CON I GRUPPI D'ACQUISTO (P.Pierotti)	5
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	07/04/2016	TRASPARENZA SUI PICCOLI LAVORI, ANTICIPO PREZZI E TETTO AI SUBAPPALTI: TUTTE LE CORREZIONI DEL PARLAMENTO AL CODICE	7
Testata: GIORNALE DI SICILIA Ed. Siracusa				
27	Dal territorio	07/04/2016	COMPLETAMENTO NUOVO OSPEDALE ALLA GARA PARTECIPANO 7 SOGGETTI	10

Immobili. La guida Federnotai-Anci Case in convenzione, vincoli superabili dopo cinque anni

Angelo Busani

Un "massimario" per le compravendite delle unità abitative comprese in interventi di edilizia convenzionata: è il risultato di un lavoro congiunto di Federnotai Lombardia e Anci Lombardia (con il patrocinio di Regione Lombardia e di Confprofessioni) utile per "fare il punto" in una materia molto intricata sia dalla pluralità di interventi legislativi. Il documento sarà presentato domani a Milano, a partire dalle 9, all'auditorium Giorgio Gaber del Grattacielo Pirelli in via Fabio Filzi 22. L'edilizia convenzionata è la parte dell'edilizia residenziale realizzata sulla base di una convenzione con il Comune, stipulata in base all'articolo 35, legge 865/1971 (le cosiddette "convenzioni Peep") e degli articoli 7 e 8, Dpr 380/2001 (le cosiddette "convenzioni Bucalossi", ora regolate dall'articolo 18 del Dpr 380/2001).

Vincoli e nullità

Questi vincoli - da cui discendeva la nullità degli atti stipulati in loro violazione - potevano riguardare solo le convenzioni che avevano a oggetto terreni e fabbricati venduti in piena proprietà e non quelli venduti in diritto di superficie. La violazione dei vincoli derivanti da convenzioni in piena proprietà comportava la nullità dei relativi atti. Viene chiarito che questa sanzione di nullità non può riguardare gli atti stipulati dopo la legge 179/1992, che ha abrogato i vincoli della legge 865, ma resta confinata agli atti stipulati in precedenza. È legittimo l'inserimento, nelle convenzioni della legge 865/1971, di disposizioni con le quali le parti, su richiesta del Comune, costituiscano vincoli ulteriori con riguardo ai trasferimenti successivi alla prima alienazione

(come un divieto di alienazione o un patto di prelazione). La violazione di queste limitazioni non comporta mai la sanzione della nullità dell'atto, ma "solo" l'applicazione di rimedi di natura obbligatoria, quali la risoluzione per inadempimento o la decadenza dal regime convenzionale.

Sostituzione di convenzione

È possibile sostituire le convenzioni della legge 865/1971 con le convenzioni della legge 10/1977 (ora articolo 18, Dpr 380/2001). La sostituzione può riguardare sia le convenzioni in proprietà, sia quelle in diritto di superficie; e inoltre è possibile con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate sia prima che dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992. La sostituzione comporta che la nuova convenzione ha una durata di 20 (e non più 30) anni, diminuita del tempo trascorso tra la data della convenzione originaria e la data della seconda convenzione; e che sia pagato un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dalla legge 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Rimozione dei vincoli

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni (sia in diritto di superficie che di proprietà) è una facoltà concessa solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento. L'iniziativa è riconosciuta al singolo condòmino e non al Comune. Il condòmino deve pagare al Comune un corrispettivo, proporzionale alla sua corrispondente quota millesimale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riforma fallimentare. Possibili emendamenti nell'iter parlamentare

Orlando: entro l'anno attuazione della delega

Patrizia Maciocchi
ROMA

Il Governo procederà entro l'anno alla **riforma del diritto fallimentare** attuando la delega. È l'impegno del ministro della Giustizia Andrea Orlando, intervenuto ieri alla giornata di studio organizzata dall'Università Lumsa. Un nuovo diritto concorsuale - sul quale annuncia Orlando c'è un margine di intervento per "correzioni di rotta" - che andrà a correggere alcune disfunzioni, a cominciare dall'incapacità delle piccole e medie imprese, spesso a "conduzione" familiare, di promuovere autonomamente processi di ristrutturazione precoce. Uno strumento, per superare il limite è la fase di allerta in cui l'emersione della crisi consente di sostenere l'impresa coinvolgendo il tribunale se il debitore non partecipa.

Da colmare per Orlando resta la lacuna sulla crisi e l'insolvenza dei gruppi di imprese, rispetto alla quale lo schema di legge all'esame del Parlamento «individua ove possibile, un unico tribunale competente e un assetto unitario di procedura». Per il ministro della Giustizia sul piano organizzativo si impongono due interventi. «Il primo è il potenziamento del tribunale delle imprese sul quale concentrare le procedure di maggiore dimensione, le altre andranno ripartite tra un numero ridotto di tribunali con pianta organica adeguata, scelti in base a criteri oggettivi».

Sul punto sarà d'aiuto la riforma della geografia giudiziaria, premessa per una maggiore specializzazione. L'altra innovazione della cui efficacia è convinto il Guardasigilli è il sistema di "Common": un unico "market place" nazionale per tutti i beni messi in vendita dalle procedure concorsuali ed esecutive: «Grazie a questo sistema le vendite prendono una visibilità maggiore e si amplia la platea dei

potenziali acquirenti: cosa eccezionale visto che nel settore delle esecuzioni e dei fallimenti si stima che la ricchezza incagliata valga miliardi di euro».

Per il presidente della Corte d'Appello di Roma Luciano Panzani è una buona notizia che il testo sia emendabile: «Sono perplesso sull'intervento coatto del giudice se le cose non funzionano con l'organismo di composizione. Le rigidità del giudice possono spaventare gli imprenditori con un effetto boomerang». A preoccupare Panzani è anche la previsione di passare i procedimenti più importanti alle sezioni specializzate con il rischio «di seppellirle sotto un numero eccessivo di segnalazioni».

Le modifiche apportate prima dell'approdo in Parlamento non hanno fatto piacere al presidente della Commissione Renato Rordorf che se da una parte dà vaperscontati degli interventi nel corso dell'iter non capisce quelli "in partenza".

Invita ad usare il concordato solo se c'è una possibilità di continuità il vice ministro dell'economia Enrico Zanetti e lo fa cifre alla mano: «I concordati definiti con l'esecuzione di quanto promesso ai creditori sono stati soltanto 2,28 nel 2012, 2,42 nel 2013 e 4,55 nel 2015».

Per Zanetti va bene la vendita dei beni anche telematica ma serve trasparenza sul fronte dell'attribuzione degli incarichi, attraverso una database sui siti istituzionali perché «non si può sconfinare nell'amore dei singoli magistrati per alcuni professionisti». Infine la delega deve occuparsi anche della gestione dei privilegi: attribuire una corsia "preferenziale" alle sanzioni tributarie fa parte di una concezione statalista che non considera il rischio di fallimenti a catena.

Il presidente della Commissione della Camera Francesco Boccia sposta l'attenzione sugli interventi che arrivano in ritardo

do rispetto alla crisi, come accaduto per le Banche «L'Italia è passata dai 40 miliardi di sofferenza del 2008 ai 360 del 2015 di cui 210 "vera" e il resto dovuta ai crediti incagliati».

A dare il punto di vista delle imprese è il direttore dell'Ufficio legislativo di Confindustria Antonio Matonti: «La riforma dell'amministrazione straordinaria è un tassello indispensabile del complessivo disegno di riordino. Due i punti chiave: rendere lo strumento davvero "straordinario" e consentire l'accesso alle sole imprese con una seria prospettiva di recuperabilità economica. E ciò anche per riequilibrare la disciplina in una direzione di maggiore tutela delle ragioni dei creditori. Su questo, le scelte compiute dalla Commissione di riforma rappresentano un compromesso accettabile, ma sono senz'altro possibili dei miglioramenti in occasione dell'ormai imminente esame parlamentare del disegno di legge».

Il presidente dei dottori commercialisti Gerardo Longobardi fa una precisazione sull'allerta: «I primi segnali della crisi d'impresa sono avvertiti dall'Agenzia delle Entrate e dall'Inps: è importante dare un valore sintomatico alle banche dati se vogliamo che funzioni l'allerta esterna».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti sul tappeto

01 | I CONCORDATI

I concordati che sono stati definiti con l'esecuzione delle promesse fatte ai creditori, sono stati solo 2,28 nel 2012; 2,42 nel 2013 e 4,55 nel 2015. Un trade che, benché in crescita, resta su numeri molto bassi.

02 | I CREDITI INCAGLIATI

L'Italia è passata da 40 miliardi di sofferenza del 2008 ai 360 del 2015: di questi 210 di sofferenza reale mentre il resto è dovuta ai crediti incagliati

03 | I PRIVILEGI

La concezione statista che assegna un privilegio anche alle sanzioni tributarie non considera il rischio dei fallimenti a catena



Enti locali. Il Viminale pubblica i dati sull'aiuto ai sindaci che avevano aumentato l'Imu

Arriva il terzo «fondo-Tasi»: 390 milioni a 1.877 Comuni

Pochi giorni dopo la pubblicazione dei prospetti sul fondo di solidarietà, il Viminale "anticipa" i numeri della terza edizione del **fondo-Tasi**, il bonus garantito a 1.877 Comuni per far quadrare i conti anche nei casi in cui l'ente è arrivato all'appuntamento con il passaggio dall'Imu alla Tasi sull'abitazione principale dopo aver spinto verso l'alto le aliquote della vecchia imposta.

Le cifre saranno materialmente girate ai sindaci solo quando sarà pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» il decreto, dopo la firma del titolare dell'Interno Angelino Alfano e del collega all'Economia Piercarlo Padoan; i numeri, però, servono a mettere un ulteriore punto fermo per i bilanci in costruzione in queste settimane, anche in questo caso i calcoli per le amministrazioni locali non erano difficili.

L'ultima manovra, al comma 20 della legge 208/2015, ha alimentato per il 2016 questo fondo con 390 milioni, contro i 472,5 destinati l'anno scorso allo stesso scopo: non essendo cambiati i parametri di distribuzione, in pratica ognuno degli enti interessati si trova a questa voce un taglio del 17,46 per cento. I dati diffusi dal Viminale propongono un altro confronto, quello con il fondo Tasi originale, che nella sua prima ver-

sione (2014) era stato ancora più robusto raggiungendo la cifra di 625 milioni: l'assegno 2016, quindi, si ferma al 62,4% di quello previsto il primo anno.

Il progressivo assottigliarsi di questo fondo, che dal 2017 potrebbe anche non affacciarsi più, è legato alla sua origine, un tira e molla fra il Governo (Letta) che introdusse la Tasi e i Comuni

preoccupati del fatto che il meccanismo del nuovo tributo non portasse a pareggiare le entrate quando le aliquote Imu si erano alzate oltre gli standard; questi aumenti di aliquota, però, si sono verificati spesso anche nel corso del 2013, mentre lo stesso Governo Letta era impegnato nel faticoso «superamento» dell'Imu sulla prima casa, e possono essere stati quindi introdotti in chiave strumentale per «lucrare» un maggior rimborso statale senza far pagare nulla ai propri contribuenti. La manovra 2014, non potendo distinguere gli aumenti dovuti a reali scelte fiscali da quelli più animati da furbizia, mise tutto insieme, e stabilì in 625 milioni il fabbisogno per far quadrare i conti.

Questa genesi complicata, insieme al difetto strutturale di «premiare» gli aumenti di aliquota, spiega lo scarso entusiasmo con cui i governi Letta prima e Renzi poi hanno guardato a questo fondo, escludendolo anche dalle voci rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica. Tra le grandi città, a soffrire di più l'alleggerimento del fondo Tasi è Milano, che da sola ne assorbe quasi il 15%, seguita da Brescia, Genova e Catania.

G.Tr.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO ENTI LOCALI

Appalti, così la riforma cambia il contenzioso

Nell'edizione online oggi:

- Un articolo di **Antonella D'Angelo** e **Susy Simonetti** sulle nuove modalità per i ricorsi negli appalti
- Un articolo di **Cosimo Brigida** sulla possibilità per i Comuni di gestire in house il servizio di igiene ambientale

www.quotidianientilocali.ilsole24ore.com

Nelle città

Il fondo in arrivo nei 20 maggiori Comuni italiani

Comune	Contributo in milioni	Euro ogni mille abitanti	Comune	Contributo in milioni	Euro ogni mille abitanti
Roma	14,1	5.139	Venezia	1,6	5.908
Milano	55,8	42.677	Verona	1,7	6.428
Napoli	23,2	24.093	Messina	3,9	16.058
Torino	22,9	25.178	Padova	0,6	2.817
Palermo	7,3	11.127	Trieste	0,6	2.919
Genova	17,2	28.208	Brescia	6,9	36.009
Bologna	4,4	11.664	Prato	0	-
Firenze	1,9	5.150	Reggio Calabria	1,2	6.457
Bari	0,9	2.811	Parma	6,8	36.863
Catania	7,7	26.050	Modena	2,5	13.653

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati ministero dell'Interno - direzione centrale Finanza locale



FOCUS CITTÀ

A Palermo si ristruttura con i gruppi d'acquisto

Difficile riqualificare con profitto se non c'è un accordo tra più compratori privati

di Paola Pierotti

● A Palermo sembra davvero difficile oggi poter fare sviluppo immobiliare. Non è facile infatti rientrare dai costi per l'acquisto dei beni e la necessaria ristrutturazione, fatta eccezione per zone recentemente riqualificate come sono ad esempio via Alloro, Piazza Marina o la Cala. In centro storico si comprano fabbricati in pessimo stato anche a 500 euro/mq; se li si ristruttura a 1.000-1.200 euro/mq, non è detto si riesca poi a vendere, guadagnandoci qualcosa.

Dati confermati Giovanni Franzitta di PL5 che - forte di una società immobiliare collegata al suo studio di architettura - sta sperimentando con successo la strada dei gruppi d'acquisto. «È un modo per procurarci il lavoro ma anche per abbattere i costi delle operazioni di rigenerazione: individuiamo palazzi belli ma degradati, valutiamo se i proprietari hanno la capacità economica per ristrutturarli o se intendono venderli, tentiamo di suddividere la proprietà e una volta valutata la fattibilità - spiega Franzitta - cerchiamo papabili acquirenti che si impegnino a comprare da subito i millesimi di un palazzo distrutto o gli appartamenti di un palazzo da riqualificare». PL5 ha già all'attivo una ventina di operazioni realizzate così grazie a cordate di una trentina di soggetti che si impegnano fino alla realizzazione delle parti comuni. «Palazzo Lampedusa era un immobile bombardato nel '43, rimasto per sessant'anni una rovina. Proprio con un gruppo di acquisto abbiamo diviso per 35 condomini la spesa di 12-13 milioni», spiega

Nino Cirrincione, uno degli acquirenti e amministratore del condominio. All'interno sono stati realizzati 38 alloggi. Complessivamente ogni condomino ha speso meno di 2mila euro e chi rivende oggi rilancia anche a 3.200 euro/mq.

Facendo fronte ai margini minimi, per gran parte degli interventi del centro storico di Palermo si cerca di intercettare i contributi pubblici. «L'amministrazione comunale ha già emanato sei bandi per incentivare il recupero - spiega Roberto Termini, responsabile edilizia privata dell'ufficio città storica del Comune - ed è in arrivo un settimo bando per circa 10-12 milioni frutto di economie dalle tranche precedenti. Queste risorse potranno coprire non più della metà del costo dell'intervento fino ad un massimo di 80 euro al metro cubo». La legge regionale prevede invece un finanziamento di 2mila euro/mq fino ad un massimo di 300mila euro per la ristrutturazione di singole unità immobiliari, in 20 anni a tasso zero.



Riqualificazione. Palazzo Lampedusa era abbandonato dalla Seconda guerra mondiale

Tra le ultime realizzazioni terminate a Palermo c'è il recupero di Palazzo Naselli-Statella Spaccafora in Piazza Magione, frutto di un'iniziativa dell'impresa Edilpa guidata da Armando Fecarotta che aveva acquistato l'immobile con un'asta dal Comune. «Era in condizioni fatiscenti e abbiamo realizzato 12 alloggi di pregio, da 160 a 200 mq. Abbiamo abbassato il prezzo un paio di volte - spiega l'ingegnere - e oggi si compra da 2.600 a 3.000 euro/mq a seconda dell'esposizione».

Sambuca Costruzioni ha terminato Palazzo Lancia di Brolo nella zona Albergheria: una decina di alloggi a ridosso del mercato di Ballarò in vendita a 2.500 euro/mq. La stessa impresa guidata da Marco Giammona ha un cantiere alla Cala dove sta ricostruendo un edificio di circa mille mq di fronte al porto turistico. «Saranno case in prima fila sul mare. Stiamo ricavando una decina di appartamenti da 100 a 150 mq in vendita a 3.500 euro/mq». Della stessa società restano in vendita pochi alloggi con ampie terrazze panoramiche anche a Palazzo Moncada, in pieno centro storico, sempre con finiture di pregio. «Qui i prezzi sono da fine serie intorno a 3.000 euro/mq. In generale - aggiunge l'ingegnere - oggi i clienti a Palermo cercano storia, bellezza, assenza di auto: chi sceglie il centro storico non chiede la domotica ma recupero di qualità. Recentemente nella nostra città si sono affacciati investitori interessati al bacino del Mediterraneo che stanno lasciando il Nord Africa o la Turchia, ma che cercano condizioni analoghe».

Palermo tenta quindi di risollevarsi, ma c'è chi lamenta la resistenza al nuovo. «Fare innovazione a Palermo resta un'utopia - dichiara Fabio Sanfratello, presidente Ance Palermo -». Non siamo riusciti a installare il fotovoltaico sulla copertura di una residenza per studenti che stiamo ultimando con la fondazione Ceur che per tutti gli altri suoi campus in giro per l'Italia ha previsto che metà della produzione di energia sia autoprodotta con pannelli solari, ma Palermo ha negato l'installazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCATO RESIDENZIALE

Cristina Giua

PALERMO ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi medi al mq e canoni mensili in euro (bilocali 60-70 mq e trilocali 70-80 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro storico	↗	=	2.100	1.600	2.600	2.300	500	600
Piazza Marina	↗	=	1.800	1.300	2.200	2.000	400	500
Libertà	=	=	2.400	1.900	3.000	2.600	550	660
Dante	=	↘	1.900	1.400	2.400	2.100	420	520
Marconi	=	↗	2.000	1.500	2.500	2.200	450	570
Politeama Ruggiero	=	=	2.500	2.200	3.100	2.700	560	680
Terrasanta	↗	↗	2.300	1.750	2.700	2.400	480	590
Notarbartolo	↗	↘	2.100	1.500	2.500	2.200	470	580
Calatafimi - Villa Tasca	↗	↘	1.650	1.250	2.100	1.900	400	510
Corso Mille	=	=	1.600	1.200	2.050	1.700	370	480
Messina Marine	↘	↗	1.400	1.100	2.000	1.600	340	460
Indipendenza	=	↗	1.800	1.400	2.300	1.950	400	500
Oreto	=	=	1.700	1.300	2.200	1.900	360	480
Oreto Nuova	=	=	1.550	1.200	2.000	1.600	350	470
Orsa Minore	=	=	1.450	1.150	2.000	1.550	340	460
Roccella	=	↗	1.300	980	1.700	1.500	320	430
Stazione	=	↗	1.600	1.400	2.200	1.800	360	470
Torrelunga	↗	=	1.400	1.050	1.900	1.600	330	440
Tukory	↗	↗	1.500	1.050	2.050	1.700	360	450
Università	=	↗	1.650	1.300	2.200	1.800	380	480
Cruillas	=	↗	1.250	960	1.600	1.300	300	420
L'Emiro	↘	=	1.350	1.000	1.800	1.400	320	430
Da Vinci	↘	↘	1.400	1.100	1.900	1.450	330	440
Pariso	=	=	1.350	990	1.800	1.450	320	430
Pitrè	↘	↗	1.400	1.100	1.900	1.500	360	460
Passo Rigano	↘	↗	1.500	1.250	2.100	1.650	370	460
Belgio - Strasburgo	=	↗	1.800	1.300	2.300	1.900	440	550
De Gasperi	↘	↗	1.900	1.400	2.500	2.000	450	560
Lazio - Campania	=	=	2.100	1.700	2.600	2.200	470	580
Unità d'Italia	=	=	2.200	1.900	2.700	2.300	500	600
Pallavicino	=	=	1.250	1.100	1.900	1.300	360	460
Restivo - Ausonia	=	↗	1.500	1.300	2.100	1.600	370	460
San Lorenzo - Strasburgo	=	=	1.400	1.200	2.000	1.500	360	450
Natale - Sferracavallo	↘	↗	1.250	1.000	1.800	1.300	330	440
Patranina - Mondello	↗	↘	1.650	1.300	2.200	1.800	380	470
Don Bosco	=	↗	2.100	1.600	2.500	2.200	470	580
Fiera	=	↗	1.700	1.400	2.400	1.800	450	560
Galilei	↘	↗	2.000	1.800	2.600	2.100	470	480
Montepellegrino - Fiera	↗	↘	1.250	1.000	1.800	1.300	340	440
Sciuti Leopardi - Magnolie	=	↗	1.600	1.250	2.150	1.700	370	470

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Immobiliare.it, Reag (solo compravendite), Re/Max, Tecnocasa. Solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it

TRATTATIVE IN RIPRESA PIÙ FORTE PER I PICCOLI TAGLI

Avanti piano per le compravendite nel residenziale di Palermo. Lo si era visto nei mesi scorsi, grazie all'aumento di appuntamenti per visite registrato dalle agenzie immobiliari in città, oggi la conferma anche per il giro d'affari. «L'area più gettonata resta il classico quadrilatero Libertà-Dante-Terrasanta-Notarbartolo - fa il punto Danilo Ruvituro, agente Re/Max, che parla di un 20% in più di compravendite chiuse nei primi tre mesi dell'anno rispetto al 2015. «Chi cerca in zona - aggiunge Ruvituro - punta soprattutto a trivani o a quadrivani per budget di spesa che raramente superano i 300 mila euro. Per chi cerca una soluzione abitativa indipendente, la scelta cade su Patranina-Mondello». Più difficile trovare invece acquirenti per gli appartamenti dai cinque locali in su. Ferme le quotazioni in centro e nelle zone di pregio, dopo una caduta ha visto i prezzi lasciare sul terreno il 20-30% rispetto a 5-6 anni prima. Ancora più marcato il gap in periferia e semi-periferia dove le quotazioni hanno perso anche il 40%. Il tutto su una piazza dove dalla presentazione sul mercato al preliminare di vendita passa una media a ridosso degli otto mesi di tempo. Mentre, in fase di trattativa sul prezzo di chiusura, c'è ancora margine per un altro 20% circa di sconto rispetto al prezzo di partenza. Con il ritorno alle compravendite si raffredda il segmento degli affitti: i canoni di locazione nel giro degli ultimi 5 anni hanno subito ribassi del 20-30%, ma anche qui, come per i prezzi d'acquisto, la discesa è arrivata al punto più basso, mentre la richiesta continua a concentrarsi sui tre-quattro vani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.CASA24PLUS.IT/FOCUSCITTA

Tendenze, prezzi e canoni d'affitto nei principali capoluoghi italiani

Trasparenza sui piccoli lavori, anticipo prezzi e tetto ai subappalti: tutte le correzioni del Parlamento al codice

Giuseppe Latour e Mauro Salerno

Anticipazione del prezzo stabilizzata al 20 per cento. Più paletti per gli affidamenti sotto il milione di euro. Massimo ribasso impossibile sopra i 150mila euro. Ripristino della soglia di subappaltabilità al 30 per cento. Sezioni speciali per gli albi Anac dei commissari, dedicate ad alcune grandi stazioni appaltanti: Consip, Invitalia e soggetti aggregatori regionali. Unificazione del rating di impresa, sotto l'Anac. Più vincoli per le deroghe, in caso di emergenze. Ritorno dei bandi di gara sui giornali. Eliminazione della cauzione per i progettisti, che incassano anche l'obbligo di utilizzo del Dm parametri e l'abbassamento a 100mila euro (da 209mila) della soglia per le procedure senza gara. E una maxisanzione pari al 10% dell'importo dei lavori per le concessionarie che non rispettano i vincoli sull'in house.

Le commissioni Lavori pubblici del Senato e Ambiente della Camera hanno depositato oggi l'atteso parere unico sul Codice appalti, firmato dai due relatori: Stefano Esposito e Raffaella Mariani. Come da previsioni, e seguendo la strada già tracciata dal Consiglio di Stato, il testo redatto dalle commissioni punta a una riscrittura, più che a una semplice correzione di punti critici. Oggi il testo sarà votato e inviato al Governo che, a questo punto, avrà poco più di dieci giorni per fare gli ultimi aggiustamenti e andare in Consiglio dei ministri con la versione finale del Codice appalti.

Anticipo prezzi e subappalto Tra le novità da inserire nella versione finale del Codice, infatti, spicca il ritorno dell'anticipazione del prezzo a favore delle imprese, «pari al 20% da corrispondere all'appaltatore entro quindici giorni dall'effettivo inizio dei lavori». L'erogazione, però, viene subordinata alla costituzione di una garanzia fideiussoria. Diventa così strutturale la misura che, al momento, scadrà il 31 luglio del 2016. Viene, poi, risolto il problema del subappalto, uno dei più discussi durante i lavori parlamentari: all'articolo 105 si stabilisce il ripristino della soglia del 30% «dell'importo complessivo del contratto di lavori, servizi o forniture». E si introduce, in materia di pagamento diretto, un decreto del ministero delle Infrastrutture, su proposta dell'Anac, che dovrà individuare i casi in cui si può fare ricorso a questo strumento.

Commissioni giudicatrici Viene, poi, sminata la questione delle commissioni giudicatrici, posta da alcune grandi stazioni appaltanti. In sostanza, a Consip, Invitalia e ai soggetti aggregatori regionali viene concessa la costituzione di una sezione speciale degli elenchi Anac, composta da esperti interni, alla quale potranno fare ricorso per le loro procedure di gara: in questo modo si risponde alla richiesta di non gravare di oneri eccessivi le stazioni appaltanti più strutturate. Inoltre, le commissioni interne vengono limitate al di sotto della soglia dei 150mila euro, mentre prima potevano arrivare fino alla soglia comunitaria da 5,2 milioni. In riferimento a questo, nell'elenco

delle stazioni appaltanti certificate dall'Anac viene inclusa d'ufficio anche Invitalia, mentre vengono escluse le città metropolitane.

Sotto soglia, procedure più trasparenti L'articolo 36 viene praticamente riscritto, aumentando il livello di trasparenza delle procedure sotto soglia. Tra i 40mila e i 150mila viene istituito l'obbligo di consultazione di almeno cinque operatori economici (prima erano tre). Tra i 150mila e il milione di euro si passa dalla trattativa privata alla procedura ristretta che, quindi, prevede un bando e la consultazione di almeno dieci operatori. In alternativa, sarà possibile usare la procedura aperta, senza possibilità però di utilizzare il criterio del prezzo più basso. Sul massimo ribasso arriva un colpo piuttosto a sorpresa, che però va nella direzione della forte opposizione che Stefano Esposito ha sempre espresso nei confronti del prezzo più basso. Questo criterio di aggiudicazione potrà essere utilizzato solo per i lavori di importo pari o inferiore a 150mila euro. La vecchia soglia – va ricordato – era fissata a un milione.

Bandi sui quotidiani All'articolo 75 viene chiesta una correzione in materia di pubblicità dei bandi. Il decreto del Mit che, entro sei mesi, dovrà definire gli indirizzi generali di pubblicazione della documentazione di gara dovrà prevedere, tra i vari criteri, anche l'utilizzo della stampa quotidiana maggiormente diffusa nell'area interessata dal bando. Si dice, poi, esplicitamente che fino al 31 dicembre del 2016 si applica il regime attualmente in vigore.

Rating di impresa Una soluzione arriva anche sulla vicenda del rating di impresa, che passerà tutto dall'Anac. Viene così istituito presso l'Anticorruzione il sistema del rating di impresa, «da applicarsi ai soli fini della qualificazione delle imprese, per il quale l'Autorità rilascia apposita certificazione». In questo modo viene unificato il sistema, come chiesto dal presidente Anac, Raffaele Cantone, dal momento che adesso l'Autorità gestirà anche il rating di legalità, in raccordo con l'Antitrust.

Concessioni

Altra risposta importante arriva sull'articolo 177, relativo alle concessioni: nel caso in cui le società non rispettino il limite dell'80%, imposto dal Codice, l'Anticorruzione potrà intervenire. E il decreto legislativo le attribuisce una vera e propria maxi sanzione: le concessionarie potranno essere colpite «in misura pari al 10% dell'importo complessivo dell'appalto». Sarà l'Autorità a indicare, in apposite linee guida, le modalità con le quali eserciterà il suo potere di verifica. All'articolo 121, poi, si precisa che le norme del Codice si applicano anche alle attività relative allo sfruttamento di un'area per la produzione di petrolio. Una seconda modifica sostanziale, in materia di concessioni e partenariati, viene chiesta all'articolo 165. Il prezzo che le amministrazioni possono corrispondere, sommato ai vari meccanismi di finanziamento pubblico, al momento non può superare il 50% del costo totale dell'investimento. Questo valore scende fino al 30%: vuol dire, in pratica, che sarà molto più difficile fare project financing, dal momento che l'investimento si dovrà sostenere in misura maggiore da solo.

Turbativa d'asta e false dichiarazioni Tra i motivi di esclusione viene inserita anche la turbativa d'asta: probabilmente, una dimenticanza rispetto all'attuale Codice. E, allo stesso articolo, viene previsto al comma 12 che, per la presentazione di false dichiarazioni e false documentazioni, l'Anac potrà disporre una sanzione fino a un massimo di due anni (prima era un anno).

Più paletti per la Protezione civile Niente trattativa privata per le bonifiche. Per le emergenze di Protezione civile la possibilità è legata al rischio di incolumità pubblica o al ripristino di situazione

post calamità. Salta, in sostanza, il riferimento generico alla Protezione civile che, quindi, avrà più vincoli quando dovrà derogare al Codice.

Clausole sociali Altro cambio importante, sulle clausole sociali. Viene stabilito che «i bandi di gara e gli avvisi e gli inviti disciplinati dal presente codice, con particolare riguardo a quelli ad alta intensità di manodopera, devono prevedere clausole sociali». In pratica, rispetto alla prima versione del Codice si chiede l'introduzione di un obbligo esplicito.

Progettazione Diverse risposte importanti arrivano per i progettisti. All'articolo 93, in materia di cauzione a corredo dell'offerta, viene esplicitamente chiesto che «le norme del presente articolo non si applicano ai servizi aventi ad oggetto la redazione della progettazione e del piano di sicurezza e coordinamento e ai compiti di supporto alle attività del responsabile unico del procedimento». All'articolo 24 si corregge il tiro sul decreto parametri, che serve a determinare gli importi da porre a base delle gare di progettazione: le stazioni appaltanti dovranno obbligatoriamente utilizzarlo. Per i concorsi di progettazione viene reso obbligatorio il rimborso spese. Mentre, sul fronte della trattativa privata, la soglia scende da 209mila a 100mila euro, con cinque inviti. Non arrivano, invece, modifiche particolari in materia di appalto integrato, se si eccettua una ulteriore specificazione dell'obbligo di mandare in gara soltanto progetti esecutivi.

Produzione di petrolio Dopo le polemiche dei giorni scorsi nel parere arriva anche l'invito al governo a introdurre la produzione di petrolio tra le attività da sottoporre all'obbligo di rispettare le regole del codice e dunque da assegnare con le gare.

UFFICIO REGIONALE GARE D'APPALTO. Il manager dell'Asp 7, Aricò: «Non reali le preoccupazioni dell'Ance»

Completamento nuovo ospedale Alla gara partecipano 7 soggetti

●●● «Le preoccupazioni del presidente dell'Ance Ragusa non sono reali anche perché alla gara di appalto si sono presentate sette ditte». È il commento del direttore generale dell'Asp 7, Maurizio Aricò, in merito alla gara per le opere inerenti i lavori di realizzazione della centrale di sub-sterilizzazione ed il completamento dei locali da destinare alla Unità Operativa di Pediatria del presidio ospedaliero "Giovanni Paolo II" di contrada Cisternazzi. L'importo a base d'asta è di 2.374.743,24 euro con il criterio della migliore offerta tecnica. La gara sarà celebrata dall'Urega l'Ufficio regionale espletamento gare d'appalto. Ieri mattina alla chiusura della presentazione delle offerte c'erano ben sette buste tra aziende e raggruppamenti di imprese. «Alcune so-

no siciliane - spiega il direttore amministrativo Elvira Amata - da parte nostra abbiamo già nominato il componente della commissione per l'Asp 7. Si tratta del dottor Angelo Costa. Adesso attendiamo che l'Urega nomini il presidente e gli altri componenti la commissione che dovrà esitare le offerte presentate». Elvira Amata aggiunge: «È chiaro che per una gara di questa portata abbiamo messo dei paletti a cominciare dalla soglia di sbarramento e dei paletti di natura tecnica. Ma ribadisco che le preoccupazioni dell'Ance a questo punto sembrano infondate. E poi posso dire che i requisiti che abbiamo inserito rispondono ai dettami dell'Autorità Nazionale Anticorruzione e che ci sono sentenze in merito». Il presidente dell'Ance, Sebastiano Gaggia,

lo scorso 31 marzo aveva dichiarato: «È stata scelta una procedura che restringe incredibilmente, ed incomprensibilmente, il mercato in barba ad ogni ragionevole regola che vorrebbe, invece, la massima partecipazione per scegliere realmente l'offerta migliore. Le discrepanze che abbiamo riscontrato sono essenzialmente due: per partecipare alla gara occorre obbligatoriamente associarsi con una delle 3 o 4 aziende italiane abilitate alla fornitura di sistemi di sterilizzazione e ciò causa una inaccettabile restrizione del mercato e della libera concorrenza. E poi le offerte che non raggiungono il 75% della valutazione tecnica (punti 40 su 60) verranno automaticamente scartate dando un incredibile potere discrezionale di "vita" o di "morte" alla Commissione di valutazione». (*GN*)



SI TRATTA DI AZIENDE
SINGOLE E ANCHE
DI IMPRESE
IN RAGGRUPPAMENTO

