

Rassegna Stampa

dei

5 maggio 2016

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

SI CAMBIA. Passa il criterio dell'offerta più vantaggiosa

La Regione recepisce il codice degli appalti

••• La Regione recepisce il codice degli appalti, una direttiva firmata ieri permetterà di applicare le nuove norme anche nell'Isola. Il provvedimento porta la firma dell'assessore alle Infrastrutture, Giovanni Pistorio, e del direttore generale del Dipartimento Tecnico, Vincenzo Palizzolo. L'assessore Pistorio parla di una «applicazione automatica in virtù del recepimento dinamico già operato dal legislatore siciliano. Tutte le norme in contrasto con la nuova normativa sono abrogate e tutti i riferimenti delle norme regionali al decreto legislativo del 2006 dovranno intendersi riferiti alle nuove disposizioni dettate dal decreto legislativo del 2016».

Fra le principali novità il metro di aggiudicazione degli appalti di importo superiore a un milione di euro e i criteri per stabilire se le offerte siano anomale. Per gare superiori a un milione di euro si applicherà il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che prima invece veni-

va utilizzato solo in casi di particolare complessità. «Ciò significa che le stazioni appaltanti dovranno adeguarsi - spiega Giuseppe La Rosa, direttore di **Ance** Sicilia - . Per gli imprenditori i costi saranno superiori perché le procedure sono più complesse. Le stazioni appaltanti ora dovranno adeguarsi, se non lo faranno velocemente all'inizio i tempi potranno essere più lenti».

Il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo l'assessore Pistorio «garantisce l'esecuzione delle opere e della fornitura di beni e servizi a regola d'arte ed il principio della riduzione delle stazioni appaltanti fino all'attivazione delle centrali uniche di committenza».

Cambia anche il sistema per individuare offerte anomale: prima la soglia veniva stabilita a priori, adesso saranno utilizzati cinque metodi differenti, quello da applicare sarà sorteggiato prima. (*STEGI*)

APPALTI

In Sicilia si applica il codice nazionale

In materia di appalti pubblici in Sicilia si applica il nuovo codice nazionale dei contratti. Lo dispone la direttiva dell'assessore regionale alle Infrastrutture, Giovanni Pistorio, e del dirigente del dipartimento Tecnico, Vincenzo Palizzolo.

«Un'applicazione automatica in virtù del recepimento dinamico già operato dal legislatore siciliano con la legge regionale 12 del 2011 - afferma Pistorio -. Tutte le norme in contrasto con la nuova normativa sono abrogate e tutti i riferimenti delle norme regionali al decreto legislativo n. 163/2006 dovranno intendersi riferiti alle nuove disposizioni dettate dal decreto legislativo n. 50/2016».

Tra i principi ispiratori del nuovo codice, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa «che garantisce l'esecuzione delle opere e della fornitura di beni e servizi a regola d'arte - continua Pistorio - e la riduzione delle stazioni appaltanti fino all'attivazione delle centrali uniche».

Contributi, sanzioni evitabili

Le aziende in ritardo con i versamenti possono provvedere senza oneri aggiuntivi entro 3 mesi dalla contestazione dell'Inps. Sanzioni ridotte nei successivi 60 giorni

Doppia chance sull'omesso versamento di ritenute contributive. Il datore di lavoro, infatti, può evitare del tutto l'applicazione della sanzione, procedendo a versare le ritenute previdenziali trattenute ai lavoratori, ma non versate nei termini ordinari, entro tre mesi dalla notifica della contestazione. Decorso i tre mesi, si può pagare la sanzione in misura ridotta, procedendo al versamento nei successivi 60 giorni. Lo spiega il minilavoro in una nota.

Cirioli a pag. 39

Una nota del ministero del lavoro con le indicazioni operative dopo la depenalizzazione

Omissioni Inps, la rapidità paga

Niente sanzioni versando entro 3 mesi dalla contestazione

DI DANIELE CIRIOLI

Doppia chance sull'omesso versamento di ritenute contributive. Il datore di lavoro, infatti, può evitare del tutto l'applicazione della sanzione, procedendo a versare le ritenute previdenziali trattenute ai lavoratori, ma non versate nei termini ordinari, entro tre mesi dalla notifica della contestazione. Decorso i tre mesi, il datore di lavoro non può più evitare la sanzione, ma può subirla in misura ridotta, procedendo al pagamento di quanto omesso (più sanzione ridotta) nei successivi 60 giorni. A spiegarlo, tra l'altro, è il ministero del lavoro nella nota prot. 9099 del 3 maggio.

Ritenute previdenziali Inps. La nota ministeriale detta specifiche indicazioni sulla contestazione dell'illecito per il mancato versamento delle ritenute previdenziali operate dal datore di lavoro sulle paghe dei lavoratori dipendenti e dai committenti sui compensi dei collabora-

tori coordinati e continuativi (art. 2, comma 1-bis, dl n. 463/1983). L'illecito, a seguito del dlgs n. 8/2016 (cosiddetta depenalizzazione), è stato riformulato in due fattispecie come indicato in tabella. In entrambe le ipotesi il datore di lavoro non è punibile (né reato, né sanzione) ove provveda al versamento delle ritenute entro tre mesi dalla notifica della contestazione della violazione. In particolare, spiega il ministero, il termine di tre mesi per versare le ritenute omesse decorre dalla notifica della contestazione o dell'accertamento dell'illecito, perché la norma «prefigura un effetto sospensivo dell'efficacia delle sanzioni comminate fino alla scadenza del termine di tre mesi». Di conseguenza, solo alla scadenza del termine dei tre mesi, ove il datore di lavoro non abbia provveduto al versamento delle ritenute, decorreranno i termini per il pagamento della sanzione amministrativa. Il relativo verbale, spiega ancora il ministero, deve pertanto riportare sia l'avvertenza che

«il versamento delle ritenute omesse dei successivi tre mesi comporta la non punibilità dell'autore dell'illecito» e sia l'avvertenza che «in caso di mancato versamento (nei tre mesi), la sanzione troverà piena applicazione e il trasgressore, ai fini dell'estinzione del procedimento sanzionatorio, potrà versare l'importo ridotto della sanzione nel successivo termine di 60 giorni».

L'anno «contributivo». Ai fini dell'applicazione del regime punitivo (penale o amministrativo) è previsto un limite di 10 mila euro di ritenute non versate su un periodo di un anno (si veda tabella). Il ministero, a riguardo, spiega che il parametro temporale da prendere in considerazione non può essere l'anno solare (1° gennaio-31 dicembre), in quanto per gli adempimenti contributivi è previsto un termine di pagamento al giorno

16 del mese successivo. Pertanto, l'anno da considerare è quello «contributivo», ossia quello che va dal 16 gennaio al 16 dicembre. Questo comporta che, per concludere l'accertamento e procedere alle relative contestazioni, occorre attendere sempre la fine dell'anno contributivo. Un esempio: se risulta che un'impresa non ha versato

ritenute per un importo di 15 mila euro nell'anno 2014 e di 5 mila euro nell'anno 2015, a essa verranno contestati due illeciti: uno penale (per l'anno 2014, in quanto l'illecito risulta di importo superiore a 10 mila euro), l'altro amministrativo (per l'anno 2015, per il quale l'illecito è d'importo inferiore a 10 mila euro).

—© Riproduzione riservata—

Quando l'impresa non versa le ritenute

È illecito di natura penale	Se l'omesso versamento riguarda un importo di ritenute superiore a 10 mila euro annui. In tal caso continua ad applicarsi la sanzione della reclusione fino a tre anni e la multa fino a 1.032 euro
È illecito di natura amministrativa	Se l'omesso versamento riguarda un importo di ritenute fino a 10 mila euro annui. In tal caso, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 10 mila e 50 mila euro (ipotesi depenalizzata)

Il decreto

Imprese: tre rate non pagate e la banca può prendere il capannone o la seconda casa

di **Fabrizio Massaro**

Spunta la possibilità per la banca di prendersi l'immobile dell'imprenditore — non solo il capannone ma anche l'abitazione «non principale» — dopo sei mesi dal mancato pagamento di tre rate di finanziamento anche non consecutive. Passa anche da qui l'accelerazione nel recupero dei crediti prevista dal decreto legge sulle banche, pubblicato ieri sulla Gazzetta Ufficiale. Per il Tesoro, il complesso delle norme dovrebbe accorciare quei tempi fino a 3 anni.

Le novità sono tante, a cominciare dall'introduzione del cosiddetto «patto marciano»: è la possibilità per il creditore di intestarsi l'immobile o il bene mobile su cui l'impresa ha costituito un pegno (come per esempio un macchinario), purché il valore sia stimato da un perito indipendente e al debitore venga restituita l'ecedenza. Oltre che nei contratti futuri, le nuove clausole possono essere aggiunte ai contratti in corso: per gli immobili serve un atto notarile. È uno degli strumenti più importanti che dovrebbero far aumentare il valore dei crediti deteriorati delle banche, pari a 360

miliardi lordi (83 miliardi se si considerano solo le sofferenze nette). Secondo il Tesoro, con il «patto marciano» il creditore potrebbe ottenere l'immobile in 7-8 mesi rispetto ai 40 attualmente stimati per le esecuzioni immobiliari attraverso la procedura giudiziale».

Pegno non possessorio

Gli imprenditori possono costituire un «pegno non possessorio» sui «beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa, ad esclusione dei beni mobili registrati». La garanzia deve essere scritta e fissare «l'importo massimo garantito», e il debitore può continuare a utilizzare il bene. Nasce il «registro dei pegni non possessori» presso l'Agenzia delle Entrate. In caso di inadempimento, il creditore può vendere, dare in affitto, escutere o appropriarsi del bene.

L'immobile a garanzia: bastano tre rate non pagate

Altra novità di rilievo è la possibilità per «l'imprenditore» (dunque non per le famiglie) di garantire l'inadempimento di un prestito con il «trasferimento della proprietà di un immobile». La norma, all'articolo 2 comma 5, precisa che «si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre

rate mensili; «o per oltre sei mesi dalla scadenza anche di una sola rata» se il rimborso è a rate superiori al mese. Dopo 60 giorni da quando il creditore dichiara di voler usare la clausola si rivolge al giudice per far nominare un perito che stimerà l'immobile in vista della vendita. In caso di contestazione della stima il procedimento non viene fermato ma si andrà eventualmente a un conguaglio a favore del debitore.

Il registro degli crediti a rischio

Viene creato un registro pubblico delle procedure, in forma elettronica, cui può accedere la Banca d'Italia per ragioni di vigilanza ma anche i privati, con gli atti (tranne quelli più riservati) relativi a fallimenti, espropriazioni forzate immobiliari, amministrazioni straordinarie, accordi di ristrutturazione dei debiti. Dovrebbe aiutare lo sviluppo di un mercato più moderno ed efficiente dei crediti deteriorati, a tutto vantaggio del valore cui le banche possono cederli ad operatori specializzati.

La seconda vita della Sga, bad bank del Banco di Napoli

Al valore nominale, ovvero 600 mila euro, il Tesoro riceve le azioni della Sga (Società gestione attività) costituita nel-

l'ambito del crac del Banco di Napoli e ora nel gruppo Intesa Sanpaolo. La Sga potrà «acquistare sul mercato crediti, partecipazioni e altre attività finanziarie».

Obbligazionisti delle 4 banche, rimborsi in 60 giorni

Confermata la modalità di rimborso automatico, fino al-

l'80% dell'investimento, per gli obbligazionisti di Banca Marche, Banca Etruria, CariFerrara, CariChieti. Ci sono dei palletti per accedere al rimborso automatico: 35 mila euro lordi di reddito o meno di 100 mila euro di patrimonio mobiliare; investimento entro il 12 giugno 2014, data di entrata in vigore della direttiva sul *bail-in*. Il rimborso arriverà entro 2

mesi dalla richiesta; chi non potesse o non volesse accedere al rimborso automatico può ricorrere alla prevista procedura arbitrale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il registro

Così le regole sui pegni, il pegno non possessorio. Registro on line dei fallimenti

360

miliardi lordi i crediti deteriorati delle banche; 83 miliardi se si considerano le sofferenze nette

L'andamento delle sofferenze bancarie

I crediti inesigibili netti, in milioni di euro



Fonte: Abi

d'Arno

Ambiente. Verso il via libera in prima lettura alla Camera: in arrivo un emendamento per ampliare le eccezioni alla nuova disciplina

Ddl consumo suolo, si cerca deroga salva-costruzioni

Giuseppe Latour
ROMA

Sarà sufficiente, per mettersi al riparo, avere presentato un'istanza per l'approvazione del proprio intervento di costruzione prima dell'entrata in vigore della legge. È con questa deroga, al voto con ogni probabilità giovedì prossimo, che la maggioranza prova a chiudere la polemica con i Comuni e a mandare in porto il Ddl sul consumo di suolo, in prima lettura alla Camera. L'aula di Montecitorio, nel corso di una mattinata di discussione, ieri ha completato il voto su dieci degli undici articoli del testo. Anche se tra gli operatori, Comuni in testa, restano forti dubbi sui troppi vincoli posti dalle nuove norme.

Insomma, siamo alle battute decisive. Così, il ministro dell'Ambiente, Gian Luca Galletti auspica: «Mi auguro si possa tagliare al più presto alla Camera e poi rapidamente nella lettura al Senato un traguardo straordinariamente importante per il nostro Paese». All'appello adesso mancano solo le correzioni sull'articolo 11, relativo alla fase transitoria, il tassello più contestato del provvedimento. Qui i relatori (Chiara Braga e Massimo Fiorio,

entrambi del Pd) hanno in programma di inserire solo una modifica. Saranno, così, fatti salvi gli interventi per i quali «i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore»



Rigenerazione

● Secondo la definizione della legge, la rigenerazione urbana è un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate che punti agli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione. Queste finalità vanno perseguite in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari.

della legge. In questo modo, secondo quanto spiega proprio la responsabile Ambiente del Pd, Chiara Braga, «abbiamo risposto alle osservazioni che ci erano arrivate dall'Anci sul rischio di ricorsi e contenziosi con operatori che avevano già acquisito delle aree. La riformulazione fa salvi gli interventi su cui è stata già presentata un'istanza». Ma non solo. Si stabilisce anche che tutte le opere pubbliche o di pubblica utilità sono consentite, «previa obbligatoria valutazione» delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo. Insomma, arrivano forti aperture. «Mi sembra - spiega Fiorio - che siano state appianate le divergenze delle scorse settimane, andando incontro alle richieste che ci erano arrivate. Non si può certo dire che questa legge blocchi l'edificazione».

Stefano Lo Russo, assessore all'Urbanistica di Torino e presidente della commissione Urbanistica dell'Anci è d'accordo: «Siamo contenti che siano state recepite le nostre richieste, la vecchia impostazione avrebbe prodotto un blocco e un contenzioso a cascata». Anche se tiene a precisare che «noi

avremmo preferito un'impostazione diversa, nella quale dare maggiore peso al tema della rigenerazione, partendo dal basso e dalla necessità di semplificazioni amministrative, premialità e incentivi fiscali». Insomma, il testo che uscirà dalla Camera potrebbe creare troppi vincoli.

Tornando alle modifiche votate ieri, quella principale è arrivata in seguito a una proposta della maggioranza Pd. Stabilisce che «allo scopo di favorire la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici residenziali in classe energetica E, F o G, o inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico», sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, all'interno della stessa proprietà. Questi interventi, che dovranno portare a una prestazione energetica di classe A o superiore, potranno beneficiare di uno sconto sugli oneri da versare per il permesso di costruire. Saranno le Regioni a dover quantificare questo bonus. Un emendamento che fa il paio con un'altra modifica, che istituisce uno sconto anche per gli interventi di recupero. In caso di ristrutturazioni, «i Comuni provvedono a modulare la determinazione dei costi di costruzione in modo da garantire un regime di favore». Insomma, gli sconti sui costi di costruzione potranno essere applicati anche alle ristrutturazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Corte d'appello di Napoli. Il riconoscimento se l'appaltatore esercita il recesso per consegna fuori tempo dell'area

Appalti, ritardi non sempre con danni

Non è rilevante che il contratto stabilisca alcune opere preliminari

Antonino Porracciolo

■ No al risarcimento del danno causato dalla ritardata consegna dell'area in cui si devono effettuare lavori pubblici, se l'appaltatore non ha esercitato il diritto di recesso dal contratto. È la regola stabilita dall'articolo 10 del Dpr 1063/1962 (oggi articolo 153 del Dpr 207/2010), che si applica anche quando l'appaltatore deve effettuare attività che precedono la consegna del cantiere di lavoro. Ed è la conclusione a cui è giunta la Corte d'appello di Napoli (presidente Giordano, relatore Cataldi) in una sentenza dello scorso 13 aprile.

La controversia è stata promossa da una Srl che si era aggiudicata un appalto di opere pubbliche. In primo grado, la società aveva chiesto il pagamento di 175 mila euro come risarcimento dei danni dovuti a maggiori oneri per la ritardata consegna del cantiere. L'ente locale appaltante aveva chiesto il rigetto della domanda, sostenendo che la Srl non aveva esercitato la facoltà di recesso dal contratto e dunque non

poteva vantare alcun diritto.

Il Tribunale aveva respinto la richiesta. Il giudice di primo grado osservava che, se l'amministrazione appaltante non consegna i lavori nel termine di legge, l'appaltatore ha diritto di recedere dal contratto in base all'articolo 10 del Dpr 1063/1962. Solo se

LA SITUAZIONE

Prima di allestire il cantiere l'impresa aveva dovuto affrontare spese per effettuare alcuni monitoraggi ambientali

esercita questa facoltà può chiedere il risarcimento dei danni; se, invece, non dichiara di recedere, ciò significa - affermava il Tribunale - che ha ritenuto ancora eseguibile il contratto senza ulteriori oneri per l'amministrazione.

La società appaltatrice ha presentato appello sostenendo che l'articolo 10 disciplina solo le ipotesi in cui il vincolo giuridico na-

sce al momento della consegna dei lavori. Nel caso in esame, invece, prima della consegna del cantiere la srl aveva effettuato attività preparatorie. Di conseguenza, la consegna costituiva solo l'osservanza di un obbligo in corso d'opera, successivo all'esecuzione già avviata.

Nel respingere l'impugnazione, la Corte afferma che non è possibile distinguere a seconda che il contratto preveda o meno l'onere dell'appaltatore di eseguire opere anteriormente alla messa a disposizione del cantiere. I giudici napoletani ricordano quindi che, con la sentenza 3801/1992, la Cassazione aveva escluso che la disciplina contenuta nell'articolo 10 del Dpr 1063 sia applicabile quando l'appaltatore deve svolgere attività prima della consegna dei lavori. Per il giudice di legittimità, infatti, tale consegna non costituisce «un mero atto di cooperazione del committente», ma rappresenta piuttosto «un preciso adempimento da attuare nel corso dell'esecuzione» del contratto.

Tuttavia, secondo la Corte campana questa conclusione non è convincente. Innanzitutto, perché l'articolo 10 non lascia spazio a interpretazioni che consentano di effettuare «differenziazioni in ragione delle specificità dei singoli casi». E poi perché la norma dispone che, dopo il recesso, l'appaltatore ha diritto al rimborso non solo delle spese contrattuali (previste dall'articolo 9 dello stesso Dpr 1063), ma anche delle «altre spese da lui effettivamente sostenute». Dunque, l'articolo 10 considera pure il caso di un recesso avvenuto, «in mancanza di formale consegna, allorché l'appaltatore abbia dovuto sostenere alcune spese finalizzate alla realizzazione dell'opera». Come quelle affrontate dalla Srl per il monitoraggio di qualità e quantità di fibre disperse in aria o depositate negli ambienti in cui si dovevano avviare gli interventi.

Così la Corte conferma la sentenza impugnata e condanna la Srl al pagamento delle spese del grado, che liquida in 10 mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMUNICATO DELL'ANAC SUL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Salvi i bandi di gara pubblicati fino al 19 aprile

Salvi i bandi di gara pubblicati fino a tutto il 19 aprile 2016 con le norme del decreto 163/2016; il nuovo codice dei contratti pubblici applicabile dopo il 20 aprile, compreso. Lo ha precisato l'Anac (l'Authority anticorruzione) con il comunicato del 3 maggio 2016, correggendo quanto già detto con il precedente avviso emesso unitamente al ministero delle infrastrutture e dei trasporti il 22 aprile 2016. Nel comunicato di dieci giorni fa ministero e Autorità avevano precisato che la nuova disciplina in materia di contratti pubblici contenuta nel decreto 50/2016 dovesse applicarsi alle procedure e ai contratti per i quali i bandi e gli avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente fossero stati pubblicati a decorrere dal 19 aprile 2016, data di entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti pubblici. Analogamente era stata prevista, nei casi di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, per le procedure di selezione in relazione alle quali occorreva però fare riferimento alla data di invio degli

inviti a presentare offerta (anche in questo caso era stato stabilito che facesse fede la data del 19 aprile 2016). Il comunicato del 22 aprile chiudeva stabilendo che gli eventuali atti di gara già adottati dalle amministrazioni dovevano essere «riformulati in conformità al nuovo assetto nor-

mativo recato dal decreto legislativo n. 50 del 2016». Adesso arriva però il nuovo comunicato, emesso questa volta soltanto dall'Autorità, a precisare meglio la portata del regime transitorio

del nuovo codice dei contratti pubblici (articoli 216, comma 1 e 220).

La precisazione dettata il 3 mag-

gio risponde alle diverse segnalazioni inviate da stazioni appaltanti che hanno fatto rilevare come il nuovo codice «fosse stato pubblicato, nella versione on line della *Gazzetta Ufficiale* (n. 91) del 19 aprile 2016, dopo le 22 e, quindi, solo da quel momento reso pubblicamente conoscibile». Alla luce delle segnalazioni pervenute, l'Autorità, dopo avere sentito l'Avvocatura generale dello Stato, ha considerato che «tale accertata evenienza imponga, in base al principio generale di cui all'art. 11 delle preleggi al codice civile e all'esigenza di tutela della buona fede delle stazioni appaltanti, una diversa soluzione equitativa con riferimento ai soli bandi o avvisi pubblicati nella giornata del 19 aprile». Pertanto l'Anac ha precisato che per i bandi pubblicati il 19 aprile «continua a operare il pregresso regime giuridico, mentre le disposizioni del dlgs 50/2016 riguarderanno i bandi e gli avvisi pubblicati a decorrere dal 20 aprile 2016». Non pochi sono stati i bandi pubblicati in limine dell'entrata in vigore del nuovo codice, proprio il 19 aprile. Senza questa precisazione i bandi pubblicati già nella giornata del 19 aprile stesso, contenenti previsioni in contrasto con le norme introdotte dal dlgs 50/2016, dovevano essere revocati e ripubblicati dopo averli resi coerenti con le nuove norme del decreto 50. Adesso, con la precisazione del comunicato, si salvano almeno quelli emessi il 19 aprile. Non quelli, e ce ne sono stati, usciti in *Gazzetta* dopo il 20 anche se spediti alla *Gazzetta Ufficiale* ben prima.

Andrea Mascolini

ANTIMAFIA/ Sentenza del Cds Informativa senza troppi formalismi

DI GIOVANNI GALLI

Informativa antimafia senza formalismi linguistici né particolari formule. L'importante è che dalla valutazione si evincano le ragioni sostanziali che giustificano la valutazione di permeabilità mafiosa. E la sussistenza di «relazioni pericolose» è desumibile dai più molteplici e diversi rapporti di parentela, amicizia, colleganza, frequentazione, collaborazione. I principi ai quali le prefetture devono attenersi nell'emanazione delle cosiddette informative antimafia, ossia quel giudizio emesso in chiave preventiva per interdire le imprese a rischio di infiltrazioni mafiose dall'instaurare o proseguire rapporti con l'amministrazione, sono stati enucleati dal consiglio di stato con la sentenza 1743-2016 depositata il 4 maggio scorso. La sentenza chiarisce le direttive in materia, e, allo stesso tempo, individua gli elementi oggettivi di rilievo così come i criteri posti alla base di tali misure preventive: come per

esempio provvedimenti giudiziari, atti di indagine, accertamenti svolti dalle forze di polizia in sede istruttoria. In sede di valutazione, vanno altresì esplicitate le ragioni in base alle quali, secondo la logica del «più probabile che non», sia ragionevole dedurre il rischio di infiltrazione mafiosa nell'impresa. La sezione ha enucleato, a solo titolo esemplificativo, un'ampia casistica di tali elementi. Essi non consistono solo nelle circostanze desumibili dalle sentenze di condanna e dalle misure di prevenzione antimafia, ma anche da tutti gli altri provvedimenti giudiziari; dai più molteplici e diversi rapporti di parentela, amicizia, colleganza, frequentazione, collaborazione; da vicende anomale nella formale struttura o nella concreta gestione dell'impresa.

— © Riproduzione riservata —



[Lavori Pubblici](#)

Lavori pubblici, il lungo addio al vecchio codice. Ancora in piedi anche la legge obiettivo

Alessandro Arona

Il Dlgs 163/2006 è ancora vigente per tutto quello che è oggi sul mercato, lavori in corso e bandi ante 20 aprile. Procedure "speciali" legge 443/2001 per tutti gli iter già avviati

Se qualcuno ha già buttato nel cestino il testo del vecchio codice appalti, il Dlgs 163/2006, ... ebbene: si affretti a recuperarlo! Quell'edizione stampata e sottolineata, fedele compagna di consultazione quotidiana negli anni scorsi, ci servirà ancora per molto tempo.

Sono stati prematuri tutti gli "addii al vecchio codice" annunciati o proclamati in relazione all'arrivo del "nuovo", il Dlgs 50/2016, in vigore dal 19 aprile. L'applicazione delle nuove regole si diffonderà infatti in modo graduale, solo per i bandi pubblicati dal 20 aprile 2016 in poi. Per tutti i bandi di gara pubblicati prima continua ad applicarsi il vecchio codice; non solo per il bando, ma per i contratti e per tutte le regole che disciplinano l'appalto (varianti, subappalti, riserve, ecc.....).

Si vedano i pareri dei nostri esperti per un maggior conforto giuridico ([i primi due nel servizio](#)), anche se lo spartiacque è chiaramente delineato dall'**articolo 217 comma 1 del Dlgs 50/2016**: *«il presente codice si applica alle procedure e ai contratti per i quali i bandi o avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente siano pubblicati successivamente alla data della sua entrata in vigore»*.

BANDI E LAVORI

Il che significa che in questo momento, a parte il project financing di Vercelli per l'ammodernamento della casa di riposo ([si veda il servizio](#)), tutti i lavori pubblici in esecuzione o le gare in corso continuano ad utilizzare appieno il vecchio codice.

L'effetto trascinamento del Dlgs 163/2006 sarà naturalmente più lungo nel campo delle opere pubbliche, e soprattutto delle grandi, dove dopo la pubblicazione del bando passa un anno per l'aggiudicazione e la firma del contratto, 6-12 mesi per la progettazione esecutiva, e poi alcuni anni per i lavori. Pensiamo alla maxi-gara per il tunnel del Brennero (1,4 miliardi di euro) appena aggiudicata, e il cui completamento è previsto nel 2023, e ai lavori avviati nel 2015 sullo stesso Brennero (2° lotto costruttivo, fine lavori nel 2020).

Pensiamo alle 33 gare di manutenzione Anas per la manutenzione pubblicate nelle ultime settimane, per un valore di 256 milioni, che arrivano a 58 gare per 553 milioni sommando anche il #bastabuche di fine dicembre, tutti accordi quadro di durata triennale che andranno avanti regolati in base al vecchio codice.

Tutti gli atti "a valle" del bando, dunque, pubblicato prima del 20 aprile 2016, saranno regolati dal vecchio codice. Come dimostra molto bene il Cipe del 1° maggio, che ha approvato la variante al traforo del Frejus «ai sensi dell'articolo 169 comma 3 del Dlgs 163/2006».

Un caso a parte sono poi le **tratte ad alta capacità ferroviaria**, i cui contratti a general contractor, firmati nel 1991 in affidamento diretto senza gara, sono passati indenni anche ai 22 anni di legge Merloni (109/1994) e Codice De Lise (Dlgs 163/2006) e restano tuttora validi. Sono in corso i lavori per il Terzo Valico di Genova (6,2 miliardi di costo totale, realizzato il 15% circa) e per la Treviglio-Brescia (2.050 milioni, realizzato il 90% circa), mentre sono in fase di progettazione le nuove tratte Brescia-Verona (3.954 milioni di costo, di cui 2.268 disponibili) e Verona-Padova (5.400 costo totale, di cui 1.869 disponibili), per le quali dovranno essere firmati gli atti aggiuntivi ai contratti del 1991.

Probabile però che sarà applicata la nuova disciplina del general contractor fissata dal nuovo codice (articoli 194 e seguenti), tra le quali spicca il passaggio del potere di nomina del direttore lavori dal contraente generale all'amministrazione aggiudicatrice (comma 3 lettera b).

Diversamente invece andrà per le tratte Av non incluse nei vecchi contratti Tav, come il Brennero, la Torino-Lione, la Napoli-Bari. Per queste opere, per le quali sono in vista appalti miliardari nei prossimi anni, si applicherà in pieno il nuovo codice.

Un discorso a parte è invece quello per la quota di lavori che anche i vecchi general contractor devono mettere in gara (il 40% delle opere civili), qui vale la regola della data del bando, tant'è che Cociv (Salini Impregilo, Terzo valico) ha dovuto [ritirare una gara ad appalto integrato da 160 milioni](#) di euro pubblicata proprio il giorno di esordio del nuovo codice, il 20 aprile scorso.

PROCEDURE DI LEGGE OBIETTIVO

Ancora più lunga sarà la "fase di trascinamento" per quanto riguarda le grandi opere. Anche in questo caso è stato assai prematuro l'«addio alla legge obiettivo» annunciato dallo stesso ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio. La legge 443/2001 (poi assorbita nel Dlgs 163/2006) resterà ancora viva e applicata per molti anni, per tutte le opere le cui procedure di legge obiettivo siano state avviate prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice. A spiegarlo a «Edilizia e Territorio» è la presidenza del Consiglio, dipartimento programmazione economica (Dipe): «Continuano con la vecchia procedura tutti i progetti che l'hanno cominciata prima del 19 aprile. Sicuramente tutte le opere dell'11° Allegato (2015), ma forse anche tutte quelle che hanno avviato la procedura prima, sempreché naturalmente il Mit ce le sottoponga, perché l'indicazione di priorità fra le vecchie infrastrutture strategiche è da un anno limitata a quell'elenco ristretto».

Ci sono come noto i valichi, le nuove tratte Av, il potenziamento della A4 Mestre-Treiste, le due Pedemontane, la Salerno-Reggio, la Grosseto-Siena, la Ionica, la Sassari-Olbia, le metropolitane di Torino, Milano (M4), Roma (linea C), Napoli (linee 1 e 6), la Circumetnea, il nodo ferroviario di Palermo, la tramvia di Firenze, il Sfrn di Bologna.

Per tutte queste opere, ogni passaggio approvativo dovrà ancora passare dal Cipe, e le procedure saranno quelle della legge obiettivo (Via e conferenza di servizi solo consultive, parere della Regione, istruttoria Mit, approvazione Cipe). Se invece, per queste opere, si dovranno fare bandi di gara, questi dovranno essere adeguati al nuovo codice.

La legge obiettivo, dunque, resterà in vita per ancora più tempo rispetto al Dlgs 163/2006, perché ad esempio opere come l'alta velocità Brescia-Padova sarà in ballo ancora per almeno dieci anni tra progettazione e lavori, mentre i bandi di gara lanciati prima del 20 aprile, che procedono con il vecchio codice, avranno comunque un tempo di attuazione inferiore.

Anche in questo caso è stata illuminante la seduta Cipe del 1° maggio, che ha approvato il progetto definitivo delle opere di completamento della metropolitana leggera di Brescia «ex articolo 167 c. 5 del Dlgs 163/2006», e il progetto definitivo del 1° lotto funzionale del «Progetto integrato mobilità di Bologna» in base all'«art. 166 Dlgs 163/2006».

Lavori Pubblici

Lavori pubblici/3. Tutte le deroghe previste per gli appalti di «difesa e sicurezza»

Pietro Verna

Per i contratti secretati previsto il controllo preventivo (invece di quello successivo) della Corte dei Conti. Con l'invito di almeno cinque imprese in possesso di Nulla osta di sicurezza

Gli appalti e i concorsi di progettazione sono esclusi dall'ambito di applicazione del nuovo codice dei contratti pubblici, nella misura in cui la tutela degli interessi essenziali di sicurezza dello Stato non possa essere garantita mediante «misure meno invasive».

È quanto stabilisce l'articolo 159 (difesa e sicurezza) dello stesso codice, in forza del quale all'aggiudicazione di appalti nei settori della difesa e della sicurezza disciplinate dal decreto legislativo 15 novembre 2011, n. 208 («Disciplina dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture nei settori della difesa e sicurezza in attuazione della direttiva 2009/81 CE») si applica la parte in materia di concessioni del codice in narrativa, fatta eccezione per i contratti "sensibili" di cui all'articolo 6 di tale decreto (contratti per attività di intelligence, contratti per la fornitura di materiale bellico eccetera).

Ragione per la quale l'articolo 159 prevede l'emanazione di un decreto interministeriale con il quale, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del codice, saranno adottate direttive concernenti:

- le attività non assoggettate al decreto legislativo n. 208/2011;

- gli interventi da eseguire in Italia o all'Estero per effetto di accordi internazionali;

- i lavori in economia eseguiti a mezzo delle truppe e dei reparti del Genio militare per i quali non si applicano i limiti di cui all'articolo 36 (contratti sotto soglia).

Di qui i successivi articoli 160 (contratti misti concernenti aspetti di difesa e sicurezza), 161 (contratti di progettazione aggiudicati in base a norme internazionali) e 162 (contratti secretati) a mente dei quali:

- l'amministrazione della Difesa può nominare un responsabile unico del procedimento (Rup) per ogni singola fase del processo attuativo (programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione);

- i contratti misti difesa/ sicurezza devono essere assoggettati al decreto legislativo n. 208/2011, a meno che l'amministrazione aggiudicatrice dichiari di avvalersi della clausola di cui all'articolo 346 del Trattato di funzionamento dell'Unione europea («nessuno Stato membro è tenuto a fornire informazioni la cui divulgazione sia dallo stesso considerata contraria agli interessi essenziali della propria sicurezza»);

- le disposizioni del nuovo codice non si applicano agli appalti/ concorsi di progettazione e concessioni interamente finanziate da istituzioni internazionali, agli appalti/concorsi di progettazione e concessioni disciplinati da accordi o intese internazionali nonché ai contratti la cui esecuzione deve essere accompagnata da speciali misure di sicurezza (contratti secretati). Fermo restando, per questi ultimi, il controllo preventivo di legittimità della Corte dei conti (in luogo del controllo successivo previsto dal vecchio codice) e l'esperimento di una gara informale alla quale devono essere invitati almeno cinque operatori in possesso del nulla osta di sicurezza (Nos) sempre che ciò sia compatibile con le esigenze di segretezza e sicurezza.

Interventi di somma urgenza

Deroghe alla disciplina dei contratti pubblici si registrano anche in materia di interventi di somma urgenza per i quali l'articolo 163 (procedure in caso di somma urgenza e di protezione civile) stabilisce che il tecnico che si reca per primo sul luogo dell'evento calamitoso deve:

- disporre l'immediata esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio della pubblica incolumità, reperendo uno o più soggetti idonei che possano assicurare la rimozione dello stato di somma urgenza;
- redigere un verbale, con l'indicazione dello stato di somma urgenza, delle cause che lo hanno provocato e dei lavori necessari per rimuoverlo;
- compilare, entro dieci giorni dall'ordine di esecuzione dei lavori, una perizia da trasmettere al dirigente o al funzionario competente dell'amministrazione che provvede alla copertura delle spese e all'approvazione dei lavori (la mancata approvazione comporta la sospensione degli stessi).

L'affidamento diretto può essere eccezionalmente autorizzato anche al di sopra del limite sopra indicato, purché il valore dell'appalto non sia pari o superiore alla soglia europea.

[Lavori Pubblici](#)

Appalti, senza recesso dal contratto niente risarcimento per ritardi nella consegna del cantiere

Antonino Porracciolo

È la conclusione a cui è giunta la Corte d'appello di Napoli in una sentenza promossa da una società che chiedeva un indennizzo di 175mila euro

No al risarcimento del danno causato dalla ritardata consegna dell'area in cui si devono effettuare lavori pubblici, se l'appaltatore non ha esercitato il diritto di recesso dal contratto. È la regola stabilita dall'articolo 10 del Dpr 1063/1962 (oggi articolo 153 del Dpr 207/2010), che si applica anche quando l'appaltatore deve effettuare attività che precedono la consegna del cantiere di lavoro. Ed è la conclusione a cui è giunta la Corte d'appello di Napoli (presidente Giordano, relatore Cataldi) in una sentenza dello scorso 13 aprile.

La controversia è stata promossa da una Srl che si era aggiudicata un appalto di opere pubbliche. In primo grado, la società aveva chiesto il pagamento di 175mila euro come risarcimento dei danni dovuti a maggiori oneri per la ritardata consegna del cantiere. L'ente locale appaltante aveva chiesto il rigetto della domanda, sostenendo che la Srl non aveva esercitato la facoltà di recesso dal contratto e dunque non poteva vantare alcun diritto.

Il Tribunale aveva respinto la richiesta. Il giudice di primo grado osservava che, se l'amministrazione appaltante non consegna i lavori nel termine di legge, l'appaltatore ha diritto di recedere dal contratto in base all'articolo 10 del Dpr 1063/1962. Solo se esercita questa facoltà può chiedere il risarcimento dei danni; se, invece, non dichiara di recedere, ciò significa - affermava il Tribunale - che ha ritenuto ancora eseguibile il contratto senza ulteriori oneri per l'amministrazione.

La società appaltatrice ha presentato appello sostenendo che l'articolo 10 disciplina solo le ipotesi in cui il vincolo giuridico nasce al momento della consegna dei lavori. Nel caso in esame, invece, prima della consegna del cantiere la srl aveva effettuato attività preparatorie. Di conseguenza, la consegna costituiva solo l'osservanza di un obbligo in corso d'opera, successivo all'esecuzione già avviata.

Nel respingere l'impugnazione, la Corte afferma che non è possibile distinguere a seconda che il contratto preveda o meno l'onere dell'appaltatore di eseguire opere anteriormente alla messa a disposizione del cantiere. I giudici napoletani ricordano quindi che, con la sentenza 3801/1992, la Cassazione aveva escluso che la disciplina contenuta nell'articolo 10 del Dpr 1063 sia applicabile quando l'appaltatore deve svolgere attività prima della consegna dei lavori. Per il giudice di legittimità, infatti, tale consegna non costituisce «un mero atto di cooperazione del committente», ma rappresenta piuttosto «un preciso adempimento da attuare nel corso dell'esecuzione» del contratto.

Tuttavia, secondo la Corte campana questa conclusione non è convincente. Innanzitutto, perché l'articolo 10 non lascia spazio a interpretazioni che consentano di effettuare «differenziazioni in ragione delle specificità dei singoli casi». E poi perché la norma dispone che, dopo il recesso, l'appaltatore ha diritto al rimborso non solo delle spese contrattuali (previste dall'articolo 9 dello stesso Dpr 1063), ma anche delle «altre spese da lui effettivamente sostenute». Dunque, l'articolo 10 considera pure il caso di un recesso avvenuto, «in mancanza di formale consegna, allorché l'appaltatore abbia dovuto sostenere alcune spese finalizzate alla realizzazione dell'opera». Come quelle affrontate dalla Srl per il monitoraggio di qualità e quantità di fibre disperse in aria o depositate negli ambienti in cui si dovevano avviare gli interventi.

Così la Corte conferma la sentenza impugnata e condanna la Srl al pagamento delle spese del grado, che liquida in 10mila euro.

Lavori Pubblici

Il Consiglio di Stato fissa i principi sull'interdittiva antimafia: conta la sostanza

G.Tr.

A farla scattare può essere un complesso di elementi, da vicende anomale nella struttura o nella gestione dell'impresa a rapporti di parentela, amicizia

Il meccanismo dell'interdittiva antimafia, che serve a escludere dai rapporti con la Pa e da sussidi o sovvenzioni le imprese in odore di rapporti con la criminalità organizzata, deve badare alla sostanza, e non è quindi vincolata a «formalismi linguistici né a formule sacramentali». Per essere efficace, può anche limitarsi a richiamare sinteticamente i risultati scritti nei provvedimenti dell'autorità giudiziaria, negli atti di indagine o negli accertamenti della Polizia, se questi ultimi spiegano in modo sufficiente il rischio di infiltrazioni.

Su queste basi il Consiglio di Stato, con la [sentenza 1743/2016](#) diffusa ieri, ha bocciato il ricorso di un'impresa campana che aveva già chiesto senza successo al Tar la revisione dell'interdittiva. Nella sentenza, però, i giudici amministrativi fanno di più, e sulla base di una puntuale ricostruzione normativa ricostruisce le regole generali dell'interdittiva, e fissa il principio che si può riassumere con la «prevalenza della sostanza sulla forma».

L'interdittiva, spiegano i giudici, serve a evitare alla Pa rapporti con imprenditori con i quali manca la «fiducia imprescindibile sulla loro affidabilità»: a farla cadere può essere un complesso di elementi, da vicende anomale nella struttura o nella gestione dell'impresa a rapporti di parentela, amicizia, «colleganza» tali da indicare un pericolo verosimile di infiltrazione. Quando ci sono questi elementi, l'interdittiva è efficace.

[Gestionale](#)

Contributi alle imprese, per la Sabatini Ter già prenotato il 66% del plafond

Massimo Frontera

Disponibilità residua di 1,87 miliardi di euro. Lo sportello per le domande è aperto dal 2 maggio

Lo sportello telematico della cosiddetta Sabatini Ter, per chiedere contributi all'acquisto di beni strumentali nuovi per le Pmi (macchinari, impianti o attrezzature), è stato aperto il 2 maggio. Ma intanto il [ministero dello Sviluppo Economico](#) ha fatto sapere che il plafond è già stato prenotato al 66%, e resta dunque una disponibilità residua di circa un terzo delle risorse messe a disposizione. Una nota di Cdp precisa più esattamente l'attuale allocazione dell'intero plafond di 5 miliardi di euro. Finora, dice Cdp nel report, sono stati erogati poco più di 2,6 miliardi di euro (esattamente 2.606.472.977,21 euro), cui si aggiunge una quota di oltre mezzo miliardo di importi prenotati (esattamente 522.508.163,69 euro), mentre la disponibilità residua è pari a oltre 1,8 miliardi, (1.871.018.859,10 euro). L'opportunità è regolata da una convenzione Abi-Mise-Cdp, aggiornata nel marzo scorso con un ["addendum"](#).

Le richieste di finanziamenti e contributi vanno presentate alle banche e agli intermediari finanziari aderenti all'Addendum sottoscritto dopo la convenzione Mise-Abi-Cdp. «L'eventuale chiusura dello sportello - informa il ministero - verrà comunicata con apposito decreto ministeriale a seguito dell'esaurimento delle risorse finanziarie disponibili».

Le ultime indicazioni operative - con le istruzioni per le domande e i moduli da utilizzare - sono state pubblicate il 23 marzo con una circolare del Mise ([n.26673](#)).

Giù gli infortuni nell'edilizia, ma con più rischi per gli over 65. Ance: aiuto ai prepensionamenti e contratto di cantiere

Mauro Salerno

Uno studio dei costruttori fa il punto sull'andamento degli infortuni nei cantieri: in calo negli ultimi anni, ma non alla stessa velocità per tutte le fasce di età

Calano gli infortuni in edilizia, ma non con la stessa velocità per tutte le fasce di età. Lo dice un rapporto appena elaborato dall'Ance che parte dai dati sugli incidenti per rilanciare due proposte storiche per il settore: un contratto unico capace di garantire lo stesso livello di tutele (e di formazione) a tutti i lavoratori impiegati in cantiere e l'inserimento dell'edilizia tra i lavori usuranti (con misure di sostegno al fondo per i prepensionamenti).

In base ai dati forniti dai costruttori gli incidenti nelle costruzioni hanno subito un calo costante negli ultimi anni. Gli infortuni indennizzati dall'Inail sono passati dai 66.052 contati nel 2010 ai 33.722 del 2014 (ultimo dato utile). In pratica gli incidenti si sono dimezzati. E non è un semplice effetto della crisi. Anche i dati parametrati al livello di occupati non cambiano le tendenze di fondo, visto che si è passati da 35 infortuni per mille abitanti (nel 2010) a 22,7 (nel 2014).

Stesso andamento hanno tenuto gli incidenti mortali capitati nei cantieri: passati da 236 del 2010 a i 110 del 2014. Anche l'incidenza degli infortuni fatali per mille abitanti è scesa nello stesso periodo dallo 0,12 allo 0,07.

La tendenza al calo degli incidenti però non viaggia alla stessa velocità per tutti i lavoratori. «La riduzione degli infortuni indennizzati si verifica anche per i lavoratori da 65 anni in su sia in termini assoluti che in rapporto al numero di occupati - segnala il documento dell'Ance - , ma in misura notevolmente meno evidente rispetto alle fasce di età inferiori». Tra il 2010 e il 2014 il numero di incidenti indennizzati dall'Inail nella fascia di età compresa tra 15 e 34 anni per le costruzioni è sceso da 24.199 a 8.787 . Per gli over 65 la discesa non è stata così netta: da 804 gli incidenti sono diventati 632.

Se si allarga lo sguardo agli incidenti mortali il divario appare ancora più netto. Il numero degli infortuni mortali per i lavoratori da 65 anni in su rimane stabile negli anni 2010-2013 e aumenta nel 2014 (da 6 a 7) a fronte di andamenti decrescenti nelle altre fasce di età (da 70 a 12 tra il 2010 e il 104 per la fascia d'età compresa tra 15 e 34 anni).

«Il settore delle costruzioni - commentano i costruttori - è caratterizzato da lavorazioni particolarmente faticose e che, peraltro, accompagnano tutto l'arco del periodo di vita lavorativo dell'operaio». Di qui la richiesta di inserire l'edilizia tra i lavori usuranti. Ma non solo. Nell'ultimo contratto di lavoro imprese e lavoratori hanno infatti previsto l'istituzione di un «fondo prepensionamenti», alimentato da una contribuzione ad hoc dello 0,10% della retribuzione garantita dalle imprese edili. Obiettivo garantire uno scivolo d'uscita per quei lavoratori che hanno raggiunto i limiti di età ma non gli anni di contributi previste dalle norme sulle pensioni «in virtù della discontinuità lavorativa tipica del settore delle costruzioni». Ora, è la richiesta dell'Ance, servirebbero anche misure di sostegno normativo «alle disposizioni contrattuali che le parti sociali hanno concordato».

L'altro punto è l'istituzione di un contratto e capace di riunire sotto un unico ombrello di tutele tutti i lavoratori impiegati in cantiere. Un luogo dove oltre ai lavoratori inquadrati dal contratto edile si affiancano dipendenti "appoggiati" su contratti del tutto diversi, con differenze significative sia sul piano delle tutele che sulla formazione richiesta, per esempio, nel campo della sicurezza. Aspetto che ovviamente non può non incidere anche sul piano della prevenzione degli infortuni.

Mutui sempre più convenienti. Surroghe in calo, sale l'importo erogato

Emiliano Sgambato

Accendere un mutuo è più conveniente grazie a spread ai minimi che si uniscono ai “tassi zero” e campagne promozionali delle banche. Uno scenario che non potrà che agevolare la ripresa del mercato immobiliare, quello tracciato dalla Bussola di Crif e [MutuiSupermarket](#) relativa al primo trimestre 2016.

Per un mutuo da 120mila euro (durata 20 anni, valore immobile 200mila euro) i migliori spread si posizionano nel primo trimestre 2016 attorno all'1,5% per i mutui a tasso variabile e all'1,2% per i mutui a tasso fisso. Gli indici di riferimento sono invece pari a poco più dell'1% per l'Irs a 20 anni (tasso a cui sommare lo spread per ottenere il tasso fisso finale) e per l'Euribor a tre mesi (base della maggior parte dei tassi variabili) si scende addirittura in territorio negativo (-0,25%). Indici che si accompagnano a «politiche commerciali sempre più aggressive da parte dei principali istituti di credito», si legge nella nota anticipata a Casa24 Plus, e creano «condizioni estremamente favorevoli per privati e famiglie che intendono sottoscrivere un nuovo finanziamento casa». In questo scenario la domanda di finanziamenti fa segnare una crescita del 31% rispetto al primo trimestre del 2015.

Comincia a calare l'incidenza delle surroghe e a crescere quella dedicata agli acquisti di prime e seconde case – coerentemente con i dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al quarto trimestre 2015 che registrano una ripresa del numero delle compravendite residenziali pari al 9,4% – con un conseguente rialzo degli importi richiesti, dopo diversi trimestri di calo. In particolare, la somma media richiesta, dopo aver toccato il fondo nel IV trimestre 2015 (119.600 euro), aumenta nel primo trimestre 2016 sino a quasi 122mila euro. Si resta però ben lontani dai 140mila euro del 2010. Va comunque considerato che «nell'intero anno 2015 l'incidenza delle surroghe è stata pari quasi a un quarto dei mutui».

Contribuisce alla ripresa della domanda di mutui di acquisto casa anche l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali, che, secondo l'analisi di Crif e MutuiSupermarket, nel primo trimestre 2016 segna di nuovo una consistente ulteriore riduzione, pari a -3,6%, dopo aver registrato un -3,2% nel quarto trimestre 2015 (e un -2,4% sull'intero anno 2015 rispetto al 2014).

«Dopo un 2015 di fortissima crescita dei nuovi flussi di mutui erogati (+71% in base ai dati Banca d'Italia) stiamo attraversando un nuovo anno di consolidamento della ripresa, con tassi di sviluppo positivi ma sicuramente molto più contenuti e decrescenti rispetto a quelli osservati nel corso dell'ultimo anno. Nonostante indici di riferimento ai minimi storici e spread di offerta delle banche sempre più convenienti, e in continua discesa da oltre 2 anni – commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it – la domanda di nuovi mutui registra un tasso di crescita in progressiva riduzione, passando dal +49% di gennaio al +17% di marzo 2016, con chiari impatti sulle erogazioni attese sui prossimi mesi. In uno scenario in cui la spinta della domanda di mutui con finalità surroga sta affievolendosi, la domanda di mutui con finalità acquisto casa sembra ancora non decollare. L'atteggiamento di privati e famiglie rimane quindi di cautela sul tema acquisto casa, in attesa di segnali maggiormente rassicuranti su effettiva ripresa economica e relative prospettive reddituali personali».

«Anche alla luce della recente approvazione del testo definitivo della Direttiva Mutui – commenta Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif – rileviamo con soddisfazione che Crif ha da sempre adottato pratiche di valutazione in linea con quanto prescritto dalle indicazioni normative comunitarie e nazionali in termini di competenza, indipendenza dei valutatori e ricorso a standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale. Inoltre, per quanto attiene la commercializzazione volontaria dell'immobile senza passare da lunghi e complicati procedimenti giudiziari, oltre ad aumentare i valori di vendita ridurrebbe sensibilmente i tempi e, di conseguenza, renderebbe più trasparenti il processo di valutazione immobiliare sottostante, laddove cioè una valutazione generosa passerebbe in sordina se osservata a conclusione del processo giudiziario. Come possiamo osservare anche grazie ai sistemi di Avm (Automated valuation model), le garanzie sovrastimate sono molto di più nei portafogli Npl che in quelli in bonis. Per gli istituti di credito, quindi, sarà ancora più cruciale avvalersi di valutatori immobiliari affidabili in fase di origination e rinnovare le valutazioni prima di prendere decisioni in ambito Npl».