

Rassegna Stampa

del

10 maggio 2016

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

Per Termini Imerese si attendono ancora il dragaggio dei fondali e la costruzione dell'interporto

Le opere pubbliche incompiute frenano lo sviluppo del territorio

Necessario un potenziamento delle linee su rotaie con la tratta Pa-Tp via Milo

PALERMO - Strade fatiscenti, autostrade da mantenere, collegamenti ferroviari lenti o inadeguati, progetti persi nel limbo della burocrazia, opere cantierabili in attesa di un permesso. È il solito quadro desolante sulle opere pubbliche siciliane, e in particolare del distretto nordoccidentale, quello che emerge dal convegno organizzato dalla Cisl Palermo-Trapani sulle infrastrutture e lo sviluppo dell'isola nella sede dell'ex Noviziato dei Crociferi a Palermo.

Erano presenti i sindaci Leoluca Orlando e Vito Damiano, i presidenti di Confindustria Alessandro Albanese e Gregory Bongiorno, i presidenti di Gesap e Airgest Fabio Giambone e Franco Giudice, il presidente dell'Autorità Portuale di Palermo Vincenzo Cannatella, Filippo Palazzo di Rfi, la segretaria generale della Cisl Palermo-Trapani Daniela De Luca, il segretario regionale Mimmo Milazzo e il segretario confederale Maurizio Bernava.

Ma il convitato di pietra è stato la Regione Siciliana, assente e criticata da tutti, tanto che il segretario Bernava ha lanciato un appello al Governo nazionale chiedendo, di fatto, di scavalcare l'Amministrazione regionale "prendendo in mano la situazione e fornendo un sostegno tecnico, amministrativo e di trasparenza. Basta ipocrisie e alibi sull'autonomia, la Sicilia da sola non ce la fa. Spenti i riflettori sui Patti di Palermo e Catania, cosa succederà?".

La richiesta di un coordinamento centrale "per programmare insieme opere e progetti e sfruttare al meglio le risorse europee, nazionali e regionali evitando che si disperdano in mille rivoli" è stata rilanciata anche dalla segretaria De Luca. "Basta con la logica dell'emergenza - ha aggiunto la sindacalista -. Finora è mancata una governance regionale necessaria per programmare lo sviluppo, come dimostra la vicenda dei liberi consorzi".

Come ha sottolineato il primo ministro Matteo Renzi durante la sua visita lo scorso sabato, prima che di opere mastodontiche l'isola ha bisogno dell'ordinaria manutenzione: le infrastrutture si costruiscono ma poi si abbandonano al loro destino, oppure i progetti si impantanano nei gangli della burocrazia e non giungono mai a conclusione.

Ma quali sono le principali incompiute del distretto nordoccidentale e dell'area metropolitana del capoluogo? Si parte dal piano regolatore portuale di Palermo, ancora fermo alla fase preliminare delle autorizzazioni: "Aspettiamo che la Regione completi le procedure di Via e Vas e approvi il piano nel suo insieme - ha detto Cannatella -. Speriamo faccia in fretta perché il lavoro fatto dal mio predecessore non va sprecato".

Il Prp, al centro di un'infinita querelle con il Comune di Palermo per la gestione dei porticcioli, del Foro Italo e del Castello a Mare, prevede bar, ristoranti e aree dedicate all'attività sportiva all'interno dello scalo, il restyling della stazione marittima, l'installazione di nuove passerelle per l'imbarco e lo sbarco dei passeggeri, un collegamento pedonale con il varco di via Emerico Amari e l'adiacente parcheggio e lo studio di una bretella stradale in galleria tra il porto e la circosollazione per avere un collegamento diretto con l'autostrada A29 Palermo-Trapani-Mazara del Vallo. Un'opera faraonica, quest'ultima, con un costo stimato di 347 milioni di euro e anch'essa al centro della "guerra del porto" con l'Amministrazione Orlando perché considerata troppo invasiva dell'assetto urbano e quindi ben oltre le competenze dell'Autorità.

Per Termini Imerese si attendono ancora il dragaggio dei fondali e la costruzione dell'interporto, "che non è

un'infrastruttura per fare una favore a qualcuno ma un'opera strategica di collegamento tra i due capoluoghi - ha tuonato il leader degli industriali Albanese -. I progetti sono inutili se la burocrazia blocca tutto, non si possono aspettare anni per un'autorizzazione. La burocrazia siciliana mette le catene ai piedi".

Altro esempio di malinconica incompiuta è la tratta ferroviaria Palermo-Trapani via Milo, interrotta da oltre tre anni tra Alcamo e la Città del Sale. Il progetto da 104 milioni per la sua riattivazione è ancora fermo. Eppure il viaggio in treno da Notarbartolo a Trapani, che prima dell'interruzione durava 2 ore e 16 minuti, con questo intervento durerebbe 1 ora e 40 minuti, e con altre opere straordinarie addirittura 1 ora e 20. "Stiamo lavorando al progetto definitivo - ha promesso Palazzo -. Sappiamo che l'opera è fondamentale perché, una volta ultimato il passante ferroviario di Palermo, si creerebbe un'unica infrastruttura da Trapani passando per il capoluogo fino a Cefalù e Messina. Contiamo di consegnare l'opera entro il 2018". Infine, l'aeroporto: "Il 30 maggio inaugureremo cinque nuovi varchi - ha annunciato Giambone -. Il 30 giugno invece toccherà alla nuova hall arrivi".

Gaspere Ingargiola

Il Piano regolatore del porto al centro di numerose problematiche

Il perimetro. Se c'è un pre-accordo in fase di edificazione

Il vincolo si estende al rent to buy

Il divieto di stipula di un contratto di **compravendita** che ha ad oggetto un immobile ipotecato o oggetto di pignoramento, venduto dal costruttore e acquistato da una persona fisica quando non era ancora costruito o era in corso di costruzione (di cui all'articolo 8, Dlgs 122/2005), trova una particolare declinazione nel caso di contratto di **rent to buy**, vale a dire il contratto con il quale un soggetto ottiene il godimento di un immobile con l'opzione di acquistarlo in proprietà imputando a prezzo i canoni versati durante il periodo di godimento.

L'articolo 23, comma 4, Dl

133/2014, disciplina i contratti di rent to buy, e stabilisce che anche al contratto di rent to buy - nonostante non si tratti di un contratto traslativo della proprietà dell'immobile - si applica, in presenza di un'ipoteca (o anche di un pignoramento) sull'edificio che ne è oggetto, il divieto di stipula discendente dall'articolo 8

LE CONDIZIONI

Il fabbricato deve essere in corso di costruzione, il locatore deve essere un'impresa edile e il conduttore una persona fisica

del Dlgs 122/2005, qualora sussistano i presupposti applicativi di detto Dlgs 122, vale a dire che:

- ❶ il contratto abbia a oggetto un'abitazione in corso di costruzione nel momento in cui il contratto venne stipulato (evidentemente, nella forma di contratto preliminare, dato che appunto il rent to buy ha per oggetto immediato il godimento di un immobile);
- ❷ il locatore sia l'impresa costruttrice;
- ❸ il conduttore sia una persona fisica.

In altre parole, ricorrendo questi presupposti vi è il divieto di stipula del contratto

di rent to buy anche se esso attribuisce il solo godimento dell'immobile caso per caso considerato.

Come già accennato, nella maggior parte dei casi, l'immobile oggetto del contratto in questione è un edificio già completato nella costruzione e dichiarato agibile, per cui la norma che vieta la stipula del contratto di rent to buy trova applicazione nei casi in cui il rent to buy sia stato preceduto da un contratto preliminare perfezionato quando l'immobile era ancora in corso di costruzione e le parti si siano poi accordate di dare attuazione agli impegni assunti con detto

preliminare appunto stipulando, in luogo del previsto atto traslativo definitivo, un contratto di rent to buy.

La disposizione in commento, inoltre, si presta a trovare applicazione anche nel caso di un contratto preliminare (perfezionato quando l'immobile che ne è oggetto era ancora in corso di costruzione) con il quale le parti si siano impegnate proprio alla stipula di un rent to buy ovvero nel caso di un rent to buy avente per oggetto un edificio ancora in corso di costruzione, e non ancora dichiarato agibile e, come tale, rientrante a pieno titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Resta l'eseguibilità in forma specifica

Il preliminare è valido anche senza titoli edilizi

Non è nullo, ed è comunque eseguibile in forma specifica, il **contratto preliminare** di compravendita immobiliare che non rechi le cosiddette «**menzioni urbanistiche**», vale a dire quei contenuti, in ordine ai titoli edilizi in forza dei quali l'edificio promesso in vendita è stato costruito o ristrutturato, che è prescritto a pena di nullità per la stipula del contratto definitivo dalla legge 47/1985 e dal Dpr 380/2001. È quanto deciso dalla **Cassazione** nella sentenza 9318 del 9 maggio 2016, in riforma della sentenza 195/2011 della Corte d'Appello di Lecce, andata in segno contrario.

Come noto, gli atti traslativi della proprietà di edifici devono contenere, a pena di nullità, talune menzioni o dichiarazioni: ad esempio, la attestazione che l'edificio è stato costruito prima del settembre 1967, la menzione dei titoli edilizi che hanno abilitato le costruzioni post 1967, la menzione delle domande di condono edilizio e dei relativi versamenti di oblazioni e oneri, eccetera. Quanto poi ai contratti di compravendita di terreni, occorre allegare ad essi il certificato di destinazione urbanistica e attestare, nel corpo del contratto, che le prescrizioni degli strumenti urbanistici non sono variate dalla data di rilascio di detto certificato.

Si pone dunque il tema se tutto questo apparato di dichiarazioni debba essere contenuto anche nel contratto preliminare, e ciò anche in vista del fatto che, in caso di inadempimento all'obbligo di stipula del contratto definitivo assunto con il contratto preliminare, il contraente non inadempiente può domandare al giudice (ai sensi dell'articolo 2932 del Codice civile) l'emissione di una sentenza la quale tenga luogo del contratto definitivo che non è stato spontaneamente stipulato a causa dell'inadempimento

di uno dei contraenti del contratto preliminare.

La risposta è negativa: la mancanza nel preliminare dei contenuti che sono prescritti per la validità del contratto definitivo non inficia la validità del contratto preliminare e la sua eseguibilità in forma specifica, in quanto ben può il contraente non inadempiente integrare, nel corso del giudizio, i dati utili al trasferimento immobiliare e che manchino nel contratto preliminare.

In sede di giurisprudenza di legittimità è stato infatti più volte affermato che, per ottenere la sentenza di esecuzione in forma specifica di cui all'articolo 2932 del Codice civile, non è necessario che nel contratto preliminare siano inserite le dichiarazioni urbanistiche richieste, a pena di nullità del contratto definitivo di compravendita: in tal senso sono espresse non solo le Sezioni Unite nella sentenza 11 novembre 2009, n. 23825, ma anche diverse sentenze delle sezioni semplici (a cominciare dalla 628/2003 per giungere alla 15947/2015, passando attraverso la 17028/2012 e la 28456/2013). La ragione è che (per utilizzare le parole delle Sezioni Unite) tali dichiarazioni non costituiscono un «presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite».

Questo significa, in sostanza, che la sentenza di esecuzione in forma specifica può essere pronunciata anche nel caso in cui le dichiarazioni in questione non siano state inserite fin dall'origine nel testo del contratto preliminare, purché esse siano rese nel corso del giudizio, e comunque prima dell'emissione della sentenza che giudica sulla domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare.

A. Bu.



Preliminare

Il contratto preliminare di compravendita immobiliare è il contratto da stipulare in forma scritta con cui il proprietario (parte promittente venditrice) si obbliga a cedere al promissario acquirente la proprietà dell'immobile a un determinato prezzo e secondo determinate modalità e termini. In sostanza le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo, con il quale avverrà il trasferimento della proprietà. Il preliminare deve essere registrato e per essere trascritto nei registri immobiliari deve essere autenticato da un notaio.



SPECIALE UNICO: LE PERSONE FISICHE DOMANI LA PRIMA DI DUE GUIDE

Dalla precompilata agli sconti fiscali sulle spese, dai professionisti ai forfettari tutte le novità della dichiarazione



In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Le novità del ddl al voto della camera. Nei comuni censimento degli immobili sfitti

Ora costruire sarà l'eccezione

Obbligatorio verificare alternative al consumo del suolo

DI FRANCESCO CERISANO

I comuni dovranno censire gli edifici sfitti, inutilizzati o abbandonati per verificare se ci sono alternative alla costruzione di nuovi immobili che comportino ulteriore consumo del suolo edificato. E ogni anno dovranno inviare una comunicazione al prefetto segnalando le proprietà fondiarie in stato di abbandono e suscettibili, per questo, di arrecare danni al paesaggio o alle attività produttive. I municipi, che adempiranno i propri strumenti urbanistici alle norme regionali di riduzione del consumo di suolo, verranno iscritti in un apposito registro tenuto dal ministero delle politiche agricole. L'iscrizione all'elenco darà diritto alla priorità nella concessione dei finanziamenti, statali e regionali, finalizzati a realizzare interventi di rigenerazione urbana, bonifiche dei siti contaminati, ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati o inutilizzati.

Sono alcune delle principali novità per le amministrazioni locali contenute nel disegno di legge sul consumo del suolo che giovedì dovrebbe andare

al voto dell'aula della camera. Un testo dalla lunga gestazione parlamentare, iniziata più di due anni fa con una serie di proposte di legge a cui è stato abbinato un ddl governativo per iniziativa dell'ex ministro delle politiche agricole **Nunzia De Girolamo**. Dopo un lungo periodo di stand by, i lavori sul provvedimento sono ripresi con l'adozione di un nuovo testo base approvato con emendamenti dalle commissioni riunite ambiente e agricoltura di Montecitorio.

L'obiettivo del ddl (che ha come relatori **Chiara Braga** e **Massimo Fiorio**, entrambi del Pd) è chiaro e condivisibile: promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente contenendo il consumo del suolo anche allo scopo di prevenire il dissesto idrogeologico e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici. Per questo viene stabilito che il consumo del suolo (da intendersi come l'incremento della superficie agricola soggetta a interventi di impermeabilizzazione) è consentito solo quando non è possibile riutilizzare aree già urbanizzate. E va motivato in modo specifico e puntuale da parte dei comuni.

Tutti nobili principi che però, come talvolta accade, si scontrano con la vita quotidiana dei comuni, soprattutto quelli più piccoli, che non fanno salti di gioia per l'imminente approvazione del provvedimento.

A preoccupare i sindaci è soprattutto l'art. 11 del ddl (quello sulle norme transitorie) secondo cui, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge, e fino all'adozione dei provvedimenti volti alla riduzione

del consumo del suolo, e comunque non oltre il termine di tre anni, «non è consentito il consumo di suolo tranne che per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici». Una norma che i comuni giudicano troppo restrittiva, oltre che pericolosa, perché aprirebbe la strada a possibili ricorsi da parte degli operatori che hanno già

acquisito aree. Per questo nei mesi scorsi (si veda *ItaliaOggi* del 27/2/2016) Anci e Anpci avevano scritto ai ministri competenti (**Gian Luca Galletti**, **Maurizio Martina**, **Graziano Delrio** ed **Enrico Costa**) chiedendo correttivi. A cominciare dall'eliminazione dei limiti all'utilizzo dei proventi dei titoli edilizi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione già realizzate. Secondo i sindaci,

inoltre, il divieto triennale di consumo di suolo rischia di essere troppo penalizzante, soprattutto per i piccoli comuni, perché renderebbe illegittima la rivendicazione dell'Imu su diritti edificatori previsti, ma non più attivabili. Prospettiva questa «dalle conseguenze economiche insostenibili soprattutto per i mini-enti che si vedrebbero coinvolti in contenziosi fiscali infiniti, de-

stinati a produrre mancate entrate per cifre esorbitanti». Per scongiurare questo scenario, in occasione del voto finale sul testo, verrà approvato un emendamento che fa salvi gli interventi per i quali «i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore» della legge.

A chiedere modifiche, in prospettiva del passaggio del testo al senato, è anche l'Unccem in rappresentanza degli enti montani, i veri assenti del disegno di legge. «In nessuna parte del testo si fa riferimento alla montagna, dove il problema non è certo il consumo bensì l'abbandono del suolo», lamenta l'Unione degli enti montani in una nota. «Bisogna privilegiare chi crea aziende, artigianali, turistiche, agricole e genera nuovi posti di lavoro in montagna», scrive l'Unccem. «Costoro devono poter costruire e ampliare immobili esistenti. Bloccare in montagna come in pianura tutti i nuovi interventi non ha senso, in particolare per comuni ad alta vocazione turistica dove vi possono essere investimenti strategici capaci di portare nuovi posti di lavoro».

© Riproduzione riservata



Chiara Braga

Accordi-quadro. Sei sono stati già firmati e 9 pronti

Patti per il Sud, il 70% alle infrastrutture

Alessandro Arona

Ruolo chiave ai lavori pubblici nella spinta agli investimenti prevista dai Patti per il Sud, gli accordi quadro Stato-Regioni e Stato-Città metropolitane in corso di firma in queste settimane. Sei Patti sono stati firmati dal premier Matteo Renzi nei giorni scorsi (Regioni Campania, Calabria e Basilicata, città metropolitane di Reggio Calabria, Catania e Palermo), e gli altri nove sono quasi pronti. Nei primi sei firmati, su 20,2 miliardi di euro di investimenti previsti, il 35% riguardano infrastrutture di trasporto (metropolitane, ferrovie regionali, porti, strade, per 7.032 milioni), il 27% opere ambientali, quali depuratori, interventi sulle reti idriche, opere anti-dissesto idrogeologico (5.446 milioni).

I SETTORI

Il 35% riguarda i trasporti, il 27% opere ambientali, il resto riguarda beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana

In tutto si arriva al 62% del totale, che però salgono al 70-75% circa relativi a lavori pubblici ed edilizia considerando anche opere sui beni culturali, edilizia scolastica e sanitaria, riqualificazione urbana, antisismica sugli edifici.

I Patti per il Sud rilanciano la "programmazione negoziata" inventata da Prodi e Ciampi nel 1996, rafforzandone la logica (obiettivi condivisi e impegni reciproci tra Stato ed enti territoriali) con più controlli e più poteri sanzionatori in caso di inadempienze.

La forte presenza di lavori pubblici è frutto da una parte del "trascinamento" dei progetti Por 2007-13 non completati e finanziati con i nuovi piani europei Por e Pon 2014-20 o con l'Fsc 2014-20 e dall'altra dalla scelta strategica fatta

fin dal governo Monti di togliere le infrastrutture (o ridurle fortemente) dai programmi europei Fesr 2014-20, per finanziarle con i fondi nazionali di coesione, e cioè i Poc e l'Fsc 2014-20.

Insostanza per evitare gli affanni (visti negli ultimi anni) con le scadenze europee, si finanziano le infrastrutture con fondi nazionali, privi di scadenza, lasciando nei piani Ue soprattutto industria, ricerca, inclusione sociale, piccole opere. Il rischio però, visto che i fondi coesione nazionale non hanno scadenze, è che gli interventi infrastrutturali vengano rinviati sine die.

Facciamo un esempio: a fine 2011 l'allora Ministro Fabrizio Barca spostò la Napoli-Bari ad alta capacità dai programmi Ue 2007-13 al Pac (piano azione e coesione, risorse nazionali), ma a distanza di quattro anni e mezzo non sono ancora arrivati i bandi di gara per le prime tratte già allora finanziate.

Altro esempio: nei Patti per il Sud c'è una forte iniezione di fondi per le opere anti-dissesto idrogeologico, dovrebbero essere 1,5 miliardi di euro sui 13,4 di Fsc programmati dai Patti. Ma la definizione delle opere e dei progetti è ancora in alto mare, e la spesa prevista nei primi anni irrisoria.

I Patti prevedono (all'articolo 5) una "cabina di controllo" (costruita soprattutto sul lavoro dell'Agenzia di coesione, altra novità della programmazione 2014-2020) che verifichi l'attuazione del Patto e consenta l'applicazione delle previste sanzioni (revoca di quote di fondi) in caso di inadempienza (articolo 7). Tuttavia molti degli interventi dei Patti sono per ora solo indicati nel valore dei finanziamenti, come in campo ambientale (depuratori, opere anti-dissesto, bonifiche), e dunque liste di opere e progetti (e relativi cronoprogrammi) arriveranno solo più in là nel tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. La posizione di garanzia del committente e del coordinatore

Dopo la fine dei lavori edili il cantiere non è chiuso

Resta l'obbligo di vigilare sulla sicurezza dei lavoratori

Patrizia Maciocchi
ROMA

Il cantiere non può considerarsi **chiuso** una volta ultimati i lavori di carpenteria: per gli addetti resta dunque l'obbligo di vigilare sulla sicurezza degli operai. La Cassazione, con la sentenza 19208 depositata ieri, accoglie il ricorso del pm contro la decisione del giudice per le indagini preliminari di dichiarare il non luogo a procedere nei confronti del coordinatore per la sicurezza e del committente, accusati di **omicidio colposo** per la morte di un operaio.

Secondo il pm, il cantiere, al momento dell'incidente non poteva dirsi chiuso, perché erano ancora in corso alcune attività. Ad iniziare dallo "scassero"

delle forme utilizzate per i pilastri di cemento armato, tanto più che non c'era stata nessuna rituale comunicazione di fine lavori alla committente da parte della ditta affidataria.

Per la Suprema corte ci sono certamente margini per una lettura alternativa a quella data dal gip, come evidenziato dal consulente tecnico che aveva considerato verosimile la sussistenza di un nesso di causalità tra la condotta degli indagati e l'evento. Molte le irregolarità riscontrate: dall'omessa verifica degli obblighi relativi all'applicazione delle disposizioni sulla sicurezza previste dal Piano di sicurezza e coordinamento, alla mancata verifica della validità del contratto di subappalto, in realtà nullo in ori-

gine per l'assenza di dettagli sui costi della sicurezza.

La Cassazione mette l'accento sul primario compito di coordinamento delle attività di più imprese nell'ambito di uno stesso cantiere attribuito al coordinatore dalla legge (Dlgs 89/2008). Secondo la norma, per cantiere temporaneo o mobile si intende qualunque luogo nel quale si effettuino lavori edili: dalla costruzione alla demolizione. Si pone dunque in netto contrasto con la legge l'interpretazione in base alla quale con la fine dei lavori edili si esaurisce la posizione di garanzia del coordinatore per l'esecuzione e del committente. Per la Cassazione, ciò che mantiene operante tale ruolo non può essere tanto il mancato completamento delle

attività inerenti i lavori edili o di ingegneria civile, quanto piuttosto la persistenza di ulteriori fasi di lavorazione tipiche dell'attività di cantiere nel suo complesso.

L'esecuzione di lavori edili o di ingegneria civile - scrivono i giudici - serve, a connotare, in ragione del tipo di attività svolta, il cantiere temporaneo o mobile, ma non è sufficiente a definire anche i suoi limiti spaziotemporali «diversamente correlati al perfezionamento di tutte le fasi di lavorazione anche successive ai lavori edili o di ingegneria civile in senso stretto, funzionali al collaudo e alla consegna dell'opera». La vicenda, sottolinea la Cassazione, impone, in sede di udienza preliminare, un esame più dettagliato del fatto e del comportamento dei singoli indagati.

[Lavori Pubblici](#)

Nelle costruzioni emorragia di addetti: in tre mesi persi 73 mila occupati

Massimo Frontera

Lo dice il ministero del Lavoro: il settore dell'edilizia sceso a complessivamente a 1,408 milioni di lavoratori

Emorragia di occupati nelle costruzioni. Lo certifica il ministro del Lavoro nell'ultima Nota flash a cura dell'ufficio statistica. Nell'ultimo trimestre del 2015 il settore ha visto l'uscita di 73mila addetti rispetto al trimestre precedente e di 46mila addetti rispetto al terzo trimestre del 2014, pari a decremento tendenziale del 3,1 per cento.

In base alla nota del Welfare, a dicembre 2015 - ultimo dato disponibile - il settore delle costruzioni si è attestato complessivamente a 1.408.000 occupati. Peraltro, nello stesso periodo analizzato (ultimo trimestre del 2015), tra i settori produttivi, l'edilizia è l'unico a far registrare un decremento così vistoso. Il segno meno si è verificato anche nell'industria, ma con una flessione limitata allo 0,2%, mentre gli altri settori dei servizi e dell'agricoltura hanno messo a segno un notevole incremento occupazionale per 239mila addetti in totale. Questo ha fatto sì che l'andamento tendenziale dell'occupazione del trimestre considerato sia complessivamente positivo (+0,8%).

Guardano all'andamento dell'occupazione dell'intero 2015, il settore delle costruzioni ha visto una crescita degli addetti in un solo trimestre su quattro. Dal milione e 454mila addetti registrati a inizio anno si è saliti all'1,53 milioni del secondo trimestre. Poi, è arrivato il calo: tra il secondo e il terzo trimestre si sono persi 49mila addetti (e il settore è sceso a 1,481 milioni), poi un balzo negativo ancora più consistente con 79mila addetti in meno. Il bilancio finale vede complessivamente una perdita di 46mila addetti.

[*Ambiente e Trasporti*](#)

Sistri, niente sconti per gli operatori: per arrivare al taglio dei contributi bisognerà aspettare il 2017

Giuseppe Latour

È questo il senso della risposta che il Governo ha dato a un'interrogazione parlamentare sul sistema di tracciabilità automatica dei rifiuti, che sta per essere affidato a un nuovo soggetto

Per arrivare al taglio dei contributi Sistri bisognerà aspettare il 2017. Per adesso, invece, si prosegue sulla stessa strada degli ultimi anni, senza sconti a beneficio degli operatori. È questo il senso della risposta che il Governo ha dato a un'interrogazione parlamentare sul sistema di tracciabilità automatica dei rifiuti, che sta per essere affidato a un nuovo soggetto.

E proprio questo affidamento sarà il motivo principale di qualche ritardo sul tema della revisione dei contributi. La gara, al momento, è in corso di svolgimento. L'aggiudicazione avverrà per settembre prossimo. Così, non prima del prossimo anno potrà partire la nuova gestione e, quindi, anche il varo di qualche sconto a favore delle imprese.

«Il Governo – premette la risposta - intende tenere fede agli obiettivi prefigurati in materia di Sistri, in particolare la riduzione dei contributi a carico delle imprese, a valle di un processo di semplificazione e rimodulazione dei costi di esercizio del sistema». Secondo la legge, però, i costi derivanti dalla costituzione e dal funzionamento del Sistri sono interamente a carico degli operatori, «mediante il pagamento di un contributo annuale».

Quindi, senza prevedere la riorganizzazione del sistema non è possibile tagliare i costi. Il ministero dell'Ambiente «sta perseguendo quest'ultimo obiettivo attraverso l'affidamento della nuova concessione Sistri con una auspicata rideterminazione del corrispettivo riconosciuto al concessionario e l'adozione del decreto di semplificazione ed ottimizzazione del sistema». I cardini del nuovo Sistri, allora, sono il decreto di semplificazione e la gara per riaffidare il servizio. La procedura di affidamento avanza con una certa lentezza. Il 26 giugno del 2015 Consip ha pubblicato il bando di prequalifica. La prima fase si è conclusa il 16 ottobre 2015 e il termine per la presentazione delle offerte, inizialmente fissato al 21 dicembre 2015, è stato prorogato a marzo del 2016. Il termine per la conclusione della procedura e l'aggiudicazione della gara scadrà nel mese di settembre 2016.

Quindi, dopo un periodo di affiancamento con il vecchio gestore, il nuovo sistema non andrà a regime prima dell'inizio del 2017. Nel frattempo si lavorerà al decreto ministeriale che, però, «non incide immediatamente sull'entità dei contributi dovuti per il 2016». Il testo è stato inviato lo scorso 4 aprile al ministero della Giustizia per il visto del Guardasigilli ed il successivo inoltro alla Corte dei conti, «adempimenti prodromici rispetto alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale e alla sua entrata in vigore, che ragionevolmente si possono auspicare entro maggio». Solo per allora potrà partire la semplificazione, in vista del taglio dei contributi che materialmente avverrà nel 2017.

[Ambiente e Trasporti](#)

Depuratori, Galletti annuncia il «commissario unico» - Servizio idrico, arriva il bonus consumo per i poveri

Giuseppe Latour

Il Ministro dell'Ambiente: «73 opere commissariate con lo Sblocca Italia, ma non basta» - In arrivo i decreti per attuare il Collegato Ambiente (legge 221/2015)

Arriva il bonus acqua, un livello minimo di consumi al di sotto del quale i cittadini più in difficoltà non pagheranno: sarà pari a 50 litri per persona al giorno. E arriva anche il commissario unico per sbloccare la questione degli investimenti sulla depurazione.

Sono i due tasselli principali dell'intervento in materia di risorse idriche, che il ministero dell'Ambiente sta mettendo a punto, in attuazione del collegato ambientale. Misure alle quali si aggiungeranno le linee guida sulla morosità, per arginare il fenomeno dei consumatori che non pagano per il servizio di cui godono.

Di questi interventi, che attuano il **collegato ambientale (legge n. 221/2015)**, ha parlato il ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti, partendo dalla questione della tariffa sociale. L'obiettivo è sostenere le utenze domestiche disagiate «attraverso strumenti tariffari idonei che diano accessibilità al quantitativo minimo di acqua e, al contempo, garantiscano il rispetto del principio del chi inquina paga e del principio della copertura dei costi».

Dice il ministro: «Tenendo conto di ciò, il decreto definisce il quantitativo minimo vitale necessario al soddisfacimento dei bisogni essenziali in 50 litri per abitante al giorno, ovvero in un valore di 10 litri superiore a quello ottimale per garantire una vita umana dignitosa, indicato dall'Oms». A valle di questo primo provvedimento, l'Autorità per l'energia elettrica e il gas e il sistema idrico dovrà definire il dettaglio tecnico per la sua attuazione. Il bonus acqua, comunque, sarà riconosciuto in bolletta dalla data di verifica dei requisiti prescritti, «in detrazione dei corrispettivi dovuti dall'utente per il servizio idrico integrato».

Il secondo capitolo di intervento è dedicato alla **questione della depurazione** e alle due sentenze della Corte di Giustizia europea del 2012 e del 2014 per violazione della direttiva sulle acque reflue, che riguardavano rispettivamente 81 agglomerati superiori a 15mila abitanti e 34 superiori a 10mila che scaricano in aree sensibili. In sostanza, ci sono investimenti da fare per recuperare questi ritardi, soprattutto in Calabria, Sicilia e Campania. «Il mio ministero – spiega Galletti - ha disposto fin da subito l'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dallo Sblocca Italia, nominando commissari straordinari al fine di accelerare la progettazione e la realizzazione degli interventi».

Al momento ci sono 5 commissari per 73 interventi per un importo di 806 milioni di euro. «Ad oggi purtroppo - aggiunge il Ministro Galletti - complice anche il dispositivo della norma e i problemi di trasferimento alle contabilità speciali, non vi sono state le accelerazioni sperate e l'idea che stiamo maturando è quella di un'ulteriore razionalizzazione e semplificazione che conduca ad un commissario unico, incardinato presso la direzione competente, dotato di poteri anche aggiuntivi rispetto agli esistenti previsti, che consenta di porre rimedio a una situazione compromessa che ci espone ad ulteriori sanzioni».

Infine, **un terzo intervento riguarderà la morosità**. «Il ministero – conclude Galletti - ha inoltre predisposto un decreto sul contenimento della morosità che nel nostro paese è un fattore di grave criticità della gestione, in quanto pregiudica l'equilibrio economico finanziario della stessa mettendo a rischio la qualità e l'erogazione del servizio». Il provvedimento sarà un atto di indirizzo finalizzato ad indicare i criteri e i principi sulla base dei quali l'Autorità garante dovrà determinare le direttive per il contenimento della morosità degli utenti del servizio idrico integrato, «tenendo conto dei molteplici fattori di varia natura, da quelli alimentari, igienico sanitari e di tutela della salute, a quelli di tutela della risorsa fino alla necessità di copertura dei costi del servizio a garanzia dell'equilibrio economico finanziario della gestione».

Meno fisco a chi investe in startup

Sgravi per le società quotate che acquisiscono partecipazioni in aziende con meno di 5 anni di vita

Davide Colombo

ROMA

La misura madre del decreto "finanza per la crescita" annunciato dal ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, per la fine del mese resta la detassazione sul risparmio che si orienta verso piani di investimento a medio-lungo periodo in imprese di dimensioni comprese tra i 50 e 250-300 milioni di ricavi. Investimenti finalizzati a sostenere la crescita dimensionale delle imprese, la ricapitalizzazione delle società più strutturate e il supporto di progetti di internazionalizzazione di queste stesse aziende in termini di investimenti diretti all'estero più che di commercializzazione dei prodotti.

Ma i provvedimenti allo studio sono diversi. Come diversi potrebbero essere i "veicoli legislativi" utilizzabili per il loro varo. Tra queste misure c'è anche quella che prevede una fiscalità di vantaggio, sull'esempio di quella oggi prevista per le società quotate con un bilancio fiscale consolidato, per le aziende che investono in start up. L'ipotesi al vaglio dei tecnici è un sgravio per le società quotate che acquisiscano una partecipazione (si pensa al 20% ma la quota può ancora cambiare) in start up con non più di cinque anni di vita. La partecipazione, per godere del bonus, dovrebbe essere fiscalmente qualificata e vincolata a una duration da definire.

Con l'avvicinarsi al Consiglio dei ministri che dovrà esaminare questo pacchetto di provvedimenti, intanto, s'è trasferita a palazzo Chigi la regia sulla composizione finale del decreto legge. Dalla triangolazione Economia, Sviluppo economico e Banca d'Italia sui

primi testi, ora l'istruttoria più avanzata è nelle mani del team economico guidato dal sottosegretario Tommaso Nannicini.

Nel decreto legge potrebbe trovar posto anche un pacchetto di semplificazioni del fisco per cittadini e imprese. Tra gli interventi possibili spicca l'annunciata moratoria estiva sugli avvisi e le comunicazioni dell'agenzia delle Entrate. In sostanza, se il contribuente riceve un atto dell'amministrazione finanziaria a inizio agosto scatterà una proroga automatica di trenta giorni per rispondere. Spetta ora

LA REGIA A PALAZZO CHIGI

Il pacchetto "finanza per la crescita" è ora al vaglio del team economico guidato dal sottosegretario Tommaso Nannicini

alla volontà politica decidere se far decorrere questa misura già a partire dalla prossima estate. Se così fosse la misura dovrebbe salire allora sul treno accelerato del decreto "finanza per la crescita" oppure entrare come emendamento in un provvedimento già al vaglio delle camere. In caso contrario sarà certamente destinato al decreto correttivo della delega sulle semplificazioni fiscali allo studio dell'esecutivo e annunciato dal viceministro all'Economia, Luigi Casero, in arrivo fra circa un mese. Altre misure arriveranno probabilmente dal ministero dello Sviluppo economico, dopo una valutazione da parte del nuovo ministro, Carlo Calenda, che oggi giurerà davanti

al Capo dello Stato per l'incarico di Governo. Gli uffici tecnici hanno da tempo preparato un'ipotesi di detassazione degli utili che le aziende reinvestono in macchinari, ma la misura appare di difficile copertura finanziaria. Interventi potrebbero riguardare anche un rafforzamento del credito di imposta per la ricerca.

Tornando al rafforzamento dei finanziamenti non bancari alle imprese, l'intervento potrebbe riguardare direttamente il prelievo sul capital gain (attualmente al 26% mentre quello sulle rendite degli investimenti in titoli del debito pubblico è al 12,5%) e sarebbe associato ad alcune condizioni ancora allo studio e che vanno dalla durata minima dell'investimento al tipo di asset allocation che il risparmiatore potrà adottare scegliendo di orientarsi su prodotti finanziari dedicati a investimenti in imprese, come detto, con ricavi compresi tra i 50 e i 250-300 milioni annui.

Non vi sarà, almeno per il momento, alcun intervento del governo sulla riforma dei contratti. La bozza è pronta, ma i tempi per il varo del provvedimento da parte del Consiglio dei ministri sembrano destinati ad allungarsi, almeno a dopo le elezioni amministrative di giugno. Il governo vuole promuovere il decentramento contrattuale per dare un impulso all'aumento della produttività. L'ipotesi allo studio è di far prevalere i contratti aziendali su quelli nazionali in materie legate all'organizzazione del lavoro ed alla produzione e di consentire deroghe anche per una quota di salario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come rendere liquido il mattone

di Paola Dezza

Rendere liquido un investimento che per definizione non lo è. È la sfida che hanno davanti coloro che vogliono investire nell'immobiliare, senza rinunciare a una certa rivendibilità del bene, ma prima ancora chi ha già un patrimonio nel mattone difficilmente rivendibile.

Ed è la richiesta di molti clienti "private" e il consiglio che elargiscono i professionisti che li seguono.

Gli italiani con elevate disponibilità economiche hanno impegnato negli anni capitali consistenti nell'immobiliare, tanto che in media si può dire che il 50% dei grandi patrimoni sia investito nel mattone. E ancora oggi, complice lo scarso appeal sotto il profilo rendimento di asset class di investimento come i titoli di Stato o le azioni, molti sono portati a valutare l'investimento nel real estate. Ma la scelta deve essere molto selettiva. E non deve prescindere da alcune caratteristiche basilari che contraddistinguono il buono dal cattivo affare.

Caratteristiche come la qualità dell'immobile, location centrali (meglio se in una grande città), efficienza energetica e collegamento con mezzi di trasporto garantiscono il valore dell'investimento nel tempo e la rivendibilità sul mercato.

Una volta - e vale anche oggi - si diceva, in tema di residenziale, «non comprare mai un appartamento al primo piano perché non si rivende più». La logica è la stessa, trasportata in un più ampio contesto.

Su quali immobili puntare, quindi, se si è intenzionati a investire? Sul bilocale in pieno centro, a Milano, Roma o altre città di richiamo per turisti e universitari ma che abbiano anche un mercato interno. Negozi di lusso in

centro, non in periferia perché spesso chiudono per diversi motivi, non ultimo l'arrivo di centri commerciali sempre più all'avanguardia e di forte richiamo per la popolazione.

E chi ha già un patrimonio nel real estate? Quali strategie mettere in atto? «In primis fare la mappatura del proprio patrimonio - spiega Ezio Bruna, presidente di Sequenture e professore al Politecnico di Torino -. Classificando beni a uso della famiglia, o utilizzabili nel futuro prossimo, e immobili acquistati o ereditati che possono definirsi un investimento». L'esercizio deve definire anche la durata, la liquidità, le tasse e i costi operativi di gestione degli immobili. «Anche per capire quali interventi sono necessari per preservarne il valore - continua Bruna -. Importante è anche il capitolo tasse.

La riforma del Catasto avrà un impatto determinante sui costi di una casa. Non solo. Altra analisi da fare è quella del profilo successorio, perché è ipotizzabile una modifica normativa per imposte di successione».

Bisogna agire come per ogni altra asset class. «Fare un'analisi per ogni asset di proprietà - continua -, posizionando ogni bene nel ciclo di mercato per capirne la capacità di mantenimento o di crescita di valore nel tempo. Ci sono beni che non producono reddito o perdono valore, e vanno liquidati, anche in perdita. O meglio attualizzando le perdite future». In Italia si contano ben due milioni di immobili vuoti. Ci sono asset che non hanno più mercato e non ne avranno nemmeno in futuro. Un'antica dimora in una zona turistica ambita dagli stranieri può essere venduta o riconvertita in hotel, se nella periferia di una città minore con poche attrattive non ha chance. Anche chi ha creduto di fare qualche affare costruendo qualche villetta in periferia deve fare i conti con la scarsa appetibilità del bene, che nel passare degli anni è diventato anche

vetusto. Cosa fare degli immobili "poco smart" che si hanno in portafoglio? Scegliere la via della riqualificazione o vendere per impegnare i capitali smobilizzati in altro modo, puntando su asset facilmente liquidabili o che garantiscano un rendimento interessante e certo nel tempo.

«Il dato sul tempo medio di vendita è fondamentale - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -, soprattutto oggi che il mercato sta passando dal segno negativo a quello positivo. Nelle fasi positive del mercato i tempi si accorciano e si tende a dimenticare che si potrebbe essere costretti a vendere l'immobile in un momento non propizio di mercato. Nei prossimi anni sarà ancora difficile vendere. La ripresa, di cui si vede qualche timido segnale, sarà selettiva e lenta. Il prodotto buono è più vendibile. Non solo, aumenterà di valore».

Banalizzando quando si va a comprare un immobile bisogna pensare in primis se è facile da vendere.

L'investimento deve essere il più standard possibile. «E se si ha un consistente patrimonio immobiliare tagliare i rami secchi quando è necessario» dice ancora. Ci vuole il coraggio di scendere di prezzo e agire con una logica di portafoglio. Un appartamento sfitto è solo un costo e non tutto può essere riqualificato e ottimizzato.

Ecco perché molti oggi scendono i club deal. «La scelta di effettuare investimenti immobiliari tramite club deal composti da diversi soggetti sicuramente riduce il rischio dell'investimento - dice Daniela Percoco, esperta di real estate e da poco in Crif Res nel ruolo di marketing manager -, anche perché il club deal si focalizza in genere su mercati liquidi, dato che l'obiettivo finale è rivendere in poco tempo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il parere del Notariato del Triveneto sulle nuove modalità di trasferimento degli immobili

Rent to buy, contratti a rischio

Stop immediato agli accordi se ci sono ipoteche in atto

DI LUCIANO DE ANGELIS

Nei contratti di rent to buy, l'impedimento posto a carico del notaio dall'art. 8 del dlgs 122/2005 trova applicazione sin dal momento della stipula del godimento in funzione della successiva alienazione. È quanto si legge, fra l'altro, nel nuovo orientamento del Comitato interregionale dei Consigli notarili delle Tre Venezie.

A sensi dell'art. 8, dlgs. 20/6/2005, n. 122, «il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile». Tale disposizione ha dato adito a diverse soluzioni interpretative, anche da parte del notariato, a partire dallo studio CNN n. 5812/C del 20 luglio 2015.

Rent to buy.

L'art. 23, del dl 133/2014, conv. con legge 11/11/2014 n. 164 ha introdotto nel nostro ordinamento i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione. L'art. 23, comma 4, dl 133/2014 stabilisce che se uno dei suddetti contratti ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20/6/2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

A riguardo il Notariato Triveneto ritiene che ogni qualvolta torni applicabile la disciplina di cui all'art. 8, dlgs 122/2005 (e quindi al ricorrere dei presupposti soggettivi ed oggettivi

di applicazione di detta disposizione), e sempreché il rent to buy abbia per oggetto un'abitazione gravata da ipoteca o pignoramento, l'impedimento posto a carico del notaio trova applicazione sin dal momento della stipula del rent to buy e non al momento di stipula del successivo atto traslativo (in funzione del quale l'immobile viene concesso in godimento).

Trascrizione del preliminare

Il Notariato Triveneto ha emanato le «Regole operative per la trascrizione del contratto preliminare per persona da nominare». Si tratta, di regole (frutto di un lavoro congiunto tra la Commissione del Comitato notarile e l'Agenzia delle entrate, direzione Regionale del Veneto) a carattere prettamente operativo con le quali vengono fissate le linee di condotta per la corretta compilazione delle note di trascrizione e quindi per l'esecuzione delle formalità presso i RR.II.. In particolare, le cinque norme oggetto di chiarimenti riguardano:

- 1) preliminare di compravendita con riserva di nomina;
- 2) dichiarazione di nomina relativa a preliminare trascritto (posta in essere prima della stipula del rogito);
- 3) dichiarazione di nomina contestuale al rogito;
- 4) dichiarazione di nomina successiva al rogito definitivo di compravendita;
- 5) cessione contratto preliminare trascritto.



I pareri sul sito
www.italiaoggi.it/
documenti