

Rassegna Stampa

dei

05 luglio 2016

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

Nuovo Codice/1. Ok Anac alle indicazioni sul sottosoglia. Il punto sulle Linee Guida

Giuseppe Latour

Indicazioni per il sottosoglia in arrivo, tra oggi e domani. Cinque vademecum approvati dall'Anac, per i quali servono però ancora alcuni passaggi prima della pubblicazione finale: direzione dei lavori, direzione dell'esecuzione, Rup, offerta economicamente più vantaggiosa e servizi di progettazione. Un documento che sta portando più problemi del previsto, quello sulle commissioni giudicatrici. E una consultazione appena chiusa su altri tre testi, con due materie (motivi di esclusione e rating di impresa) destinate a creare molte polemiche tra gli operatori. In totale siamo a quota dieci linee guida, da approvare prima della pausa estiva.

L'aritmetica che sta dietro ai lavori dell'Anac è, però, molto più complessa di questa semplice somma: la partita dell'attuazione, arrivata in questi giorni ai primi passaggi decisivi, presenta diversi ostacoli per gli uffici di Raffaele Cantone. Il prossimo rebus da sciogliere è quello del sesto **vademecum** atteso al via libera del consiglio dell'Anac: quello sul **sottosoglia**. Le indicazioni per gli appalti che non superano il tetto previsto per la trattativa privata, fondamentali per garantire un livello minimo di trasparenza anche nelle gare più piccole, saranno licenziate questa settimana dall'Authority, probabilmente tra oggi e domani, per essere inviate poi alla Camera. Anche in questo caso, infatti, è prevista (per scelta dell'Anticorruzione) la trasmissione a Parlamento e Consiglio di Stato.

E anche le cinque linee guida appena approvate restano molto delicate. Questi testi, infatti, non sono definitivi, ma hanno davanti un iter che, in qualche caso, potrebbe essere anche piuttosto lungo. Gli indirizzi su direzione lavori e direttore dell'esecuzione vanno al ministero delle Infrastrutture che dovrà adottarli con decreto, dopo aver incassato i pareri del Consiglio di Stato e delle commissioni parlamentari.

Tutti gli altri, anche se il codice appalti non lo chiedeva, transiteranno comunque dalle commissioni parlamentari e dal Consiglio di Stato. Qualche ulteriore aggiustamento, allora, è ancora possibile. Anche se nel frattempo il mercato potrà utilizzarli. A conti fatti, avranno un particolare status di **linee guida «quasi definitive»**: si tratta di quelle su **«direzione dei lavori»**, **«direzione dell'esecuzione»**, **«Rup»**, **«offerta economicamente più vantaggiosa»** e **«servizi di progettazione»**.

Più intricata la situazione relativa alle **commissioni giudicatrici**. Le regole sui commissari indipendenti dell'Anac potrebbero produrre conseguenze molto pesanti, ad esempio in termini di costi per le stazioni appaltanti o di organizzazione dei soggetti che dovranno mediare la loro composizione: università e ordini territoriali. Prima di approvare gli indirizzi, allora, è stato necessario un supplemento di indagine. Questo processo dovrebbe essere chiuso nella prima metà di luglio.

Per arrivare a quota dieci, poi, andranno licenziate anche le tre linee guida per le quali si è appena chiusa la consultazione. Le indicazioni recapitate all'Anac dagli operatori di mercato danno segnali molto chiari: se il documento sul *Ppp* andrà ritoccato solo in sezioni marginali, per gli altri due potrebbero servire modifiche sostanziose. Il *rating di impresa* potrebbe avere effetti devastanti sul mercato. Per questo, le imprese hanno chiesto garanzie su molti elementi che serviranno a comporre le valutazioni. Ad esempio, bisognerà precisare meglio l'impatto che avrà il contenzioso e andranno definiti in maniera minuziosa i ritardi e gli extra costi imputabili alle stazioni appaltanti e non agli esecutori dei contratti. Allo stesso modo, andrà potenziato il peso attribuito alla "storicità" delle imprese.

Ancora più delicate saranno le ultime linee guida, in materia di *motivi di esclusione*. Dal documento dell'Anac, infatti, viene fuori un assetto troppo rigido, che potrebbe penalizzare le aziende. La richiesta, in questo caso, è di cambiare radicalmente rotta.

Nuovo Codice/2. Ministero al lavoro sui provvedimenti attuativi: scadenza a luglio

Mauro Salerno

Sarà il decreto Parametri, ovvero l'aggiornamento dei compensi da porre a base di gara per gli incarichi di progettazione, a inaugurare la stagione dei tanti decreti attuativi del ministero delle Infrastrutture previsti dal codice appalti. Includendo anche le linee guida, in parte già varate dall'Anac sono, infatti, ben 53 i provvedimenti necessari per rendere pienamente operativa la riforma varata ad aprile con il Dlgs 50/2016. Almeno dieci di questi sono già all'attenzione degli uffici tecnici del Mit.

Tra questi, sono già pronte le bozze dei provvedimenti sui *requisiti di professionisti e società di ingegneria*, sulla *qualificazione delle stazioni appaltanti*, sulle *opere super-tecnologiche*, sul *débat public* e sui *collaudi*. Devono solo ricevere il vaglio politico degli uffici del ministro. Resta soprattutto un fronte scoperto: il decreto sul building information modeling.

Il decreto con il compensi professionali, già adottato dal ministero della Giustizia, in concerto con le Infrastrutture, è prossimo alla Gazzetta ufficiale: sarà un provvedimento fotocopia rispetto al vecchio Dm n. 143 del 2013.

Le scadenze fissate dal nuovo codice impongono, però, di varare diversi altri provvedimenti prima della pausa estiva, disegnando un percorso in salita che il ministro delle Infrastrutture ha in passato chiarito di voler rispettare.

Nelle stanze di Porta Pia è già cominciato il lavoro di ampio spettro su molti provvedimenti. A livello tecnico sarebbero già "pronti" almeno altri sette decreti. Tra questi anche il provvedimento necessario a disegnare i nuovi requisiti dei professionisti e delle società di ingegneria, il Dm sulla programmazione delle Pa, il Dpcm sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e le nuove regole per le opere super-tecnologiche. Tutti decreti con scadenze fissate entro luglio.

Ma l'attività è andata avanti anche sui provvedimenti relativi al débat public, al collaudo delle grandi opere e all'albo dei direttori lavori per le opere affidate a general contractor, che non hanno scadenze così impellenti. Non si hanno invece ancora notizie del provvedimento, da varare entro il 31 luglio, che dovrebbe avviare la rivoluzione Bim nel settore delle opere pubbliche.

E', invece, già a un buon punto di definizione anche un altro regolamento di interesse per i progettisti. Il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha infatti concluso il lavoro sul decreto destinato ad aggiornare le norme sui livelli di progettazione, sostituendo il progetto preliminare con il nuovo progetto di fattibilità tecnico-economica. Dopo il via libera finale del Consiglio superiore il decreto passerà al vaglio dei tecnici del ministero.

Istat: continuano a scendere i prezzi delle abitazioni (-1,2% annuo nel primo trimestre)

E.T.

Nel primo trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -1,7% nel trimestre precedente). Lo rende noto l'Istat.

La persistenza dei cali dei prezzi delle abitazioni, osserva l'istituto, determina un tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2016 (la variazione media annua se nei successivi tre trimestri i prezzi non variassero) negativo e pari -1 per cento. L'Istat sottolinea che il primo trimestre del 2016 conferma quindi la vischiosità dei prezzi rispetto agli andamenti del numero di abitazioni scambiate che è invece in marcato aumento (+20,6% rispetto al primo trimestre del 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

La riduzione della flessione tendenziale dell'Ipab riguarda sia i prezzi delle abitazioni esistenti (-1,4% da -1,8% del quarto trimestre 2015) sia quelli delle abitazioni nuove (-0,7% da -1,4%). Analogamente, il ribasso congiunturale dell'Ipab è dovuto, in uguale misura, sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia ai prezzi di quelle esistenti (-0,4% in entrambi i casi). Rispetto al 2010, nel primo trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,9% (-2,3% le abitazioni nuove, -20% le esistenti).

«L'ultima rilevazione dell'Istat sui prezzi delle abitazioni evidenzia uno stato di crisi del mercato immobiliare che Parlamento e Governo non possono ignorare». Ad affermarlo in una nota è il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa** commentando i dati Istat. Il quadro tracciato dall'Istituto di statistica, peraltro, aggiunge, «è persino ottimistico rispetto alla realtà: in molte zone le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori a quelle rilevate e sempre più di frequente si arriva anche all'azzeramento del valore del bene, come avviene quando gli immobili sono del tutto privi di mercato, invendibili (ma tassati)».

Significativo, sottolinea, «è il passaggio del documento nel quale l'Istat rileva che "è dalla fine del 2011 che i prezzi delle abitazioni esistenti registrano variazioni negative". La sottolineatura non stupisce: la fine del 2011, infatti, è proprio il momento in cui l'Italia, con un'azione masochistica senza precedenti, ha deciso di triplicare la tassazione patrimoniale sugli immobili, determinando effetti negativi a catena: crollo delle compravendite, impoverimento diffuso, caduta dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, moltiplicazione dei negozi sfitti, aumento delle sofferenze bancarie».

È necessario, rileva, «porre rimedio a questo stato di cose e l'unico modo per farlo è ridurre l'imposizione fiscale sul settore immobiliare. Con l'ultima manovra di bilancio si è iniziato, con la prossima bisogna proseguire».

Investimenti, bonus da 660 milioni per il rilancio

Incentivo triennale per i Comuni nel Ddl sul pareggio di bilancio - Ma le spese restano ferme: -3% in sei mesi

Gianni Trovati

ROMA

Sugli investimenti pubblici dei sindaci, cuore politico del capitolo dedicato alla finanza locale dall'ultima manovra, è in cantiere un doppio rilancio. Per il primo, l'appuntamento è fissato a domani, quando l'Aula del Senato si pronuncerà sulla riforma del pareggio di bilancio di regioni ed enti locali, un testo accompagnato da un «bonus» da 660 milioni all'anno per tre anni per la spesa in conto capitale dei Comuni; il secondo potrebbe arrivare invece nella conversione del decreto legge enti locali (ora sui tavoli della commissione Bilancio della Camera) con l'obiettivo di sterilizzare l'effetto del freno prodotto dalla riforma degli appalti.

Il tema è tecnico ma molto concreto, perché dalla capacità delle amministrazioni locali di tornare a sviluppare nuovi investimenti passa una componente importante per la qualità di vita nelle città (non poche delle differenze nelle condizioni di Roma e Milano si possono spiegare con la distanza fra i circa 100 euro ad abitante investiti all'anno dal Campidoglio e gli oltre 500 impegnati da Palazzo Marino) ma anche per le sorti del Pil del Paese. Il governo Renzi ha fatto una

CORRETTIVO AL DL ENTI LOCALI

Allo studio una modifica per evitare il congelamento previsto nel Codice appalti per le spese relative a progetti non aggiudicati entro fine anno

bandiera del superamento del «patto di stupidità», come da definizione ripetutamente affibbiata dal premier al patto di stabilità, che aveva contribuito a far sì che si approfondissero gli investimenti locali fino ai 10,6 miliardi impegnati nel 2014 contro i 19 miliardi del 2007. Una prima ripresa si è avviata

l'anno scorso, quando gli obiettivi di bilancio imposti dal patto erano stati nei fatti tagliati del 60 per cento. Per quest'anno, la manovra ha mandato in pensione il vecchio patto e l'ha sostituito con un obbligo di pareggio di bilancio «temperato», fondato cioè sul solo saldo finale tra entrate e uscite anziché sulla gabbia scritta dal governo Monti nel 2012; ma l'obiettivo di una ripresa strutturale, che dalle parti di Via XX Settembre si stima intorno al 15%, è ancora tutto da conquistare. I primi numeri, anzi, dicono che la sfida è complicata.

I pagamenti effettivi, cioè i flussi di cassa misurati in tempo reale dal sistema telematico del ministero dell'Economia, indicano che nei primi sei mesi di quest'anno i Comuni hanno saldato fatture per 4,5 miliardi di spesa in conto capitale, cioè il 3% meno dei 4,62 miliardi realizzati nello stesso periodo dell'anno scorso. Si tratta, come detto, di dati di cassa, che oltre a non essere confrontabili con quelli citati poche righe sopra (gli impegni di spesa sono sempre più alti dei pagamenti liquidati nel corso dell'anno) possono essere influenzati da fattori congiunturali. Un quadro più definito si avrà a fine luglio, con il primo monitoraggio sui bilanci, ma l'indicazione non è da sottovalutare. Proprio per questa ragione diventa fondamentale il doppio intervento normativo in cantiere. Domani Palazzo Madama si dovrà pronunciare (amaggrioranza assoluta, perché la riforma cambia appunto la legge del 2012 con cui il governo Monti ha attuato il nuovo articolo 81 della Costituzione) sulle nuove regole di finanza locale che promettono una nuova spinta da 660 milioni all'anno nel 2017-2019 per gli investimenti dei Comuni: è vero che la mossa, che per gli appassionati del dato tecnico si attua inserendo nei conti del pareggio una quota del fondo («pluriennale vincolato») previsto dalla riforma contabile per

gestire la spesa in conto capitale, riguarda il prossimo anno, ma gli investimenti si muovono sempre in un'ottica pluriennale e la mancata apertura avrebbe prodotto un ulteriore effetto di blocco. Sulla stessa linea si colloca l'emendamento allo studio nel decreto enti locali, che in pratica serve a evitare il «congelamento» degli impegni di spesa su progetti che non riescono ad arrivare entro fine anno all'aggiudicazione definitiva per i tempi di adeguamento delle amministrazioni al nuovo Codice degli appalti. Il problema, in questo caso, non è tanto nel contenuto delle nuove regole, ma nell'assenza di una finestra di transizione per accompagnare le amministrazioni ad adeguarsi: il correttivo, quindi, servirebbe ad alleggerire il problema di «avviamento», mentre si completa il lavoro delle linee guida dell'Anac e dell'entrata a regime della riforma.

gianni.trovati@ilsale24ore.com

Il trend nei Comuni

IL DETTAGLIO DEI SETTORI

I pagamenti in conto capitale nei primi sei mesi del 2016

Voce di spesa	Pagamenti in milioni	Diff % sul I semestre 2015
Beni Immobili	1.277	-1,8
Vie di comunicazione ed infrastrutture connesse	840	-7,3
Opere per la sistemazione del suolo	190	13,8
Infrastrutture idrauliche	163	4,9
Impianti sportivi	139	12,3

L'ANDAMENTO SUL TERRITORIO

La dinamica dei pagamenti per investimenti nei primi sei mesi del 2016

Area	Pagamenti in milioni	Diff % sul I semestre 2015
Nord Ovest	1.145	-6,8
Nord Est	974	15,2
Centro	702	-10,7
Sud	1.314	-6,3
Isole	363	-4,0
Totale Italia	4.499	-3,1

Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope - ministero dell'Economia

Sicurezza. Deve intervenire solo per rischi gravi

Responsabilità limitata per il coordinatore

■ Il coordinatore per l'esecuzione ha una posizione di garanzia e in quanto tale non è tenuto a verificare continuamente di persona il rispetto delle regole di sicurezza in cantiere. Il suo intervento diretto, che può determinare la sospensione dei lavori, è consentito solo in caso di pericolo grave e imminente, direttamente riscontrato, come previsto dall'**articolo 92, lettera f, del Dlgs 81/2008**.

Ruolo e responsabilità del coordinatore per l'esecuzione sono stati puntualizzati dalla Corte di cassazione nella **sentenza 27165/2016**, relativa a un infortunio mortale avvenuto in un cantiere edile per cui nei primi due gradi di giudizio è stato condannato anche il coordinatore.

Con posizione discordante da quella del tribunale e della

Corte d'appello, la Cassazione precisa che questa figura ha «una posizione di garanzia che non va confusa con quella del datore di lavoro...in altri termini non è il controllore del datore di lavoro, ma il gestore del rischio interferenziale», cioè il pericolo che si può presentare quando ci sono più imprese coinvolte simultaneamente nei lavori. Questa attività viene svolta per atti formali, con contestazione alle imprese e informazione al committente delle irregolarità riscontrate, ma la sospensione dei lavori può essere decisa solo a fronte di pericolo grave e imminente. «Solo qualora l'infortunio sia riconducibile a carenze organizzative generali di immediata percettibilità - scrivono i giudici - sarà dunque configurabile anche la respon-

sabilità del coordinatore».

Quanto all'attività di formazione e informazione dei lavoratori, il coordinatore deve verificare il rispetto delle norme a livello documentale, ma la responsabilità e l'obbligo di verifica che la formazione sia effettivamente svolta ricade sul datore di lavoro.

M.Pri.

Nuovo Codice degli appalti "alla Bartali": tutto sbagliato, tutto da rifare?

APPALTI E TRASPARENZA

Un Codice-Bartali tutto da rifare

Cos'altro aggiungere alle seguenti considerazioni fatte dai presidenti dell'Anac, Raffaele Cantone, e dell'Anm, Piercamillo Davigo al convegno dei giovani della Confindustria sul Nuovo Codice degli appalti introdotto con D.Lgs 50/2016?

- "Nel nuovo codice ci sono anche norme scritte male, ma il codice di prima era molto più demenziale" (il Presidente Anac).

- "Il nuovo codice appalti è tutta roba che non serve a niente.... Da anni si scrivono normative sugli appalti con regole sempre più stringenti che danno fastidio alle aziende perbene e non fanno né caldo né freddo a quelle delinquenziali.... Non si può dire che con l'Anac si combatte la corruzione" (il presidente Anm).

Senza voler entrare nel merito di quanto sopra, che è perfettamente condiviso dagli operatori economici e dai funzionari delle Stazioni appaltanti (salvo che per il primato sulla demenzialità), non ci si può certo accontentare che venga steso un velo pietoso dicendo di non aver memoria di testi normativi così mal raffazzonati e scoordinati, soprattutto ancor prima dell'adozione delle decine di Decreti attuativi e delle centinaia di Linee guida Anac (più o meno obbligatorie seppur sconosciute alla gerarchia delle fonti normative), a cui il D. Lgs 50/2016 rimanda.

Manca un indice riassuntivo del quadro normativo, ma non poteva essere diversamente visto che la disciplina di molti istituti risulta frammentata e sparsa in più articoli rubricati con oggetti diversi. Ci sono articoli esplosi fino alla lettera ggggg ed altri che rimandano ad articoli e commi inesistenti o

che trattano d'altro. Tra gli altri:

- l'art. 95 comma 3 che richiama un art. 50 comma 2, inesistente;
- l'art. 95 comma 9, rimanda alla ponderazione del precedente comma 7, che però parla d'altro;
- l'art. 97, comma 5 lettera d) che rinvia all'art. 23 comma 14 che non c'entra;
- l'art. 142 comma 3 che fa riferimento all'art. 119 che non ci azzecca;
- l'art. 216 comma 11 che rimanda all'art. 76, comma 6, inesistente. L'impianto del D. Lgs 50/2016 risulta così confuso che diventa praticamente impossibile iniziare una procedura d'appalto senza doversi "arrangiare" riesumando modalità previgenti, seppur abrogate. Per non parlare degli inutili appesantimenti burocratici come quelli per garantire una trasparenza formale e non sempre compatibile con le norme su privacy e segretezza.

I problemi iniziano già nella fase di pubblicazione del bando perché i dettati degli artt. 72 e 73 non si conciliano con gli Allegati a cui rimandano, né con la struttura dei nuovi formulari europei con i quali vanno effettuate le pubblicazioni. Quando poi si cerca di dare attuazione alle autocertificazioni riguardanti l'assenza dei "motivi di esclusione" previsti dall'art. 80, si scopre che non sono sovrapponibili a quelle previste nel Documento di gara Unico europeo (DgUe) redatto in conformità al modello di formulario approvato con Regolamento dalla Commissione europea e che ai sensi dell'art. 85 deve essere accettato dalle stazioni appaltanti, in sostituzione dei certificati rilasciati da autorità pubbliche o terzi, in cui l'operatore economico conferma di non trovarsi in una delle situazioni

di cui all'art. 80.

E questo dovrebbe essere lo strumento che semplificherà gli appalti e combatterà la corruzione come osa magnificare quella politica che ha impiegato 21 mesi per partorire la legge delega, lasciandone solo un paio per stendere in fretta e furia un imbarazzante Nuovo Codice Appalti?

Appaiono più realistiche le considerazioni dell'avv. Miniero riportate sul sito "Bosetti e Gatti":

«La corruption di cui parla Trasparenza non è solo legata alle mazzette ed agli inciuci, ma anche alla scarsa qualità normativa del legislatore. Un Paese che alla data di scadenza del termine per recepire una Direttiva importante come quella degli appalti pubblici non sa ancora quando avverrà il recepimento è un paese corrotto e non per colpa dei funzionari pubblici. Un Paese che crea costante disordine normativo (ricordo ad esempio che noi abbiamo un codice antimafia e norme che disciplinano l'antimafia al di fuori del codice medesimo) è un paese che crea corruzione e non per responsabilità di coloro che operano nel mondo degli appalti pubblici. Sono stufo di sentire il nostro legislatore attaccare chi opera negli appalti pubblici come fosse l'unico re-

sponsabile della situazione attuale italiana: il legislatore è il primo responsabile assoluto di questa situazione e ciò che sta avvenendo in Italia per recepire la Direttiva Comunitaria 2014/24 ne è la testimonianza esplicita».

Non si può che concordare. Proprio per questo c'è estrema urgenza di un nuovo Testo Unico e serio che rinnovi il D. Lgs 50/2016

già battezzato "Codice Bartali: «l'è tutto sbagliato, l'è tutto da rifare».

Marco Molinari

Case, prezzi ancora giù in sei anni calo del 15%

Il 2016 è iniziato in frenata. Negli ultimi 12 mesi caduta dell'1,2% nonostante l'aumento delle vendite

LUISA GRION

ROMA. Aumentano le compravendite, ma i prezzi continuano a scendere. Che si tratti abitazioni appena costruite o esistenti da anni, la tendenza non cambia: secondo le stime Istat nel primo trimestre di quest'anno i prezzi del mercato immobiliare - per quanto riguarda le case acquistate dalle famiglie sia a fini abitativi che di investimento - risultano in discesa dell'1,2 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. E calano dello 0,4 per cento anche rispetto agli ultimi tre mesi del 2015.

Se si fa il paragone con il 2010 il calo percentuale arriva al 14,9 per cento (meno 20 sui vecchi immobili, meno 2,3 sui nuovi). Una vischiosità di prezzi che continua nonostante la ripresa degli scambi, aumentati del 20,6 per cento rispetto al primo trimestre del 2015 (dati dell'Agenzia delle Entrate). E che continua senza interruzioni dal 2011, pur se va segnalato un lieve allentamento del fenomeno (la diminuzione su base annua, tre mesi fa, segnava il meno 1,7 per cento) che riguarda tutte le tipologie del mercato. Facendo il paragone con il quarto trimestre 2015 si è infatti contratta sia la riduzione di prezzo anno su anno delle abita-

Preferiti gli immobili esistenti mentre quelli nuovi restano spesso non occupati

La Confedilizia: la tassazione sul mattone è triplicata, è il momento di intervenire

zioni esistenti (passate dal meno 1,8 per cento al meno 1,4) che di quelle nuove (dal meno 1,4 al meno 0,7).

L'aumento della domanda - che premia soprattutto il mercato delle case già esistenti (il peso della vendita delle nuove viene valutato a non più di un quinto sul totale) - non sta quindi influenzando i prezzi.

«È la cosiddetta teoria dell'esagono - spiega Flavio Monosilio, responsabile del centro studi dei costruttori dell'Ance - ora lo stacco fra domanda e andamento dei prezzi sta per essere superato e ci avviamo verso un periodo di stabilità delle quotazioni. Il 2016 però rappresenta

un'occasione mancata. Se la domanda fosse stata stimolata attraverso una politica fiscale avremmo già avuto effetti positivi sulla ripresa».

Che la politica fiscale sia una delle ancore che tengono legato il mercato immobiliare è convinzione anche di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di case, che fanno risalire la fase nera - il 2011 - «a quando l'Italia, con un'azione masochistica, ha deciso di triplicare la tassazione patrimoniale sugli immobili». Per Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia «Il quadro tracciato dall'Istat è persino ottimistico rispetto alla realtà. In molte zone le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori a quelle rilevate. Le compravendite saranno pure in ripresa, ma rispetto a tre anni fa siamo sempre sotto del 20 per cento per le case del 30 per i negozi». Secondo l'analisi dei proprietari di case l'unica fascia di mercato che sta ripartendo è quella che riguarda le abitazioni di prima necessità localizzate nei quartieri urbani. Restano invendute le case nei quartieri periferici e soprattutto le abitazioni isolate dei piccoli centri: è lì che si alimenta la corsa al ribasso dei prezzi. «L'Italia alla ricerca del borgo non esiste più» dice Spaziani Testa.

ORIPRODUZIONE RISERVATA

IPUNTI

IL RALLENTAMENTO

La tendenza alla diminuzione dei prezzi rallenta nell'ultimo trimestre 2015 rispetto ad un anno prima, quando i listini erano scesi dell'1,7%

**GLI SCAMBI**

Rispetto ai primi mesi del 2015 secondo i dati raccolti dalla Agenzia delle Entrate gli scambi di abitazioni sono aumentati del 20,6 per cento

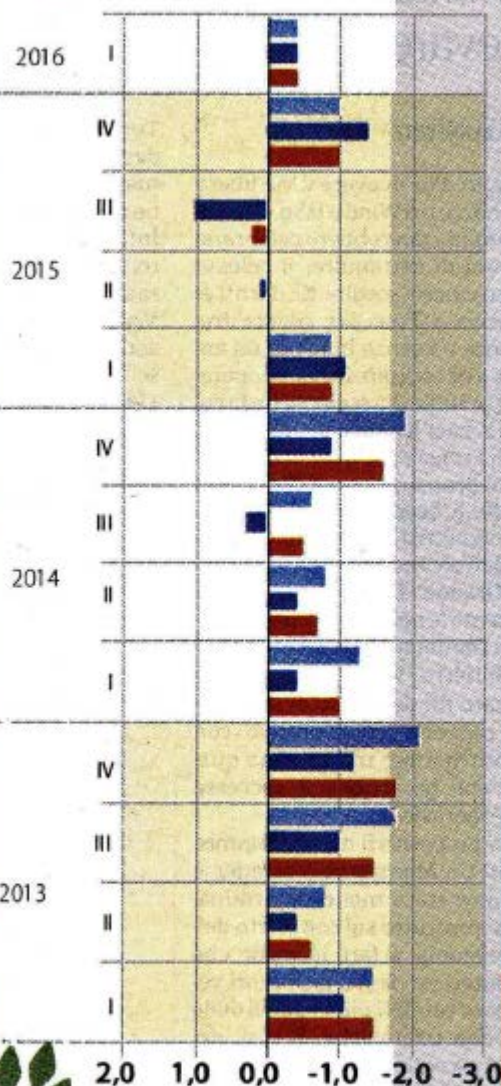
IN CENTRO

La domanda premia le abitazioni localizzate nei quartieri urbani dotati di buoni servizi logistici. Cade invece la domanda di case isolate o nelle periferie

I prezzi delle abitazioni in Italia

Variazioni trimestrali, in percentuale

■ Totale ■ Abitazioni nuove ■ Abitazioni esistenti



Fonte: Istat

I CASI

LE CITTÀ

Torino, Genova e Milano
il Nord traina il mercato

ROSARIA AMATO

**+24%**

NEL SETTETRIONE

L'aumento delle compravendite nel Nord Italia nel primo trimestre del 2016

ROMA. Torino, Genova e Milano sono in testa tra le città italiane per aumento delle compravendite nel primo trimestre di quest'anno. Nel confronto con lo stesso periodo del 2015, infatti, i volumi salgono del 37% a Torino, del 27,8% a Genova e del 26% a Milano, secondo le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate. Aumenti al di sopra della media anche a Napoli e Firenze, mentre il mercato meno dinamico è Palermo, con una crescita del 5,5%. Nel complesso, è il Nord a mostrare l'andamento più vivace, con un aumento delle compravendite che in media supera il 24%, tanto che le Regioni settentrionali pesano per oltre la metà del mercato complessivo. Il Centro si attesta a più 18,5%, mentre nel Mezzogiorno le compravendite crescono in media del 16%. Ovunque, da Nord a Sud,

prevala la crescita nei capoluoghi di provincia e in genera nelle grandi città. Una tendenza che dovrebbe continuare anche nei prossimi mesi, perché è nelle grandi città che si concentra la domanda degli investitori. Nelle previsioni di Nomisma le richieste saranno particolarmente forti a Milano, Venezia e Firenze.

GRI/PRODUZIONE RISERVATA

I VALORI

Prossimi mesi in discesa
la ripresa è "low cost"**-2%**

I PREZZI

La società di consulenza Nomisma stima un calo anche per il 2016

ROMA. Compravendite su, prezzi ancora giù. Anche per quest'anno le previsioni dei principali osservatori del mercato immobiliare sono dell'ennesimo calo dei prezzi, nonostante il robusto aumento delle compravendite. La forchetta che emerge è tra il meno 2 e il meno 1 per cento: «Le nostre sono più vicine al -2% - dice Luca Dondi, analista di Nomisma - nonostante le compravendite crescano oltre le attese. Il calo dei prezzi è frutto soprattutto di un eccesso di offerta, legato all'esigenza dei grandi detentori di patrimoni di ridurre il proprio magazzino immobiliare». Mercato inondato dunque di abitazioni spesso a basso prezzo, tanto che Scenari Immobiliari parla di «ripresa low cost». «In Italia la crescita è inferiore alla media europea - conferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - con volumi in aumento, ma prezzi

ancora in discesa e un miglioramento atteso per fine anno». Tecnocasa ipotizza una leggera ripresa dei prezzi a fine anno limitata alle abitazioni di qualità, soprattutto se situate in zone di pregio, mentre per gli altri immobili prevarrà ancora a lungo la richiesta di forti «sconti».

(r.am.)

GRI/PRODUZIONE RISERVATA

LE TENDENZE

L'aiuto dei genitori
decisivo per i più giovani

ROMA. Chi vorrebbe comprare non può permetterselo, mentre chi potrebbe rinviare il possibile acquisto a momenti migliori. E così i tentativi di rimbalzo dei prezzi del mercato immobiliare si arenano, e le previsioni di ripresa vengono rinviate di anno in anno.

**4 anni**

GLI INVESTITORI

Per qualche anno i ritorni del settore immobiliare saranno sotto le medie storiche

I giovani vorrebbero acquistare, e magari ci riescono, ma solo a condizione di essere supportati dalle proprie famiglie o dalle banche (o da entrambe): è da questo segmento particolare di "seconde case" (abitazioni acquistate dai genitori per i figli) che viene il grosso dell'aumento della domanda immobiliare del 2015 e dei primi mesi del 2016.

Mentre gli investitori sono sempre più freddi: «In questa fase prevale l'attendismo - osserva Luca Dondi, analista di Nomisma - per via della prospettiva di stagnazione dei

prezzi che incombe. Si teme che l'immobiliare

non possa più generare almeno per i prossimi 3 o 4 anni quel rendimento del 2/3% l'anno che ha sempre garantito, e allora si preferiscono altri investimenti altrettanto sicuri ma un po' più remunerativi. Anche perché la redditività della locazione è contenuta, le famiglie in affitto hanno spesso difficoltà a far fronte ai canoni». (r.am.)

GRI/PRODUZIONE RISERVATA

Appalti, lo stop ai lavori macchia il cv dell'impresa

DI DARIO FERRARA

Resta la «macchia» sulla «fedina» dell'impresa appaltatrice quando il coordinatore della sicurezza rileva irregolarità sulla sicurezza tali da sospendere i lavori: su segnalazione dell'ente che ha messo a gara quel lotto, infatti, l'autorità di settore - ieri Avcp oggi Anac - deve dar conto del fatto nel casellario informatico delle imprese qualificate a svolgere lavori pubblici. L'annotazione è un atto dovuto senza obbligo di una particolare motivazione perché l'impresa deve ritenersi al corrente delle proprie inadempienze. E quanto emerge dalla sentenza 6522/16, pubblicata dalla prima sezione del Tar Lazio.

VIOLAZIONE CONTESTATE. *Niente da fare per la società che sta costruendo la cittadella della cultura nel territorio del Comune. Decisivo il sopralluogo del coordinatore che blocca i lavori: nel cantiere vede lavorare operai su vanti scala senza parapetto a più di due metri dal piano inferiore e accerta altre omissioni in termini di protezione dei lavoratori; lo stop alle operazioni scatta dunque per un «pericolo imminente». Ecco allora che è inevitabile l'annotazione nel casellario informatico ex articolo 27 del dpr 34/2000: la segnalazione della stazione appaltante non ha margini discrezionali perché è «grave» la violazione riscontrata rispetto alle norme antinfortunistiche. E dunque non c'è bisogno di coinvolgere l'impresa nel procedimento amministrativo: deve invero ritenersi che l'appaltatore sia al corrente degli illeciti che gli sono contestati dopo che gli è trasmesso il verbale del coordinatore per la sicurezza.*

BLACK LIST. *Inutile in particolare per l'impresa lamentare che non è stato comunicato l'avvio del procedimento in base alla legge sulla trasparenza dell'attività amministrativa, la 241/90. Il punto è che la segnalazione all'autorità vigilante costituisce un provvedimento a carattere vincolato per la stazione appaltante, il che consente di comprimere il diritto del privato a partecipare al procedimento amministrativo: anche se l'impresa finita sulla black list avesse presto parte all'iter non avrebbe*

ottenuto alcun vantaggio perché sono incontestati i fatti addebitati alla società nell'ambito del verbale sottoscritto dal coordinatore della sicurezza che ha rilevato le irregolarità.

ELEMENTO LESIVO. *Va detto fra l'altro che non si può impugnare la comunicazione dell'ente all'autorità con cui si segnala la sospensione dell'attività nel cantiere: è infatti escluso che sia un atto tale da avere natura di provvedimento, ma è soltanto preparatorio, mentre l'unico elemento che può essere lesivo per l'impresa è l'annotazione disposta dall'autorità di vigilanza nel casellario informatico, di cui all'articolo 27 del dpr 34/2000, che raccoglie tutte le annotazioni provenienti dalle Soa e dalle stazioni appaltanti. Soltanto l'annotazione, dunque, può essere impugnata e il resto del ricorso è dunque inammissibile. Non resta che pagare le spese di giudizio.*

BANDA LARGA. Entro luglio partiranno i bandi in collaborazione col ministero dello Sviluppo economico. I lavori saranno ultimati entro il prossimo gennaio

Internet veloce in Sicilia, lavori in 144 comuni

● Dalla Regione ok ad un investimento da 192 milioni di fondi europei. Baccei: «Via computer collegamenti avanzati»

La banda larga sarà una realtà grazie alla realizzazione di circa 5 mila chilometri di fibra ottica che porterà nelle case e negli uffici la connettività con velocità da 30 fino a 100 megabit al secondo.

Giacinto Pipitone

PALERMO

*** Il piano è stato approvato senza tanto clamore qualche giorno fa dalla giunta Crocetta. E prevede un investimento da 192 milioni che permetterà di portare la banda larga, e dunque internet veloce, in tutte le case dei siciliani.

È un piano ambizioso, quello che l'assessore all'Economia Alessandro Baccei sta coordinando in collaborazione con il ministero dello Sviluppo Economico. Secondo il progetto approvato in giunta i 192 milioni subito disponibili verranno messi a bando entro luglio. Sarà il ministero dello Sviluppo Economico a gestire il bando per selezionare l'azienda che realizzerà gli scavi e la posa dei cavi per portare la banda larga in tutte le aree della Sicilia, anche e soprattutto in quelle meno raggiungibili. «Nelle grandi città spiega Baccei - non c'è un problema di sostegno agli investimenti nella banda larga. Lì è il mercato che suscita l'interesse e quindi l'intervento dei grandi marchi del settore. Ma lì dove le condizioni sono meno appetibili è necessario l'intervento che stiamo mettendo a punto».

La Regione ha stanziato i soldi prelevandoli dai fondi europei: 92.473.255 euro dal Fesr, 21.900.000 dal Feasr e 76.869.234 dal Pon Imprese e Competitività. La procedura prevede che a giorni venga firmato un accordo di programma fra la Regione e il ministero per permettere la pubblicazione del bando.

A quel punto, entro la fine dell'anno, l'azienda che vincerà il bando inizierà a lavorare. Verrà superato così il cosiddetto digital divide, cioè il divario che esiste fra aree in cui sono presenti tecnologie avanzate e aree in cui si registra una completa o parziale assenza di queste tecnologie. In Sicilia le aree in cui la rete internet non è ancora al top sono tante.

Lo dimostra anche il fatto che questi 192 milioni pubblici che stanno arrivando sul piatto sono la seconda tranche di un piano che è già partito da qualche mese. E che entro gennaio dovrebbe portare già nelle case di altri 2,5 milioni di siciliani (in 144 Comuni) la banda larga. Tutti gli altri «esclusi» verranno raggiunti dalla tecnologia più avanzata col secondo investimento appena programmato.

Il primo progetto ha avuto uno stanziamento di 106 milioni. E in molti dei 144 Comuni coinvolti i lavori stanno iniziando proprio in queste settimane: non senza qualche intoppo per autorizzazioni e polemiche sulle interruzioni delle

strade dovute agli scavi. Entro il prossimo gennaio la banda larga sarà una realtà grazie alla realizzazione di circa 5 mila chilometri di fibra ottica che porterà nelle case e negli uffici la connettività con velocità da 30 fino a 100 megabit al secondo. «Ciò - commenta ancora Baccei - darà immediati e diretti vantaggi per le imprese, le istituzioni e i cittadini che potranno agevolmente accedere ai servizi digitali innovativi». Nel dettaglio il piano prevede di abilitare subito circa un milione e 250 mila singole case con collegamenti da 30 a 100 megabit al secondo. Mentre più di 1.165 edifici - tra cui 449 sedi della pubblica amministrazione e 213 delle forze armate, oltre 476 scuole e uffici della Pubblica Istruzione, 27 ospedali e strutture sanitarie - avranno una connessione a partire da 100 megabit al secondo.

Ad aggiudicarsi la prima tranche di opere è stata Telecom Italia, che ha anche stanziato 33 milioni che si aggiungono ai 73 stanziati dalla Regione per un totale, come detto, di 106 milioni.



Bando da 192 milioni per portare la banda larga in 144 comuni della Sicilia

Credito al Sud, si compensa con l'F24

Via libera al credito d'imposta sugli investimenti nel Mezzogiorno. La fruizione del bonus per l'acquisto di beni strumentali, con l'istituzione del codice tributo «6869», da utilizzare nella delega «F24», è ai nastri di partenza. L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 51/E di ieri, ha istituito il codice tributo necessario per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno, introdotto dai commi da 98 a 108, dell'art. 1, della legge 208/2015 (Stabilità 2016).

Il legislatore ha riconosciuto un credito d'imposta, da utilizzare soltanto in compensazione, ai sensi dell'art. 17, dlgs 241/1997, presentando il modello di delega «F24», a partire dal quinto giorno successivo alla data di rilascio della ricevuta, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, da ottenere attraverso l'utilizzo dello specifico software, denominato «Creditoinvestimentisud» (provvedimento 24/03/2016), scaricabile dal sito dell'Agenzia all'indirizzo istituzionale www.agenziaentrate.gov.it

In particolare, il legislatore attribuisce un credito d'imposta sugli investimenti in beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive collocate nelle aree del Mezzogiorno (in particolare, Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo), acquisiti nel periodo che va dall'1/1/2016 al 31/12/2019. Il bonus spetta per investimenti di importo massimo pari a 1,5 milioni per le imprese di piccola dimensione, a 5 milioni per quelle di media dimensione e a 15 milioni per le grandi imprese, è riconosciuto ai soggetti titolari di reddito d'impresa, a prescindere dalla veste giuridica assunta, dalle dimensioni aziendali e dal regime contabile adottato, non è cumulabile con altri aiuti di stato ed è riconosciuto anche alle imprese agricole e della pesca, ma nei limiti e alle condizioni prescritte dalla normativa comunitaria, in tema di aiuti per il detto comparto. Il credito d'imposta, come indicato anche dal provvedimento di-

rettoriale dello scorso marzo, è fruibile dai soggetti titolari di reddito d'impresa, con riferimento agli investimenti legati all'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di macchinari, impianti e attrezzature varie, destinati a strutture produttive già esistenti o che sono impiantate sul territorio.

Costituiscono beni agevolabili, le acquisizioni, effettuate anche tramite contratti di locazione finanziaria, di macchinari, impianti e attrezzature varie, che fanno parte di un progetto di investimento iniziale, ai sensi del regolamento Ue n. 651/2014. Restano esclusi dal beneficio, invece, i soggetti che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera, della costruzione navale, delle fibre sintetiche, dei trasporti e delle relative infrastrutture, della produzione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, nonché nei settori creditizio, finanziario e assicurativo e la detta agevolazione non si applica neppure alle imprese in difficoltà. Come anticipato, le imprese interessate devono presentare la comunicazione esclusivamente in via telematica, tramite i servizi online Fisconline o Entratel, a partire dal 30 giugno scorso, direttamente o attraverso gli intermediari incaricati quali professionisti, associazioni di categoria, Caf e altri soggetti. Nel comunicato, che ha accompagnato l'emanazione del documento di prassi indicato, le Entrate hanno precisato che il codice deve essere riportato nella sezione «Erario» del modello di delega «F24», in corrispondenza delle somme indicate nella colonna «importo a credito compensati» e, nei casi in cui il beneficiario debba procedere al riversamento del bonus, dovrà inserire lo stesso codice nella colonna «importi a debito versati», mentre nel campo «anno di riferimento» deve essere indicato sia quello in cui sono stati sostenuti i costi che per gli acquisti di beni strumentali agevolati nel formato «AAAA».

Fabrizio G. Poggiani

I NODI DELLA SICILIA

NEL PIANO DELL'ASSESSORATO ALL'ENERGIA NE È STATO PREVISTO UNO NELLA DISCARICA DI BELLOLAMPO DEL CAPOLUOGO

Rifiuti, ecco la mappa dei termovalorizzatori Da Palermo a Lentini cinque mini-impianti

➤ Gli altri dovrebbero essere realizzati a Sciacca, Castellana Sicula e Campobello di Mazara. Coinvolti pure i privati

Giacinto Pipitone

PALERMO

●●● Potrebbero essere almeno 5 e nascere nelle due principali discariche attive e in alcune di quelle dismesse. Ecco il piano per realizzare i mini-termovalorizzatori.

All'assessorato ci lavorano da settimane. Il primo problema, quello dell'individuazione dei siti, è stato risolto. Si punterà su Bellolampo e Lentini. E poi di Sciacca, Castellana Sicula e Campobello di Mazara.

Per capire perché sono questi i siti in pole position bisogna partire da un presupposto che illustra il dirigente del dipartimento Rifiuti, Maurizio Pirillo: «In passato si era deciso di puntare sui forni delle cementerie e su grandi industrie da riconvertire. Un errore. Non sarà così innanzitutto perché punteremo su impianti molto piccoli, tecnologicamente avanzati e a impatto ambientale limitatissimo».

Per questo motivo la logica che sta prevalendo in assessorato è quella di agire in zone che hanno già una «vocazione». Dunque le due

più grandi discariche, quella di Palermo e quella di Lentini, verranno invitate a prevedere anche un impianto di termovalorizzazione. Saranno impianti molto piccoli: «Potranno trattare - illustra ancora Pirillo - non più di centomila tonnellate all'anno».

Nella stessa logica va vista la scelta di puntare su aree in cui in passato ci sono discariche: Campobello, Sciacca e Castellana Sicula. «Dobbiamo anche fare in modo - aggiunge Pirillo - che questi mini impianti siano ben distribuiti geograficamente evitando così di costringere i camion dei rifiuti a viaggiare in lungo e in largo per la Sicilia». Alla Regione non escludono di «invitare» anche i privati, in primis la famiglia Catanzaro che gestisce la discarica di Siculiana, a valutare la possibilità di realizzare nella propria area un mini termovalorizzatore.

L'obiettivo resta quella di smaltire in questo modo solo una parte dei rifiuti. La fetta più grande resterebbe quella differenziata: secondo

i piani si dovrebbe arrivare al 65% entro il 2020. E in questo senso almeno le tre grandi aree metropolitane di Palermo, Messina e Catania, dovrebbero accelerare al ritmo di un +6% annuo.

I termovalorizzatori sono previsti da un piano nazionale. Roma voleva puntare su due impianti medio-grandi per arrivare almeno a 750 mila tonnellate all'anno. Crocetta ha puntato fin da subito su strutture più piccole per limitare l'impatto sui territori. E così ecco che i termovalorizzatori dovrebbero essere da 5 a 7, forse qualcuno in più. I primi bandi dovrebbero essere pronti per la fine dell'estate.

Alla Regione non escludono di «invitare» anche i privati, in primis Catanzaro che gestisce la discarica di Siculiana, a valutare la possibilità di realizzare nella propria area un mini termovalorizzatore.