

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

12 – 18 ottobre 2015

Focus Casa

I costi dell'amministrazione sulle imprese



Iva, è il caos fiscale per le imprese edili «Soffoca la ripresa»

Addio semplificazione. La "reverse charge" doveva essere una misura per agevolare la contabilità Iva. Invece raddoppia costi e oneri - È rivolta: basta ostacoli

COMO
SIMONE CASIRAGHI
Si scrive (in inglese) "reverse charge". Si legge (nelle aziende) nuovo caos fiscale. Quella che doveva essere la inversione contabile e alleggerire nelle intenzioni gli adempimenti delle imprese rispetto agli obblighi Iva (in sostanza, doveva cancellare l'obbligo della detrazione Iva sugli acquisti fra imprese e professionisti) nella realtà si è trasformato in una nuova criticità che sta impedendo alle aziende non solo di cancellare l'adempimento, ma di costringerle di fatto a tenere una doppia contabilità, quindi un doppio onere amministrativo e nella sostanza raddoppiare tempi e costi per lo stesso adempimento. Le migliaia di aziende comasche, piccole imprese edili e tutti i fornitori di servizi e prestazione del mondo dei piccoli artigiani lungo la filiera edile sono letteralmente furibondi e vicini alla paralisi amministrativa. Tanto che la rivolta inizia a farsi sentire. Così, guardando

alla prossima legge di Stabilità, sul tavolo del governo già domani, le rispettive associazioni d'impresa, dalla Cna a Confartigianato, all'Ance, l'associazione dei costruttori della provincia di Como, al termine di un confronto e di un'analisi della situazione di confusione normativa non più sopportabile, hanno predisposto un documento in cui si denuncia la situazione di caos.

Grande confusione contabile
Un esempio dei paradossi emersi: se un'azienda artigiana, impianti-

180
I MILIARDI DI EVASIONE
In Italia si calcola un'evasione fiscale di oltre 180 miliardi.

sta, ottiene la fornitura da un'impresa edile per realizzare un sistema elettrico di un palazzo in costruzione, è costretta a tenere una doppia contabilità sui materiali, sulle prestazioni assicurate in base al luogo fisico in cui queste prestazioni sono realizzate. Nel dettaglio: se viene collegato un videofono da un appartamento fino al portone di casa dovrà fatturare l'Iva in regime di reverse charge. Ma se lo stesso cavo viene collegato all'esterno, fino al cancello d'entrata, allora tutta l'Iva dovrà scomputata dalla prima fattura,

47,5
I MILIARDI DI EVASIONE IVA
Con 47,5 miliardi l'Italia è maglia nera nell'Uc per evasione Iva.

sarà emessa una seconda nota in regime ordinario di Iva, ma solo per materiale e prestazione di servizio che dal portone dell'edificio arriva fino al cancello. Un paradosso isolato? «Nient'affatto. Basta scorrere le richieste di chiarimento che ci arrivano dalle nostre aziende associate - spiega Antonio Moglia, responsabile fiscale di Ance Como - e ci si rende conto di quanto disagio, tempo inutile, nuovi lavori e ulteriori costi richieda questa operazione. In più nessuno ancora sa esattamente come ci si debba comportare contabilmente in una serie altissima di casi». L'elenco dei dubbi è veramente lungo: si va dalla posa di bitume o porfido nel cortile di una casa, fino a quando lo stesso materiale viene posato sotto le pensiline, attaccate alla casa. Oppure il taglio degli asfalti per la posa di cavi, o la fornitura e la posa di porte per le uscite di sicurezza. O, ancora, scrive un'azienda, che regime fiscale utilizzo se i macchinari sono collocati in un locale tecnico di cemento armato, quindi nell'edificio, ma il tutto è in un parcheggio separato dall'edificio principale oggetto della più importante ristrutturazione?

Comunque si sbaglia
Qui si arrendono un po' tutti. E non vengono nemmeno in soccorso le circolari dell'amministrazione finanziaria perché non chiariscono proprio nulla. Su una cosa tutti sembrano essere d'accordo. «Qualsiasi scelta contabile si applichi siamo sicuri che si è sbagliato - spiega Danilo Lillia, professionista e consulente fiscale delle associazioni d'impresa -. Nonostante le circolari pubbliche, quasi sempre è impossibile fare le distinzioni. E così si sbaglia senza sapere dove e quando si è commesso l'errore». Ma non è tutto:

La misura sott'esame



Cos'è il reverse charge

L'espressione si colloca nella terminologia Iva e indica il meccanismo dell'inversione contabile (dall'inglese reverse charge) che praticamente elimina la detrazione dell'Iva sugli acquisti. Se infatti il cliente si è qualificato, di fronte ai propri fornitori, come imprenditore o professionista, l'Iva non viene applicata.



L'obiettivo della misura

Lo scopo di questo sistema è di evitare, nei rapporti intracomunitari, la detrazione di Iva applicata da fornitori esteri e incassata, quindi, dagli Stati esteri: in questo caso, infatti, la gestione delle detrazioni Iva transnazionali richiederebbe una stanza di compensazione Ue, mai realizzata.



Il meccanismo di evasione

Negli ultimi anni questo meccanismo è stato utilizzato anche per contrastare le cosiddette "frodi carousel", dove il fornitore si sottraeva al versamento dell'Iva, senza che ciò potesse essere un motivo per negare la detrazione al cliente, salvo dimostrando mala fede o connivenza.

«Ogni errore è sempre sanzionato, e questo significa multe per le aziende - spiega Gualtiero Fiorina, responsabile fiscale di Cna Como -. Ma non c'è nemmeno rimedio a questa situazione perché all'Agenzia dell'Entrate manca un interlocutore con cui confrontarsi su questo tema e capire come fare».

Caro governo ti scrivo

Le richieste al governo partono quindi da qui. «Chiediamo innanzitutto una decisiva semplificazione di questa disciplina, che letteralmente sta soffocando le imprese proprio quando si coglie un minimo di ripartenza del settore: se il reverse charge è stato introdotto per combattere l'evasione Iva, lotta giustissima - interviene Moglia -, ma allora che venga esteso nella stessa misura a tutte le tipologie di prestazioni, servizi, forniture e materiali abolendo la distinzione tra fuori e dentro l'edificio. Oppure distinguendo fra immobili accatastati e no si fanno rientrare anche le pertinenze. Occorre poi anche una maggiore tempestività dell'Amministrazione finanziaria nel rispondere alle aziende sui dubbi emersi, in modo da avere certezza sempre dei comportamenti». Specifica ancora Francesco Vitale, responsabile fiscale di Confartigianato Como: «La logica del reverse charge è condivisibile, però non si può criminalizzare un intero sistema d'impresa, a cominciare dalle piccole aziende. Anche perché poi tutto questo ricade sull'utente finale, con disservizi e disguidi. Sarebbe sufficiente che la disciplina fiscale si applicasse solo ai rapporti di prestazione e di fornitura fra imprese. Anche perché così potremmo in parte rimediare l'entissimo meccanismo di rimborso dell'Iva alle aziende».

In Regione i sindaci anti pedaggio

La protesta si allarga: in campo gli edili

Battaglia. Convocato al Pirellone il comitato che chiede la gratuità sulla nuova tangenziale. Una lettera dell'Ance a tutti gli associati per raccogliere adesioni. Confesercenti in piazza

Nella battaglia per cancellare il pedaggio sulla tangenziale di Como arriva un altro segnale positivo. Il secondo in 48 ore.

Martedì scorso era stato il ministro delle Infrastrutture **Graziano Delrio**, a margine del forum di Contrasporto a Cernobbio, a lasciare aperto uno spiraglio: «Mi hanno presentato il problema - aveva detto - e convocheremo un tavolo tecnico con Pedemontana e Autostrade per l'Italia per capire come affrontarlo. Bisogna approfondire gli accordi tra le società nel piano finanziario».

Un vertice a Milano

Ieri il secondo punto a favore della mobilitazione: il comitato dei sindaci contrari al pedaggio (il rischio concreto è quello di dover pagare 62 centesimi a passaggio per un tratto lungo meno di 2 chilometri e mezzo) è stato convocato dalla Regione per discutere della problematica.

Gli amministratori comaschi incontreranno i consiglieri del Pirellone il prossimo 29 ottobre, alle 17, nell'ambito di una seduta della commissione 5, competente in materia di Infrastrutture. La notizia è stata data da uno dei portavoce del comitato, il

sindaco di Albese con Cassano **Alberto Gaffuri**.

Proseguono, intanto, le iniziative delle associazioni di categoria per far sentire la voce del territorio su questo tema.

Ora tocca ai costruttori, infatti l'Ance ha inviato una lettera a tutti gli associati per raccogliere adesioni alla protesta.

Lo stesso presidente degli edili **Luca Guffanti**, d'altra parte, di recente ha detto parole molto chiare sulla questione del pedaggio: «La richiesta di non pagare è stata avanzata in più occasioni. È ovvio che se fosse gratuita avrebbe un utilizzo maggiore. Bisogna anche cercare di trattare per ottenere il secondo lotto: è da fare poiché, in caso contrario, resterebbe un'incompiuta».

Migliaia di firme per dire no

Continua anche la raccolta firme, sabato prossimo scenderà in campo Confesercenti con la presenza di alcuni referenti al mercato, in particolare nella zona di Porta Torre.

Fanno ben sperare, come detto, le parole del ministro Delrio. Il sindaco **Mario Lucini** l'ha incontrato in rappresentanza di tutto il terri-



Alcuni dei sindaci che hanno aderito al comitato contro il pedaggio

Il 29 ottobre un incontro nella commissione che si occupa di Infrastrutture

torio. «Ci può essere la possibilità di riequilibrare i pedaggi - ha dichiarato il primo cittadino dopo il breve colloquio con l'esponente del governo, a Villa d'Este - Ha detto che bisogna verificare i piani finanziari e organizzerà un incontro tra noi sinda-

ci, Aspi, Pedemontana e i suoi uffici». Sono già una ventina i consigli comunali del territorio comasco che hanno approvato la mozione anti-pedaggio proposta dal comitato. Nei prossimi giorni se ne aggiungeranno altri.

M. Sad.

Efficienza energetica, l'obiettivo è la trasformazione e l'efficientamento dell'esistente

Se la ristrutturazione pesa per oltre il 25% scattano i nuovi limiti

La complessità dell'intervento (e i relativi requisiti da rispettare) dipendono dall'aumento della superficie disperdente - Edificio a «energia quasi zero», sfida volontaria al top di gamma - Il certificatore va scelto prima del cantiere

DI MASSIMO FRONTERA

La partita dell'efficienza energetica si gioca soprattutto sulla riqualificazione e rigenerazione degli edifici esistenti. È questa la partita più difficile. Mentre è relativamente facile progettare un nuovo intervento edilizio (anche tramite demolizione e ricostruzione), intervenire invece sull'esistente implica una valutazione su una più articolata e complessa gamma di elementi, tecnici ed economici.

Il primo elemento di novità è che il certificatore diventa un partner importante, perché - dall'entrata in vigore, il primo ottobre scorso, delle regole tecniche sui requisiti minimi di prestazione energetica - questo tecnico deve essere nominato prima dell'avvio dei lavori, in caso di nuovi interventi o "ristrutturazioni importanti" di primo livello.

La gamma degli interventi presi in esame dalle norme tecniche spaziano dai nuovi edifici fino agli interventi di minore dimensione (si veda la sintesi nel grafico a destra). Una gamma che prende in esame solo l'impatto ai fini dei consumi e non trova dunque coincidenza con le definizioni del testo unico sull'Edilizia (che risponde invece più a una logica attenta ai volumi, al carico urbanistico e alle modifiche strutturali degli edifici).

LE NUOVE COSTRUZIONI

In generale i nuovi requisiti prestazionali si applicano a tutti gli interventi per i quali il titolo edilizio sia richiesto dopo il primo ottobre 2015. Il primo livello è quello delle nuove costruzioni, anche frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione.

In base alla classificazione delle norme tecniche approvate con il decreto del 26 giugno scorso (e pubblicate in «Gazzetta» il 15 luglio successivo), sono assimilati agli edifici di nuova costruzione anche gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, con i nuovi volumi edilizi, a patto che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato maggiore del 15% di quello esistente, o comunque superiore a 500 metri cubi.

L'ampliamento può essere connesso funzionalmente al volume preesistente o costituire una nuova unità immobiliare. In questi casi, la verifica del rispetto dei requisiti deve essere condotta solo sulla nuova porzione di edificio. Nel caso in cui l'ampliamento sia servito mediante l'estensione di sistemi tecnici preesistenti il calcolo della prestazione energetica deve essere svolto prendendo a riferimento gli impianti comuni risultanti.

LE RISTRUTTURAZIONI «IMPORTANTI»

Seguono in graduatoria le ristrutturazioni cosiddette importanti, definite come un intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati. La ristrutturazione è importante se ha un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Ai fini della determinazione di tale soglia di incidenza, sono da considerarsi unicamente gli elementi edilizi opachi e trasparenti che delimitano il volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati quali le pareti verticali, i solai

contro terra e su spazi aperti, i tetti e le coperture (solo quando delimitanti volumi climatizzati).

DUE LIVELLI DI RISTRUTTURAZIONE

Le norme indicano due livelli di "ristrutturazione importante". Il primo livello, più "importante" per così dire, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio. In tali casi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati.

A un gradino più basso ci sono le ristrutturazioni importanti di secondo livello. Si hanno quando l'intervento interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva. In quest'ultimo caso, i requisiti di prestazione energetica da verificare riguardano le caratteristiche termo-fisiche delle sole porzioni e delle quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica e il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti su cui si è intervenuti.

LE RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Un caso a parte sono le "riqualificazioni energetiche", che, per esclusione, vengono definite dalle norme come interventi che non rientrano nella definizioni precedenti ma che hanno comunque un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio.

Tali interventi coinvolgono quindi una superficie inferiore (o uguale) al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione, nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, compresa la sostituzione del generatore. Negli interventi di riqualificazione energetica i requisiti da rispettare si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termo-fisiche o di efficienza.

GLI EDIFICI A ENERGIA QUASI ZERO

Un caso a parte sono gli edifici cosiddetti a "energia quasi zero". Si tratta di immobili che puntano direttamente al "top di gamma". Per fregiarsi di questo titolo, l'immobile in questione non solo deve rispettare i requisiti più performanti che scattano a partire dal 2019 (per gli edifici pubblici) e dal 2021 (per tutti gli altri edifici), ma devono anche rispettare le prescrizioni più severe sull'utilizzo delle fonti rinnovabili, indicate nel Dlgs 28/2001. Quest'ultimo decreto prevede un progressivo elevarsi delle quote di energia da fonte rinnovabile da parte dell'edificio. L'edificio a "energia quasi zero" deve rispettare le quote (più elevate) che scatteranno a partire dal 1° gennaio 2017. In particolare, si tratta di coprire, con fonti rinnovabili almeno il 50% dei consumi di energia necessari alla produzione di acqua calda sanitaria più almeno il 50% della somma dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento. ■

GLI INTERVENTI

Le tipologie di intervento edilizio

■ NUOVA COSTRUZIONE

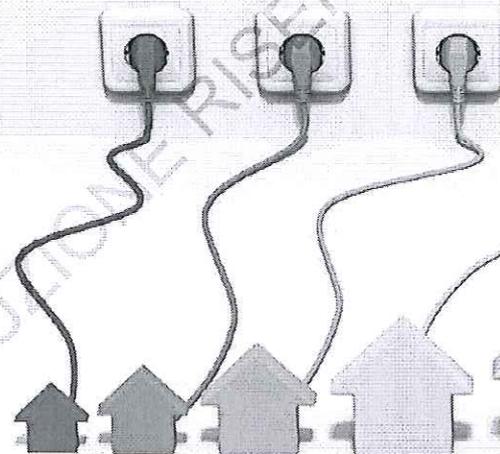
■ DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

■ AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Interventi che producono nuovi volumi climatizzati per oltre il 15% di quelli esistenti o comunque superiori a 500 m

■ RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI

Intervento con incidenza di oltre il 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

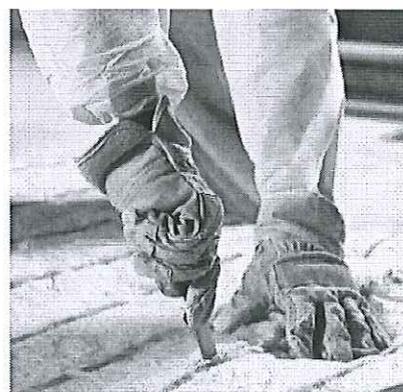


Intervista a Gianni Scotti (Fivra)

«Ecobonus, premiare solo i prodotti legati all'efficienza»

DI GIUSEPPE LATOUR

Per essere un edificio a «energia quasi zero» vanno seguite anche le norme sull'uso di energia da fonti rinnovabili



che devono prevedere un incremento delle prestazioni energetiche

■ RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI PRIMO LIVELLO

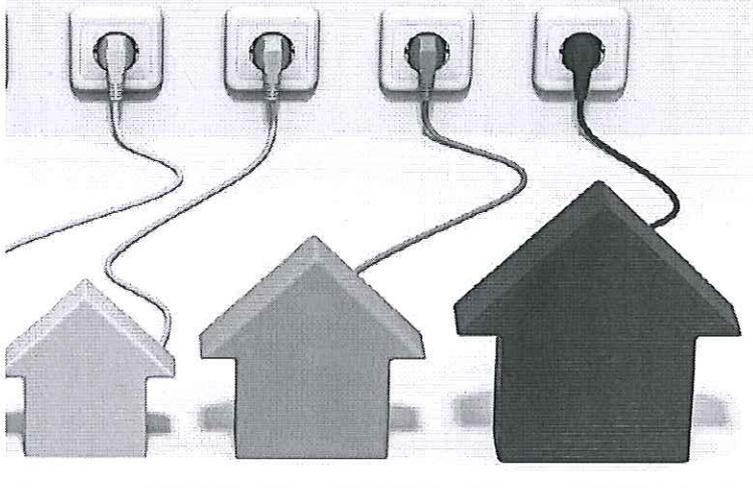
Intervento con incidenza di oltre il 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e che include la ristrutturazione dell'impianto per climatizzazione invernale e/o estiva

■ RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI SECONDO LIVELLO

Intervento con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e che può includere l'impianto di climatizzazione invernale e/o estiva

■ RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Interventi non ricompresi nelle categorie precedenti e che hanno un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione, ristrutturazione di un impianto termico o altri interventi parziali, compresa la sostituzione del generatore



Rivedere il sistema degli incentivi dedicati al risparmio energetico. È la richiesta che arriva da Gianni Scotti, presidente di Saint Gobain Italia e di Fivra, l'associazione italiana dei produttori di lane minerali.

I bonus fiscali, per come sono strutturati adesso, hanno privilegiato imprese che poco hanno a che fare con la filiera dell'edilizia. Così, bisognerà adottare dei parametri più stringenti, per concentrare le risorse su quegli interventi che, effettivamente, incidono sullo stato dell'involucro delle abitazioni.

Gli ecobonus restano l'elemento vitale per le vostre aziende?

Sicuramente sì. Il miglioramento del clima economico non si riverbera ancora in pieno sull'edilizia. Molto dipende ancora dalle attività di manutenzione e ripristino di costruzioni esistenti, che finora hanno garantito livelli di sussistenza, ma non di più. Per questo gli incentivi restano importantissimi.

Andrebbero, però, rivisti? In che modo?

Certamente, c'è da sottolineare il tema dei tempi. Noi vorremmo avere la possibilità di fare una programmazione dettagliata, invece siamo costretti a inseguire il rinnovo degli incentivi anno dopo anno. I nuovi bonus dovrebbero avere almeno durata triennale. Ma non solo.

Cos'altro servirebbe?

Bisogna sostenere l'edilizia vera. Finora gli incentivi sono stati spesi in buona parte per attività e prodotti che non erano collegati all'edilizia. Bisogna, invece, puntare su quegli elementi che consentono realmente di incidere sull'efficienza energetica, migliorando lo stato dell'involucro. Penso ai muri,

alle coperture. In questo modo sarebbe possibile premiare gli interventi che realmente consentono di ridurre i consumi di energia.

E bisognerebbe agire anche sulla durata dello sgravio.

Parla dei tempi di detrazione?

Esatto. Oggi il recupero avviene in dieci anni. Dovremmo accorciare il periodo di detrazione, collegandolo a un efficientamento energetico reale. In questo modo gli utenti potrebbero comprendere meglio gli effetti positivi degli sconti.

Passiamo alle lane minerali. Come vede l'evoluzione del mercato italiano?

Molto bene. Per noi c'è stata una novità importante: il ministero della Salute ha da poco pubblicato delle linee guida che fanno giustizia di malintesi andati avanti per anni, basati su informazioni pseudo-sanitarie e su convinzioni datate e totalmente errate. Finalmente, danno conto del fatto che questi prodotti non sono pericolosi in nessun modo.

Quanto mercato c'è da recuperare?

Molto, se facciamo il confronto con gli altri paesi d'Europa. La media europea nel campo dell'isolamento termico dice che il 60% del mercato appartiene alle lane minerali. Noi siamo appena al 25 per cento. E non le cito nemmeno il mercato degli Stati Uniti, che si attesta mediamente all'85 per cento. Ora che questi pregiudizi sono stati smontati, grazie a uno strumento che servirà a tutti gli operatori, abbiamo la possibilità di recuperare terreno. ■



Le aziende hanno bisogno di poter programmare gli investimenti

Gianni Scotti

Le indicazioni del notariato sulla gestione dell'attestato

Compravendite, Ape più importante

Il nuovo Ape produce conseguenze importanti non solo nelle procedure di valutazione dell'immobile ma anche nella fase della compravendita.

ce di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente)

REGISTRAZIONE E CONSEGNA

Rispetto al passato cambia totalmente la procedura per la registrazione e consegna dell'Ape. Prima l'attestato veniva consegnato al richiedente, il quale poi doveva trasmetterlo alla Regione (o Provincia autonoma). Ora è il contrario.

L'Ape va trasmesso prima alla Regione o Provincia autonoma - in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio - e solo dopo, entro i successivi quindici giorni, il certificatore consegna una copia dell'attestato al richiedente. E questo ha una conseguenza sull'aspetto della compravendita, perché - come fanno osservare i notai in un approfondimento a cura di Giovanni Rizzi dedicato all'impatto delle novità sull'attività notarile (e pubblicato in versione integrale sul Dossier mensile di «Edilizia e Territorio») - «se sino al 30 settembre 2015, si potevano utilizzare e allegare agli atti notarili anche Ape non ancora trasmessi alla Regione o alla Provincia Autonoma, dal 1 ottobre 2015, l'Ape utilizzabile, anche ai fini della commerciabilità di immobili, e da allegare agli atti notarili, deve essere stato preventivamente trasmesso alla Regione o Provincia autonoma». Le Linee Guida prevedono espressamente che la sottoscrizione con firma digitale dell'Ape ha valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

ANNUNCI COMMERCIALI

La transazione commerciale di un immobile passa per l'Ape. L'obbligo di indicare le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali viene reso ora molto più stringente. E tutti gli avvisi commerciali che riguardano l'edificio devono essere abbinati a un apposito format (che è indicato nell'allegato "C" delle Linee guida approvate con il decreto del 26 giugno 2015).

Il format prevede tre sezioni, una per la classificazione (che riproduce il grafico dell'Ape che individua in modo immediato la classe di appartenenza dell'immobile). Una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile e una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato.

Più in dettaglio, nel format dovranno essere esplicitate le seguenti informazioni:

- 1) classificazione dell'immobile oggetto di attestazione, indicando eventualmente se si tratta di un cosiddetto "edificio a energia quasi zero";
- 2) indice della prestazione energetica rinnovabile;
- 3) valutazioni in ordine alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato.

Sono esclusi dall'obbligo del format tutti gli annunci di compravendita pubblicati via internet e sulla stampa. Ma, in questo caso, si devono comunque indicare i dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indi-

RESPONSABILITÀ E SANZIONI

«Sino ad ora - osserva sempre l'approfondimento del notariato - nessuna norma, né di carattere legislativo né di carattere regolamentare, disciplinava in maniera analitica il contenuto dell'Ape, indicando le informazioni che obbligatoriamente dovevano esservi contenute». Ora invece cambia tutto perché le linee guida sulle prestazioni energetiche indicano una disciplina molto dettagliata.

«Ma c'è di più proseguono i notai: tali nuove disposizioni non si limitano solo ad indicare le informazioni che obbligatoriamente debbono essere riportate nell'Ape, ma stabiliscono che la mancanza anche di una sola di tali informazioni determina l'invalidità dell'Ape. Dal 1 ottobre 2015, pertanto, bisognerà prestare particolare attenzione a tali nuove disposizioni che potrebbero riflettersi anche sulla circolazione immobiliare».

E poi ci sono le sanzioni. «La mancata allegazione dell'Ape a un atto traslativo a titolo oneroso - ricordano i notai - comporta l'applicazione a carico delle parti di una sanzione pecuniaria che va da 3mila e a 18mila euro.

In quali casi scatta la sanzione? Il rischio, spiega studio, c'è qualora venisse utilizzato un Ape non valido, in quanto privo di una delle informazioni "essenziali"».

LA COMPETENZA DEL NOTAIO...

Da qui si arriva alla domanda che più sta a cuore ai notai. «Alla luce di questa nuova disposizione può ritenersi il Notaio chiamato a nuovi ed ulteriori controlli?».

Ed ecco la risposta: «Al riguardo si ritiene non cambino quelli che sono gli obblighi di controllo che già si riteneva fossero a carico del notaio: il controllo al quale è chiamato il notaio non potrà che essere di carattere esclusivamente formale; tale controllo, dal 1 ottobre 2015 dovrà, ovviamente, tenere conto, anche delle nuove disposizioni del decreto ministeriale e delle Linee Guida. A tal riguardo si consiglia di effettuare tale controllo "formale" verificando la corrispondenza del modello di Ape utilizzato nel caso concreto con il format di Ape approvato dal ministero, format che prevede, nelle varie sezioni di cui si compone, tutte le informazioni "essenziali" ora prescritte a pena di validità».

...E QUELLA DEL CERTIFICATORE

«Nessun controllo spetta, invece, al Notaio in ordine alla correttezza ed alla completezza delle informazioni riportate nell'Ape (il notaio non avrebbe neppure le competenze per eseguire un simile controllo)». «L'unico responsabile per il caso di invalidità dell'Ape, causa una sua incompleta o non corretta compilazione, non potrà che essere il tecnico certificatore». ■

M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Publicato il vademecum dell'Anticorruzione sulle operazioni di project financing

«Valide subito le regole Ue su rischio e valore dei Pf»

Nel documento di 47 pagine una guida per Pa e imprese alla gestione delle opere pubbliche con capitali privati

DI ALESSANDRO ARONA E MAURO SALERNO

Applicare da subito le norme Ue sul valore delle concessioni e il rischio operativo da trasferire ai privati. Sono le due indicazioni-chiave contenute nelle linee guida sul project financing messe a punto dall'Autorità Anticorruzione, al termine di un lungo periodo di gestazione. Indicazioni importanti perché chiedono di anticipare i contenuti della direttiva 2014/23, che l'Italia deve recepire entro il 18 aprile 2016, con l'obiettivo di arginare il fenomeno delle concessioni sottostimate per aggirare le gare europee evitando, allo stesso tempo, che il rischio di mercato finisca per essere parato sempre dall'ombrello pubblico.

Nel documento di 47 pagine pensato per guidare passo per passo Pa e imprese all'avvio e alla gestione di un'operazione di project financing, si trovano anche altre notazioni di rilievo. Tra queste, la bocciatura di alcune delle novità varate solo due anni fa con il «decreto Fare» e l'invito a raccogliere il consenso sugli interventi con un «débat public» alla francese al momento della presentazione degli studi di fattibilità, per evitare il rischio di operazioni lanciate su un binario morto.

VALORE CONCESSIONI

Basta concessioni sottostimate, dice innanzitutto l'Authority di Raffaele Cantone. Per superare l'ambiguità delle norme contenute nel nostro codice appalti il suggerimento è di rifarsi subito alle regole Ue, che impongono di calcolare il valore del contratto da mettere a gara sulla base del fatturato pluriennale derivante dalla concessione

e non soltanto sulla base del costo delle opere. Equivoco che «ha portato spesso a non riconoscere la dimensione comunitaria ad affidamenti idonei a generare elevati introiti per il concessionario».

RISCHIO AI PRIVATI

Stesso discorso per il trasferimento del rischio operativo che, in base alla direttiva, deve comportare «una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato», in modo tale che il rischio di perdite non sia «puramente nominale o trascurabile». Il rischio operativo, si legge nelle linee guida, deve esporre «il concessionario al rischio di perdite derivanti da squilibri che si possono generare sia dal lato della domanda (ad esempio, una domanda di mercato inferiore a quella preventivata) sia dal lato dell'offerta (la fornitura di servizi non in linea con la domanda di mercato)». In altri termini, «si ha un rischio operativo quando non è garantito nel corso dell'esecuzione il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario previsto in fase di affidamento».

SOCIETÀ DI SCOPO

L'Anac ricorda poi i vantaggi della costituzione da parte del concessionario di uno «special purpose vehicle», cioè di una società di progetto ad hoc: serve a «garantire al privato la possibilità di accedere a finanziamenti «fuori bilancio», ovvero che non incidono sui propri indici di indebitamento, e per limitare al contempo gli effetti di un eventuale fallimento del progetto. Per l'amministrazione il principale vantaggio è rappresentato da una maggiore garanzia di esecuzione del progetto». L'Anac ritiene dunque che «la Spv debba essere almeno sempre presente per tutti gli affidamenti di valore elevato» (senza ulteriormente spiegare, però).

DIALOGO «IBRIDO»

Bocciate, invece, alcune delle

correzioni apportate dal decreto Fare (Dl 69/2013) nel tentativo di rilanciare il project financing. Tra queste l'introduzione di un «dialogo competitivo ibrido». Cioè la possibilità per le amministrazioni di avviare «una consultazione preliminare con gli operatori» invitati alla gare e modificare il bando alla luce di eventuali criticità. Innovazione suscettibile di generare rapporti opachi, bocciata dall'Anticorruzione con la motivazione che «il dialogo competitivo è già utilizzabile per l'affidamento della concessione di lavori».

APPALTI CENTRALIZZATI

Perplexità anche sulla possibilità di gestire le concessioni attraverso le centrali di committenza che diventeranno obbligatorie per i comuni non capoluogo dal prossimo primo novembre. Un'operazione utile, perché consentirebbe di attingere a competenze che spesso latitano negli uffici dei piccoli comuni, ma difficile da realizzare, secondo l'Autorità, proprio per la specificità delle concessioni e per la necessità di un raccordo molto stretto tra i privati e l'amministrazione.

DÉBAT PUBLIC

Per risolvere sul nascere i conflitti da sindrome Nimby, l'Anac propone infine di prevedere una consultazione preventiva con i soggetti interessati dagli interventi che si intende realizzare, sulla base degli studi di fattibilità.

VALUE FOR MONEY

L'Anac fa proprio la convinzione portata avanti da anni dall'unità tecnica sul project financing di Palazzo Chigi, così come la Task force britannica per il Ppp, che ogni amministrazione, prima di lanciare un'operazione in Ppp, debba prima valutare se ciò sia conveniente per la collettività con la tecnica del value for money. «Segue poi una guida tecnica di come tale valutazione debba essere fatta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Finanziamenti certi prima della gara»

Cantone: basta bandi che condizionano i tempi di pagamento

Stop alle gare d'appalto bandite in assenza di finanziamento. Soprattutto no alle clausole dei bandi che subordinano il pagamento di imprese e progettisti all'ottenimento di finanziamenti (fondi europei) oppure a risorse ancora da trovare. Con un comunicato diffuso la scorsa settimana il presidente dell'Anac Raffaele Cantone prende una posizione netta contro la prassi di avviare le procedure di realizzazione di un'opera pubblica in assenza di certezza sui fondi. Una partenza con il piede sbagliato, che spesso finisce per mettere il cantiere su un binario morto.

Certezza dei finanziamenti. Cantone richiama innanzitutto i principi contenuti nella Costituzione (buon andamento della Pa e provvedimenti di spesa sempre finanziati) e poi anche il testo unico degli enti locali (Dlgs 267/2000) che concede la possibilità di effettuare spese solo con l'attestazione della copertura finanziaria. La conseguenza per Cantone è chiara. «La stazione appaltante ha l'onere di verificare ex ante la sostenibilità finanziaria degli interventi che intende realizzare». I conti vanno fatti prima. Anche tenendo conto dei limiti imposti dal patto di stabilità. In modo da garantire la certezza dei finanziamenti anche in fase di esecuzione dei lavori.

Tempi di pagamento. Cantone non si limita a richiamare le stazioni appaltanti al rispetto delle norme che prevedono la possibilità di bandire le gare solo in presenza dei finanziamenti necessari a pagare opere e progetti. Un'indicazione importante arriva anche sul fronte del rispetto dei tempi di pagamento. Impossibile per Cantone prevedere nei bandi termini dissimili da quelli previsti dalle «prescrizioni normative». Il riferimento esplicito, in questo caso, è alle direttive europee, recepite in Italia con il Dlgs 192/2012 che impongono alle Pa di saldare le fatture nei confronti dei privati entro un tempo limite di 60 giorni. Un traguardo tutto da raggiungere, visto che gli ultimi dati (Ance luglio 2015) indicano in 177 giorni la media dei pagamenti nel settore degli appalti. Per aggirare le norme, ribadisce Cantone, non basta un generico richiamo alla necessità di rispettare i vincoli del patto di stabilità. «Eventualmente - si legge - , in via del tutto eccezionale, il bando potrà indicare quelle condizioni oggettive, specificamente individuate, che impediscono alla stazione appaltante di rispettare le condizioni di pagamento imposte dalle norme».

I riflessi sulla concorrenza. Non rispettare le regole sui pagamenti comporta anche dei riflessi sulla concorrenza, scoraggiando la partecipazione alle gare da parte delle imprese più fragili. Lo ricorda anche il comunicato, segnalando che l'incertezza su fondi e pagamenti «genera problematiche connesse alla sostenibilità della partecipazione alle gare stesse da parte dei soggetti privati, riducendone gli incentivi ed alterando, in tal modo, le condizioni di concorrenza sul mercato».

Mau.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA