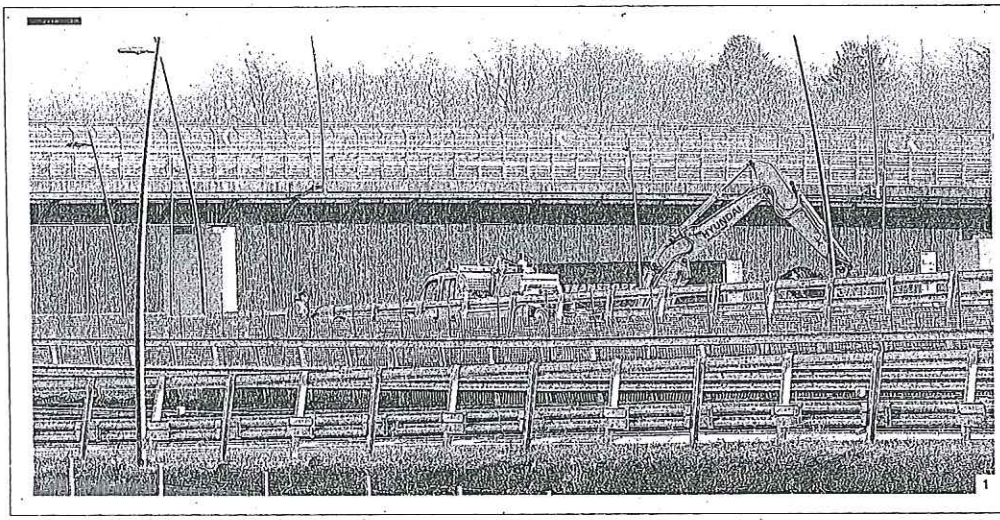
ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

19 gennaio – 1 febbraio 2015



Nuova tegola del Fisco

1. Il nuovo regime fiscale metter a rischio molte imprese edili
2. Luca Guffanti, presidente di Ance Como

Nuova stretta fiscale l'Iva fa saltare i conti delle imprese edili

Tolta la possibilità di compensare credito e debito Aziende costrette anche a prestiti per pagare un'imposta che verrà rimborsata solo 2 anni dopo

SIMONE CASIRAGHI
COMO

Sorpresa nuova tegola del Fisco sulle imprese. Il principio in sé è valido - l'obiettivo è contrastare l'evasione di questa imposta -, ma ancora una volta la traduzione nella pratica si traduce in un carissimo prezzo per le imprese, tanto da arrivare a destabilizzare sotto il profilo finanziario centinaia di aziende comasche con un ulteriore aggravio da 300-400mila euro con punte fino al milione l'anno.

In termini tecnici si chiama "split payment", ed è emerso a sorpresa dalla legge di Stabilità. Nella sostanza significa che dal primo gennaio 2015, per le imprese che hanno stretti rapporti di fornitura di beni, garantiscono prestazioni di servizi alla pubblica amministrazione o operano nel settore dei lavori pubblici per crediti Iva superiori ai 15mila euro, non è già più possibile compensarli con i debiti Iva, non è più consentito cioè detrarre da quanto si deve versare all'Erario quanto lo Stato deve rimborsare della stessa imposta, riducendo così in buona parte l'onere di un versamento. L'efficacia del vecchio regime fiscale ora è stata cancellata, con almeno due pesanti effetti: i ritardi con cui lo Stato restituisce i crediti Iva alle imprese – tempi ancora molto alti, almeno di un oltre un anno con punte fino a 2,5 anni, nonostante i tentativi di velocizzare i rimborsi – sono destinati a dilatarsi ulteriormente visto l'aumentare anche del monte crediti da restituire. A questi tempi, poi, vanno aggiunti i ritardi dei pagamenti della pubblica amministrazione per le opere realizzate.

Una mina sui bilanci

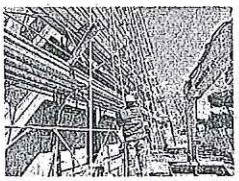
Secondo dato: per pagare questi nuovi versamenti d'imposta le imprese saranno costrette a ricorre a nuovi prestiti in banca, incidendo e riducendo pesantemente la propria liquidità di cassa, e arrivando a rivedere le proprie prospettive di investimento.

Manca il via libera dell'Europa

La denuncia arriva in questi giorni dall'Ance Como, l'associazione provinciale dei costruttori guidata da Luca Guffanti, da quel mondo delle imprese per primo più colpito dal nuovo provvedimento. Sono proprio le aziende edili ad avere un rapporto di lavoro, spesso anche esclusivo con la pubblica amministrazione, in particolare per le opere pubbliche..

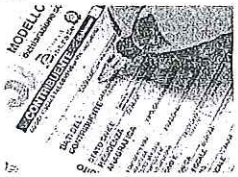
Ma l'allarme coinvolgerà a breve anche tutto il mondo delle imprese legate al settore degli impianti, dall'energia alle forniture. In più, è attesa a breve l'autorizzazione dell'Europa che estenderà la nuova stretta anche alle cessioni di beni fatte nei confronti di ipermercati, supermercati e discount alimentari.

La stretta e gli effetti



La nuova misura

Da quest'anno le imprese che hanno rapporti di fornitura di beni o garantiscono prestazioni di servizi, e realizzano opere pubbliche alla pubblica amministrazione non è più possibile compensare i crediti con i debiti Iva.



Le conseguenze

Bilanci delle imprese a rischio e liquidità minacciata per dover pagare in misura piena l'Iva, già pregiudicati dai forti ritardi dei rimborsi e dei pagamenti della pubblica amministrazione.

I ritardi dei rimborsi

Oggi l'Erario italiano paga le imprese in media con ritardi che vanno dall'anno ai 2,5 anni contro tempi di 7-10 giorni di Gran Bretagna, un mese in Francia e i sei mesi della Spagna. Per questo c'è in corso contro l'Italia una procedura d'infrazione dell'Europa.

Cresce quindi la preoccupazione fra le imprese. E lo dimostrano i conti che l'Ance di Como ha simulato per misurare gli effetti sui bilanci delle imprese. Nel caso di una piccola-media impresa edile, con un rapporto al 70% del suo fatturato da rapporti di lavoro con la pubblica amministrazione, l'aggravio annuo del versamento sfiora i 100mila euro in più di Iva da versare. Che arrivano anche a raddoppiare nel caso di un rapporto di lavoro esclusivamente con Comuni o enti locali. Più pesante ancora il costo per una grande impresa, per la quale il conto fiscale aggiuntivo arriva - quando non va oltre - per fino al milione di euro. In entrambi i casi i tempi di attesa per riavere il credito dallo Stato non è mai inferiore ai 12-18 mesi almeno, dato che l'Iva si paga ogni tre mesi, la domanda di rimborso scatta due mesi dopo.

Sopravvivenza a rischio

Intanto, Ance Como sta diffondendo una lettera ai propri associati per spiegare la situazione, annunciando che comunque si è evitato il blocco dei pagamenti di fatture emesse fino al 31 dicembre 2014, ma pagate nel 2015, blocco che avrebbe ulteriormente prodotto un aumento del credito Iva delle imprese. "Non esito a definire questa misura dello split payment - conclude Guffanti - un nuovo accanimento terapeutico. Ogni medaglia ha sempre due facce e questo non può essere ignorato: questa misura non solo potrebbe destabilizzare la situazione finanziaria di molte imprese , ma incidendo sulla loro liquidità già fortemente pregiudicata dai ritardi nei pagamenti, mette a rischio anche la sopravvivenza delle imprese che operano nel settore dei lavori pubblici». ■

La reazione dell'Ance

I costruttori: «Una misura da fermare, tutti a rischio»

Antonio Moglia, fiscalista Ance

«Siamo alle solite. Per l'incapacità dell'amministrazione finanziaria di colpire le poche imprese irregolari, quelle che fanno concorrenza sleale evadendo il Fisco, e in questo specifico caso non versando l'Iva dovuta, si è deciso di colpire tutte le imprese allo stesso pesantissimo modo. Risultato? Nuovi adempimenti, altri oneri finanziari e ulteriori costi da sopportare, a cominciare da quelli necessari per aggiornare tutti i software e adeguarsi alle nuove procedure fiscali».

Antonio Moglia è il responsabile dell'ufficio fiscale dell'Ance, l'associazione provinciale di Como dei costruttori. In questi giorni sta raccogliendo le preoccupazioni degli imprenditori associati per questo improvviso cambiamento. «Come Ance nazionale abbiamo da subito contrastato l'entrata in vigore della norma, anche perché - spiega Moglia - era subordinata all'autorizzazione dell'Europa. Invece il voto di fiducia alla legge di Stabilità ha impedito qualsiasi modifica. E dora si sta dimostrando penalizzante per un intero settore già alle prese con una crisi che dura da sette anni».

Insomma, altro che rimborsi fiscali semplici e veloci. «Ma soprattutto non sono affatto a costo zero. Vie alternative ci possono essere per poter incassare i crediti fiscali, come il rilascio di una fidejussione bancaria, anche se non è affatto facile oggi ottenerla, oppure farsi rilasciare da un professionista una dichiarazione di conformità. Ma anche questi sono comunque altri costi e al momento non sono procedure previste».

Se l'intento di scovare l'evasione fiscale è assolutamente da lodare e la misura a iuta realmente la lotta all'evasione, lo strumento messo in campo invece «deve essere assolutamente bloccato, mette in difficoltà e in crisi finanziaria le imprese di un settore intero. Occorre piuttosto - conclude Moglia - prima studiare procedure diverse ma che come primo risultato non generino nuovo credito d'imposta, e solo dopo applicarla».

Focus Casa

Le ultime agevolazioni sul tetto

Oggi all'Ance un incontro con le imprese

Regione: le nuove misure di finanziamento agevolato

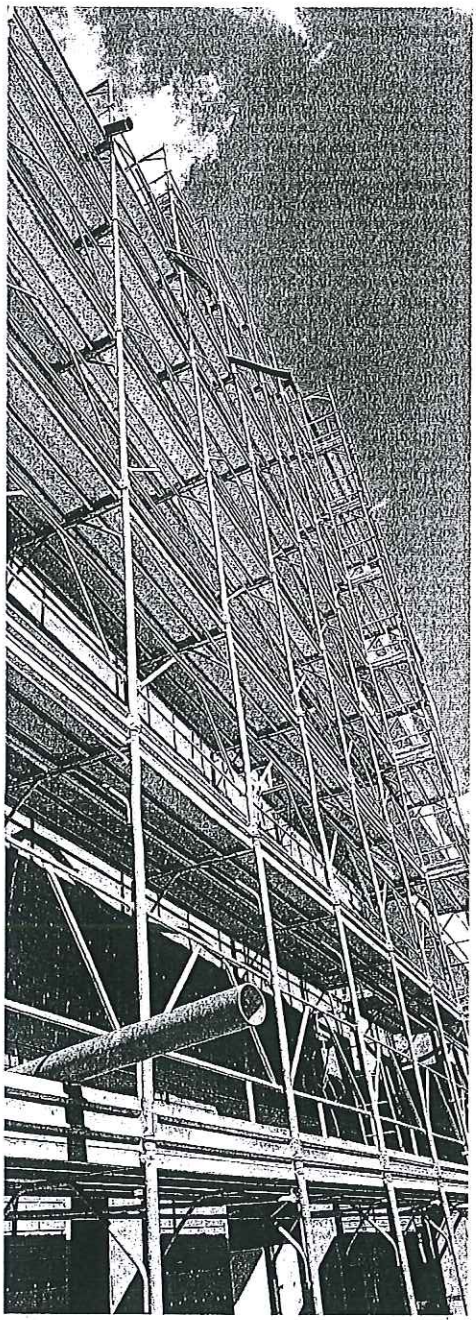
Nuovi strumenti finanziari per le aziende. E in questa prospettiva si è arricchito il quadro delle opportunità per le imprese.

La Regione Lombardia, infatti, offre condizioni agevolate per anticipi su fatture e riba (Credito in Cassa B2B) e prestiti di liquidità per contratti e per ordini fino a 45.000 euro senza giustificativi (Credito Adesso). Il sistema bancario consente di accedere ai benefici di tasso previsti dalla Sabatini (che si cumula al bonus fiscale sugli investimenti), alle misure della moratoria Abi che ripartiranno in aprile ed al Fondo Centrale di Garanzia.

Per dare una panoramica completa delle opportunità particolarmente utili in questo momento di stretta creditizia, Ance Como ha organizzato questo pomeriggio alle ore 16 una riunione di presentazione nella sua sede in via Briantea n. 6 a Como.

Doppio bonus fiscale per chi acquista la casa e la mette in affitto

Approvata con nuove modifiche la misura che consente di dedurre 60mila euro dall'imposta Irpef in aggiunta agli interessi del mutuo



COMO
SIMONE CASIRAGHI

Una deduzione massima di 60mila euro, ripartita in 8 quote annuali e un'ulteriore deduzione dall'Irpef degli interessi passivi sul mutuo. Un'opportunità che durerà tre anni, fino al 2017. Parte dal raddoppio dei benefici il bonus fiscale a tempo determinato introdotto per chi acquista o costruisce in appalto nuove case e le affitta a canone concordato per almeno 8 anni. La deduzione prevista è fissata nella misura del 20% ed è calcolata sul prezzo di acquisto della nuova abitazione, fino ad un massimo di 300.000 euro.

È anche questa una nuova boccata d'ossigeno per il mercato immobiliare su cui le imprese puntano molto per ridare nuovo slancio al settore dell'abitazione. Proprio in questa direzione, infatti, Ance Como, l'associazione provinciale delle imprese edili, ha in programma un ciclo di incontri con imprese, operatori e privati proprio per approfondire e rendere il più possibile disponibile queste nuove e innovative forme di incentivi e agevolazioni destinati all'acquisto della casa.

Le nuove formule

Oltre al modello acquisto-affitto, fra le nuove proposte di agevolazioni per comperare casa sono state introdotte con le ultime manovre del governo formula come il rent to buy, che consente all'inquilino, pagando l'affitto, di anticipare una parte del costo dell'immobile diventandone subito proprietario (vedi il grafico comparativo). La formula acquisto-affitto, si presenta sul mercato immobiliare come un abbinamento a cui oggi più che mai si affianca anche un periodo di tassi d'interesse al minimo storico – all'indomani anche della manovra-bazooka della Bce targata Mario Draghi – e che consente di sfruttare condizioni finanziarie estremamente favorevoli per le famiglie.

Il fisco dà una mano

Ma non è solo la finanza a creare condizioni ottimali. Per una volta anche il fisco dà una mano. Così una delle misure appena introdotte è proprio questa opportunità di deduzione massima di 60.000 euro, da ripartire in otto quote annuali di pari importo, 7.500 euro l'anno, dal periodo d'imposta in cui è concluso il contratto di locazione. A questa agevolazione – ultima novità introdotta proprio in fase finale di conversione del decreto Sblocca Italia - si aggiunge anche la possibilità di dedurre dall'Irpef gli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto della stessa abitazione. Un'unica condizione: queste agevolazione, però, non possono essere cumulate con ulteriori sconti fiscali previsti da altre disposizioni di legge per le stesse spese: ad esempio, non è cumulabile con la detrazione Irpef del 36% o del 50%, sconto riconosciuto per l'acquisto di abitazioni sottoposte integralmente a ristrutturazioni.

Sconto a tempo determinato

Altra condizione determinante, e che fa parte del nucleo centrale del provvedimento, è di destinare l'unità immobiliare acquistata - entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione – all'affitto per almeno 8 anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo.

L'ultima versione della nuova misura contiene anche altre novità. A partire dal fissare il periodo del beneficio: la deduzione Irpef del 20% sarà riconosciuta ma solo per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, e in particolare per acquistare case nuove in classe energetica A (ad eccezione delle Categorie A/1, A/8 o A/9) o B, oppure – altra novità – per ristrutturare case o immobili esistenti, e affittarli a canone concordato per almeno 8 anni.

Le condizioni da rispettare

A questa casistica il Parlamento ha anche aggiunto gli immobili oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ma ha limitato l'agevolazione agli edifici invenduti all'entrata in vigore della legge di conversione del decreto Sblocca Italia.

Nuovo beneficio fiscale, quindi, ma con regole ben precise. A cominciare dall'identificare i destinari dello sconto Irpef: la deduzione è infatti rivolta ad un ambito ristretto e coinvolge da un punto di vista soggettivo non solo soggetti Irpef ma anche soggetti Ires, non solo quindi persone fisiche, ma anche società o imprese.

Fra questi soggetti spiccano, quindi, le persone fisiche non esercente attività commerciale; le cooperative edilizie e i soggetti privati del terzo settore.

Un ultimo dettaglio: il diritto alla deduzione fiscale, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso degli otto anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto. ■

La mano del fisco

0,6%
La perdita di ricchezza
Bankitalia ha sancito che il valore della ricchezza delle famiglie in un solo anno - dal 2011 al 2012 - è risultato inferiore dello 0,6% (pari a un valore di 51 miliardi) e le attività reali hanno subito un calo del 3,5% solo a causa del calo dei prezzi delle abitazioni (-5,2%).

1,5%
Affitti senza redditività
L'aumento della pressione fiscale ha dato un colpo mortale anche alla redditività delle locazioni. Pagate le imposte locali e le tasse sull'abitazione, le somme che restano al proprietario di un appartamento dato in affitto oscillano fra lo 0,8 e l'1,5% dell'importo della locazione.

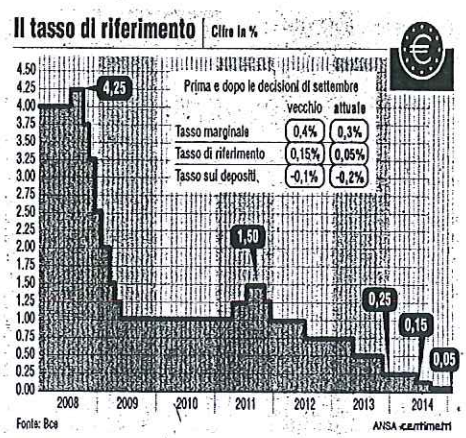
INVESTIMENTI

Prestiti e mutui più convenienti anche fino a 30 anni

Un'altra ventata di benefici è uscita dal bazooka di Mario Draghi, presidente Bce, con la sua manovra da 1.100 miliardi sparata per tentare di risollevare l'Europa. Benefici nuovi e a tutto vantaggio anche di chi ha intenzione di guardare alla casa come acquisto o, vede nel mattone sempre più una forma interessante di investimento. Termometro di questo nuovo passaggio è l'ulteriore aspettativa di discesa del famoso spread sui tassi d'interesse. In due anni è già sceso di oltre l'1,5% (a inizio 2012 questo valore su un mutuo a tasso fisso a 20 anni era fissato a 3,69%, oggi in molte banche lo si trova anche sotto la soglia del 2%). Il caso più concreto della conseguenza della manovra Draghi arriva dal saggio Eurirs, a 20 anni, valore da aggiungere allo spread per decidere il costo definitivo del denaro di un mutuo a tasso fisso: due anni fa era fissato al 2,5% all'indomani della manovra Bce è "crollato" all'1,2%. Stesso andamento per l'Euribor, saggio di riferimento invece per fissare il tasso d'interesse sui mutui a tasso variabile: il crollo qui è stato totale, passando da un 1% fino ad annullarsi.

Prestiti ipotecari quindi molto più convenienti, con costi delle rate ormai decisamente ai minimi storici. Valori mai visti, in particolare, per i mutui a tassi fissi, per i quali ormai il valore degli interessi inizia ad applicarsi al massimo da un 3%, anche per durate del prestito a 25-30 anni.

Il tasso di riferimento | Cifre in %

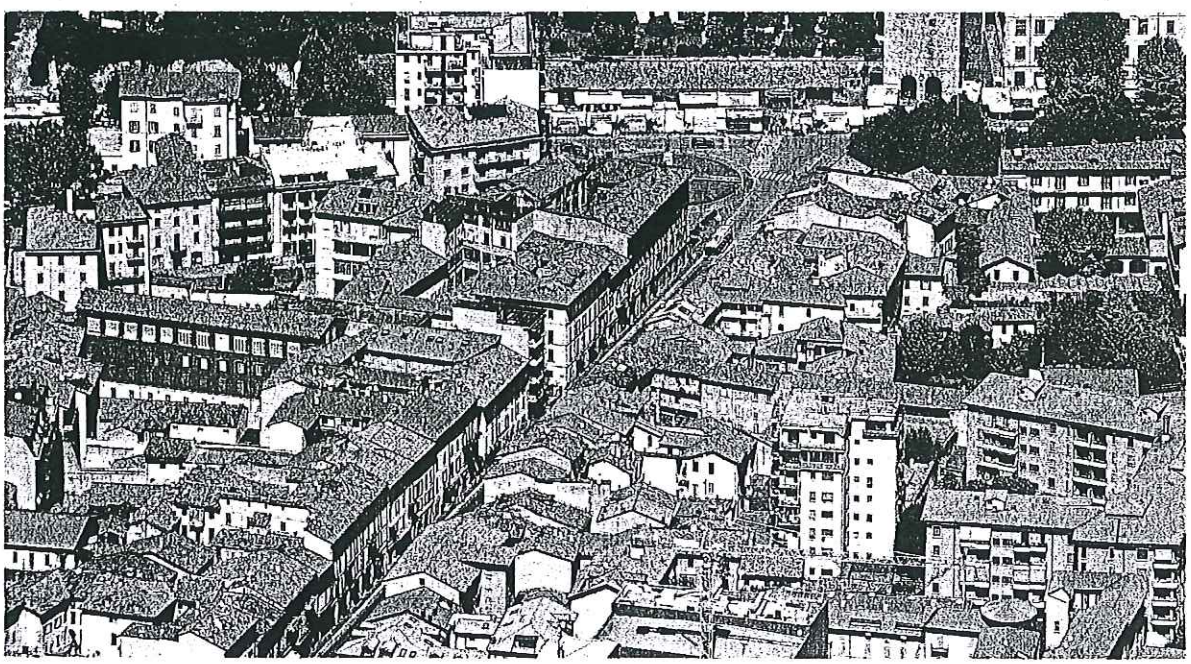


Vantaggi per chi decide di "comperare" denaro, ma più penalità per sceglie invece di lasciare i propri risparmi fermi su un conto corrente. È l'altra faccia della medaglia, che colpisce in particolare la vecchia e - allora - redditizia formula del conto deposito. Sono decisamente passati (e forse da dimenticare) i momenti in cui questo strumento "pagava" fino al 5% lordo. La sensazione - guardando alle varie offerte delle banche comunque sempre attente a catturare liquidità - è che per questi prodotti al massimo si possa arrivare fino al 1-1,5%, quando rendimenti non inferiore. ■

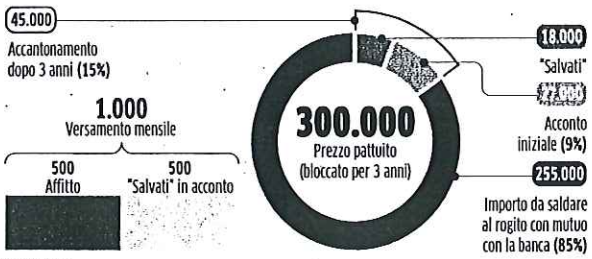
23,1

Il bisogno contabile di uno Stato
La crisi dell'edilizia e il crollo delle compravendite non hanno intaccato le entrate fiscali dello Stato sulla casa. Anzi, proprio in questi anni difficili il gettito è addirittura aumentato: colpa delle tasse che in due anni sono passate da 9 a 23 miliardi

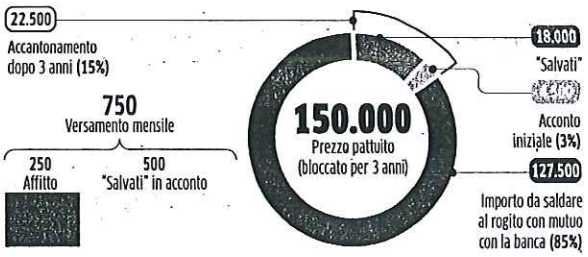
I vantaggi per l'inquilino



Ipotesi di acquisto di un immobile nuovo da un costruttore



Ipotesi di acquisto di un immobile usato da un privato venditore

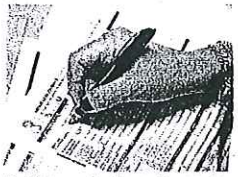


Dati in euro

Le novità

Come funziona la formula Rent to buy

La nuova formula d'acquisto
Il Rent to buy non è uno "strumento finanziario" ma una modalità di compravendita che produce, di fatto, notevoli vantaggi.
L'inquilino-futuro proprietario-entra subito nella casa che ha scelto di acquistare versando al venditore (costruttore o privato, un acconto che solitamente ammonta al 6% del prezzo di compravendita, bloccato per 3 anni.



L'affitto va in deposito conto
L'inquilino versa poi mensilmente al venditore un importo equivalente ad un normale affitto, ma solo per metà è considerato affitto a fondo perduto: l'altra metà viene "salvata" in un deposito in conto futuro acquisto che, sommato all'acconto iniziale, varrà il 15% del prezzo concordato.

La scelta del mutuo
Al rogito resterà da saldare, con un mutuo liberamente scelto dall'acquirente, solamente il restante 85% del prezzo.
Il Rento to buy consente così di creare uno "storico creditizio" per l'acquirente di tre anni regolarmente saldati a garanzia per la banca della sua affidabilità nel momento della richiesta del mutuo.

Edilizia sostenibile Gli Awards di Holcim premiano le aziende

Cerimonia nel salone d'onore della Triennale Riconoscimenti ai progetti più innovativi su rispetto dell'ambiente e responsabilità sociale

MARIA G. DELLA VECCHIA
MILANO

Incontro speciale, ieri nel Salone d'onore della Triennale di Milano, con i vincitori italiani della quarta edizione (2014) degli Holcim Awards. Ad aprire l'evento sono stati Kaspar Wenger (area manager per l'Europa centrale del gruppo che ha la sede italiana a Merone) ed Edward Schwarz (direttore generale di Holcim Foundation for Sustainable Construction).

Rilievo internazionale

In un decennio gli Holcim Awards lanciati da Holcim Foundation nel 2003 sono diventati, spiega la coordinatrice del premio per l'Italia, Manuela Macchi, «il più importante concorso di progettazione a livello mondiale» e quest'anno ad assicurarsi l'Oro europeo sono stati gli italiani Marco Scarpinato e Lucia Pierro di "Autonome Forme" di Palermo (Holcim Awards Gold Europe 2014), con un progetto di risanamento di Saline Joniche, area fortemente compromessa da interventi industriali.

A Pamela Larocca per Urban Future Organization/Kaudesign Studio di Milano è andato il premio per la categoria dei progetti particolarmente evoluti, l'Holcim Awards Acknoledgement prize Africa Middle East 2014.

Le premesse dei premi riguardano la mission della Holcim Foundation che dal 2003, data di avvio delle attività per iniziativa di Holcim Ltd e delle sue group company presenti in 70 Paesi, si è data l'obiettivo di estendere all'intera filiera delle costruzioni la sostenibilità degli interventi. «Gli Awards - ha detto Wenger - sono gare aperte a tutti coloro che amano l'edilizia sostenibile. Certo, noi produciamo cemento ma non è questa una premessa imprescindibile, nell'edilizia c'è molto altro su cui agire per migliorare la qualità della vita». Ciò a partire da quella "Triple bottom line" che vuole mettere in equilibrio lo sviluppo sostenibile con le esigenze di profitto, ma anche con la tutela ambientale e la responsabilità sociale d'impresa.

Kaspar Wenger dirigente del gruppo «Qualità della vita come obiettivo»

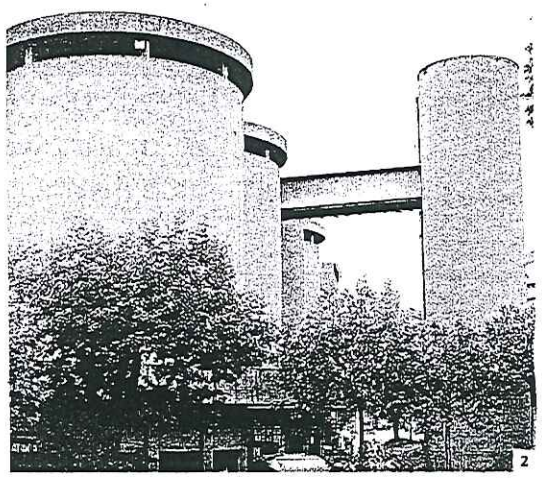
I cinque misuratori

Progress (in termini di innovazione e sostenibilità), people (fra standard etici ed equità sociale), planet (uso delle risorse nel rispetto dell'ecosistema), prosperity (che misura performance e compatibilità economica) e proficiency (estetica in relazione al contesto) sono i cinque misuratori dell'edilizia sostenibile fissati da Holcim Foundation.

Cinque "target issues" a cui i architetti, ingegneri, costruttori coinvolti nel concorso sono chiamati a rispondere nei loro aspetti più qualificanti. Ora i cinque Regional Awards in svolgimento contemporaneo in cinque macro aree del mondo nel biennio 2013-14 guardano alla fase globale di quest'anno, col Global Awards 2015, gran finale del concorso.

Ai vincitori, oltre ai premi in denaro che ammontano complessivamente a 2 milioni di dollari in palio, andranno i vantaggi che derivano dal notevole palcoscenico internazionale messo in atto dagli organizzatori, con annesse ricadute di mercato. ■

1


2

3

I riconoscimenti

1. La premiazione di ieri sera a Milano
2. La cementeria di Merone
3. Edward Schwarz

Lucini frena su viale Varese Il problema sono i soldi

Con il sì al nuovo autosilo i conti non tornerebbero Senza posti blu due milioni in meno al Comune Per questo chiederà ai privati un progetto diverso

MICHELE SADA

Si è parlato di un cantiere delicato, del rischio di attrarre traffico, di una scelta contraria alla linea del Comune e di problemi per la riduzione dei posti blu durante i due anni di lavori.

Ma il vero nodo ancora da sciogliere, a proposito del progetto per un parcheggio interrato in viale Varese, è un altro. Il punto sono i soldi.

Già, perché a Palazzo Cernezzi si sono messi a fare i conti e il risultato non è stato dei più rassicuranti. Tanto che l'entusiasmo dei giorni scorsi si è improvvisamente ráffreddato. O meglio, resta l'interesse per la proposta avanzata dall'azienda Nessi & Majocchi, ma senza modifiche sostanziali l'operazione probabilmente salterà.

I numeri dell'intervento

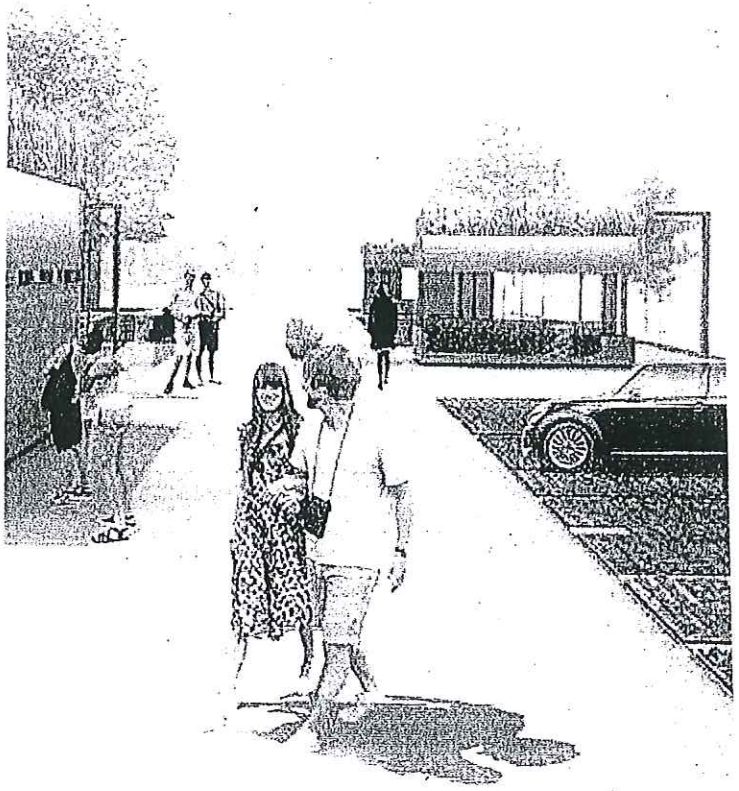
Il ragionamento dell'amministrazione, in estrema sintesi, è il seguente: incassiamo 550mila euro all'anno dai posti blu di viale Varese, perché dovremmo dare via libera a un piano che ci priva di questi introiti? I documenti consegnati in Comune prevedono infatti che l'incasso dei parcheggi (164 in superficie e 230 interrati) finisca interamente ai privati, per i primi quattro anni. Così il Comune perderebbe 2,2 milioni di euro. E non è tutto, perché per i 25 anni successivi Palazzo Cernezzi otterrebbe "solo" 200mila euro l'anno contro i 550mila di oggi. Il gioco, secondo l'amministrazione, potrebbe non valere la candela: si perdono parecchi soldi a fronte della riqualificazione del viale e della nascita di un parcheggio interrato certamente utile ma - forse - non indispensabile, visto che la città "funziona" anche con l'attuale dotazione di posti auto. Non va dimenticato, però, che al termine dei 30 anni di concessione, l'autosilo passerebbe nelle mani del Comune.

Al di là di tutte le valutazioni sui contenuti del progetto, insomma, è la questione economica a tenere banco in questi giorni cruciali. Entro il 7 febbraio dovrà arrivare all'azienda una risposta ufficiale e - a questo punto - è facile immaginare che sarà un sì condizionato. Solo concordando alcuni cambiamenti significativi si potrà andare avanti.

Le tariffe per la sosta

Il progetto di Nessi & Majocchi prevede un investimento pari a 10 milioni e mezzo di euro per realizzare un piano di parcheggi interrati nel tratto compreso tra le Orsoline e la chiesa del Crocifisso. In totale 394 posti auto, con una tariffa - fissata dai proponenti - di 1,50 euro per la prima ora di sosta e 2 euro per ogni ora successiva. Una struttura pensata soprattutto per turisti e visitatori occasionali, disposti a spendere qualcosa in più pur di lasciare la macchina a pochi passi dal centro.

«Spazi di questo tipo esistono in tutte le città turistiche - sottolineano i vertici dell'azienda comasca - A partire da quelle ai primi posti nelle classifiche sulla qualità della vita, come Trento e Bolzano». ■



Brusco stop del progetto per la realizzazione di un autosilo semi interrato lungo le mura di viale Varese
POZZONI

Majocchi: auto anche sul viale o salta tutto

I vertici di Nessi & Majocchi si erano detti disponibili a valutare proposte alternative, di fronte alla richiesta del Comune di eliminare dal progetto i posti blu in superficie. Togliamo i 164 posti dal viale - era il ragionamento - se ci date la possibilità di incassare la stessa cifra in un altro modo (con un'area di sosta altrove, per esempio). Il problema è che tutte le ipotesi messe sul tappeto sono state bocciate dai privati (se n'è discusso in un recente incontro informale tra le parti) perché non avrebbero consentito di far quadrare i conti dell'operazione. «Si è parlato dell'area ex Stecav, in tangenziale, ma un eventuale parcheggio in quella zona avrebbe tariffe basse, visto che sarebbe al servizio dei pendolari o comunque della sosta lunga, non certo dei turisti - spiegano Giampiero e **Angelo Majocchi** - Quindi l'incasso non basterebbe. L'ideale sarebbe un secondo piano interrato, costerebbe poco di più, peccato che non si possa fare perché scendere oltre i quattro metri significherebbe fermare tutto per i reperti e altri problemi. Quindi dobbiamo dire che, senza i posti auto a raso in viale Varese, l'operazione dell'autosilo non sta in piedi dal punto di vista economico. Vedremo che cosa deciderà il Comune».

Angelo Majocchi

L'azienda tiene a sottolineare che i 164 posti in superficie andrebbero a inserirsi nell'ambito di una riqualificazione complessiva del viale con nuovo verde, percorsi pedonali e piccole strutture adibite a negozi e punti ristoro con pergolati. Non un posteggio classico come quello odierno. «Andremmo anche a valorizzare le mura - spiegano - Oggi la zona non è in buone condizioni, basta guardare i giardinetti e le recinzioni».

Il progetto contempla anche pannelli a messaggio variabile per indicare la presenza di posti liberi a raso o nel piano interrato (o in entrambe le zone) ed evitare il caos. ■ **M. Sad.**

LA PROVINCIA – GIOVEDÌ 29 GENNAIO 2015

Le pratiche edilizie si faranno con un clic

Turate

Il Comune di Turate ha attivato un innovativo servizio per la presentazione delle pratiche edilizie da parte dei professionisti e dei cittadini.

Il servizio verrà presentato a professionisti, istituzioni e cittadini oggi alle 9 in Comune. L'incontro è gratuito e aperto al pubblico.

i CPortal consentirà di dar seguito alle richieste presentate al Comune in modo completamente digitale, quindi con una maggiore velocità e comodità da parte di professionisti del settore e dei cittadini che potranno ottenere documenti e risposte via web senza doversi recare negli uffici pubblici.

CPortal va incontro anche alla necessità degli enti pubblici di rispondere agli impegni imposti dalle normative per la semplificazione e la trasparenza amministrativa. Secondo le nuove norme, i Comuni saranno tenuti entro il 15 febbraio 2015 a elaborare un piano per la compilazione online di tutte le istanze da parte di cittadini, aziende e associazioni. Le linee guida devono permettere il completamento della procedura, il tracciamento dell'istanza con individuazione del responsabile del procedimento e, ove applicabile, l'indicazione dei termini entro i quali il richiedente ha diritto a ottenere una risposta. Cportal già realizza questi obiettivi.

CPortal è stato progettato da Starch, società specializzata e con grande esperienza. Per ogni pratica che viene presentata e pubblicata online, CPortal fornisce informazioni relative alla prassi amministrativa, alla normativa di riferimento, ai costi, agli interventi edilizi ammessi. Alla sua posizione sulla cartografia comunale.

Più velocità e comodità per i professionisti

Il sindaco **Cristiano Banfi** e il vicesindaco **Leandro Giuffrè**, delegato all'innovazione tecnologica dicono: «È un passo concreto verso la semplificazione e la trasparenza nelle relazioni tra Comun, cittadini e professionisti. Siamo certi che la piattaforma adottata, grazie alle sue caratteristiche, ci permetterà di introdurre e di gestire le nuove procedure in modo più veloce e funzionale alle nostre esigenze, offrendo una soluzione in grado di evitare lunghe e inutili attese».

L'amministratore di Starch **Ruggero Beretta** aggiunge: «Il Comune avrà vantaggi significativi in termini di sburocratizzazione e risparmierà». ■

Le indicazioni del Governo e le prime audizioni sulla delega al Senato

Appalti con débat public, made in Italy e Pmi

di Giuseppe Latour e Mauro Salerno

Premi nelle gare alle imprese che utilizzano prodotti italiani, consultazione pubblica sulle grandi opere, regolamentazione delle lobby. Sono i punti più solidi nel percorso di rivisitazione del codice che il Governo ha ribadito di voler concludere a fine anno. Al Senato è partito il percorso di approvazione della legge delega attraverso un ciclo di audizioni informali (di cui diamo conto nelle schede in basso) che continuerà anche questa settimana. La commissione Lavori pubblici ha ascoltato per primo il presidente dell'Anticorruzione, Raffaele Cantone. Tra le indicazioni del presidente dell'Anac quella di rivisitare il sistema di qualificazione delle imprese, affiancando al sistema delle verifiche formali una serie di controlli sostanziali sui risultati ottenuti dalle imprese nei precedenti cantieri. Il «rating reputazionale», insieme alla regolamentazione a monte delle deroghe, è uno degli altri punti che incontrano maggior favore ai tavoli delle commissioni (Porta Pia e Palazzo Chigi) che stanno lavorando alla riforma. Il viceministro Riccardo Nencini e il relatore del Ddl in commissione hanno annunciato che il débat public sulle opere pubbliche stralciato all'ultimo dal Ddl varato dal Governo a fine agosto sarà recuperato in Parlamento. Tra i temi cui si sta già lavorando alle Infrastrutture ci sono poi la regolamentazione delle lobby e la possibilità di premiare in gara le imprese che utilizzano prodotti made in Italy. In discussione anche le strategie per accogliere l'invito delle direttive a favorire le Pmi. Più che sulla divisione in lotti si pensa di puntare su una riserva di mercato per le piccole e medie imprese. Annunciata anche la revisione del sistema di qualificazione Soa e l'introduzione di forme di qualificazione anche per le imprese incaricate dei subappalti. ■

COMPETENZE

Enti appaltanti da qualificare

L'indicazione è arrivata sia da Consip che dal Consiglio di Stato: oltre all'eccessiva pervasività delle regole sugli appalti, bisogna anche correggere la tendenza che le stazioni appaltanti hanno a lanciarsi in procedure che non sono in grado di gestire. «Nel contenzioso che ci perviene verifichiamo spesso errori od omissioni causate da non altro che inesperienza o mancata approfondita conoscenza delle norme», ha spiegato il presidente del Consiglio di Stato, Giorgio Giovannini. Per questo, bisogna tirare la leva della maggiore qualificazione delle stazioni appaltanti: devono diventare di meno, aumentando le centrali di committenza, e bisogna cominciare a certificare i loro funzionari. ■

INNOVAZIONE

Prepararsi subito alle gare on line

Sul punto ha insistito Consip, che chiede «l'applicazione senza dilazione dell'obbligo, sia per le centrali di committenza che per le amministrazioni aggiudicatrici, dell'utilizzo delle comunicazioni elettroniche». In queste comunicazioni vanno inglobati tutti i passaggi più importanti della gara: gli inviti, la corrispondenza, le offerte, i giustificativi. La direttiva europea prevede, infatti, l'obbligo di utilizzo dei mezzi di comunicazione elettronici, con possibilità per gli Stati membri di posticipare. Il timore è che l'Italia adotti, come al solito, un calendario fatto di rinvii. Il recepimento delle norme comunitarie, invece, deve portare innovazioni immediate su questo fronte. ■

QUALIFICAZIONE

Rimettere mano al sistema Soa

A parlarne è stata Aniem, l'associazione delle piccole e medie imprese dell'edilizia, ma indicazioni in questo senso sono arrivate da più parti: i sistemi di aggiudicazione vanno sottoposti a una sostanziale revisione. Aniem, per parte sua, «condivide la scelta del legislatore europeo e ritiene che il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sia quello più idoneo a realizzare gli obiettivi di una ottimale selezione del soggetto che dovrà realizzare l'opera». Anche se vanno adottati dei correttivi, come l'albo dei commissari proposto dall'Anac. Tra le altre, è arrivata anche la proposta di legare alcune tipologie di appalto a uno specifico metodo di aggiudicazione. ■

STUDI

Stop ai vincoli di fatturato

È uno dei cavalli di battaglia della Rete delle professioni tecniche da anni. Per aprire concretamente il mercato dei lavori pubblici, è indispensabile che il nuovo quadro normativo superi le attuali regole che impediscono l'accesso alle gare per l'affidamento di sevizi di architettura e ingegneria ai professionisti che non siano titolari di strutture professionali di notevoli dimensioni. Vanno dunque abolite norme come l'articolo 263 del Regolamento (Dpr n. 207/2010), che subordinano l'accesso alle gare al fatturato dei professionisti o al numero di dipendenti o di collaboratori stabili di cui il concorrente deve dimostrare di avere fruito negli ultimi anni. In questo modo, si determina una notevole chiusura del mercato. ■

PROGETTAZIONE

Appalto integrato da rivedere

I professionisti chiedono di ridurre drasticamente il ricorso all'appalto integrato. Nella versione prevista dal codice dei contratti attualmente in vigore, infatti, ha mostrato una serie di limiti. Spiegano dalla Rpt: «La procedura risulta particolarmente onerosa sia per le imprese che per i professionisti, in quanto impone la progettazione definitiva quale presupposto essenziale per partecipare alle gare». Inoltre, «le norme attuali prevedono che l'appaltatore possa avvalersi di uno o più soggetti qualificati alla realizzazione del progetto, ponendo i prestatori di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria in posizione di debolezza nei confronti dell'appaltatore». ■

TECNICI PA

Meno spazio all'in house

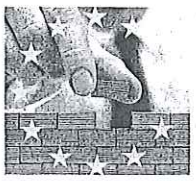
Dai professionisti è stata sollevata, ancora una volta, la questione del due per cento. Nonostante gli sforzi del legislatore, secondo la Rete delle professioni tecniche, «la fase progettuale si conferma l'anello debole del ciclo dell'appalto dei lavori pubblici». Il punto debole del sistema risiede soprattutto nella tendenza a usare elaborati preparati dagli stessi dipendenti delle stazioni appaltanti, «i quali sono costretti a dividere il tempo a disposizione tra l'istruttoria delle pratiche di routine e la progettazione di opere pubbliche». Questo produce «una progettazione non sempre in linea con gli standard di qualità». Le attività di progettazione, direzione lavori e collaudo andrebbero, invece, riservate prioritariamente ai professionisti. ■

VERSO IL NUOVO CODICE di Roberto Mangani

Accordi tra amministrazioni senza passare per la gara, la direttiva stringe le maglie

Un tema che negli ultimi anni ha ricevuto notevole attenzione e su cui si è ripetutamente espressa la giurisprudenza sia comunitaria che nazionale è quello degli accordi tra enti pubblici in relazione alla normativa che disciplina l'affidamento dei contratti pubblici.

La questione riguarda la legittimità di quelle tipologie di accordi che prevedono lo svolgimento di determinate prestazioni che attengono alle attività istituzionali degli enti stessi. In particolare, tale legittimità è stata posta in dubbio in relazione al fatto che questi accordi – la cui conclusione avviene evidentemente attraverso una negoziazione diretta tra gli enti stessi – sarebbero in sostanza dei contratti attraverso cui un ente affida a un altro ente alcune prestazioni configurabili in termini di appalti di servizi. Cosicché – secondo una certa interpretazione – gli stessi si porrebbero in sostanziale elusione delle norme comunitarie e nazionali che regolano l'affidamento di tali appalti.



Ci si è quindi chiesti se e nel ricorso di quali condizioni tali accordi possano considerarsi consentiti e quando, al contrario, debbano ritenersi illegittimi in quanto posti in essere in violazione della normativa sull'affidamento degli appalti pubblici.

Il tema è comune a tutti i Paesi della Ue, in quanto il ricorso a questo genere di accordi costituisce prassi più o meno diffusa in ciascuno di essi, con le relative specificità. In Italia, la peculiarietà consiste nel fatto che il nostro ordinamento amministrativo ha istituzionalizzato l'istituto degli accordi tra pubbliche amministrazioni, che si trovano disciplinati all'articolo 15 della legge 241/90.

Tale disposizione prevede appunto che le pubbliche amministrazioni possano concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune. Sulla base di una certa lettura di questa disposizione, è stata da alcune parti avanzata la tesi secondo cui gli accordi tra pubbliche amministrazioni conclusi ai sensi del richiamato articolo 15 avrebbero – per loro stessa natura – un contenuto ontologicamente diverso rispetto agli appalti di servizi e sarebbero conseguentemente fuori dal campo di applicazione della relativa normativa che ne disciplina l'affidamento e quindi legittimamente stipulabili. Va subito detto che questa prospettazione non ha trovato accoglimento né nella giurisprudenza comunitaria né in quella nazionale e, come vedremo più avanti, sembra essere definitivamente preclusa dalle previsioni contenute nella nuova direttiva.

La nuova direttiva comunitaria. Le norme in materia di accordi tra enti pubblici sono contenute all'articolo 11, paragrafo 4, che individua le condizioni in presenza delle quali i contratti (accordi) conclusi tra amministrazioni aggiudicatrici devono considerarsi esclusi dall'ambito di applicazione della direttiva (e quindi sottratti alle procedure da essa previste per l'affidamento degli appalti).

Le condizioni sono tre: a) il contratto deve realizzare una cooperazione tra gli enti finalizzata a garantire che i servizi pubblici di rispettiva competenza siano prestati nell'ottica di conseguire gli obiettivi che essi hanno in comune; b) tale cooperazione deve essere retta esclusivamente da considerazioni inerenti l'interesse pubblico; c) gli enti devono svolgere sul mercato una percentuale non superiore al 20% delle attività oggetto dell'accordo.

Le prime due condizioni riflettono l'elaborazione operata dalla giurisprudenza comunitaria. La vera novità è invece costituita dalla terza condizione indicata dalla direttiva, che non trova riscontro nella precedente elaborazione del giudice comunitario.

Questa previsione induce a due considerazioni. La prima è che le attività oggetto dell'accordo hanno la medesima natura dei servizi che possono essere prestati sul mercato. Ne consegue che la differenza tra appalto di servizi e accordo tra enti non è legata alla natura delle attività che ne costituiscono l'oggetto, che sono coincidenti. La seconda considerazione riguarda invece la ratio della limitazione introdotta. Essa sembra infatti volere configurare l'ambito degli accordi tra enti pubblici come un mercato separato, che non deve interferire – se non in misura limitata – con il più vasto mercato dei servizi. Il che sembra almeno in parte non pienamente in linea con il principio ripetutamente affermato dalla Corte di giustizia Ue, secondo cui le amministrazioni aggiudicatrici possono liberamente concorrere sul mercato ai fini dell'affidamento delle relative prestazioni.

In definitiva si può ritenere che, alla luce delle previsioni della nuova direttiva, gli accordi tra enti pubblici possano essere finalizzati all'assolvimento di servizi pubblici di rispettiva competenza anche di natura diversa, purché collegati tra loro da un nesso di complementarietà. Sulla base di questo criterio – e ferme restando le altre condizioni sopra ricordate – andranno analizzate le diverse fattispecie per verificare se l'accordo che gli enti intendono concludere possa ritenersi sottratto alle norme che disciplinano l'affidamento degli appalti di servizi, e quindi legittimo.

In questa analisi, peraltro, occorrerà tenere sempre presente – e ciò costituisce il vero punto critico e il limite pratico all'ampia utilizzabilità dello strumento – che la legittimità dell'accordo passa per l'elemento fondamentale rappresentato dalla necessità che siano i singoli enti a possedere il know how e le risorse anche materiali necessarie per lo svolgimento della relativa attività. Non è infatti ammissibile che a tal fine si utilizzino soggetti terzi, poiché ciò renderebbe evidente la funzione elusiva dell'accordo e la conseguente violazione delle regole in materia di affidamento degli appalti pubblici. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUL WEB www.edilizieterritorio.ilsole24ore.com
APPROFONDISCI SUL SITO
Leggi l'articolo in fomato integrale