

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

22 – 28 giugno 2015

La storia

di Massimo Sideri

La start up che piace alla Nasa fermata da un certificato

L'azienda di Como e i fondi a rischio: 4 mesi per il bollo antimafia

MILANO Fino ad oggi gli avevano dato degli «startupper» e li avevano battezzati anche «gli spazzini del cielo». Ma mai avrebbero potuto pensare, quando decisero anni fa di provarci in Italia dopo gli studi presso la Santa Clara University, Stanford, Berkeley e l'inter-ship presso la Nasa, di doversi mettere in fila per chiedere un certificato antimafia. E invece: succede anche questo alle povere aziende innovative italiane costrette a farsi i muscoli combattendo con la burocrazia invece di utilizzare le energie sette giorni su sette per competere a livello internazionale.

La storia di D-Orbit, fondata nel 2011 da Luca Rossetini, Giuseppe Tussiwand, Thomas Panozzo e Renato Panesi, è peraltro una di quelle di cui andare orgogliosi. «Spazzini del cielo», in questo caso, non ha nulla di dispregiativo, anzi. D-Orbit in questi anni ha convinto Nasa ed Esa (l'Agenzia spaziale europea) e ha raccolto milioni di finanziamenti con il progetto di un piccolo motore che nella sostanza permette ai satelliti, una volta andati in pensione, di autodistruggersi schiantandosi sull'atmosfera.

Nel 2014 sono stati anche finanziati da Como Venture e hanno trovato degli spazi nel Parco scientifico Comonext guidato da Giorgio Carcano. «È una società che troviamo mol-



La parola

ANTIMAFIA

Il certificato antimafia attesta che un'impresa intenzionata a instaurare rapporti con la pubblica amministrazione non ha «tentativi di infiltrazione mafiosa». Il certificato viene rilasciato dalle Camere di Commercio su ok delle prefetture.

to interessante» sintetizza il presidente di ComoVenture, Maurizio Traglio. In effetti le cose vanno bene. «Ci stanno cercando in molti — racconta Rossetini, ingegnere aerospaziale con Ph.D. che ha immaginato il progetto iniziale —. Oggi la tecnologia è pronta per essere introdotta nel mercato. In particolare, da inizio anno, D-Orbit ha già ricevuto numerose richieste di offerta da aziende private ed enti di quattro continenti, per un totale di 52 milioni di euro di offerte inviate. Certo un'offerta non è un contratto, ma questo numero su-

Premiati

I soci di D-Orbit alla consegna di un premio con Pietro Bassetti (al centro). Da sinistra Giuseppe Tussiwand, Thomas Panozzo, Renato Panesi e Luca Rossetini

pera le previsioni di piano di business della stessa società».

Ma crescere per una società italiana può essere un problema. Per non continuare a distribuire quote del capitale D-Orbit, sfruttando uno dei benefici del decreto per le start up varato dall'allora ministro Corrado Passera, ha pensato di chiedere un finanziamento a garanzia con il supporto di banca Unicredit: 2,2 milioni di euro. «Nonostante il grande aiuto da parte di Unicredit — testimonia Rossetini — e l'assistenza nei numerosi mesi ormai trascorsi dalla data di ri-

chiesta, il finanziamento — deliberato nel totale del suo importo dalla banca — è stato bloccato all'inizio dell'anno per il mancato recepimento da parte del nostro Paese di una vigente regolamentazione europea (la numero 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, ndr)».

Danno e beffa, si sa, vanno di pari passo. La procedura prevede che anche una società innovativa per accedere al finanziamento debba presentare un certificato antimafia, regolarmente richiesto nel frattempo dai pazienti startupper.

Peccato che ci vogliono mesi. «È assurdo che sia richiesto un tipo di certificato di questo genere a una società innovativa come D-Orbit» giudica Carcano.

E invece: burocrazia. Tutto regolare. Peccato che i mesi per una società innovativa valgono anni. Nel frattempo i finanziamenti potrebbero essere ritirati, andare altrove. E comunque dei competitor potrebbero approfittare dei tempi d'attesa per un colpo di reni. Una fatica di Sisifo. Ora metà dei finanziamenti dovrebbero comunque arrivare grazie alla buona volontà della banca che crede nel progetto. «Quei soldi servono per assumere personale specializzato» dice Rossetini. Inoltre nel 2016 sarà lanciato e distrutto con questo sistema D-Sat, satellite progettato e realizzato da D-Orbit, come test di mercato. La società insomma non si fa fermare dalla burocrazia. Ma questo «blocco di fatto — ragiona Rossetini — preclude anche ad altre start up innovative di ricorrere a questa misura. Probabilmente ne saranno affette anche piccole e medie aziende non innovative». Appunto.

L'azienda

● D-Orbit ha realizzato un apparecchio che consente di mandare fuori rotta i detriti che potrebbero cadere sulla terra e i satelliti diventati inservibili

● L'azienda nata nel 2011 è ospitata nell'incubatore di Lomazzo (Como)

● I fondatori sono 4 soci tra cui Luca Rossetini, che ha tentato la carriera come astronauta

● Grazie all'università La Sapienza di Roma lo «spazzino» è già stato ospitato a bordo di un vettore russo

Gli artigiani strigliano il sindaco: «Basta melina»

Aree dismesse, cantiere infinito sul lungolago e tangenziale monca

La categoria presenta il conto alla giunta: serve un «colpo di reni»



Galimberti
Vorremmo
poter
finalmente
plaudire alla
conclusione
di uno
dei tanti nodi.
La squadra
ha cinque anni
per vincere

Le assemblee delle associazioni d'impresa sono, solitamente, un'occasione per stilare un bilancio di categoria e sottolineare esigenze e necessità del settore rappresentato. Meno tasse e burocrazia più snella, da anni, sono in cima alla relazioni dei presidenti.

Pur contenendo le richieste, per così dire, ormai tradizionali, la relazione del presidente di Confartigianato Como aggiunge un attacco in piena regola al sindaco e alla giunta che governano la città capoluogo.

Poche righe con le quali **Marco Galimberti**, dal palco dell'hotel Sheraton Lake Como, ieri sera ha assestato una bastonata all'amministrazione di Como, a Mario Lucini e alla sua squadra.

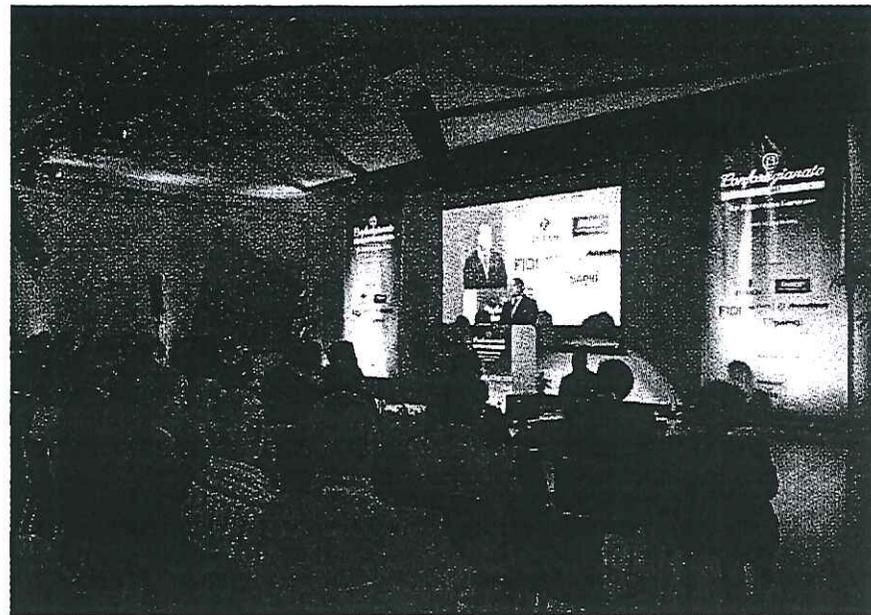
«Sappiamo della difficile eredità acquisita - ha

premessò il presidente di Confartigianato - Tre anni però sono trascorsi e, pur apprezzando tutti gli sforzi, vorremmo poter finalmente plaudire alla conclusione di uno dei tanti nodi».

Galimberti riconosce all'amministrazione comasca la capacità di attribuire le responsabilità, ma al timido complimento segue un'altra stiletta.

«Da questa amministrazione ci aspettiamo un colpo di reni, anche in zona Cesarini, che possa evitare un misero pareggio, nonostante la squadra abbia avuto cinque anni per giocare e vincere la partita decisiva per la città, invece di perdersi in una melina inconcludente».

«Guardiamo ai fatti dall'inizio del mandato, tanti punti sono da risol-



vere», ha commentato Galimberti. «Il sistema Como deve dare una risposta su diverse questioni che sono patrimonio di tutti: le paratie,

Il summit
L'assemblea di Confartigianato Como, ieri, all'hotel Sheraton Lake
(Foto Ambrosoli)

l'ex Ticosà, le aree dismesse, il campus universitario. E le periferie devono uscire dalla mesta vocazione a dormitorio della città».

Parole pesanti, alle quali il presidente ha chiamato a rispondere tutta la società civile e chi amministra la cosa pubblica nei vari settori. Galimberti, nella sua relazione, non ha risparmiato nemmeno il governo Renzi («I proclami hanno ampiamente superato i reali effetti», ha detto tra l'altro).

Tornando alle tematiche locali, gli artigiani individuano nel completamento della Tangenziale di Como un elemento «di primaria importanza per la crescita delle imprese».

E ancora, elencano una serie di opere da realizzare: dalla variante della Tremezzina alla velocizzazione della Novedratese ad Arosio, passando per la variante Olgiate-Solbiate Comasco e la tangenziale di Cantù.

Catasto, rischio nuove tasse per la casa E il governo frena sulla riforma

Al consiglio dei ministri decreto su credito e contenziosi. Riassetto per Entrate, Dogane e Demanio

ROMA Slitta la riforma del catasto. Troppo alto il rischio che le nuove norme provochino un aumento delle tasse sulla casa, così il premier Matteo Renzi ha deciso di togliere il relativo decreto dall'ordine del giorno del consiglio dei ministri di oggi.

Il rinvio era nell'aria: nella delega è previsto che la revisione delle rendite catastali, da qui a cinque anni, quando andrà a regime, deve garantire l'invarianza del gettito. Questo vuol dire che qualcuno, in base all'aggiornamento delle rendite, potrà pagare più tasse e qualcun altro ne pagherà meno. Un sofismo troppo difficile da spiegare in un clima di tensione politica in cui ogni pretesto è buono per attaccare il governo. Il segnale lo ha detto ieri il presidente della Commissione Finanze della Camera, Daniele Capezzone (Fl) quando ha denunciato le «stime terrificanti (anche in sede governativa) in termini di aumenti di gettito» che la riforma comporterebbe, arrivando a dire che si tratterebbe di «un errore politico devastante». Una chiara presa di distanza da un testo che attua una delega finora condivisa punto per punto e votata all'unanimità. Anche il Pd ieri si è fatto sentire con Giacomo Portas, presidente della commissione di Vigilanza dell'Anagrafe tributaria, che ha avvertito di non

usare la casa come «un limone da spremere», puntando anzi a ridurre il carico fiscale sul ceto medio basso.

Intanto il governo attende per oggi la sentenza della Consulta sul blocco dei contratti del pubblico impiego: nel caso la corte lo bocciasse, richiedendo il rimborso dei lavoratori, il governo dovrebbe sborsare cifre importanti che, secondo i calcoli dell'Avvocatura, potrebbero arrivare a 35 miliardi se si partisse dal 2010.

Tornando ai decreti fiscali, questi

La Corte Costituzionale
Attesa per oggi la sentenza della Consulta sul blocco dei salari nel pubblico impiego

riguardano riordino delle sanzioni penali e amministrative, semplificazione, contenzioso, evasione e erosione, interpello, e la più ampia riforma delle agenzie fiscali, che cercherà di risolvere il problema dei dirigenti retrocessi dalla Consulta a funzionari, prevedendo un concorso pubblico. Potrebbe arrivare all'esame del consiglio anche una prima tranche delle misure per il settore bancario sul recupero dei crediti, mentre slitta

in legge di Stabilità la normativa sulla deducibilità delle perdite.

A questi decreti bisogna aggiungere uno che prorogherà di un anno gli incarichi dei magistrati di 71 e 72 anni che in base alle nuove leggi dovrebbero andare in pensione quest'anno. Per evitare che gli uffici rimangano sguarniti, potranno rimanere fino al 31 dicembre 2016.

Tra i decreti fiscali, sembra pronto per l'approvazione quello sulle sanzioni penali: salta per le frodi fiscali la famigerata soglia del 3% di impunità che aveva sollevato polemiche quando fu presentata, perché letta come norma salva-Berlusconi. Per gli altri reati, come la dichiarazione infedele, il tentativo è quello di evitare che si avvii il procedimento penale quando il contribuente aderisce all'accertamento.

Pronto il decreto che prevede il riordino delle agenzie fiscali, potrebbero essere rinviati invece quelli sulla riscossione e sui giochi: il primo comporta costi e potrebbe finire nella prossima legge di Stabilità. Per i giochi, le nuove regole tra le polemiche, potrebbero slittare a dopo l'estate. Sarà sottoposto a esame invece il decreto che pone le basi della revisione delle agevolazioni fiscali.

Francesco Di Frischia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

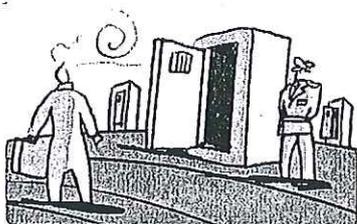
3

per cento. Salta per le frodi fiscali la soglia del 3% di impunità che aveva sollevato polemiche perché letta come norma salva-Berlusconi

90

miliardi di euro l'ammontare dell'evasione fiscale in Italia nel 2014 secondo le stime della Banca d'Italia nell'ultimo rapporto sul sommerso

I punti



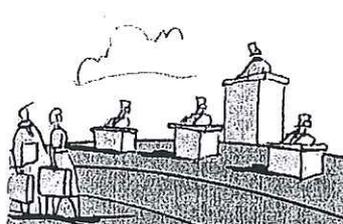
Sanzioni penali

Salta per le frodi fiscali la soglia del 3% di impunità, nota come «salva Berlusconi»



Catasto

Il conteggio dei vani potrebbe essere sostituito da quello dei metri quadri



Agenzie fiscali

Atteso il riordino delle agenzie fiscali che potrebbero passare dal Mef a Palazzo Chigi

Seminterrati, Como rompe il ghiaccio «Recuperarli aiuterà la nostra edilizia»

Il progetto di legge. In Regione i primi firmatari sono i comaschi Fermi e Dotti
«Importante lo stimolo di Ance». In due anni perse 2mila aziende in provincia

COMO
RECUPERARE Recuperare i seminterrati. E anche l'edilizia. Con il progetto di legge infatti - che ha come primi firmatari due comaschi in consiglio regionale Alessandro Fermi e Francesco Dotti, si vuole dare una scossa a un comparto che anche a Como ha sofferto pesantemente.

Le cifre

Per ricordare nelle cifre ferite inferte al comparto, le imprese edili in provincia di Como erano 1.294 al 31 dicembre 2014, mentre due anni prima risultavano 1.535; gli operai sono passati da 7.050 del 2012 a 6.529 nel 2014. O ancora nel 2014 in provincia di Como la nuova produzione edilizia è pari a 993mila metri cubi, nel 2002 - quando si raggiunse il picco - fu di 2,8 milioni di metri cubi.

Insomma, il progetto di legge regionale non spazzerà via tutti i problemi, ma potrà offrire un contributo. Non a caso, è stato sollecitato dalla stessa Ance Como, guidata dal presidente Luca Guffanti.

«Questa è la prima iniziativa sul territorio regionale (eccezione fatta per il Comune di Milano, che l'ha inserita nel regolamento edilizio) - viene spiegato dai firmatari - Como fa quindi doppiamente scuola, uno per l'idea dell'Ance, due per

il progetto di legge».

Quali sono i vantaggi concreti che vengono offerti? «La Regione potrà soddisfare il fabbisogno abitativo dei cittadini recuperando volumi già esistenti - sostiene il sottosegretario all'Attuazione del programma Alessandro Fermi (Forza Italia) - senza incidere ulteriormente sul consumo di suolo disponibile; inoltre, sarà garantito un maggior risparmio energetico grazie a interventi tecnologicamente avanzati». Come avviene per i sottotetti, ecco che in Lombardia si offre questa ulteriore chance, ovviamente con tutti i requisiti necessari.

«Ringrazio Ance Como per aver stimolato la riflessione su questo tema, da cui è poi scaturito il progetto di legge, che consentirà alla Lombardia di essere la settima regione in Italia, dopo Calabria, Friuli Venezia Giulia, Puglia, Campania, Molise e Sardegna, dove è consentito il recupero edilizio dei seminterrati da destinare ad

uso abitativo, terziario o commerciale» conclude Fermi.

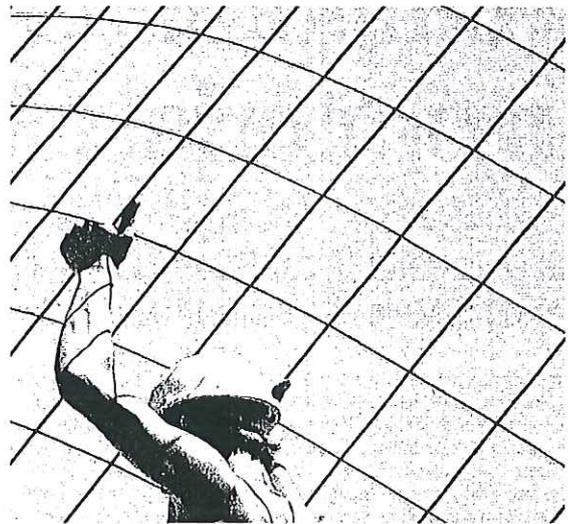
Fare squadra

Il progetto di legge 258 "Recupero dei piani seminterrati esistenti" è dunque fondamentale per più di un motivo. E bisogna unire le forze. Come rimarca Francesco Dotti (Fratelli d'Italia): «In momenti di crisi come quelli che stiamo vivendo ormai da parecchi anni, in cui l'edilizia è in sofferenza ecco un progetto di legge che tutti devono appoggiare».

Non solo: «Stiamo parlando del recupero di locali seminterrati sul modello delle più importanti città d'Europa (Londra su tutte), in cui tutti gli spazi esistenti, che rispondono ai requisiti di legge, vengono utilizzati, rivitalizzando così centri storici e periferie. L'Ance Como ha colto nel segno. Da qui il progetto di legge. "Facciamo rete" lo ripeto ormai da tempo.»

Fondamentale è quindi proseguire nell'allearsi per l'edilizia e l'ambiente: «Quando imprese, associazioni di categoria e politica sono unite, le soluzioni si trovano e i progetti si realizzano. Quello che ha preso le mosse da Como è un progetto pilota per la Lombardia, ma non solo» conclude il consigliere Dotti.

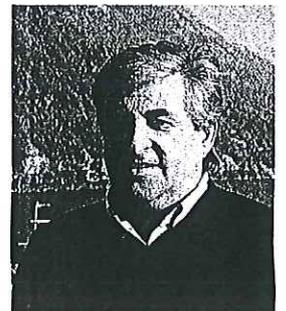
M. Lusa.



Più cantieri per dare una scossa all'edilizia



Alessandro Fermi



Francesco Dotti

■ ■ Solo Milano finora ha inserito la chance nel regolamento edilizio

Nuovo catasto, rendite alle stelle E la riforma salta

Consiglio dei ministri. Bloccato il decreto attuativo Il premier: sospenderemo De Luca da governatore

ROMA **di Stefano** Salta la riforma del catasto. Previsto per ieri, il secondo e cruciale decreto attuativo della delega fiscale in tema di immobili non è arrivato sul tavolo del Consiglio dei ministri. Un testo molto atteso, e in incubazione da gennaio, in grado di svelare l'algoritmo segreto con cui ricalcolare tutti i valori catastali. Un Consiglio dei ministri al termine del quale Renzi ha dato anche un'altra notizia: in base alla legge Severino il neo governatore della Campania Vincenzo De Luca, le norme valgono anche per lui.

Tornando al nuovo catasto, a bloccarlo, a pochi giorni dalla scadenza della delega (il 27 giugno), è il caos generato dalle simulazioni approntate dall'Agenzia delle entrate. Numeri pazzeschi, con le rendite che lievitano, in alcuni casi esplodono. Mettendo a rischio l'invarianza di gettito, caposaldo della delega stessa. E dunque aprendo un pericoloso varco ad un nuovo salasso fiscale sul mattone. Se le rendite aumentano, le aliquote di Imu e Tasi devono scendere. Questo vuole il principio dell'invarianza. Ma come declinarla? A livello locale o nazionale? E come tradurla in una local tax, la tassa unica che ricomprenda tutti i balzelli locali, annunciata a più riprese dal premier Renzi? Tutti nodi apertissimi. E possibile croce-

via di pesanti frizioni tra governo centrale e locale.

Secondo i primi calcoli - elaborati dalla Uil-Servizio politiche territoriali in base proprio al possibile algoritmo messo a punto dall'Agenzia delle entrate - i valori degli immobili ottenuti applicando la nuova formula decollano ovunque, sia in centro che in periferia, nonostante lo sconto del 30%, inserito nel decreto per attuare i

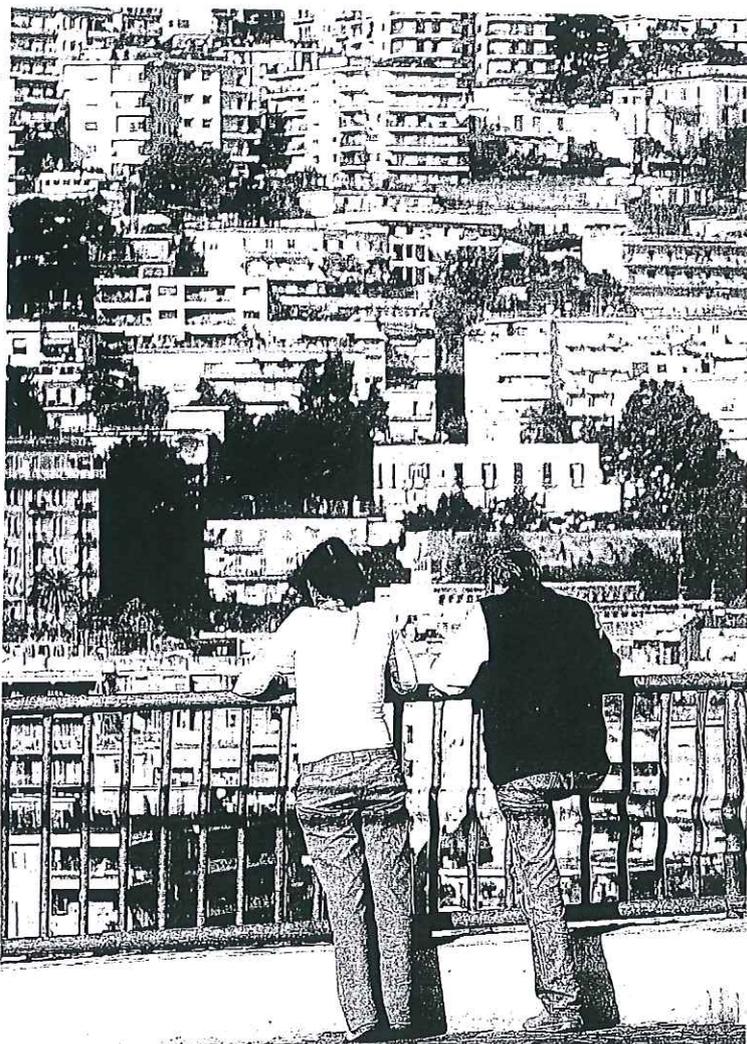
■ **Salassi in vista dappertutto, dal centro come dalle case in periferia**

■ **A Napoli il valore di un'abitazione aumenterebbe di sei volte, a Roma di quattro**

rialzi. A patire sono le abitazioni oggi classificate come economiche e popolari (A3 e A4), soprattutto se ubicate nei centri storici. A Napoli il valore di una casa popolare in centro sale di sei volte. A Roma di quattro. A Venezia di cinque. Una rivalutazione sacrosanta, laddove i vecchi numeri non fotografano più il pregio reale della magione, in un catasto vecchio di settant'anni. Ma che farà per forza discutere. Il timore è che il fisco segua l'impennata delle rendite. E che il tetto ora fermo a 24 miliardi annui (la somma di Imu e Tasi raccolte da prime e seconde case) possa saltare.

A leggere le tabelle (si tratta di valori medi), non sono solo le case in centro a pagare peggio. Anche nelle periferie dei dieci capoluoghi presi in esame, i valori catastali di abitazioni civili, economiche e popolari (A2, A3 e A4) salgono e non di poco. Si va da un minimo di un quarto in più per un A2 di Bari, a un massimo di oltre quattro volte tanto per un A4 a Firenze (da 60 mila a 260 mila euro). A livello nazionale, tutte e tre le categorie toccano il cielo. Dal doppio al 312% in più.

Una scelta criticata, quella dei nuovi valori, dal presidente dell'Ordine dei geometri, Maurizio Savoncelli, che li definisce «troppo distanti dalla realtà». Oltre al fatto che includere nel passaggio dai vani ai metri qua-



dri anche gli elementi accessori (come balconi e ripostigli) si tradurrà «in un contenzioso enorme», visto che cinque vani di oggi, con tre reali e il resto accessori, «diventeranno 100 metri quadri, quando in realtà sono meno». Anche il presidente dell'Agefis, Mirco Mion (geometri fiscalisti) avverte del pericolo insito nel declinare l'invarianza di gettito a livello loca-

le, anziché nazionale: «Rischiamo proprietari di serie A e di serie B, a seconda di dove vivono».

«I metodi di stima catastale sono fermi al 1939, l'ultima revisione degli estimi è del 1989, oggi sono frequenti casi di valori catastali di immobili nelle periferie urbane superiori a quelli dei quartieri di pregio dei centri storici», avverte il capogruppo Pd in commissione Finanze al-

la Camera, Marco Causi, segnalando che «è attesa da almeno vent'anni e sollecitata dall'Unione Europea».

Slittano infine anche la delega sui giochi e quella fiscale che prevedeva la stima e il monitoraggio dell'evasione fiscale, la revisione del sistema sanzionatorio, il contenzioso, la riscossione e la riorganizzazione delle Agenzie fiscali.

Abitazioni, abolita la distinzione tra popolari e di lusso

Niente più case popolari e di lusso: le categorie immobiliari cambieranno e saranno drasticamente semplificate. Il valore non sarà più legato ai vani ma ai metri quadrati. E dovrà tener conto sia dei servizi sul territorio sia della qualità del singolo immobile, affaccio compreso. Sono alcune delle novità previste dal decreto delegato che at-

tua la riforma del Catasto. Ecco le linee guida del decreto bloccato in Consiglio dei ministri.

Il valore patrimoniale

La prima rivoluzione è la previsione non solo di valori di «reddito» (come ora) ma anche del valore patrimoniale dell'immobile. Per quest'ultimo si terrà conto dei «valori medi» del mer-

cato nel triennio 2012-14. Chiaro che non in tutte le zone questo sarà possibile. In questo caso si useranno altri elementi.

Due soli gruppi di categorie

Tutti gli immobili saranno divisi a seconda delle destinazioni d'uso in due grandi gruppi: unità Ordinarie (O) e unità Speciali (S). Le ordinarie saranno divise in 8 categorie, differenti rispetto alle 26 attuali. Eccole. O/1 Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui; O/2 Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera; O/3 Abitazioni tipiche dei luoghi; O/4 Uffici, Studi e laboratori professionali; O/5 Cantine, soffitte e simili; O/6 Posti auto coperti, posti au-

to scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli; O/7 Negozi, Laboratori artigianali e locali assimilabili; O/8 Magazzini, Locali da deposito e tettoie. Qualche curiosità: le cantine e le soffitte avranno lo stesso sistema di valori, sia se sono accatastate sia se non lo sono, diventano unità pertinenziali; nei negozi scompare la differenza tra zona principale e retronegozio; i castelli passano nelle categorie speciali.

Gli ambiti territoriali

Il territorio, poi, sarà diviso in ambiti territoriali. Si chiameranno zone Omi (Osservatorio mercato immobiliare) e potranno essere porzioni di aree comunali, ma anche aree che superano più comuni.

Addio vani

Il valore di una singola unità immobiliare sarà dato dal valore unitario della propria categoria in una singola zona Omi. A questo si applicheranno dei correttivi «accretivi o diminutivi». Il risultato andrà moltiplicato per la superficie in metri quadri dell'unità immobiliare. Quindi addio vani catastali.

Contesto e affaccio

Ovviamente le motivazioni che faranno discostare il valore del singolo immobile da quello della zona di riferimento sono dovute alla posizione e alle qualità edilizie. In sintesi, se l'immobile gode di molti servizi varrà di più. Lo stesso se gli sono state fatte migliori (tipo ristrutturazioni

registrate al catasto). Per le abitazioni residenziali della Categoria O/1 al momento si punta a tener conto di 7 criteri: «l'intorno» (il contesto), la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la presenza dell'ascensore (che riguardano l'intero fabbricato) ma anche la superficie, il livello del piano e l'affaccio (che caratterizzano la singola unità immobiliare).

Cinque anni per la riforma

Si parte il primo luglio con il campionamento degli immobili che dovrà terminare nel giugno 2016. Le funzioni statistiche per dare i valori agli immobili dovranno essere completate entro il giugno 2018 ma il termine ultimo è previsto per il 2019

Gloria Bianchi fa ingresso nella giunta camerale



Gloria Bianchi

La nomina

Sempre più rosa
la composizione
dell'esecutivo
a Como

■ Gloria Bianchi è la nuova componente della giunta della Camera di Commercio di Como. Che quindi raddoppia la presenza rosa.

Bianchi entra in rappresentanza del settore industria in sostituzione del dimissionario Sergio Meraviglia: lo ha deciso ieri il consiglio. Architetto e socia della Bianchi Dante srl, impresa di costruzioni operante dal 1969 a Como, Lecco, Varese e Monza Brianza nell'ambito dell'ambito dell'edilizia civile, infrastrutturale, stradale e del restauro, la neo nominata è dal 2014 vicepresidente dell'Ance.

Questa la nuova composizione della giunta guidata da Ambrogio Taborelli: Marco Galimberti (artigianato), Morena Bassi (commercio), Enrico Benati (artigianato), Gloria Bianchi (industria), Andrea Camesasca (turismo), Fortunato Trezzi (agricoltura).

Focus Casa

I nuovi protagonisti del mercato

Il documento è obbligatorio per la vendita e l'affitto

Ape, slitta l'attestato energetico
Entra in vigore solo dal 1° ottobre

Nuovo rinvio, inserito all'ultimo momento per l'Ape, l'attestato di prestazione energetica, il documento obbligatorio nel caso di vendita, di acquisto o di affitto di una casa. La nuova proroga, dal primo

luglio al primo ottobre 2015, è stata inserita nel decreto del ministero dello Sviluppo economico che redige la norma sulla nuova attestazione di prestazione energetica. Il rinvio è stato fortemente voluto dalle Regioni per poter avere nell'immediato

un po' di tempo in più per predisporre il nuovo documento. Entro due anni, comunque, ogni Regione dovrà allinearsi ad un metodo di calcolo simile a quello previsto dal nuovo decreto. Sono state ridefinite anche le sanzioni per il certificatore (da 700

a 4.200 euro), il direttore dei lavori (da 1.000 a 6.000 euro) e per il costruttore e proprietario. Il nuovo attestato unico semplificato sarà valido su tutto il territorio nazionale, nel quale sarà inclusa la prestazione energetica globale dell'edificio.

Casa, si compra allo sportello

Salta la moratoria sulle rate

Immobili e business. Unicredit e Intesa SanPaolo aprono sportelli e agenzie solo per vendere immobili. Mutui: sarà più difficile sospendere i pagamenti

SIMONE CASIRAGHI
 COMO

Compravendite immobiliari ha fatto scendere in campo i big del credito anche nel settore dell'intermediazione immobiliare, consapevoli che questo business, viste la discesa dei prezzi e la disponibilità sul mercato, è destinato a crescere nei prossimi anni. Una quota di mercato a cui non vogliono rinunciare.

Due modelli differenti

E così, per prime, le due major del credito, Unicredit e Intesa San Paolo (in realtà è già operativa dal 2011 Sparkasse Immobiliare la Cassa di risparmio di Bolzano, ma altri istituti di credito si stanno già muovendo) si sono attrezzate e hanno costituito due specifiche divisioni dedicate all'intermediazione immobiliare, la compravendita di case e appartamenti. "SubitoCasa" di Unicredit e "Intesa Sanpaolo Casa" sono già operative seppur con formule organizzative e model business differenti, ma entrambe convinte di fornire un nuovo servizio innovativo, altamente professionalizzato, capace di sensibilizzare i piccoli risparmiatori verso un supporto

qualificato, ma soprattutto - riflessione e concetto comune espressi al momento della presentazione delle due singole iniziative - consapevoli che sul mercato dell'intermediazione si riscontrano «alcuni elementi di debolezza e un livello di professionalità non sempre adeguato».

Un forte cambiamento

Un cambiamento radicale per certi aspetti, quindi, è destinato a scuotere il mondo del real estate. Soprattutto a livello di territorio, dove a essere stravolte sono certamente le abitudini delle famiglie, e cioè chi per primo acquista e vende casa.

Diversi quindi i modelli di business alla base delle strutture dei due big player. Unicredit Casa, già più in fase avanzata, si basa su una rete a livello nazionale di 500 agenti immobiliari,

veri consulenti immobiliari che agiscono come liberi professionisti e di cui Unicredit cura la formazione: il 20% sono in Lombardia, già otto solo a Como. Nessuno sportello immobiliare dentro la banca, ma una rete di agenti sul territorio a cui fare riferimento nel caso di clienti interessati a vendere o ad acquistare. Il centro del business è il sito internet, dove compaiono gli annunci, oltre al numero verde e alle inserzioni sui portali casa più diffusi.

Specifiche agenzie immobiliari dentro la banca, invece, per il modello scelto da Intesa Sanpaolo Casa: presenti a oggi su tre città (Milano, Roma e Torino), entro fine anno l'apertura in altre quattro per continuare nella strategia di sviluppo territoriale fino al 2017 con l'apertura di 300 agenzie immobiliari. Il personale sarà tutto dipen-

dente, parte interna che opererà con i requisiti di agente immobiliare, e una parte selezionata tra i professionisti che già operano nel mercato. Ultimo dettaglio: intermediazione immobiliare e consulenza finanziaria sono fermamente separate: mutui, prestiti e polizze saranno erogati dalle filiali bancarie, ovviamente anche per i nuovi clienti di Intesa Sanpaolo Casa.

L'amara sorpresa

Intanto però amara sorpresa allo sportello per le famiglie con un mutuo da pagare. Da giugno è diventata operativa la nuova moratoria valida per gli anni 2015-2017, frutto di un accordo fra l'Associazione bancaria italiana (Abi) e le associazioni dei consumatori. Criteri molto più restrittivi, quindi, per poter ottenere la sospensione del pagamento delle rate. In particolare, da giugno vale solo nei casi di cessazione del posto di lavoro, nel caso di morte, di grave infortunio o nei casi di misure di sospensione del lavoro e di ammortizzatori sociali anche qualora il mutuatario abbia ritardi di pagamenti fino a 90 giorni. In realtà per le famiglie si tratta di una stretta perché la nuova moratoria permette di interrompere solo per un massimo di 12 mesi il versamento delle rate e solo per la quota capitale del prestito: gli interessi, quindi, si pagano sempre. Se ad esempio la rata mensile di un mutuo sottoscritto una decina di anni fa è di 650 euro, si dovranno comunque continuare a pagare regolarmente ogni mese almeno 300 euro di interessi.

14,8%

LA CRISI PESA SUI MUTUI

Gli ultimi dati diffusi da Bankitalia relativi al mese di marzo parlano di una crescita annua del 14,8% delle sofferenze bancarie dovute al mancato pagamento dei mutui per cause legate alla perdita del lavoro.

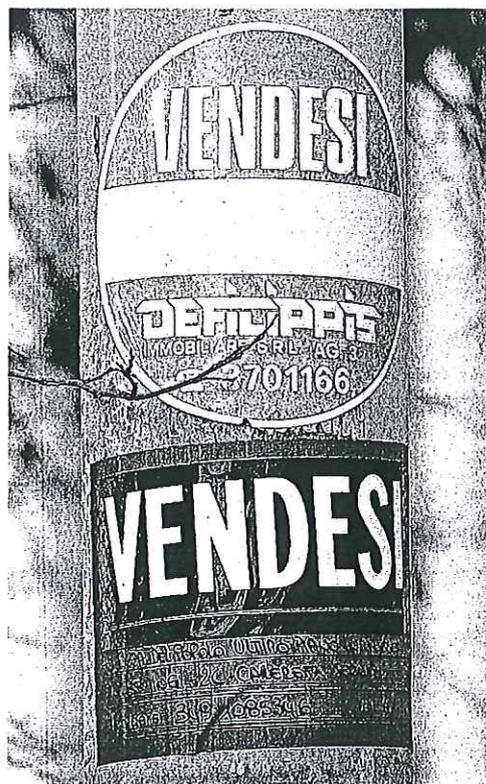
■ **Modelli diversi si propongono per agganciare la ripartenza del mercato**

540.000

UN MERCATO DI CASE

In Italia ci sono 540 mila case in vendita, il 26% delle quali è rappresentato dal nuovo. L'immobiliare, nel suo complesso, si accaparra oggi il 34% degli impieghi e metà va alle società di costruzione.

■ **Criteri restrittivi sono stati concordati per poter rinviare i pagamenti per chi si trova in difficoltà**



Quanto rende il mattone

Ipotesi con aliquota standard: IMU 7,6 per mille e TASI 1 per mille

	Piccola città	Grande città
Costo d'acquisto	200.000 €	380.000 €
Affitto lordo	5.200 €	12.000 €
IMU	901 €	1.714 €
TASI	107 €	203 €
Cedolare secca	1.109 €	2.258 €
Spese condominiali	1.200 €	1.500 €
Entrata netta	1.883 €	6.315 €
Redditività %	0,9%	1,7%
	Aliquote standard	
	0,8%	1,5%
	Aliquote maggiorate	

Fonte: Il Sole24ore

camerini

Lucini accerchiato: tempo scaduto

Il dibattito. Dopo l'affondo di Confartigianato, anche le altre categorie chiedono «uno scatto in avanti» alla giunta Albergatori e commercianti: «Basta con gli alibi». I costruttori: «Ora i risultati». La Cdo: «Vada a fondo nei temi»

ENRYS / JONNY La fiducia delle associazioni di categoria nel sindaco **Mario Lucini**, a tre anni dalle elezioni, inizia ad avere più di uno scricchiolio.

A lanciare il sasso, nel corso dell'assemblea annuale di Confartigianato è stato lunedì sera il presidente **Marco Galimberti**: «Tre anni però sono già trascorsi e pur apprezzando tutti gli sforzi, suoi personali e della giunta comunale, vorremmo poter finalmente plaudire alla conclusione di uno dei tanti nodi che si sono arrestati nel pettine della farraginosità politica e nella mancanza di volontà dei signori "no no no" a voler affrontare i problemi scaricando la responsabilità ad altri». Poi l'affondo: «Ci aspettiamo un colpo di reni, anche in zona Cesarini, che possa evitare un misero pareggio, nonostante la squadra abbia avuto cinque anni per giocare e vincere la partita decisiva per la città».

Albergatori scettici

Molto scettico il numero uno degli albergatori **Roberto Cassani**: «Non posso che dare ragione a Galimberti - commenta - e se spostiamo tutto sull'aspetto turistico non si sa neanche che

Luca Guffanti:
«Oggi non è facile amministrare un ente pubblico. Serve uno scatto»

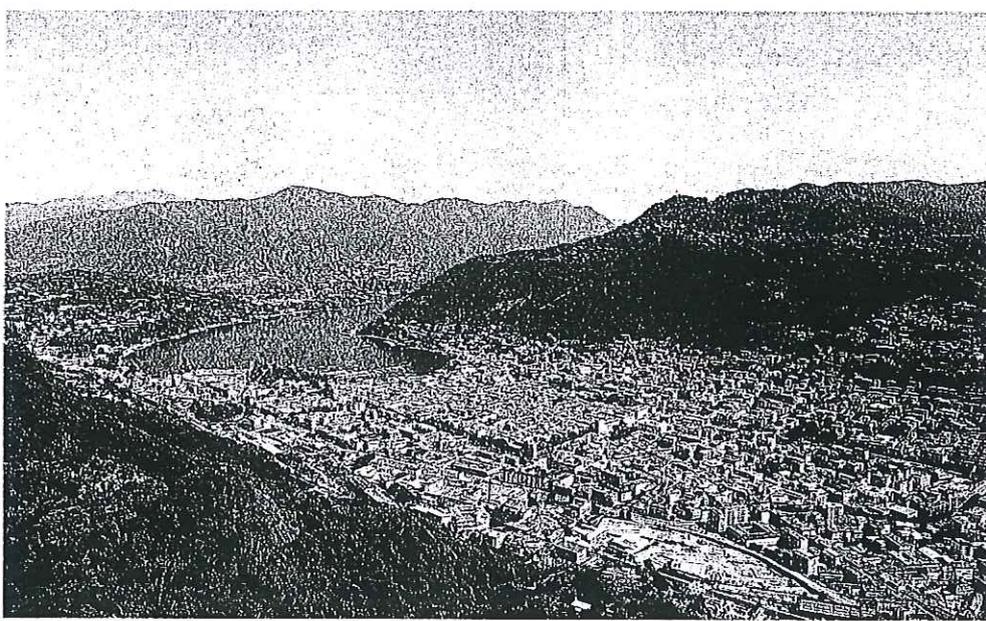
Roberto Cassani:
«Amministrazione troppo debole. Manca di capacità decisionale»

identità si vuol dare al nostro territorio. Questa amministrazione, lasciando da parte i nodi irrisolti come Ticosa e lungolago, ha fatto poco. Penso alla ztl, a cui però non è corrisposta la creazione di altri parcheggi». Poi aggiunge: «Siamo in un Paese dove quando si amministra il risultato è quasi sempre una delusione. Capisco che ci siano la burocrazia o i veti incrociati, ma mi sembra che l'amministrazione sia un po' debole sulla capacità decisionale. Basta con la scusa che è colpa della giunta precedente o con il dire che non ci sono i soldi. Quelli dell'imposta di soggiorno ci sono: perché non si usano? Ci aspettavamo di più in questi tre anni, ora serve una sferzata. Bisogna assumersi le proprie responsabilità».

Stesso avviso del presidente dei commercianti **Giansilvio Primavesi**: «Galimberti è sempre stato cauto, condivido appieno la seconda parte del suo discorso. Questa amministrazione si è presa in mano una situazione complicata, ma lo sapevano bene. Ci saranno mille motivi, ma di risultati positivi ne vediamo ancora pochi. Basta incolpare altri e con gli alibi, è ora di lavorare meglio. Se fossero nel privato sarebbero già falliti».

Invita a guardare in positivo la tirata d'orecchie il presidente dell'Ance **Luca Guffanti**: «Amministrare oggi un ente pubblico non è semplice - dice - I primi tre anni sono passati e c'è ancora molto da fare. Non ci sono più alibi e quindi da qui alla fine del mandato. Tutti sappiamo che le difficoltà sono molte, è troppo facile criticare stando seduti a casa in poltrona, ma quando uno ha una responsabilità è chiaro che deve portare a casa i risultati e ci sono due anni di tempo».

Il presidente della Compagnia delle opere **Marco Mazzone** guarda al bicchiere mezzo



La città di Como vista dall'alto. Mario Lucini è sindaco dal 22 maggio del 2012

pieno e si dice fiducioso per i prossimi due anni.

«Segnali positivi ci sono»

«A mio avviso - commenta - dei segnali positivi ci sono. Penso che Lucini debba andare più a fondo in tutto quello che sta facendo. Serve però uno slancio maggiore sulla visione della città. Uno scatto su questo serve e credo che Lucini lo debba dimostrare andando fino in fondo per ogni tema. Mi ha fatto molto piacere il suo impegno sull'apertura dello svincolo con l'autostrada. Le aspettative c'erano e ci sono, ma non ci si deve fermare a metà del guado, ma procedere coinvolgendo il più ampio consenso possibile.

G. Ron.

La replica

Il sindaco: «Lavoriamo per risolvere i problemi»

Il sindaco Mario Lucini guarda il bicchiere mezzo pieno. «Devo dire che non valuto così negativamente il commento del presidente di Confartigianato con cui abbiamo buoni rapporti e di cui ho stima». Poi Lucini aggiunge: «Ha riconosciuto la nostra disponibilità verso la categoria e gli sforzi che stiamo facendo per cercare di risolvere i problemi più annosi della città». Non ci sta, però, nel dire che negli ultimi tre anni non si sono



Mario Lucini

ottenuti risultati. «Si deve capire - spiega il primo cittadino - che chi fa impresa deve lottare ogni giorno con le unghie e con i denti per portare avanti l'attività, ma la stessa lotta, con le unghie e con i denti, la porta avanti, quotidianamente, anche chi opera nelle amministrazioni locali. Non stiamo certamente in Comune a riposare, è un momento difficile per noi e per loro. Stiamo rimanendo tutti, potremo dare qualche remata a vuoto, ma abbiamo la consapevolezza che stiamo andando avanti e che si deve crescere. Lavoriamo da tre anni per trovare una soluzione ai problemi della città».

«Case riqualificate Si cresce ma non basta» Appello dall'edilizia

L'incontro. A Cermenate interviene RistrutturareComo
«Questi mesi decisivi per sfruttare i bonus»
«Gli edifici energetici possono valere l'11% in più»

CERMENATE
SILVIA CATTANEO
Ristrutturare la propria casa o renderla più efficiente dal punto di vista energetico: non una spesa ma un investimento. Per se stessi, per la città, per l'ambiente. Il messaggio di RistrutturareComo questa volta è partito da Cermenate, in un incontro all'auditorium.

Ambiente e affari
Ambiente, uguale economia: in questo modo può smuovere il settore dell'edilizia, si è ribadito martedì sera da parte della filiera edilizia riunita. Gli interventi crescono, ma si può, e si deve, fare di più.

Motore di questo circolo virtuoso sono i benefici fiscali concessi a chi decida di intervenire sulla propria abitazione, pari al

■ **La filiera riunita**
sta cercando di diffondere il messaggio in provincia

65% per la riqualificazione energetica e del 50% sugli interventi di recupero e per l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici. In soldoni, migliorando le prestazioni energetiche di casa si può recuperare fino a due terzi della spesa, in 10 anni.

Per far conoscere le misure agevolative e farsi che il maggior numero possibile di cittadini ne approfitti tutti i soggetti del mondo dell'edilizia della provincia di Como, con l'appoggio degli istituti finanziari - Bcc di Cantù e dell'Alta Brianza e Harley & Dickinson -, hanno creato una partnership per offrire il supporto a privati e proprietari.

Martedì sera la serata di presentazione è stata introdotta dal vicesindaco Federica Bernardi, che è anche vicepresidente di Anci Lombardia, alla quale hanno partecipato appunto i rappresentanti dell'intera filiera dell'edilizia comasca: associazioni di categoria, ordini professionali, proprietari, amministratori condominiali. Altre serate verranno dopo l'estate. Il messaggio che si è cercato di trasmettere, hanno sottolineato i due relatori Manuel Castoldi e

Antonio Moglia, in rappresentanza di questa filiera, che intervenire sulle proprie abitazioni è un investimento sotto molteplici punti di vista.

A partire dal fatto che una casa più efficiente dal punto di vista energetico acquista maggior valore sul mercato immobiliare. Il monitoraggio effettuato lo dimostra numeri alla mano, un salto di classe energetica può significare un incremento compreso tra il 7 e l'11%, hanno spiegato i relatori. L'agevolazione più corposa è proprio quella sugli interventi di riqualificazione energetica.

Come funziona

«Attuandoli entro il 31 dicembre è possibile ottenere la detrazione del 65% della spesa, recuperabile in 10 anni. Il rimborso reale avverrà con lo sconto dell'Irpef, presentando la dichiarazione dei redditi, e vale per proprietari, affittuari e anche per conviventi» si è ricordato.

Per gli interventi di recupero, che sono in aumento negli ultimi anni, sarà possibile godere della detrazione fiscale, sempre recuperabile in 10 anni, pari al



L'edilizia lariana cerca di informare sulle enormi chance offerte dal bonus

50% sulle spese sostenute per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria - solo per le parti comuni di condominio - o, nel caso di immobile residenziale, per manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

«Anche in questo caso la scadenza è il 31 dicembre, ma ci si augura che a fine anno possa arrivare la buona notizia di una proroga, e il tetto massimo su cui si può calcolare la detrazione è pari a 96 mila euro - si è ribadito. E poi il bonus mobili e grandi elettrodomestici, che consente di detrarre dalla dichiarazione dei redditi le spese documentate relative all'acquisto da destinare agli immobili che sono oggetto di ristrutturazione fino a un massimo di 10 mila euro».

Lo zoom

Un'abitazione su due mai toccata

Non è certo un paese nordico, l'Italia. Eppure mediamente le abitazioni del Belpaese per venire riscaldate consumano tre o quattro volte di più rispetto al resto d'Europa, comprese nazioni dal clima molto meno benevolo. Già questo, pensando all'ambiente, è un motivo più che valido per valutare il miglioramento delle prestazioni energetiche. La classe energetica media delle case italia-

ne, ha sottolineato Manuel Castoldi, generalmente è ben lontana dalle prestazioni migliori e il 47% dell'intero patrimonio immobiliare lombardo non è mai stato sottoposto a interventi di manutenzione straordinaria.

«La maggior parte delle persone ha sottolineato - non ha idea di come sia stata progettata l'abitazione e di quanto consumi. Mentre sappiamo tutti quanto la nostra automobile percorre con un litro di benzina». Consapevolezze diverse, eppure la casa resta il bene rifugio per eccellenza nel nostro Paese. Senza contare che il mercato immobiliare è saturo di invenduto. ■ SCAT.

Prealpe di Costruzioni «Un grazie anche a noi»

Il concordato

Dopo la risposta dell'azienda l'intervento dei dipendenti

Una grande amarezza, che va persino oltre l'epilogo della vicenda. I 22 dipendenti della Prealpe di Costruzioni di via Al Monte avevano rassegnato in blocco le proprie dimissioni, perché dicevano di non aver avuto garanzie circa la volontà della stessa di saldare le mensilità arretrate.

Ora la Prealpe ha depositato il concordato preventivo e ha annunciato l'intenzione di mantenere fede agli impegni assunti nei confronti dei propri clienti, esprimendo rammarico per le dimissioni dei dipendenti e non condividendo la decisione sindacale che ha dato origine a tale scelta, ritenendola contraria agli inte-

ressi dei lavoratori.

Veronica Versace di Fillea Cgil, che con Enrico Marconi di Feneal Uil ha seguito la vicenda, commenta: «Abbiamo chiesto più volte di sederci a un tavolo per trattare l'apertura della procedura di cassa integrazione straordinaria, che avrebbe garantito maggiori tutele ai lavoratori, ma ci è sempre stata negata. Inoltre non ci è mai stato detto nulla in merito al deposito di concordato preventivo, eravamo giunti noi a immaginarlo viste le decisioni dell'azienda».

I lavoratori, sottolinea, hanno scioperato senza presidio, perché c'era la volontà di non mettere in difficoltà la proprietà in un momento delicato, e hanno consegnato le proprie dimissioni a mano, sperando di venire fermati: «Credo che un pensiero, quelle persone, se lo meritassero».

S. Cat.

Primo sì in Senato alla delega appalti (recepimento direttive), tutti i 53 criteri del futuro codice contratti spiegati e valutati

Stop alle deroghe, freno alle varianti, Anac regolatore, progetti senza ribassi

La riforma appalti arriva al primo giro di boa. Dopo l'approvazione del Ddl delega in Consiglio dei ministri, ad agosto 2014, e l'avvio dei lavori parlamentari, a gennaio 2015, il Senato ha finalmente chiuso in prima lettura il disegno di legge che recepisce le tre direttive comunitarie in materia di contratti pubblici. Grazie a un lungo lavoro di limatura, guidato dai relatori Stefano Esposito (Pd) e Marco Pagnoncelli (Cri),

siamo arrivati a un testo rivoluzionato rispetto alla versione proposta dal Governo: dai 14 criteri di delega originari siamo arrivati a quota 53. Un vero e proprio sovvertimento, andato avanti fino alla fine: l'Aula di Palazzo Madama ha votato emendamenti fino all'ultimo momento. E il lavoro di aggiustamento non finisce qui. Ora la palla passa alla Camera. Sarà la commissione Ambiente a occuparsi del dossier. Già sono stati individuati

i due relatori che guideranno le manovre: si tratta di Tino Iannuzzi e Raffaella Mariani, entrambi del Pd. Mentre Montecitorio si occuperà della seconda lettura, il Governo avrà il compito di scrivere il decreto delegato.

Il percorso, insomma, è ancora lungo. Nelle pagine seguenti mettiamo un primo paletto, facendo l'analisi punto per punto di tutti gli elementi del Ddl delega. ■

© FOTOCOOPERAZIONE ESTERNA

LETTERA «A»

Divieto di gold plating

Il primo criterio presente nella versione finale della delega sintetizza un concetto inserito nel disegno di legge sin dalla prima ora: le nuove regole non potranno essere più pesanti dei livelli minimi di regolazione richiesti dall'Unione europea attraverso le direttive. In altre parole, bisogna adottare un Codice leggero, senza appesantimenti non richiesti, dando molto spazio ai sistemi di soft law e di regolazione amministrativa, anche in ottica di riduzione del contenzioso.

Sul punto, va segnalato che per alcuni analisti già la delega ha superato i limiti delle direttive, in diversi passaggi: le prescrizioni imposte sarebbero troppe e più stringenti di quello che ci chiede l'Europa.

Se fossero applicate tutte darebbero luogo a un Codice che non recepisce le direttive in maniera corretta. ■



LETTERA «B»

Da tre direttive al decreto unico

Alla fine non si è fatta strada l'ipotesi di recepire le direttive europee con più decreti, come era stato ipotizzato all'inizio. La delega, allora, chiede la «compilazione di un unico testo normativo con contenuti di disciplina adeguata anche per gli appalti di servizi e forniture». Quindi, bisognerà riscrivere un nuovo Codice degli appalti, senza fare distinzioni tra i diversi campi della materia. Un capitolo specifico del testo dovrà essere dedicato alla fase transitoria tra il vecchio e il nuovo sistema, che potrebbe creare problemi a imprese e stazioni appaltanti, soprattutto in chiave di contenzioso.

Il decreto delegato dovrà garantire «l'effettivo coordinamento e l'ordinata transizione tra la previgente e la nuova disciplina, al fine di evitare incertezze interpretative ed applicative». ■



LETTERA «C»

Codice leggero: max 250 articoli

Un'attenzione particolare andrà dedicata, in fase di preparazione del decreto delegato, alla questione della lunghezza delle norme, tenendo in considerazione anche il regolamento di attuazione. Il terzo criterio della delega chiede, infatti, di procedere a un «riordino del quadro normativo vigente nelle materie degli appalti pubblici e dei contratti di concessione, al fine di conseguire una drastica riduzione e razionalizzazione del complesso delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative vigenti».

La certezza del diritto passa anche da un numero minore di articoli: dagli attuali 600 bisognerebbe approdare a un massimo di 250, contando sia il Codice che il regolamento. Accanto a questi, andrà potenziato il ruolo di circolari, bandi tipo, linee guida dell'Anac come strumento di soft law. ■



LETTERA «D»

Tempi certi per le opere

La certezza dei tempi è un altro tema vitale per il Codice e le opere pubbliche. Il quarto criterio della delega, per questo motivo, punta alla semplificazione e al riordino del quadro normativo vigente «allo scopo di predisporre procedure non derogabili riguardanti gli appalti pubblici e i contratti di concessione». Viene qui incamerato nel testo un suggerimento dell'Anac: il vecchio Codice aveva troppe eccezioni e non veniva quasi mai applicato nelle opere davvero importanti. Adesso bisogna invertire questa tendenza, fissando un pacchetto di procedure leggere che consentano di «conseguire una significativa riduzione e certezza dei tempi relativi alla realizzazione delle opere pubbliche». Resta da capire come questi principi saranno trasportati nel decreto delegato per diventare applicabili. ■



LETTERA «F»

Rotta verso la digitalizzazione

La semplificazione e armonizzazione del sistema dei contratti pubblici passa attraverso la «progressiva digitalizzazione delle procedure in materia di affidamento degli appalti e dei contratti di concessione». Il riferimento è certamente alle gare elettroniche, richiamate in più passaggi all'interno della delega, come strumento di trasparenza e semplificazione, ma non solo. In generale bisogna promuovere le reti e i sistemi informatici già sperimentati in altre procedure competitive, così come le «soluzioni innovative nelle materie disciplinate». Quindi, tutto ciò che punta all'informizzazione e alla digitalizzazione andrà portato nel settore degli appalti pubblici, a partire ad esempio dalle banche dati elettroniche. Tutte quelle esistenti, infatti, dovranno essere unificate presso l'Anac, con la sola eccezione di Avcpass. ■



LETTERA «G»

Stop alle deroghe al Codice

Per la seconda volta nella delega viene ripreso il tema delle procedure in deroga attraverso le indicazioni del Codice.

Arriva, così, l'espresso «divieto di affidamento di contratti attraverso procedure derogatorie rispetto a quelle ordinarie»: quindi, il principio generale del nuovo decreto delegato sarà che in nessun caso è possibile utilizzare procedure speciali ma che bisogna fare affidamento alla strumentazione messa a disposizione da Codice e regolamento. Ci sono solo alcune eccezioni, puntualmente elencate e fissate già a monte: si tratta di «singole fattispecie connesse a urgenze di protezione civile determinate da calamità naturali, per le quali devono essere previsti adeguati meccanismi di controllo e di pubblicità successiva».

Solo le emergenze naturali potranno essere motivo di deroghe all'ordinario. ■



LETTERA «H»

Sponsorizzazioni, regole ad hoc

La semplificazione evocata dalla riforma degli appalti non deve travolgere alcuni settori considerati speciali per le loro caratteristiche strutturali.

I beni culturali dovranno essere trattati in maniera differenziata nel quadro del nuovo Codice. Il disegno di legge delega, infatti, prevede il riordino e la semplificazione della normativa specifica «in materia di contratti relativi a beni culturali, ivi inclusi quelli di sponsorizzazione», ai quali andrà dedicata, allora, una sezione specifica.

Per le procedure di appalto «relative a lavori, servizi e forniture e di concessione di servizi» in questo campo dovranno essere previste modalità innovative rispetto all'attuale sistema, «comunque nel rispetto delle disposizioni di tutela previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio». ■



LETTERA «I»

Incentivi alla sostenibilità

Gli appalti pubblici dovranno diventare più attenti al tema della sostenibilità. Per questo motivo il disegno di legge delega prevede il varo di misure «volte a garantire il rispetto dei criteri di sostenibilità energetica e ambientale nell'affidamento degli appalti pubblici e dei contratti di concessione».

Sul punto l'obiettivo del Ddl è chiaro ma non sono esplicitati gli strumenti con i quali sarà raggiunto. A oggi, strumenti di questo tipo sono stati inseriti nel Ddl ambientale collegato alla legge di Stabilità 2014, in via di approvazione in seconda lettura presso la commissione Ambiente del Senato.

Si tratta di incentivi (come lo sconto sulla cauzione) per le imprese in possesso della certificazione Emas (per l'organizzazione aziendale) o del marchio Ecolabel (per i prodotti). ■



LETTERA «L»

Tracciabilità e trasparenza

Il concetto di trasparenza viene declinato in diversi modi nel disegno di legge, dopo le sollecitazioni dell'Anac. La delega prevede l'armonizzazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e tracciabilità delle procedure di gara e delle fasi a essa prodromiche e successive. In questa chiave, andranno individuati espressamente «i casi nei quali, in via eccezionale, è possibile ricorrere alla procedura negoziata senza precedente pubblicazione di un bando di gara». Andranno, inoltre, unificate le banche dati esistenti nel settore, presso l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac), in modo da concentrare in capo a un solo soggetto tutti gli strumenti di verifica e controllo. Un'attenzione particolare andrà rivolta alla regolarità contributiva, fiscale e patrimoniale dell'impresa appaltatrice. ■



LETTERA «M»

Qualificazione delle imprese

La delega apre alla ridefinizione del sistema di qualificazione delle imprese e dei loro requisiti di capacità economico-finanziaria, tecnica, organizzativa e professionale, necessari per partecipare alle procedure di gara. Il sistema delle Soa, stando ai segnali ribaditi da più parti, non sarà smantellato, come era stato ipotizzato qualche tempo fa, ma certamente verrà profondamente riformato per prevenirne gli abusi e aumentarne l'efficacia. La delega, in questo senso, ribadisce soprattutto l'interesse pubblico ad avere il più ampio numero di potenziali partecipanti alle gare. Quindi, il nuovo sistema di qualificazione dovrà garantire la massima apertura del mercato degli appalti pubblici.

Un'indicazione che si lega alle altre norme che prevedono un peso maggiore, in futuro, per le Pmi. ■



LETTERA «N» Pubblicità dei bandi di gara

La digitalizzazione del settore degli appalti, presente in diversi passaggi della legge, arriva anche nella pubblicità dei bandi di gara. La delega, nella versione finale approvata dal Senato, prescrive infatti al Governo la «revisione della disciplina in materia di pubblicità degli avvisi e dei bandi di gara, in modo da fare ricorso principalmente a strumenti di pubblicità di tipo informatico». Gli avvisi, però, non passeranno solo dagli strumenti telematici. La riforma, infatti, prevede in ogni caso «la pubblicazione degli stessi avvisi e bandi in non più di due quotidiani nazionali e in non più di due quotidiani locali, con spese a carico del vincitore della gara», per consentire l'accesso a tutti i soggetti interessati. ■



LETTERA «O» L'Anac diventa regolatore

L'Anac diventa il vero regolatore del mercato degli appalti pubblici. La delega, infatti, prevede l'attribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione «di più ampie funzioni di promozione dell'efficienza, di sostegno allo sviluppo delle migliori pratiche, di facilitazione allo scambio di informazioni tra stazioni appaltanti e di vigilanza nel settore degli appalti pubblici e dei contratti di concessione». Concretamente, queste prerogative saranno attuate attraverso il controllo, le raccomandazioni, gli interventi cautelari, di deterrenza e sanzionatori, ma anche attraverso atti di indirizzo quali linee guida, bandi-tipo, contratti-tipo ed altri strumenti di regolamentazione flessibile, dotati di efficacia vincolante. ■



LETTERA «P» Anac e controllo del Parlamento

Gli atti di regolazione dell'Anac assumono un peso specifico notevole nel mercato degli appalti pubblici. Gli interventi di regolazione e di soft law potranno, in alcuni casi, assumere addirittura efficacia vincolante per gli operatori del mercato. Per questo la riforma prevede dei meccanismi specifici di controllo da parte del Parlamento. Andranno individuati i casi nei quali gli atti di indirizzo attribuiti all'Autorità anticorruzione, immediatamente dopo la loro adozione, dovranno essere trasmessi alle Camere con apposite relazioni. Non è prevista l'acquisizione di pareri da parte del Parlamento. Un'ipotesi che, in una certa fase dei lavori del Senato, era stata fatta dai relatori in un emendamento. ■



LETTERA «Q» Costi standard nei lavori

Dopo i servizi e le forniture, i costi standard arrivano anche nei lavori. Il principio della spending review prevede che vadano fissati dei valori delle prestazioni che corrispondono a un livello di costo considerato efficiente. Lo scostamento tra questo livello ottimale e quello reale fornisce un'indicazione attendibile sul comportamento tenuto dalle stazioni appaltanti. Il concetto di costo standard è nato per la spesa sanitaria e non è stato mai applicato ai lavori. Ora la delega prevede che un apposito regolamento disponga «la determinazione annuale dei costi standardizzati per tipo di lavori, di servizi e di forniture». Non è però ancora chiaro come queste indicazioni saranno dedinate in concreto. ■



LETTERA «R» Meno oneri documentali

La semplificazione è tra i criteri ispiratori della delega. Il Ddl prescrive, infatti, «la riduzione degli oneri documentali ed economici a carico dei soggetti partecipanti» alle gare. Alle imprese sarà data la possibilità di integrazione documentale non onerosa di qualsiasi elemento di natura formale della domanda, «purché non attenga agli elementi oggetto di valutazioni sul merito dell'offerta». Quindi, tutti i problemi di carattere formale potranno essere sanati in corsa dagli operatori. Un'attenzione particolare, su questo fronte, viene dedicata alla semplificazione delle verifiche sui requisiti di partecipazione alle gare. Un ruolo fondamentale sarà attribuito alla banca dati Avcpass, transitata dall'Anac in capo al ministero delle Infrastrutture. ■



LETTERA «R-BIS» Documento di gara europeo

Uno dei problemi principali per l'accesso delle piccole e medie imprese agli appalti pubblici è costituito dalla grande quantità di oneri amministrativi legati ai certificati e alla documentazione richiesta in fase di avvio della gara, soprattutto per superare i cosiddetti criteri di esclusione. Per abbattere questi oneri il Ddl delega prevede che i partecipanti alle gare possano utilizzare il documento unico di gara europeo o «analogo documento predisposto dal ministero delle Infrastrutture per autocertificare il possesso dei requisiti». Si tratta in sostanza di un'autodichiarazione predefinita che rispetta tutti i parametri di legge e che consente, quindi, di velocizzare i tempi e abbattere la burocrazia. ■



LETTERA «S» Enti appaltanti qualificati

La qualificazione delle imprese non è l'unico problema del mercato. La stessa Anac ha più volte denunciato la scarsa preparazione delle stazioni appaltanti, che non sono in grado di gestire procedure di gara complesse, come quelle in materia di finanza di progetto. La delega, allora, prevede che la razionalizzazione delle procedure di spesa della pubblica amministrazione passi anche attraverso «l'applicazione di criteri di qualità, efficienza, professionalizzazione delle stazioni appaltanti». Viene così prevista l'introduzione di un apposito sistema, gestito dall'Anac, di qualificazione delle amministrazioni, «teso a valutarne l'effettiva capacità tecnica e organizzativa, sulla base di parametri obiettivi». ■



LETTERA «T» Maggiore qualità nelle gare Consip

Un cambio di marcia nelle procedure di appalto sviluppate finora dalla Consip. Alla centrale acquisti statale si chiede un impegno supplementare per raggiungere un livello ancora maggiore di efficacia ed efficienza già dimostrato nelle formule fino a ora messe in campo, soprattutto nelle grandi convenzioni quadro a dimensione nazionale (facility di uffici e ospedali, scuole, pulizie, illuminazione). I risultati ottenuti dalla Consip - in termini di risparmio sugli acquisti - sono sotto gli occhi di tutti. Qui però la delega non parla di prezzo bensì di un miglioramento della «qualità». Un principio, quello della delega, che va pertanto riempito di contenuti. ■



LETTERA «U» Centrali di committenza

Altro tema fondamentale è quello della riduzione delle stazioni appaltanti: attualmente sono 36mila, secondo le stime più accreditate, anche se nessuno conosce il loro numero preciso. Per questo la delega fissa due soglie. Al di sopra dei 100mila euro e fino alla soglia comunitaria i Comuni non capoluogo dovranno passare da forme di aggregazione subprovinciale per bandire lavori, servizi e forniture. Al di sopra della soglia comunitaria (5,2 milioni per i lavori e 200mila euro per servizi e forniture) gli sarà invece richiesto uno sforzo maggiore: dovranno transitare dai soggetti aggregatori regionali. In questo modo, il Governo ipotizza di portare il numero di stazioni appaltanti del Paese a 200. ■



LETTERA «V» Forte restrizione delle varianti

Basta varianti facili per recuperare i ribassi di gara. Le variazioni al progetto chieste in fase di cantiere sono una delle cause scatenanti dell'aumento dei costi delle opere nel nostro Paese, a partire dalla Legge obiettivo. Per questo la riforma prevede di limitarle fortemente. Inoltre, con la riforma varranno le regole Ue che impongono di distinguere le piccole modifiche dalle varianti sostanziali. In questo secondo caso bisognerà passare necessariamente attraverso una nuova gara. Infine, le amministrazioni potranno addirittura stracciare il contratto e rimandare tutto in gara in caso di richieste di aumenti superiori a certe soglie di importo. In questo modo potranno proteggersi da comportamenti scorretti delle imprese. ■



LETTERA «Z» Massimo ribasso, addio definitivo

La riforma degli appalti sancisce l'addio definitivo al massimo ribasso. La prassi di aggiudicare le gare basandosi solo sul prezzo non sarà più una strada percorribile, dal momento che a conti fatti porta più svantaggi che altro. Per assegnare i lavori il metodo principale, invece, dovrà essere l'offerta più vantaggiosa (prezzo/qualità). I casi nei quali sarà ancora possibile guardare solo allo sconto andranno regolati in maniera specifica e dovranno essere ipotesi eccezionali. Un'attenzione particolare andrà dedicata, su questo fronte, alla questione dell'anomalia delle offerte, soprattutto nel caso di appalti di importo inferiore alle soglie comunitarie, per semplificare la vita alle amministrazioni. ■



LETTERA «BB» All'Anac l'albo dei commissari

Con un emendamento approvato in Aula arriva una precisazione importante sull'albo dei commissari di gara che sarà tenuto dall'Anticorruzione. Il ricorso ai professionisti iscritti nello speciale registro vidimato da Cantone diventa obbligatorio. Dunque si applicherà a tutte le amministrazioni. E non solo alle stazioni appaltanti «che ne facciano richiesta», come era previsto nella precedente versione del testo. L'albo dovrà essere composto da professionisti con specifici requisiti di moralità e competenza nello specifico settore cui si riferisce il contratto. I componenti delle commissioni saranno estratti a sorteggio dai nomi forniti dall'Anac alle stazioni appaltanti in numero almeno doppio rispetto a quelli da nominare. ■



LETTERA «CC» Gare sottosoglia, più trasparenza

La delega prevede una stretta sulla trasparenza delle gare (appalti e concessioni) sotto la soglia europea. Il criterio affidato al Governo stabilisce che bisogna trovare una formula per garantire la comparazione tra più offerte anche nelle forme semplificate di aggiudicazione. In particolare bisognerà fare in modo di poter contare su almeno cinque offerte (non semplicemente cinque inviti a partecipare come accade oggi), garantendo «un'adeguata rotazione degli affidamenti». Potranno fare eccezione a queste regole soltanto le aziende attive nei settori speciali che potranno continuare ad adottare «la disciplina stabilita nei rispettivi regolamenti». ■



LETTERA «DD» Più controlli nei cantieri

Più controlli delle stazioni appaltanti in cantiere. Soprattutto più attenzione alla sostanza che alle carte. E quello che chiede la delega alla lettera dd) che punta a potenziare il ruolo e i poteri di intervento del responsabile del procedimento, del direttore dei lavori e del direttore di esecuzione nei contratti di servizi e forniture. Nella stessa lettera viene inoltre superato il modello di general contractor pigliatutto, con l'addio al controllore dipendente del controllato nelle grandi opere. Il divieto di affidare al contraente generale le attività di direzione di cantiere, con un emendamento dell'ultim'ora, è stato peraltro esteso ai soggetti collegati al general contractor. Le imprese impegnate nelle opere strategiche dovranno inoltre tenere forme di contabilità e collaudo analoghe a quelle previste per gli appalti di lavori. ■



LETTERA «EE» Direttore lavori, arriva l'albo

Accanto all'albo dei commissari di gara (valido per tutti gli appalti) nasce anche un albo nazionale dei direttori lavori e collaudatori da utilizzare per gli appalti assegnati con la formula del general contractor (specie a dire il vero in via d'estinzione). Anche in questo caso si tratta di un albo obbligatorio. A tenerlo non sarà però l'Anac, ma il ministero delle Infrastrutture, che, di volta in volta, dovrà fornire una lista di nomi almeno tripla rispetto ai soggetti da nominare. Anche in questo caso si dovrà trattare di soggetti dotati di particolari requisiti di competenza e professionalità. Le spese di tenuta dell'albo saranno poste a carico «dei soggetti interessati», presumibilmente gli iscritti. ■



LETTERA «FF»

Progettazione, no massimo ribasso

Addio al massimo ribasso negli appalti di progettazione. Il divieto di affidare gli incarichi al prezzo più basso è arrivato con un emendamento presentato in Aula dai relatori Esposito e Pagnoncelli. Le indicazioni fornite dall'Anac con le linee guida per l'affidamento degli incarichi licenziate a febbraio diventano quindi un preciso vincolo di legge, di cui il governo dovrà tenere conto nella riscrittura del codice. nello stesso comma arriva anche la frenata sul possibilità di ricorrere all'appalto integrato. Mandare in gara progetto e lavori diventa un'opzione possibile solo per le opere ad alto contenuto tecnologico (oltre il 70% dell'importo dei lavori). Importante anche l'indicazione di valorizzare il progetto nel processo costruttivo e i concorsi di progettazione. ■



LETTERA «GG»

Garanzia globale verso l'addio

L'obiettivo di stoppare subito l'obbligo di richiedere i performance bond per le grandi opere (in particolare gli appalti integrati sopra i 75 milioni) non ha superato il vaglio della commissione Bilancio. La garanzia globale, secondo quanto previsto dall'articolo 8 della delega, cesserà di funzionare con l'entrata in vigore del nuovo codice. A quella data il Governo dovrà anche aver rivisto per intero l'assetto delle garanzie, incluso il performance bond. L'obiettivo dovrà essere quello di assicurare la conclusione dei lavori nei tempi e ai costi previsti («esclusi fatti imprevedibili e non imputabili alle stazioni appaltanti»). Soprattutto prima di varare nuovi strumenti bisognerà assicurarsi che banche e assicurazioni siano disponibili a rilasciare le garanzie richieste. ■



LETTERA «HH»

Validazione da ripensare

Con la riforma bisognerà anche rivedere il sistema della validazione. Uno strumento pensato per assicurare la «cristallizzazione» del progetto prima di andare in cantiere. Ma che in verità non ha prodotto i risultati sperati. Peraltro l'obbligo inizialmente previsto di affidare la verifica dei progetti delle grandi opere (oltre 20 milioni) a operatori accreditati e impegnati solo in questo campo, senza commesse nel settore della progettazione (organismi di ispezione di tipo A) è stato poi annacquato, estendendo la possibilità di partecipare alle gare per la verifica anche a progettisti (organismi di ispezione di tipo B). Ora questa possibilità potrebbe essere cancellata. Il codice dovrà stabilire innanzitutto sotto quale soglia di importo la verifica potrà essere effettuata dal Rup. ■



LETTERA «II»

Ppp, incentivi e supporto alle Pa

Il Ddl delega prevede la «razionalizzazione ed estensione delle forme di partenariato pubblico-privato...». L'obiettivo sembra essere quello di rendere più efficaci le forme di Ppp: oggi nel Codice abbiamo la gara di concessione (art. 144), la «finanza di progetto» a fase unica (153 c. 1-14), a doppia fase con prelazione (c. 15), su iniziativa privata dopo l'inerzia Pa (16-18) o per opere fuori programma (19-21), la locazione finanziaria (art. 160-bis) e il contratto di disponibilità (160-ter). La delega non affronta invece il tema chiave del «trasferimento del rischio operativo», contenuto nella direttiva 2014/23. Il Ddl sollecita inoltre a spingere il Ppp anche con «strumenti di carattere finanziario innovativi», più «trasparenza e pubblicità degli atti» e «supporto tecnico» agli enti appaltanti. ■



LETTERA «LL»

Anticipare banca e approvazione

La delega «al fine di agevolare e ridurre i tempi delle procedure di partenariato pubblico-privato», chiede la «predisposizione di specifici studi di fattibilità che consentano di porre a gara progetti con accertata copertura finanziaria derivante dalla verifica dei livelli di bancabilità dell'opera». Già oggi Codice e Regolamento impongono lo studio di fattibilità per tutte le opere, inserite nel programma triennale, ma non prevedono contenuti specifici per quelli in Ppp, come invece ha fatto più volte l'Autorità appalti con le linee guida. La delega prevede poi «l'acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni, pareri e atti di assenso (...) entro la fase di aggiudicazione»; un obiettivo certamente virtuoso, per evitare che modifiche post-aggiudicazione rimettano in discussione il piano economico-finanziario. ■



LETTERE «MM»

Criteri reputazionali

Non ovità attesa e invocata da più parti, i criteri reputazionali serviranno a rendere i meccanismi di qualificazione delle imprese meno orientati a criteri formali e più attenti alla sostanza. L'idea di fondo è che, oltre al fatturato e ai lavori eseguiti negli ultimi anni, dovrà essere possibile guardare anche altri elementi, collegati alla storia dell'impresa, come il numero di appalti portati a termine nei tempi o le varianti richieste. La riforma parla di «misure di premialità connesse a criteri reputazionali basati su parametri oggettivi e misurabili e su accertamenti definitivi concernenti il rispetto dei tempi e dei costi nell'esecuzione di contratti eseguiti e la gestione dei contenziosi». Tempi, costi ed eventuali ricorsi diventano centrali. ■



LETTERA «NN»

Giro di vite sull'avvalimento

Se ne era discusso molto durante le audizioni. Con pesanti critiche arrivate anche dal presidente dell'Anac, Raffaele Cantone. La commissione ha fatto tesoro di quelle indicazioni chiedendo al Governo di limitare in qualche modo il ricorso al prestito dei requisiti tra le imprese in gara, che ha prodotto una sorta di mercato per accedere agli appalti, con appoggi esterni. La delega precisa che il «contratto di avvalimento» dovrà indicare «nel dettaglio le risorse e i mezzi prestati, con particolare riguardo ai casi in cui l'oggetto di avvalimento sia costituito da certificazioni di qualità o certificati attestanti il possesso di adeguata organizzazione imprenditoriale» e «rafforzando gli strumenti di verifica» sull'effettivo impiego delle risorse prestate «nell'esecuzione dell'appalto». Esclusa la possibilità dell'avvalimento «a cascata». ■



LETTERA «PP»

No agli appalti «gonfiati»

L'apertura al mercato delle piccole e medie imprese è uno dei tratti più distintivi della riforma. A favore delle Pmi, infatti, viene previsto il divieto di «aggregazione artificiosa degli appalti». Ma non solo. Il nuovo codice dovrà infatti anche prevedere che le dimensioni degli appalti e dunque il valore delle gare siano adeguati all'obiettivo di «garantire la partecipazione alle gare da parte delle micro, piccole e medie imprese». Tra i criteri anche la richiesta di introdurre del bonus a favore degli appaltatori e ai concessionari che fanno tesoro di questi principi. Inoltre l'obiettivo di migliorare le condizioni di accesso dei piccoli operatori deve riguardare anche i progettisti e in particolare i giovani professionisti. ■



LETTERA «QQ»

Se c'è corruzione gara annullabile

In caso di segnalazione di illeciti o di fatti gravi e accertati o comunque condotte illecite che riguardano un'impresa aggiudicataria di una gara l'Anac - prima di attuare le misure commissariali - prescrive alla stazione appaltante di valutare se esistono o meno le condizioni per annullare la gara in autotutela. E fissa inoltre un termine alla stazione appaltante per prendere la decisione. Dice questo il principio «qq» della delega appalti. Più precisamente la disposizione scatta a partire dal «verificarsi dei casi di cui all'articolo 32 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114», cioè appunto i casi che hanno già visto in azione in varie occasioni il presidente dell'Anac, Raffaele Cantone. ■



LETTERA «RR»

Premi a chi chiama Pmi e operai locali

Incentivi al coinvolgimento di Pmi locali - e relativi addetti - nelle opere pubbliche. È l'obiettivo scritto (in modo tortuoso) al punto «rr» del Ddl appalti. Il principio ispiratore, in omaggio alla «filiera corta», è quello della crescita del tessuto imprenditoriale locale grazie alle opere alla portata di grandi imprese e general contractor. La delega parla di «introduzione di criteri e modalità premiali di valutazione delle offerte nei confronti di imprese che, in caso di aggiudicazione, si impegnino, per l'esecuzione dell'appalto, a utilizzare anche in parte manodopera o personale a livello locale». Si prevede «un peso specifico alle ricadute occupazionali sottese alle procedure di accesso al mercato degli appalti pubblici». ■



LETTERA «SS»

In house, albo delle partecipate

Sul controllo - e a limitazione - degli appalti in house scende in campo direttamente l'Autorità anticorruzione guidata da Raffaele Cantone, attraverso un apposito albo. Solo chi chiede e ottiene di essere incluso in un istituto «elenco di enti con affidamenti in house o di controllo o di collegamento rispetto ad altri enti» potrà beneficiare di affidamenti diretti da parte degli enti sovraordinati e controllanti. La misura inserita nella delega è chiaramente una stretta all'utilizzo di società ed enti controllati per evitare il confronto con il mercato. «L'iscrizione nell'elenco - recita il testo della delega - avviene a domanda, dopo che sia stata riscontrata l'esistenza dei requisiti». ■



LETTERA «TT»

Labour intensive, limite al ribasso

Un freno al massimo ribasso nei servizi cosiddetti «labour intensive», cioè che richiedono un impiego massiccio di personale. Il tipico caso è quello del settore dei servizi di manutenzione immobiliare, con le attività di pulizia e faccendaggio. La richiesta di mettere un freno al criterio del massimo ribasso è arrivata nei mesi scorsi da varie associazioni datoriali. Il Ddl delega risponde riconoscendo una specificità a questi appalti di servizi «labour intensive», definiti per esclusione come non «a natura intellettuale» e dove «il costo della manodopera è pari almeno al 50% dell'importo totale del contratto». In questi casi, si legge al punto «tt», vanno previste «clausole sociali» per la stabilità occupazionale del personale impiegato, prendendo a riferimento, per ciascun comparto merceologico o di attività, il contratto collettivo nazionale di lavoro che presenta le migliori condizioni per i lavoratori. ■



LETTERA «UU»

Operai low cost, ecco il giro di vite

Mettere un freno allo sfruttamento di personale malpagato e non qualificato, e anche un freno alla concorrenza sleale di imprese che comprino i costi facendo pagare il prezzo ai lavoratori. È per questo che la delega appalti prevede una regolamentazione sull'impiego degli operai edili che passa per gli accordi sottoscritti da sindacati e associazioni datoriali. Lo scopo è di impiegare manodopera locale e adeguata alle lavorazioni richieste in cantiere. «Previsione di una disciplina specifica - si legge al punto «uu» della delega - per gli appalti pubblici di lavori che stabilisca che i contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni devono intendersi quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale». ■



LETTERA «VV»

Più certezza ai contratti in Ppp

Il criterio vv) è abbastanza generico. Impone la «disciplina organica della materia dei contratti di concessione mediante l'armonizzazione e la semplificazione delle disposizioni vigenti», e «la previsione di criteri per le concessioni indicate nella sezione II della direttiva 2014/23/UE» (sezione che si occupa dei casi di esclusione o limitazione nell'applicazione della direttiva stessa. Si chiedono poi «criteri volti a vincolare la concessione alla piena attuazione del piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli investimenti in opere pubbliche, nonché a disciplinare le procedure di fine concessione e le modalità di indennizzo in caso di subentro». Lo scopo è dare più chiarezza e certezza alle concessioni, limitando le modifiche post-contratto. ■



LETTERA «ZZ»

Concessioni, lavori in gara (sì, però...)

Il principio è limpido e di diramante impatto: i titolari di concessioni (di lavori e di servizi pubblici), esistenti o di nuova aggiudicazione, devono affidare con gara tutti i contratti di lavori, servizi e fornitura, (sopra i 150mila euro). Tuttavia i «se» e i «ma» nella norma sono molti. Intanto non parliamo solo di gara europea, ma anche di «procedura di evidenza pubblica anche di tipo semplificato». Inoltre, la norma esclude dall'obbligo di gara le concessioni «affidate con la formula della finanza di progetto» (e cioè con il promotore) e le concessioni in essere «affidate con procedure a evidenza pubblica secondo il diritto della Unione europea». Dunque: obbligo di gara per le vecchie concessioni senza gara e per le nuove se affidate con gara di concessione (e non procedura con promotore). ■



LETTERA «AAA»

Gare autostradali con largo anticipo

Il principio di delega di cui al punto aaa) impone l'avvio delle procedure a evidenza pubblica per l'affidamento delle nuove concessioni autostradali non meno di ventiquattro mesi prima della scadenza di quelle in essere». Un saggio principio, viste le brutte esperienze di questi anni, con molte concessioni lasciate scadere e gestite per anni in un regime di prorogatio che ha portato incertezze giuridiche e il blocco degli investimenti. Sono i casi di Centropadane e di Autobrennero, che hanno portato nel primo caso al ricorso della vecchia società con obbligo di pesante indennizzo a carico dello Stato e nel secondo all'attuale perdurante incertezza sulla gestione della società e la destinazione del fondo ferroviario. La delega impone anche la «revisione del sistema delle concessioni autostradali, con particolare riferimento all'introduzione di un divieto di clausole e disposizioni di proroga, in conformità alla nuova disciplina generale dei contratti di concessione». Una clausola di proroga è ad esempio quella della concessione della Brescia-Padova (se verrà approvato il progetto della Valdastico Nord entro il 30 giugno prossimo), clausola faticosamente negoziata con Bruxelles nel 2009. ■

LETTERA «BBB»

Debutta l'in house per le autostrade

Il principio di delega punta a dare piena legittimità giuridica all'affidamento «in house» in materia autostradale, un inedito assoluto in Italia a cui sta lavorando da alcuni mesi il ministero delle Infrastrutture (prima con Lupi e ora con Delrio) per riaffidare le concessioni di Autobrennero (scaduta) e Autovie Venete (in scadenza nella primavera 2017). La norma però non sembra generale, perché si riferisce solo a «una particolare disciplina transitoria per l'affidamento delle concessioni autostradali che, alla data di entrata in vigore del decreto legislativo di cui al presente articolo, siano scadute o prossime alla scadenza». Tale disciplina dovrà «assicurare il massimo rispetto del principio dell'evidenza pubblica» ma applicando anche «i principi desumibili dall'articolo 17 della direttiva 2014/23/UE» (affidamento diretto a società controllata) nei casi in cui «l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore esercita sul concessionario un controllo analogo a quello da esso esercitato sui propri servizi». In sostanza sarà una scelta molto ampia quella del Mit: mettere la concessione in scadenza in gara o riaffidarla in house con i criteri di cui sopra. ■

LETTERA «CCC»

Più lavori con aste telematiche

Un incoraggiamento a esplorare le potenzialità della tecnologia telematica - e in particolare della procedura dell'asta - nell'affidamento di appalti di lavori e di servizi. L'asta on line è una procedura ampiamente roduta e utilizzata nelle forniture di materiali e prodotti nell'ambito di appalti di esecuzione di lavori. Sono stati i grandi general contractor (all'estero e in Italia), a utilizzare per primi le piattaforme attualmente disponibili (sviluppate da operatori specializzati) per appalti di lavori. La sfida è applicare il meccanismo dell'asta all'appalto di lavori, dove non c'è solo la variabile del prezzo (e del tempo di esecuzione) ma anche quella della qualità tecnica, e relativi elementi di dettaglio. Ecco il testo del punto «ccc» della delega: «individuazione, in tema di procedure di affidamento, di modalità volte a garantire i livelli minimi di concorrenzialità, trasparenza e parità di trattamento richiesti dalla normativa europea anche attraverso la sperimentazione di procedure e sistemi informatici già adoperati per aste telematiche». ■

LETTERA «DDD»

Gare sul prodotto non sulla marca

Ando alle finte gare, il cui capitolato d'appalto individui esattamente - sia pure senza nominarlo - un prodotto riconducibile a un preciso fornitore. Utilizzando, nella procedura, le possibilità offerte dalla telematica. È evidente che - anche tenendo conto delle legittime esigenze della Pa in circostanze particolari (apparecchiature di particolare complessità nei settori della medicina o della gestione di materiale radioattivo) - così facendo si elude la concorrenza. Da qui il richiamo a procedure che puntino su elementi oggettivi, approfondendo la sola analisi costi/benefici. Per maggiore chiarezza e trasparenza, la procedura deve privilegiare le possibilità offerte dalle tecnologie informatiche, ormai largamente disponibili, sia sulle piattaforme statali che regionali. Ecco il testo integrale del punto «ddd» della delega: «Promozione di modalità e strumenti telematici e di procedure interamente telematiche d'acquisto, garantendo il soddisfacimento dell'obiettivo del miglior rapporto qualità/prezzo piuttosto che l'indicazione di uno specifico prodotto». ■

LETTERA «EEE»

Lobby e appalti, più trasparenza

La delega appalti si preoccupa anche di intervenire nel rapporto tra le sedi della definizione delle regole sugli appalti pubblici (e sulla loro gestione) e tutti i portatori di interesse privato che ruotano attorno a questo variegato mondo. L'inserimento di un accenno a questo delicato tema (peraltro non estraneo alle inchieste che la magistratura sta conducendo anche di recente) non ha trovato unanime accordo all'interno della discussione sul disegno di legge. Non tanto perché c'è stato chi ha messo in dubbio l'esigenza di una maggiore trasparenza e pubblicità sui rapporti tra la politica e le lobbies, quanto perché si chiede alla legge sugli appalti di regolamentare un'attività che riguarda non solo i lavori pubblici. Ecco cosa dice esattamente (e molto sinteticamente) il testo del punto «eee» del ddl delega: «Trasparenza nella partecipazione dei portatori qualificati di interessi nell'ambito dei processi decisionali finalizzati alla programmazione e all'aggiudicazione di appalti pubblici e contratti di concessione nonché nella fase di esecuzione del contratto». ■



LETTERA «FFF»

Débat public (all'italiana)

Nella delega trova spazio anche un riferimento ai processi partecipativi che precedono le decisioni sulle grandi opere. Nonostante il primo modello ispiratore sia quello francese, nel testo definitivo del Ddl delega è stato espunto il riferimento diretto al débat public. Si nota inoltre che il testo cita i grandi progetti infrastrutturali ma non fa cenno alle trasformazioni urbane, che non sono certo meno impattanti sul territorio. Nella seconda parte del punto «fff» dedicato a questo tema si aggiungono (in modo vago) dei principi di buon senso in cui però compare un elemento chiave: il fatto di non tornare indietro sulla decisione e sul progetto, una volta percorso l'iter partecipativo e approvato. Ecco il testo integrale: «Previsione di forme di dibattito pubblico delle comunità locali dei territori interessati dalla realizzazione di grandi progetti infrastrutturali aventi impatto sull'ambiente o sull'assetto del territorio, nonché previsione di una procedura di acquisizione dei consensi tecnici e amministrativi necessari per realizzare un'opera che sia semplice, vincolante e non modificabile nel tempo». ■

LETTERA «GGG»

Subappalti, nomi da indicare in gara

Nuove regole nella delega anche in materia di subappalto. La riforma punta con decisione a rendere più trasparente il collegamento tra l'impresa principale e la filiera dei subappaltatori. Per questo è previsto l'obbligo per il concorrente di indicare in sede di offerta «sia le parti del contratto di lavori che intende subappaltare, sia una lista di nominativi di subappaltatori per ogni tipologia di lavorazioni prevista in progetto». Inoltre, bisognerà dare le referenze dei subappaltatori, dimostrando che a loro carico non ci sono cause di esclusione. Un pacchetto di norme, poi, cerca di garantire con più forza il subappaltatore rispetto alla questione dei pagamenti. Si fissa, infatti, l'obbligo per la stazione appaltante «di procedere al pagamento diretto dei subappaltatori in caso di inadempimento da parte dell'appaltatore o anche su richiesta dei subappaltatori». Quindi, vengono disincantate le pratiche scorrette degli appaltatori che rimandano nel tempo i pagamenti dei subappaltatori. Basterà una richiesta per imporre il pagamento diretto. ■

LETTERA «HHH»

Un solo dlgs e Codice abrogato

Tutti i 53 criteri di delega inseriti nel disegno di legge approvato dal Senato dovranno essere attuati attraverso un decreto legislativo. E qui c'è già la prima scelta di Parlamento e Governo: per diverso tempo è stato ipotizzato di dividere il nuovo Codice in più pezzi, magari riproducendo la ripartizione delle tre direttive europee. Alla fine, invece, si è preferito mettere tutto dentro un solo decreto legislativo che, quindi, avrà la funzione di sostituire l'attuale Codice appalti (Dlgs n. 163/2006). La delega parla di «espressa abrogazione», facendo un'altra scelta importante. Non sarà, infatti, possibile che la nuova disciplina conviva con quella vecchia, nemmeno per un tempo limitato. Da diverse parti, in fase di prima scrittura della delega, era stato chiesto che il Codice non fosse riscritto da zero, ma che le nuove disposizioni andassero semplicemente a integrare quelle esistenti. In questo modo, sarebbe stato possibile ottenere un impatto più morbido sul mercato e gli operatori economici. Il Ddl, invece, ha optato per un taglio netto e radicale con il passato. ■

LETTERA «III»

Regolamento versione «light»

Il nuovo Codice non chiude il lavoro di attuazione del disegno di legge delega. A valle del decreto legislativo bisognerà emanare un regolamento di attuazione. Si tratta, anche in questo caso, di una scelta controversa, perché diverse parti chiedevano di evitare l'emanazione di un altro livello di norme a valle del Codice: l'esperienza del Dpr 207/2010, che ha portato una riforma nella riforma del vecchio sistema, non andava replicata. Il Senato, però, ha immaginato una contromisura che punta a evitare una eccessiva produzione di norme. Il regolamento, anzitutto, dovrà essere leggero: la delega chiede che sia ispirato a «principi di razionalizzazione e semplificazione amministrativa». Ma non solo. Il regolamento dovrà entrare in vigore insieme al Codice principale. Quindi, non sarà possibile diluire nel tempo le novità per il mercato: tutto il pacchetto (Codice e regolamento) arriverà in un colpo solo e dovrà essere ben coordinato. A questo scopo, andrà individuato anche un apposito regime transitorio, assicurando l'ordinato passaggio tra la previgente e la nuova disciplina. ■

L'ATTUAZIONE

Bussola europea per il futuro Dlgs

Il Governo è delegato ad adottare, in base al testo uscito dal Senato, un decreto legislativo di recepimento di tutti i criteri elencati finora. Potrebbero, però, non essere i soli principi a ispirare le nuove norme. Le direttive europee, infatti, vanno comunque recepite nel nostro sistema. Quindi, se la versione finale della legge delega dovesse contenere qualche falla, sarebbe comunque possibile per l'esecutivo integrarla in fase di scrittura di Codice e regolamento. Una questione importante, poi, riguarda i tempi. Il Ddl fissa, in base a una modifica portata dalla commissione Lavori pubblici, il limite entro il quale sarà possibile esercitare la delega. Si parla, infatti, di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge. Ipotizzando che il testo sia licenziato tra ottobre e novembre, l'attuazione dovrebbe essere completata tra aprile e maggio. Grossomodo in tempo per rispettare i tempi di recepimento delle direttive europee. Il termine massimo per completare l'integrazione delle nuove regole comunitarie nel nostro sistema è fissato ad aprile del 2016. ■



SETTIMANALE
DI MERCATI E PROGETTI,
NORME, APPALTI
Direttore responsabile:
ROBERTO NAPOLITANO
Vicedirettore:
GIORGIO SANTILLI

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.
Presidente:
Benito Benedini
Amministratore Delegato:
Donatella Treu

A cura di:
Alessandro Arona
a.aron@ilsol24ore.com
0630227602
Massimo Frontera
m.frontera@ilsol24ore.com
0630227664
Alessandro Lerbini
a.lerbini@ilsol24ore.com
0630227618
Mauro Salerno
m.salerno@ilsol24ore.com
0630227659
Alessia Tripodi
a.tripodi@ilsol24ore.com
0630227668

In redazione:
Massimo Agostini; Alessandro
Arona; Mazio Bartoloni; An-
namaria Capparelli; Giorgio
dell'Orefice; Ernesto Fiden-
di; Massimo Frontera; Luigi Il-
liano; Barbara Gobbi; Flavia
Landolfi; Alessandro Lerbini;
Vincenza Lodo; Rosanna Ma-
gnano; Silvia Marzalletti;
Bianca Lucia Mazzei; Mauro
Salerno; Manuela Perrone;
Morena Pivetti; Alessio Ro-
meo Lioncurti; Alessia Tripo-
di; Valeria Uva

Registrazione Tribunale di Avezzano n. 124 del 25 luglio 1996
Sede legale: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Amministratore: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano
Direzione, redazione: Piazza dell'Indipendenza, 23 B, C - 00185 Roma - Tel.
0630227632 - Fax 0630227649

Il Sole 24 Ore S.p.A. Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo
periodico può essere riprodotta con mezzi grafici e meccanici quali la
fotocopiatrice e la registrazione. Manoscritti e fotografie su qualsiasi
supporto tecnico, anche se non pubblicati, non si restituiscono.
Servizio Clienti Periodici: Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061
Caroli (AQ) - Tel. 06 oppure 0230225680 - Fax 0630225400 oppure
0230225499.

Abbonamento annuale (Italia): Edilizia e Territorio solo digitale: euro 199,99;
Edilizia e Territorio (settimanale) + CD-Rom delle architetture: euro 208,00; per
corrispondere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte
promozionali, contatti il Servizio Clienti (tel. 02.3022.5680 oppure
06.3022.5680; mail: servizioclienti@ilsol24ore.com).

Inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24
Ore S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento su
c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via
fax allo 02.3022.5406 oppure allo 06.3022.5406.

Per abbonarsi via Internet consultare il sito www.ilsol24.it.
Arretrati e numeri singoli: € 5,16 (comprensive di spese di spedizione. I numeri
non pervenuti potranno essere ridistribuiti via fax al n. 02-0630225402;
02-0630225406 o via email a servizioclienti@ilsol24ore.com
entro due mesi dalla data del numero stesso.

Pubblicità: Il Sole 24 Ore S.p.A. - Direzione e amministrazione: Via
Monte Rosa, 91 - 20149 Milano - Tel. 02.3022.118 Fax 02.3022.3214
e-mail: segreteria@ilsol24ore.com
Tariffe pubblicitarie: tabella pag. 104. Intra: bh 4.110,00; colore 6.030,00;
Junk: Page bh 2.470,00; colore 3.450,00; Mezza Pagina bh 2.000,00;
colore 3.030,00; Fascicolo: seconda di copertina 7.670,00+iva, terza
di copertina € 5.710,00+iva; quarta di copertina € 7.670,00+iva; quarto vertice
11.370,00+iva.
Stampa: Il Sole 24 Ore S.p.A. - Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 -
67061 Caroli