

RASSEGNA STAMPA

26 ottobre – 1 novembre 2015

Focus Casa

Le nuove formule

Investire nella casa con tasse meno care e sconti fino al 30%

Contratti innovativi. La formula della «nuda proprietà» consente di cedere la propria abitazione e di continuare ad abitarla. Per chi compra un affare nel medio periodo

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Tasse e casa. Un rapporto difficile, nel tempo perfino pesantissimo. E adesso che tornerà il sereno sul mattone, con l'abolizione di Tasi e Imu almeno sulla prima casa a partire dal prossimo anno, pensare di acquistare un'abitazione diventa una riflessione un po' meno condizionata da balzelli e oneri fiscali. E guidati da questo criterio si scopre che la casa può tornare a rivestire nuovamente anche i panni di investimento nel medio-lungo periodo attraverso una formula rimasta un po' ai margini negli ultimi anni: l'acquisto della nuda proprietà. Potrebbe così essere un padre, di media età, che acquista un immobile per destinarlo in un secondo tempo ad abitazione del figlio. Ma potrebbe essere anche un tradizionale investitore che, non volendo alimentarsi i propri redditi qualora affittasse l'unità immobiliare e non avendo la necessità di usare l'immobile e, comunque, volendo risparmiarsi i grattacapi di un contratto di locazione, sottoscrive questa specie di «scommessa finanziaria» che, tanto sarà più interessante, quanto sarà breve, in termini pratici, la durata del diritto di «usufrutto».

La ricerca dell'investimento
Una recente ricerca di Tecnocasa, per esempio, il ha messo in evidenza che il 65,6% degli acquisti di questo tipo è finalizzato all'investimento a lungo termine e il 34,4% riguarda l'abitazione principale. Chi compra, poi, ha tra 45 e 54 anni nel 31,1% dei casi, mentre i proprietari hanno oltre 65 anni nel 59,3% dei casi. È la formula della nuda proprietà. E spicca tra le

formule innovative all'acquisto della casa. Per chi non ha troppa fretta, inoltre, può anche garantire risparmi di una certa importanza. Una formula decisamente in crescita, che può portare a comprare casa con una riduzione del prezzo pagato che va dal 25% fino a picchi del 40-50% rispetto alle quotazioni di mercato. Unica condizione: non aver necessità di disporre subito dell'immobile, o quantomeno non nel breve termine.

Ecco come funziona

La formula funziona così: l'acquisto della nuda proprietà consiste nel diventare proprietari dell'immobile, ma di lasciare l'usufrutto a chi vende l'immobile, solitamente vitalizio, e già lo abita.

Secondo uno studio di Immobiliare.it questa tipologia di

vendita, in costante crescita, ha registrato negli ultimi tre anni un incremento medio annuo del 10% con punte anche superiori, fino al 18%.

È una formula che ha tutte le caratteristiche dell'investimento immobiliare e tutto nasce dalla possibilità, prevista nel Codice civile, di spezzare in due la proprietà: da una parte l'usufrutto, il diritto di utilizzare la casa fino a che si è in vita, dall'altra la nuda proprietà, la proprietà senza il diritto di utilizzo.

Resta confermato che ci sono anche vantaggi economici, fiscali: per le imposte l'usufruttuario è tenuto al pagamento degli eventuali lavori ordinari e delle imposte statali, comunali, provinciali e regionali.

I prezzi sono scontati

Nella stima del valore della nuda proprietà, per esempio, rispetto al valore di mercato dell'immobile entrano infatti numerosi fattori (età del venditore, sesso, stato di salute, aspettative di vita, numero di persone che si riservano il diritto di usufrutto, etc) che comportano calcoli attuariali e statistici non alla portata di tutti.

A cedere la casa in nuda proprietà sono soprattutto persone anziane, magari con pensioni basse e senza eredi, che, in tal modo, possono entrare in possesso immediatamente di denaro contante utile a incrementare gli introiti, conservando al tempo stesso il diritto di abitare la casa (diritto di usufrutto) per tutta la vita o per un certo numero di anni da stabilirsi eventualmente alla stipula del contratto di compravendita. E in questo contratto, gli eredi ne sono completamente esclusi.

55%

GLI SCONTI SULLE TASSE

In media è il valore che il fisco assegna alla casa nel contratto

■ La percentuale di sconto viene calcolata sulla aspettativa di vita del proprietario

I conti in tasca

Come funziona la vendita della nuda proprietà



Che cos'è

Il proprietario cede la proprietà dell'immobile ma si riserva la possibilità di rimanervi ad abitare o per un periodo determinato o fino al suo decesso.



Chi la può vendere

Qualsiasi proprietario di immobili indipendentemente dall'età.



Spese

Nessuna, l'usufruttuario continua a pagare le imposte sull'immobile e le spese di manutenzione ordinaria.



Quanto si può ottenere

Una percentuale del valore della casa calcolata in funzione dell'età: oppure si può chiedere un vitalizio, soluzione sconsigliata tra i privati.



Che cosa possono fare gli eredi

Nulla se non ricorrano gli estremi della circonvenzione di incapace. Al decesso dell'usufruttuario la casa va all'acquirente.



5 esempi concreti di vendita di nuda proprietà

Superficie immobile (in mq)	Valore di stima della casa	Età del venditore (anni)	Prezzo nuda proprietà	Sconto sul valore pieno
60	220.000	86	180.000	18%
45	100.000	73	70.000	30%
100	145.000	85	118.000	18%
190	190.000	85	180.000	18%
85	229.000	coppia 80 e 75	160.000	30%

centimetri

Le regole



Come funziona

Garantisce liquidità subito
Chi vende la propria casa con questa formula mantiene il diritto di usufrutto, assicurandosi subito una certa liquidità. Benché tenuto a conservare l'immobile in buone condizioni e senza apportarvi modifiche, può infatti decidere di anche affittare l'abitazione percependone il canone.



Il vantaggio

Prezzi inferiori al mercato
Uno dei vantaggi è che chi compra può acquistare a prezzi decisamente più bassi del valore di mercato, che viene decurtato in base all'età del venditore secondo percentuali stabilite da una tabella del Ministero delle Finanze: in genere varia fra il 20 e il 40%.



Fisco leggero

Le tasse sono meno care
Per le imposte e le spese, l'usufruttuario è tenuto al pagamento degli eventuali lavori ordinari e delle imposte statali, comunali, provinciali e regionali. Al nudo proprietario spettano invece le spese che si configurano sotto la dizione di lavori straordinari.



La disciplina

Le norme e il fronte giuridico
Disciplinate dal Codice civile, queste operazioni di compravendita scindono la piena proprietà nell'usufrutto e nella nuda proprietà con indubbi vantaggi per il compratore che, comunque, deve considerare l'acquisto soprattutto come un investimento immobiliare a medio-lungo termine.

Lago e Valli

In marcia su Milano. Per la Tremezzina

La protesta. Il Comitato che vuole la variante ha organizzato per sabato una manifestazione davanti alla sede Rai in pullman dal lago al capoluogo: «Sarà una manifestazione civile contro i dubbi espressi dalla Soprintendenza»

TREMEZZINA
GIANPIERO RIVA

Tutti a Ossuccio, sabato 31 ottobre, alla manifestazione pro variante della Tremezzina promossa dal Comitato Pro Statale Regina.

Dopo un primo rinvio di una settimana in attesa della Conferenza dei servizi che potrebbe sancire un "sì" quasi definitivo all'opera, il presidente del sodalizio, **Sergio Rovelli**, e i suoi collaboratori hanno rotto gli indugi, confermando l'iniziativa per sabato 31.

La conferenza dei servizi si svolgerà nell'odierna mattinata in Regione, ma non c'erano più i margini di attesa per gli organizzatori.

La partenza

Alle 9.30 la popolazione del Lario occidentale e del Ceresio è chiamata in strada ad Ossuccio, nell'area del Campanileto; da lì, a bordo di pullman, una folta rappresentanza si recherà a Milano, in Corso Sempione, dinanzi alla sede della Rai. «Il nostro appello è rivolto all'intera cittadinanza - rimarca Rovelli - . Se vogliamo la variante, occorre essere tutti presenti ad Ossuccio a sostenerne l'importanza. Poi riempire-

mo tutti i pullman disponibili e ci dirigeremo a Milano a manifestare il nostro "sì" al tunnel della Tremezzina davanti alla sede Rai». Inutile aggiungere il senso della meta milanese: la tivù di Stato si troverà la notizia proprio sulla porta ed è quasi inevitabile che ne scaturisca un servizio.

«E' tutto pronto - assicura il presidente del Comitato Pro Statale - . Siamo andati nuovamente a parlare col questore di Como e anche le autorità di Milano sono a conoscenza della manifestazione. Sarà, come è sempre accaduto in passato, una protesta civile contro il "no" ideologico espresso da Soprintendenza e associazioni ambientaliste nei confronti dell'opera. Ma l'esito, ovviamente, dipenderà tutto dalla consistenza numerica della partecipazione ed è per questo che rinnovo l'invito a presenzia-

■ **Il promotore Sergio Rovelli**
«Quella strada è indispensabile per il territorio»

re in prima persona, con i nostri amministratori e le associazioni di categoria, senza demandare ad altri».

Non sembra avere dubbi, Rovelli. «La variante della Tremezzina è un'opera fondamentale per la viabilità del lago e, con un progetto fatto e la quasi totalità del finanziamento disponibile, diventa un'opportunità che non possiamo perdere. Il resto - aggiunge - è fatto di chiacchiere pretestuose e soluzioni alternative impossibili, che relegherebbero la sponda occidentale lariana e i suoi cittadini a una condizione di disagio e di serie B per chissà ancora quanti anni. Non possiamo perdere questo treno ed è per questo che il Comitato chiama tutti a raccolta».

I precedenti

L'ultima manifestazione in strada era stata organizzata nel 2006 a Valsolda per fare pressioni e auspicare una ripresa tempestiva dei lavori dell'allora costruendo tunnel di confine; ora c'è un'altra grande opera da realizzare per rendere la strada statale della sponda occidentale finalmente percorribile per intero e il Comitato di Rovelli è di nuovo in prima fila.



Una delle proverbiali code lungo la strada Regina

Le modifiche

Le gallerie verranno allungate

La Soprintendenza aveva avanzato dubbi sull'ipotesi progettuale e anche lo studio di valutazione ambientale aveva manifestato dubbi. I progettisti, in ogni caso, restano ottimisti ed hanno assicurato di poter ridurre al minimo l'impatto paesaggistico. La novità più importante allo studio è un

piccolo prolungamento delle due gallerie artificiali, sia della più lunga nella zona della Torre di Spurano (già allungata dopo la prima seduta di via della conferenza dei servizi), sia la più breve a Mezzegra. Se l'iter si concludesse secondo le previsioni, si potrebbe partire nel giro di un anno.

I NUMERI DEL MERCATO E GLI OCCHI DEI GIOVANI

di **MARILENA LUALDI**

Arriva il conforto dei numeri per Como sul delicato fronte immobiliare. Con l'aiuto di un amico dal temperamento non sempre facile: la Svizzera.

Ma più delle cifre contano le persone. Le loro esperienze, le loro sensazioni e anche le speranze che diventano realtà. Così l'andamento positivo del mercato immobiliare sul fronte business (dagli uffici ai negozi) trova un riscontro in quanto è stato percepito dagli operatori: dall'edilizia agli agenti. E racconta che Como è controtendenza sì, con un più che non cambierà la vita, ma aiuta ad affrontare i mesi che verranno. Perché ormai siamo vaccinati a questa

CONTINUA A PAGINA 7

NUMERI DEL MERCATO E OCCHI DEI GIOVANI

di MARILENA LUALDI

segue da pagina 1

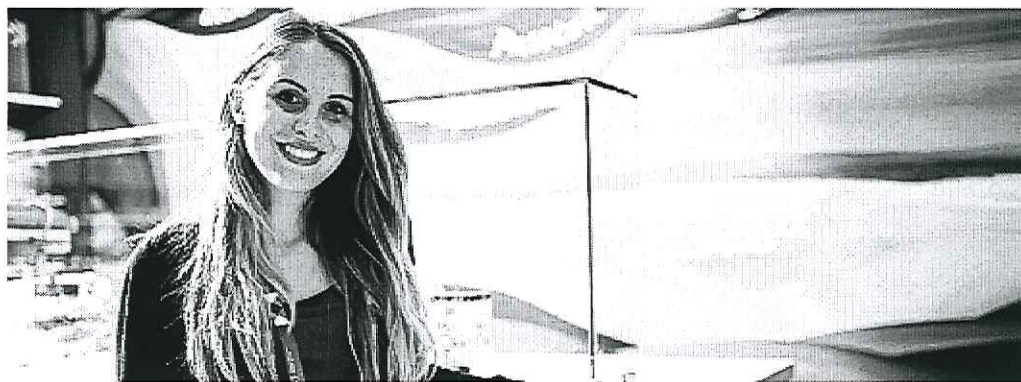
considerazione: i segnali positivi che si sono mostrati anche in questi anni di crisi economica, non si sono mai lasciati agguantare facilmente. Gli alti e bassi si sono susseguiti, senza preavviso e strappando ora un sorriso ora lacrime, in diversi settori, nessuno escluso.

L'edilizia ha dovuto soprattutto inghiottire l'amaro di una discesa che sembrava non avere mai fine. Ma anche su questa strada dolorosa, non sono mancate delle luci, per quanto potessero essere flebili.

Una – e l'ha evidenziato in tempi non sospetti il rapporto Cresme per l'Ance di Como – è la Svizzera. Che sì, brontola, ogni tanto – almeno i vicini del Canton Ticino – tira le orecchie agli italiani, minaccia restrizioni ai frontalieri ma continua a cercarli. E questo contribuisce a tener vivo il mercato immobiliare.

Una conferma viene proprio dalle statistiche della Camera di commercio milanese. Pur parlando di numeri minimi, non si potrebbe spiegare altrimenti la performance di Como: perché tutte le province lombarde arretrano o si barcamenano. Nel territorio si registra un'eccezione confortante, visto che non solo c'è un più a tirar su il morale, ma ci si avvicina anche all'unica stella accesa, quella di Milano.

E ancora, oltre i numeri, c'è la prudente ma serena percezione degli operatori. Di chi afferma



che qualcosa si sta muovendo anche dal punto di vista dei capannoni. Che bisogna osare, però, osare di più. Che chi può non deve temere di investire, e questo appello viene direttamente dal presidente di Ance Luca Guffanti. Investendo si prende la direzione giusta per la propria azienda, ma si fa anche il bene degli altri. Si innesca un circolo virtuoso, che può alimentare ancora di più quella che nessuno si sente di chiamare ripresa.

Pesano le cifre, ma le osservazioni e le atmosfere aggiungono altra linfa a questo periodo così delicato e tuttavia capace di trasmettere più speranza.

Anche ai giovani. E nelle stesse ore in cui questi dati relativi all'immobiliare business spingono a sorridere di più e a ringraziare anche l'alleato oltre confine, è bella una storia che arriva da

pochi chilometri più in là, a Expo.

Quella di una ragazza che un anno fa stava terminando la tesi, su un'azienda lariana, Icam. L'hanno chiamata per lavorare sei mesi all'Esposizione universale, a fianco dell'impresa lecchese con l'innovativo stabilimento a Orsenigo. Ieri le è stato consegnato un regalo speciale: il contratto di assunzione.

Negli occhi di Francesca, la gioia, ma soprattutto la consapevolezza di aver lottato, imparato e di essere all'inizio, un gran bell'inizio. Un premio, che ha dedicato anche ai suoi coetanei: osate, alzatevi, andate a cercare ciò che volete.

Parole che vanno alle nuove leve, e in fondo a ciascuno di noi.

m.lualdi@laprovincia.it

[@MarilenaLualdi](https://twitter.com/MarilenaLualdi)

Uffici e capannoni vedono la ripresa Più compravendite

Immobili business. Con Milano il Lario segna una svolta Fimaa: «Un segnale per cui dire grazie alla Svizzera»
Ance: «Anche sui capannoni c'è un timido risveglio»

COMO
MARILENA LUALDI

L'immobiliare business arranca in tutta la Lombardia, tranne Como e Milano. E se il capoluogo della regione è in testa alla classifica forte di un +10,8%, Como è indietro di soli tre punti. Merito anche della Svizzera.

Una variazione annuale, certificata dalla Camera di commercio milanese, che però trova conforto anche nelle impressioni del settore immobiliare e di quello edilizio. E va anche oltre gli edifici legati al commercio e al terziario in generale: qualcosa si muove pure sui capannoni, in particolare artigianali.

I dati

Si tratta di un settore estremamente specifico, con numeri anche limitati: Como ha avuto 160 compravendite per uffici, istituti di credito, negozi, centri commerciali e alberghi. Questo significa 12 in più, ma anche un + 8% appunto. Che diventa ancora più importan-

■ Con la crescita dell'8% il territorio batte le altre province esclusa la metropoli

te, se si pensa che tutte le altre province lombarde sono in calo o giù di lì.

Mirko Bargolini, presidente di Fimaa, conferma che le cifre si intrecciano alla realtà comasca e alle sensazioni anche oltre questo comparto. «Magari c'è un discorso di prezzi - precisa - che diventano più interessanti. E ci sono nuove iniziative, ad esempio sui negozi. Però va detto che anche sui capannoni artigianali, qualcosa si inizia a vedere».

Il che offre alimenta ulteriormente le speranze. E le ragioni, visto che Como porta a casa un risultato unico in Lombardia: «Direi che si tratta anche dell'effetto Svizzera. Perché ci sono ad esempio realtà che prendono uffici là, ma anche qui a Como. Si lo collegherei a questa vicinanza».

Un'impressione che dà conforto e condivide il vicepresidente di Fimaa Claudio Zanetti: «Si sta annotando davvero un cambiamento di rotta. Chiaro che negli ultimi anni le transazioni commerciali si erano ridotte tantissimo e ne bastano poche per far aumentare la percentuale. Ma è un segnale importante per un cambiamento lento e graduale». Sempre ringraziando (anche) i vicini svizzeri: «Ci sono diverse trattative, magari non tutte concluse, ma intanto c'è un interesse da parte della

clientela estera».

Anche se non si tratta «di numeri stratosferici» è vero che questi segnali sono preziosi, al di là dello stretto dato statistico.

Gli spazi

Pensiero espresso anche da Luca Guffanti, presidente di Ance Como.

«Si parla per lo più di spazi vecchi, certo - osserva - come centri commerciali che cambiano. Ma intanto c'è un meccanismo positivo. Mi stavo confrontando con un operatore del settore commerciale, anche questo consente ad esempio alle famiglie di avere più disponibilità per i consumi».

Gli uffici «non rappresentano per Como una tipologia preponderante», ma interessante è il movimento legato ai capannoni industriali: «Stiamo assistendo a qualche timido segnale. Ci sono settori come il tessile reduce da due anni buoni. Purtroppo c'è sempre la paura da parte degli imprenditori di assumersi qualche rischio, perché non sanno se sarà una condizione duratura. Poi, anche sul residenziale si registra un rialzo».

E ancora, riconoscendo alla Svizzera: «Il nostro territorio è influenzato dalla sua posizione. Con i frontalieri, diventa ancora più attrattivo».

Immobiliare business: la mappa lombarda

Uffici e istituti di credito, negozi, centri commerciali e alberghi

	COMPRAVENDITE SETTORE COMMERCIALE E TERZIARIO		VARIAZIONE % IN 1 ANNO
	2015	2014	
BERGAMO	304	346	-12,3
BRESCIA	428	434	-1,4
COMO	160	148	7,9
CREMONA	80	96	-17,4
LECCO	89	91	-2,8
LODI	51	57	-9,4
MILANO	1.957	1.766	10,8
MANTOVA	101	164	-38,3
PAVIA	116	126	-7,8
SONDRIO	48	62	-22,3
VARESE	236	249	-5,1
LOMBARDIA	3.569	3.538	0,9
ITALIA	16.730	16.650	0,5

SOURCE: Elaborazione Camera di commercio di Milano su dati Agenzia delle Entrate Osservatorio Immobiliare 2015 e 2014



Mirko Bargolini



Luca Guffanti



Claudio Zanetti

L'analisi

**Dai negozi agli alberghi
Con "rivincita" su Mantova**

In Lombardia il mercato immobiliare "business" è in ripresa a Milano e Como soltanto: +11% e +8% nell'ultimo anno. Tengono

Brescia e Lecco.

Va ricordato che in Lombardia ci sono il 21% degli uffici e il 12% dei negozi italiani. Con questo studio la Camera di commercio milanese evidenzia i primi segnali positivi nel 2015 per il mercato delle compravendite legate ai settori terziario e commerciale (uffici ed istituti di credito, negozi, centri commerciali e alberghi): sono state 2 mila le compravendite nei primi sei

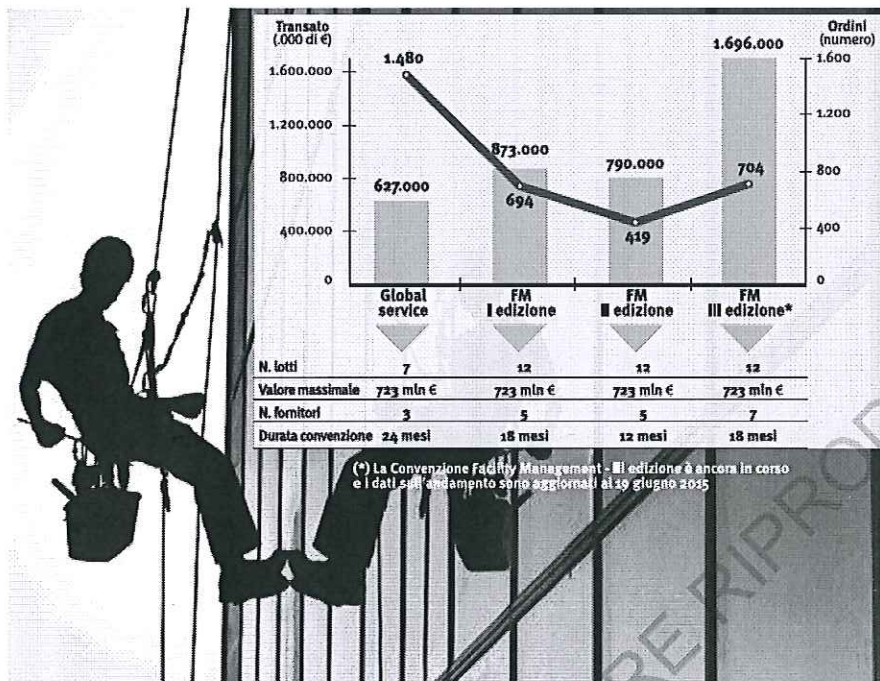
mesi dell'anno, +10,8% rispetto allo stesso periodo del 2014. Crescono soprattutto gli scambi di negozi (+13%) seguiti dagli uffici (+6,5%). Incremento che, insieme al dato positivo registrato da Como e provincia (+7,9%), bilancia l'andamento negativo delle compravendite nelle altre province lombarde. Una curiosità? Il fanalino di coda è l'"antagonista" (sul fronte della capitale della cultura) Mantova, con -38,3%.

Con la legge di Stabilità arriva l'autorizzazione a occuparsi di manutenzioni

Gare Consip più vicine per gli appalti di lavori

CONTRATTI PER 3,8 MILIARDI NEGLI UFFICI

Le convenzioni Consip Facility management uffici



DI MAURO SALERNO

Una convenzione Consip per garantire la manutenzione delle strade gestite da più comuni all'interno di una stessa provincia. Oppure un accordo quadro per "tappare" tutte le buche lungo i percorsi di una grande città, come Roma o Milano. Senza contare tutti gli interventi edili possibili sugli immobili di proprietà pubblica.

Si fa sempre più vicino il debutto della Consip nei lavori pubblici. Un punto di arrivo in qualche modo già tracciato dalla spinta degli ultimi governi ad accorpare quanto più possibile i centri di spesa, nel tentativo di arginare gli sprechi. Ora la misura si apre un primo varco concreto nella legge di Stabilità.

Nel provvedimento, cui il governo ha lavorato fino alla fine della settimana scorsa, compare infatti un comma che autorizza la centrale acquisti controllata dal ministero dell'Economia a occuparsi anche di attività di manutenzione, attraverso gli strumenti di acquisto - dalle convenzioni agli accordi quadro - a disposizione delle amministrazioni.

Non che finora la Consip non sia mai occupata di questo tipo di interventi. Anzi. Tra le soluzioni più gettonate c'è proprio lo svolgimento di servizi collegati al funzionamento degli immobili: dalle pulizie fino alla gestione degli impianti. Finora però Consip non si è mai occupata solamente di lavori. Al contrario, gli interventi di gestione degli impianti degli edi-

ci sono sempre stati inseriti all'interno di un range di attività più ampio che include anche attività di pulizia o gestione del calore. Insomma, fino a questo momento i confini sono stati chiari: ok alle attività miste, in cui la parte di manutenzione qualificabile come lavoro risulta minoritaria, ma mai maxi-gare per la gestione di cantieri *tout court*.

Ora invece questi paletti potrebbero saltare. A dire il vero la formula inserita nell'ultima versione della legge di Stabilità lascia più di uno spazio alle interpretazioni. Il riferimento alle «manutenzioni», senza nessun'altra specificazione, appare però più chiaro se letto alla luce della formulazione che la norma ha mantenuto fino a poco prima dell'approvazione definitiva. Nelle prime bozze del provvedimento di bilancio si parlava infatti apertamente di «manutenzioni qualificabili come lavori pubblici». Insomma l'intenzione del governo di gettare la Consip nella mischia dei cantieri per provare ad aggredire una delle principali voci di spesa del bilancio pubblico appariva in modo molto più netto. L'intenzione però, rimane quella.

D'altra parte, senza lo sguardo rivolto alle attività edili l'autorizzazione ad occuparsi di «manutenzioni» perderebbe di senso, visto che questo tipo di attività compare già nel perimetro di attività gestite dalla società controllata dal Mef. Certo, quando si parla di cantieri bisogna pensare ad attività con un certo carattere di standardizzazione. Difficile che un intervento che include un importante contributo

di progettazione possa essere gestito attraverso gli strumenti di acquisto telematico tipici della Consip. Da questo punto di vista, però, nulla sembra però vietare la possibilità di una gara Consip per affidare la manutenzione delle pavimentazioni stradali di un comune o di un territorio ancora più vasto. Tanto più alla luce del vuoto lasciato dalle province in questo campo.

Ancora più spazio ci sarebbe nella manutenzione degli uffici pubblici, un settore ben noto alla società del ministero dell'Economia.

Per rendersi conto del possibile campo di azione basta guardare i dati. A oggi, attraverso le convenzioni relative agli appalti di «facility management» per gli uffici pubblici (servizi integrati agli immobili, dalle pulizie alla gestione del calore), Consip ha gestito 3.300 contratti per un controvalore di 3,8 miliardi di euro. Mentre è ancora in corso la gara «Facility Management 4», del valore di 2,7 miliardi, che andrà ad aggiungere una nuova convenzione, valida per i tre anni successivi all'attivazione. In corso anche le gare per aggiudicare la prima edizione di nuove convenzioni nel settore della gestione degli immobili, ritagliate sul fabbisogno specifico di alcune categorie di amministrazioni. Tra queste una nuova gara di facility management per i Beni culturali dal valore di 650 milioni.

Insomma lo spazio c'è. Magari ora verrà anche colmato. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per i Comuni addio al patto di stabilità. Investimenti liberi

DI MASSIMO FRONTERA

Tana libera tutti per gli investimenti in conto capitale dei Comuni. Se il ddl Stabilità dovesse essere confermato nelle ultime versioni (al momento di andare in stampa il testo definitivo non risulta ancora consegnato al capo dello Stato) la novità è grossa.

Di fatto, per la prima volta dall'introduzione dei limiti al rispetto del patto di stabilità, si abbattano concretamente i severi limiti di spesa dei Comuni sulle risorse in conto investimenti.

La cifra comunicata dal governo come effetto della misura è di un miliardo di euro. Una cifra che attende ora una conferma nelle tabelle a corredo del Ddl relative agli effetti sulla finanza pubblica delle misure indicate nei singoli articoli. Tabelle non ancora rese note. Tuttavia è già possibile prevedere che lo sblocco degli investimenti potrebbe andare facilmente oltre il miliardo ipotizzato. In questo caso sarà il governo a intervenire in corso d'anno. È infatti previsto un attento monitoraggio dell'andamento degli effetti della misura e - dunque - sarà il ministero dell'Economia, eventualmente, a intervenire tornando a chiudere i «rubinetti» della spesa che erano stati aperti.

Ma intanto, l'effetto concreto del passaggio dal sistema del patto di stabilità a quello del pareggio di bilancio sarà quello di liberare risorse finora frenate dai vincoli alla cassa.

Dal primo gennaio, chi ha fondi disponibili in conto capitale li potrà erogare per investimenti. Considerando che la norma della finanziaria arriverà alla stesura finale solo verso fine anno, le prime risorse che per ora potranno uscire dalle casse dei Comuni sono quelle destinate ai pagamenti alle imprese. È noto che su questo fronte il problema per le imprese è tutt'altro che lontano da una soluzione. Il clamoroso arretrato di 19 miliardi per le imprese di costruzione (stimato dall'Ance, ma confermato anche dall'Economia), è stato colmato solo in parte: restano ancora da pagare alle imprese 9 miliardi di euro (tra spese imputabili direttamente agli enti e quelle invece delle società controllate). Con lo sblocco del patto per i Comuni è prevedibile un parziale sollievo al problema.

Ma sarà possibile anche programmare nuovi investimenti, presumibilmente a partire da marzo-aprile, dopo che gli enti locali avranno approvato i bilanci e potranno dunque cominciare a guardare in modo stabile a prospettive di investimento.

Quanti soldi in cassa hanno i comuni? Di sicuro più di un miliardo, se si considera che, in questo stesso periodo del 2014, gli enti locali avevano in cassa circa sei miliardi. Un conto esatto aggiornato sarà possibile solo dopo che tutte le Regioni avranno perfezionato le delibere sul cosiddetto patto verticale, in scadenza in questi giorni.

La cifra indicata dall'Economia si conferma dunque prudente. Si vuole, probabilmente, saggiare l'effetto «sul campo» che avrà la misura.

Se da una parte si aprono i rubinetti agli enti locali, per un miliardo, dall'altra si chiudono alle province, per 330 milioni di euro, sempre secondo i numeri indicati dal governo (e in attesa di riscontro nelle tabelle di dettaglio). Il saldo aritmetico sarebbe dunque di 670 milioni di euro ma, come detto, la misura avrà effetti espansivi presumibilmente più ampi di quelli stimati. In ogni caso, le misure restrittive imposte alle Province non penalizzeranno gli investimenti sulle opere pubbliche, tradizionalmente gestite da questi enti (destinati all'estinzione), cioè strade e scuole.

La manovra affida dunque un potere di spinta economica agli enti locali, in linea con i programmi diffusi di opere pubbliche sul territorio, già avviati dal governo (dai «cantieri in Comune» alle scuole, dal dissesto idrogeologico alle manutenzioni diffuse sulla rete Anas).

Resta sullo sfondo anche la possibilità di anticipare al 2016 la spesa nell'edilizia scolastica. Possibilità subordinata a un consenso europeo legato alla cosiddetta clausola sui migranti. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal primo novembre gare solo centralizzate per le città non capoluogo - L'Anci: introdurre l'obbligo con la riforma del codice

Appalti dei comuni a rischio blocco

Sistema non ancora pronto, dall'Anac niente Cig: segnalazione a Governo e Parlamento

DI GIUSEPPE LATOUR E MAURO SALERNO

L'Anac non rilascerà i Cig, a partire dal primo novembre. Ma, contemporaneamente, invierà una segnalazione a Parlamento e Governo per chiedere formalmente un intervento che scioglia l'intricata matassa che si sta componendo in questi giorni.

Insomma, se ne rende conto anche l'Anticorruzione: l'obbligo per i Comuni non capoluogo di passare da una forma di aggregazione della domanda per bandire gli appalti (vedi il grafico), mai come in questo caso, è una bomba a orologeria pronta a esplodere. Gli addetti ai lavori parlano di «pericolo di crisi profonda». E i motivi sono parecchi: i soggetti aggregatori ancora non sono tutti organizzati, il tavolo del Mef non ha ancora individuato le categorie di appalti da far transitare dalle centrali e, come se questo non bastasse, la legge di Stabilità ha dato il colpo di grazia, creando una finestra di due mesi nella quale i sindaci dei piccoli Comuni saranno indotti a non fare nuove gare. Per questo c'è allo studio un emendamento al Dl sulla finanza locale, che potrebbe collegare l'entrata in vigore del meccanismo alla partenza del nuovo Codice appalti.

Per questo il presidente dell'Anac Raffaele Cantone ha deciso di prendere carta e penna e segnalare a Governo e Parlamento l'urgenza di una soluzione. Dal primo novembre, per legge (il decreto sulla «spending review» n. 66/2014), l'Anac non potrà infatti più rilasciare i codici di gara ai Comuni non capoluogo che tenteranno di bandire una gara senza passare per una delle forme di aggregazione previste dall'articolo 33, comma 3-bis del codice degli appalti.

Il problema si era già posto, negli stessi termini, a luglio 2014, alla scadenza di una delle tante proroghe concesse ai Comuni in ritardo sugli obblighi di aggregazione degli acquisti, dopo l'entrata in vigore della norma che vieta il rilascio dei Cig. Allora l'impasse fu superata con l'inserimento di una nuova proroga nel Dl 90/2014 e la decisione di Cantone di sbloccare il rilascio dei Cig in anticipo sulla conversione del decreto. Uno scenario che potrebbe replicarsi anche ora.

Al di là della questione del mancato rilascio dei Cig, però, stando alle voci che arrivano dai Comuni, i sindaci temono comunque che l'entrata in vigore delle nuove norme generi un blocco devastante. Il motivo è che il meccanismo dell'articolo 33 comma 3 bis del Codice presuppone l'esistenza di un sistema di soggetti aggregatori e centrali di competenza già ben oliato. La triste realtà, invece, è che al momento si procede decisamente a macchia di

QUATRO ANNI DI STOP & GO

Le norme sulla centralizzazione degli appalti



Dicembre 2011 - La nuova versione dell'articolo 33 comma 3 bis del Codice appalti viene inserita nel testo del decreto legge Salva Italia. E stabilisce che i Comuni non capoluogo di provincia, dal 31 marzo 2012, dovranno procedere ad acquisire lavori, beni e servizi tramite unioni di Comuni, accordi consorziali o soggetti aggregatori.

Febbraio 2012 - A pochi giorni dall'approvazione del Salva Italia, però, il Governo torna clamorosamente sui suoi passi. E sposta l'asticella avanti di un anno, stabilendo con il Milleproroghe, convertito a febbraio, che le nuove regole sull'aggregazione degli appalti potranno scattare soltanto a partire dal 31 marzo del 2013.

Giugno 2013 - Il Senato modifica la legge di conversione del decreto emergenze e rinvia al primo gennaio 2014 l'entrata in vigore dell'articolo 33 comma 3 bis. La norma, però, era andata in vigore ad aprile 2013. Così viene approvata anche una minisanatoria per i bandi avviati con il nuovo obbligo.

Dicembre 2013 - A pochi giorni dall'entrata in vigore della novità, arriva il decreto enti locali a metterci una pezza, la quarta consecutiva nel giro di un paio d'anni. Stavolta l'attivazione dei nuovi adempimenti per i Comuni viene rinviata fino al 30 giugno del 2014, sei mesi in avanti.

Giugno 2014 - Non è la volta buona. L'entrata in vigore viene spostata ancora una volta in avanti. Stavolta interviene il decreto 90/2014, che divide in due i cambiamenti. Dal primo gennaio 2015 si passerà dagli aggregatori per i beni e servizi, mentre dal primo luglio del 2015 sarà la volta degli appalti di lavori.

Febbraio 2015 - La strada di lavori, servizi e forniture viene riunificata però pochi mesi dopo. A febbraio del 2015 la legge n. 11 del 2015 fissa un termine unico per tutto e sposta l'entrata in vigore, ancora una volta, in avanti. Si parte il primo settembre 2015, salvo sorprese ulteriori.

Luglio 2015 - La legge sulla buona scuola fa slittare di altri due mesi l'obbligo di aggregazione degli appalti dei Comuni non capoluogo. Il termine slitta dal primo settembre al primo novembre 2015. Per adesso, si tratta dell'ultima proroga della serie, la settimana in totale.

leopardi. Qualche Regione è pronta a partire, altre sono decisamente più indietro. In alcune aree del paese i sindaci non saprebbero a chi rivolgersi per bandire le loro gare. A questo problema va aggiunta la circostanza aggravante che al sistema degli aggregatori manca ancora un tassello fondamentale: il tavolo costituito presso il ministero dell'Economia dovrà individuare le categorie merceologiche da far transitare attraverso le nuove centrali. Al momento, nulla di tutto questo è stato stabilito. Non finisce qui. Ad aggravare la situazione ulteriormente c'è il fatto che l'entrata in vigore a novembre porterebbe due mesi di caos totale per i Comuni più pic-

coli. Con le regole in vigore, infatti, quelli sotto i 10mila abitanti non possono bandire gare in nessun caso, anche entro la soglia di 40mila euro. Dal primo gennaio, però, in base alla bozza di legge di Stabilità in arrivo in Parlamento potranno farlo. C'è da scommettere che in questi sessanta giorni la maggioranza dei sindaci tirerà i remi in barca, aspettando il 2016 per ricominciare a gestire i suoi appalti in maniera ordinata. Non a caso, allora, l'Anci aveva già scritto un emendamento di proroga per collegare l'entrata in vigore del sistema alla partenza del nuovo Codice (in teoria: il 31 luglio 2016), senza però trovare il veicolo normativo adatto. Il ragio-

namento di questa modifica era chiaro: il nuovo sistema degli aggregatori dovrà andare a regime tutto insieme, senza procedere per strappi. Senza questo slittamento - spiegano fonti interne all'associazione - «c'è il rischio di una crisi profonda». Adesso si cerca di mettere in piedi una strada percorribile sarebbe quella di inserire un emendamento nel decreto sulla finanza locale (Dl 154/2015), in fase di conversione presso la commissione Bilancio della Camera. Anche se, a questo punto, resta il serio pericolo che l'obbligo vada in vigore per qualche settimana, come peraltro è già avvenuto altre volte in passato.

Meno di 10mila abitanti

Piccoli enti in autonomia sotto 40mila €

Liberi tutti per gli appalti di scarsa entità. La legge di Stabilità, tra le tante modifiche, opera anche una correzione chirurgica ma fondamentale a favore dei piccoli Comuni, sotto la soglia dei 10mila abitanti: anche loro, come quelli più grandi, potranno sempre «procedere autonomamente per gli acquisti di beni, servizi e lavori di valore inferiore a 40mila euro». Non dovranno, cioè, più passare dalla tagliola dell'articolo 33 comma 3 bis del Codice appalti, utilizzando strumenti di aggregazione come le unioni di Comuni, le intese o i 35 soggetti aggregatori dell'Anac.

Il tetto dei 40mila euro era nato con il decreto 90/2014. Qui è stata inserita una delle mille proroghe che, a partire dal 2011, hanno rimandato l'obbligo di passare dagli aggregatori. Ma non solo. In quel decreto sono state anche introdotte alcune eccezioni alla regola generale: si tratta di casi nei quali è possibile derogare ai normali obblighi di legge, come per gli appalti relativi alla ricostruzione in Abruzzo. Tra queste deroghe, nella versione del testo attualmente in vigore, compare la possibilità per i Comuni sopra i 10mila abitanti di fare da soli al di sotto della soglia di 40mila euro.

Lo spirito di quella misura era consentire alle amministrazioni più strutturate di conservare un margine di autonomia per i bandi meno rilevanti. Passare dagli aggregatori anche per comprare una risma di fogli avrebbe rallentato troppo la macchina della Pa. Questa scelta così restrittiva, però, è stata sempre duramente contestata dall'Anci: per l'associazione di Comuni anche i sindaci dei municipi più piccoli hanno bisogno di un margine di manovra minimo.

Così, la legge di Stabilità ha di fatto recepito, a partire dal 2016, queste sollecitazioni. Anzi: è stata anche più generosa, visto che l'Anci si sarebbe accontentata di un limite a 10mila euro. In base al Dl approvato in Consiglio dei ministri, invece, tutte le amministrazioni (indipendentemente dalla loro dimensione) potranno bandire gare, al di sotto dei 40mila euro, senza passare da forme di aggregazione della domanda. ■

G.I.A.