

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

30 maggio - 12 giugno 2016

Sviluppo Como, via libera all'aumento di capitale

Assemblea

Un sì all'unanimità per i tre milioni su ComoNext. Sui versamenti il distinguo della Bcc Alta Brianza

Via libera all'incremento di capitale per Sviluppo Como. L'assemblea dei soci si è espressa all'unanimità sui 3 milioni necessari a completare gli investimenti di ComoNext.

Mentre sull'impegno a ver-

sare i soldi delle realtà che hanno una quota, ci sono stati dei distinguo. E la Bcc Alta Brianza non sembra intenzionata ad aderire. Il che non ferma il piano, è emerso ieri sera.

All'ordine del giorno dell'assemblea dei soci di Sviluppo Como ieri c'era il delicato tema dell'aumento di capitale.

«Ma i soci hanno confermato la linea del consiglio di amministrazione da me espressa - rimarca il presidente Enrico

Lironi - Questo incremento era appunto necessario perché da destinare agli ultimi investimenti del Parco scientifico tecnologico di Lomazzo sulla base del piano degli investimenti del nuovo consiglio». E da parte dei soci questa necessità è stata ribadita con votazione unanime.

Poi si entrerà nella fase della sottoscrizione tecnica e si delinea anche la fusione tra le due società: per cui si spinge ad accelerare il piano.



Enrico Lironi

Difatti, la richiesta era anche chiaramente di mettere mano al portafoglio. E i soci si sono dichiarati disponibili alla sottoscrizione. Qui però le posizioni si diversificano.

Le quote sono così stabilite: 50% della Camera di commercio, 15% di Intesa Sanpaolo, 15% Credito Valtellinese, 15% ancora le tre banche di credito cooperativo.

Due associazioni, che hanno una quota minima, si sono mostrate favorevoli, ma hanno preso tempo in vista dei loro imminenti consigli.

Diversa la posizione della Bcc Alta Brianza, che si è detta non disponibile a erogare la nuova tranche per ComoNext e ha illustrato la propria posizio-

ne.

Si aprono due possibilità con il punto fermo comunque dei 3 milioni: «O lasciamo all'intera compagine attuale o con istituti nuovi - spiega Lironi - se questa Bcc non erogherà la sua quota».

I tempi sono stretti. Entro la metà di giugno chi ha detto ok, deve partecipare alla ricapitalizzazione, dando una percentuale del 25% rispetto alla quota «come dimostrazione di aver approvato ma anche accettato - continua Lironi - e abbiamo invitato la Bcc a rivedere la posizione, cosa che saremmo lieti che avvenisse».

Entro la fine di giugno vanno poi coperti tutti e 3 i milioni: «E spingeremo il piano di investimenti di ComoNext».

Il futuro dell'edilizia passa da green ed energia «Solo così si crea lavoro»

Il convegno

Al confronto cittadino con FenealUil sindacati e aziende guardano avanti a Como

Il futuro del settore delle costruzioni passa dall'innovazione sostenibile, dalla ristrutturazione e dalla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare. È quanto emerso ieri al convegno di FenealUil Lombardia a Villa Gallia.

Le ultime vicende

«Il settore edile – spiega Salvatore Monteduro, segretario generale Uil del Lario – è stato messo in ginocchio da otto anni di crisi e la ripresa è molto lenta, tanto che alcune realtà come la Holcim ancora in questi giorni sono alle prese con ristrutturazioni che fanno capire quanto la situazione sia delicata. È quindi indispensabile sfruttare qualsiasi occasione per creare lavoro come può essere quella della riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e del recupero delle aree

industriali dismesse».

Solo nel Comune di Como, infatti, ci sono più di 6mila unità immobiliari che sono state costruite prima del 1971, che rappresentano il 67% degli edifici totali. «Riqualificare – aggiunge – significa creare posti di lavoro ma anche tutelare l'ambiente ed il suolo». Ma non solo: l'edilizia, che nel nostro territorio ha una tradizione di qualità, è da sempre traino per altri settori economici, per questo è necessario impegnarsi per proseguire nell'innovazione sostenibile che anche negli anni di crisi ha dimostrato più capacità di tenuta.

«Dei 226 contratti di rete esistenti in Italia a prevalente coinvolgimento delle imprese delle costruzioni – dice Riccardo Cutaita, segretario Generale FenealUil Alta Lombardia – quasi la metà è finalizzata al green building, nel senso che cita direttamente nell'oggetto del contratto l'efficienza energetica e l'impiego delle energie rinnovabili in edilizia. Di questi contratti, ancora una metà è invece specificamente indirizzata alla riqualificazione energetica degli edifi-

ci; si tratta di un numero rilevante, considerando la giovane età dello strumento giuridico».

Cosa occorre

Per ottenere risultati su vasta scala è necessario passare dall'intervento sui singoli alloggi a quello sugli edifici e sulle porzioni urbane di interi quartieri. «Alcune ricerche – aggiunge – affermano che 2 milioni di case nel nostro paese sono vecchie ed in cattive condizioni, una percentuale che sale al 21% per gli edifici costruiti prima del 1981. È necessario che le istituzioni locali, regionali e nazionali si coordinino e promuovano un vasto programma di riqualificazione energetica dei grandi patrimoni immobiliari pubblici. Non è più sufficiente agire solo con gli incentivi fiscali alle famiglie».

In questo modo si potrebbe far schizzare in alto l'occupazione se è vero che secondo i dati Excelsior l'incidenza delle assunzioni di green jobs programmate dalle imprese nelle costruzioni sono passate dal 28% del 2009 al 44% del 2015.

S. Fac.



Il tavolo dei relatori a Villa Gallia FOTO POZZONI



Sindacalisti e imprenditori a confronto

Focus Casa

Efficienza energetica

I dati Cerved sulle chiusure d'impresa nei primi tre mesi
*Fallimenti, l'edilizia segna
il recupero maggiore nel 2016*

L'edilizia sembra tornare veramente in corsa per sostenere la ripresa del Paese. Sono 3.600 infatti le imprese che hanno complessivamente aperto una procedura fallimentare nei primi tre mesi del 2016, con una riduzione del 4,5% rispetto allo stesso

periodo del 2015. I fallimenti, pur rimanendo su livelli storicamente elevati, tornano vicini ai dati del 2013, confermando il trend decrescente osservato negli scorsi mesi. Ma secondo i dati dell'Osservatorio Cerved sulle chiusure d'impresa, il setto-

re dell'edilizia è quello che ha registrato un calo maggiore: nei primi tre mesi del 2016, sono 756 le imprese attive in questo settore che hanno aperto una procedura fallimentare, oltre 100 in meno rispetto al 2015 (-12,4%). Più contenuta, invece, la riduzione

nel terziario (1,9 mila procedure, -1,9% rispetto al primo trimestre 2015), e nell'Industria (560 fallimenti, -1,2%). Dal punto di vista geografico il Mezzogiorno traina il trend positivo, con 915 fallimenti (-9,7% rispetto ai primi tre mesi del 2015).

Il fotovoltaico cancella anche la bolletta di casa

Edifici intelligenti. Numeri alla mano ecco come dopo la fine anche degli incentivi il nuovo sistema ha rilanciato la convenienza di questi impianti

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Senza gli incentivi, dicevano, sarebbe stata la loro fine. Invece, oggi, i dati non solo smentiscono questo presagio. Ma addirittura gli impianti fotovoltaici stanno diventando il vero motore del rinnovamento green del nostro Paese.

Eppure prezzi, tariffe, sconti fiscali già da soli rendono queste tecniche convenienti. E poi ci sono i fatti veri, la bolletta decisamente più leggera. Sono i numeri a confermare questa direzione, a trasformare immobili e abitazioni energivore in edifici intelligenti che consumano pochissima corrente, o energia prossima allo zero. Ci sono i forti risparmi in bolletta, i costi ormai molto bassi di installazione (in pochi anni sono scesi del 75%), ci sono i benefici del 50% degli eco-bonus.

Il nuovo meccanismo

Ma c'è soprattutto un nuovo meccanismo che dovrebbe spazzare via le incertezze che regnano fra molti operatori, più spesso spinte da equivoci: è il meccanismo di "scambio sul posto"; vero punto di forza di questa nuova fase post-incentivi. Lo scambio sul posto ("posto" è la propria casa) è un sistema con il quale il Gse permette di produrre energia in momenti anche diversi da quelli di utilizzo (giorno/notte, estate/inverno) facendo poi un conguaglio annuale tra l'energia prodotta fino a pareggiare quella consumata a un prezzo pressoché identico.

La novità è il passaggio da una logica di puro consumo a quella

di veri e propri produttori di energia. Un passaggio strutturale che, a livello pratico, prevede che il proprietario di un impianto fotovoltaico continui a pagare le bollette per l'energia che effettivamente preleva dalla rete quando il fotovoltaico produce poco o comunque meno del fabbisogno di quel momento pagandola al proprio fornitore.

Il primo vantaggio

Beneficiando periodicamente delle compensazioni economiche secondo appunto il cosiddetto sistema di scambio di energia sul posto (operate dal Gse quindi garantite dallo Stato), il risultato finale è a tutto vantaggio del consumatore. Si tratta cioè di remunerazioni da parte del Gse che avvengono periodicamente durante l'anno in corso con un acconto minimo e, una volta l'anno (di solito a metà dell'anno successivo) con il conguaglio calcolando la differenza tra il valore dell'energia prodotta (pagata in acconto) e non consumata dall'utente e il costo dell'energia comprata e consumata, prelevata dalla rete.

Ecco quindi emergere la logica del sistema di scambio sul posto: i pannelli fotovoltaici non

possono rendere autosufficienti chi li possiede. Pensiamo alla notte, ai giorni di pioggia e ai periodi invernali con pochissime ore di luce. Così come, però, ci sono periodi con giornate molto lunghe e soleggiate dove la produzione è di gran lunga superiore al consumo. Il meccanismo dello scambio sul posto risolve questi problemi di discontinuità ponendo, di fatto, la rete elettrica come sistema virtuale di accumulo della propria energia prodotta e non consumata istantaneamente.

Il peso dei numeri

Ma entriamo nel merito dei numeri, con il caso di una villetta a due piani, molto simile per consumi, ad un appartamento di 100-150 metri quadri: un consumo di circa 3mila kWh l'anno per una bolletta annua di 840 euro (3.000 kWh consumati moltiplicati per 0,28 euro, il costo medio dell'elettricità sul mercato).

Installando un impianto fotovoltaico da 3kW che può produrre circa 3mila kWh l'anno di energia elettrica, si spendono circa 2.800 euro per kW. L'investimento, quindi, vale circa 8400 euro, di cui la metà (4.200

euro) detraibili in 10 anni grazie al bonus Irpef del 50%.

I numeri per comprendere i benefici della installazione di questo impianto sono: 840 euro costo bolletta elettrica senza impianto. Staticamente risulta che l'energia prodotta da un impianto fotovoltaico domestico e consumata istantaneamente è circa del 35%.

Il reale risparmio

Questo significa che 3.000 kWh moltiplicati per il 35% e a loro volta per 0,28 euro determina un risparmio annuo di 294 euro in bolletta, per mancato acquisto di energia. Per differenza l'energia scambiata (immessa in rete e poi prelevata in tempi diversi) è il 65%. Il prezzo pagato al proprio fornitore per l'energia prelevata dalla rete è di 546 euro (3.000 x 65% x 0,28 euro).

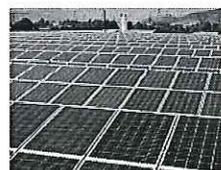
A questo punto, invece, l'incasso dal Gse per la vendita dell'energia immessa in rete sarà in due fasi: una prima fase di acconto del valore di 76 euro. E una seconda fase di saldo-conguaglio in unica soluzione a metà dell'anno successivo di 409 euro. A questo va poi aggiunto il beneficio fiscale annuo, le detrazioni Irpef del 50% sull'investimento: 8400 divisa in dieci anni, pari a 420 euro l'anno. In totale il beneficio sarà quindi la somma di tutti i risparmi, cioè 577 euro l'anno. A questo punto il confronto, fra il "prima" e il "dopo": il primo beneficio sarà di 840 euro che non si spendono in bolletta, più i 577 euro di ricavi per un totale di 1.417 euro l'anno. Di risparmio, monetizzato in portafoglio.

Regole e vantaggi



I risparmi
Investimenti più leggeri

La ricerca e lo sviluppo di nuove tecnologie hanno garantito i forti risparmi in bolletta, e i costi di installazione degli impianti fotovoltaici sono molto bassi: in questi ultimi cinque anni i prezzi sono scesi del 75%, ci sono i benefici del 50% degli eco-bonus.



Il meccanismo

Decolla lo "scambio sul posto"

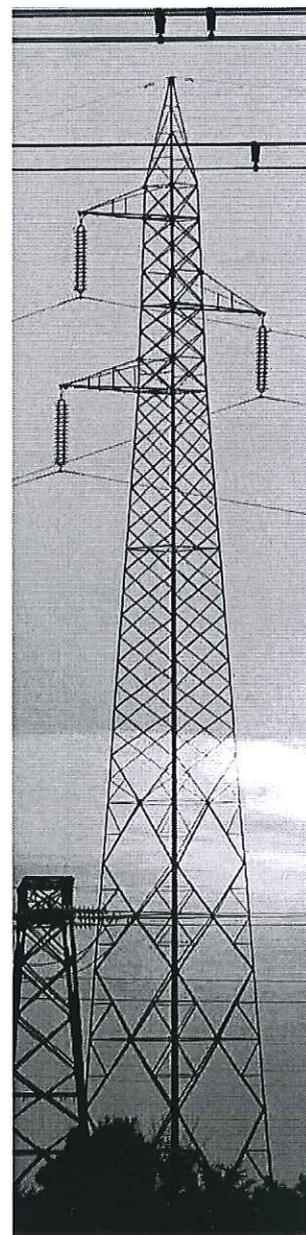
È il nuovo meccanismo, vero punto di forza di questa nuova fase post-incentivi, che consente di produrre energia in momenti anche diversi da quelli di utilizzo (giorno/notte, estate/inverno) facendo poi un conguaglio annuale tra l'energia prodotta fino a pareggiare quella consumata a un prezzo pressoché identico.



I conti

Più nessuna bolletta, ma risparmi

Alla fine il confronto fra il "prima" e il "dopo" aver installato l'impianto fotovoltaico è chiaro: il primo beneficio sarà di 840 euro che non si spendono in bolletta, più i 577 euro di ricavi per un totale di 1.417 euro l'anno. Sono risparmi che si monetizzano direttamente nel bilancio familiare.



55%

IRISPARMI FISCALI

Ci sono i forti risparmi in bolletta, i costi ormai molto bassi di installazione (in pochi anni sono scesi del 75%), ci sono i benefici del 50% degli eco-bonus, la possibilità di detrarre la metà dell'investimento

840

BOLLETTA PIÙ LEGGERA

Il costo medio ogni anno necessario da sostenere in energia elettrica per un appartamento di 100-150 metri quadri. Con un impianto fotovoltaico questo costo sarebbe azzerato con risparmi ulteriori



Il Fisco garantisce il recupero del 50% dell'investimento
 Installando un impianto fotovoltaico da 3kW che può produrre circa 3mila kWh l'anno di energia elettrica, si spendono circa 2.800 euro per kW. L'investimento vale circa 8.400 euro, di cui la metà (4.200 euro) detraibili in 10 anni grazie al bonus Irpef.



Il conto per un appartamento medio di 150 metri quadri
 I numeri per comprendere i benefici della installazione di questo impianto sono: 840 euro costo bolletta elettrica senza impianto. Ma i kW prodotti dall'energia solare determinano un risparmio annuo di 294 euro in bolletta.

I risparmi che ritornano

Impianto fotovoltaico per una villetta singola o un appartamento da 100 mq

FABBISOGNO E COSTI/RICAVI



3.000 kWh
 Il fabbisogno annuo di energia elettrica



76 euro acconto
 Ricavo dell'energia elettrica prodotta dal fotovoltaico, immessa in rete e pagata dal Gse



409 euro conguaglio
 Ricavo dell'energia elettrica prodotta dal fotovoltaico e immessa in rete, e poi prelevata e pagata dal Gse



0,28 euro al kWh
 Costo dell'energia elettrica pagato sul mercato

● SENZA IMPIANTO FOTOVOLTAICO ● CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO

840 euro
 (3.000 kWh x 0,28 euro)
 Il costo della bolletta elettrica per il fabbisogno di energia della villetta o dell'appartamento pagato ogni anno, presa dalla Rete

294 euro
 (3.000 kWh x 0,35 x 0,28 euro)
 Il risparmio annuo in bolletta di energia

577 euro
 introito Totale dalla vendita annua alla Rete di energia elettrica prodotta con impianto fotovoltaico
 294+409+420-546 = 577 euro di cui: 294 non spesi (risparmiati come autoconsumo) incassati dal Gse per energia in Rete

76 euro
 (3.000 kWh x 0,65 x 0,039 euro)
 La quota pagata dal Gse per il 65% di energia elettrica prodotta, venduta alla Rete e messa in acconto

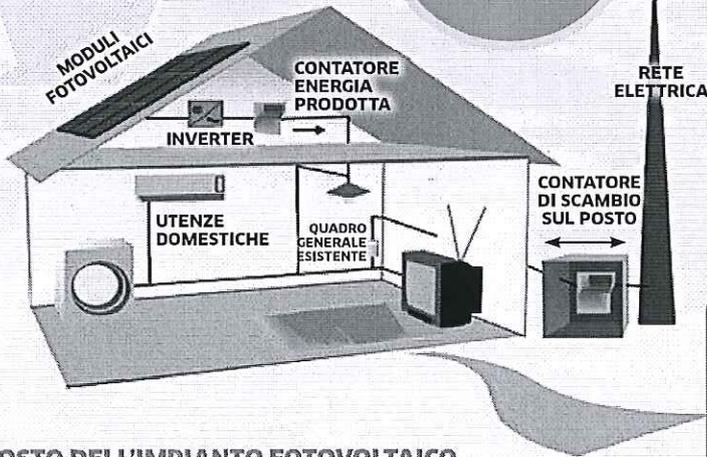
35%
 È la quota di autoconsumo dell'energia elettrica prodotta

546 euro
 (3000 kWh x 0,65 x 0,28 euro)
 spesa per l'acquisto di energia di scambio dal fornitore di energia elettrica

Acconto più conguaglio dell'energia scambiata con il Gse
409 euro
 (3000 x 0,65 x 0,28 x 0,75)

65%
 La quota di energia che viene prodotta, non consumata e immessa nella Rete

420 euro
 (8400 euro x 0,5 / 10 anni)
 La quota annuale di detrazione fiscale per eco bonus sul costo dell'impianto fotovoltaico



Differenza fra quanto spendo prima e dopo 1.417 euro
 È il vantaggio totale, la somma fra il risparmio (quanto non si spende) di 840 euro della bolletta e il ricavo di 577 euro per la vendita di scambio dell'energia al Gse

6 anni
 Il tempo di ritorno semplice dell'investimento
 8.400 / 1.417 = circa 6 anni

COSTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

2.800 euro
 Costo per ogni kWh installato in un impianto fotovoltaico

8.400 euro
 Il costo totale per installare un impianto fotovoltaico da 3 kW

420 euro
 La detrazione fiscale annua per dieci anni del 50% del costo totale dell'impianto

6 anni
 Il tempo di ritorno dell'investimento calcolato come somma delle detrazioni fiscali

Gli edifici intelligenti in cerca di operatori adeguati per l'efficienza

Smart city, ma gli edifici lasciano molto a desiderare. Anzi, sul tema del risparmio energetico abbiamo ancora un patrimonio edilizio che ci colloca molto in ritardo in termini di corsa all'efficienza energetica. È sempre più dichiarato, ormai, che saranno le nostre case il primo pilastro delle smart city, della sostenibilità

e saranno sempre più le case del futuro quelle più ricche di tecnologia, di vestite di domotica, e con benefici immediati anche come impatto sull'ambiente. Cominciando, quindi, proprio dagli edifici, dalle nostre case, dalle nostre abitazioni. Ma c'è un problema, ancora da risolvere: la formazione di molti tecnici, impiantisti, progettisti, pro-

fessionisti in forte ritardo sui temi, sulle tecniche e sulle tecnologie del risparmio energetico.

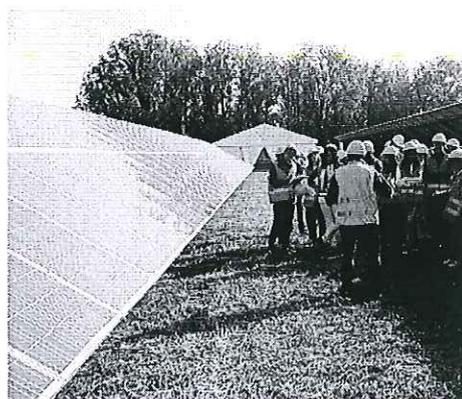
Il fotovoltaico, per esempio. Erroneamente si è diffusa la convinzione che l'abolizione della tariffa incentivante avrebbe reso automaticamente meno convenienti questi impianti per produrre energia elettrica dal sole, per le nostre abitazioni.

Nulla di più sbagliato. E, peggio ancora, questa considerazione spesso viene fatta circolare dagli stessi professionisti e da tecnici poco o per nulla aggiornati sui nuovi strumenti di energy intelligence, poco favorevoli a ricorrere o a promuovere solu-

zioni innovative o, spesso, anche perché non conoscono fino in fondo gli strumenti per gestire soluzioni energeticamente innovative o green e all'avanguardia sotto il profilo tecnologico.

Mancano ancora queste figure. Nel senso che mancano adeguatamente formate, essendo questi tecnici, professionisti, impiantisti operatori che sono sul mercato o da soli o legati a piccolissime imprese a cui manca spesso perfino il tempo di aggiornarsi.

Questo è punto ancora dolente della filiera edile, un passaggio importante perché è nelle loro mani oltre la metà del giro d'affari legato all'efficienza.



Un gruppo di operatori durante una formazione tecnica

Il bando regionale

Un boom di domande per 2 milioni di "batterie"

Due milioni di euro come contributo per l'acquisto di accumulatori di energia prodotti da impianti fotovoltaici assegnati in meno di un'ora. Ma soprattutto almeno altre 1.500 domande pronte a sfruttare questa opportunità. È stata questa la prima controprova per misurare il livello di sensibilità ancora presente nei confronti degli impianti fotovoltaici e della loro convenienza almeno sotto il profilo del conto economico, all'indomani della fine degli incentivi per questo settore. E la verifica sembra essere pienamente riuscita: «Un successo straordinario, ora al lombardi andranno oltre due milioni di euro: un investimento importante che rappresenta anche un sostegno concreto all'ambiente».

L'assessore regionale all'Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile Claudia Terzi ha commentato con grande soddisfazione gli esiti del bando accumul sulle energie rinnovabili.

Il bando, aperto alle 12,00 e chiuso alle 13,10 di giovedì scorso ha avuto "risultati molto positivi". Le domande arrivate protocollate, e quindi istruibili, sono state 582: coprono sia le risorse messe a bando (2 milioni di euro) sia la quota di lista d'attesa (400.000 euro).

A sistema sono registrate anche 853 bozze, ovvero domande che non sono state inviate prima della chiusura del bando ma tra queste solo una cinquantina è arrivata fino al pagamento del bollo, necessario prima dell'invio della domanda e della conclusione del processo.

«I tecnici - ha concluso Terzi - stanno ancora elaborando i dati che saranno pronti per l'inizio della prossima settimana (potenze coinvolte, tipologia di beneficiari)».

«La metà delle case va restaurata Serve formazione»

Gesticond. Parla il presidente nazionale Bargiacchi «Si abbassa il loro valore, difficile oggi farlo capire» Mobilitati gli amministratori di condominio comaschi

COMO

SIMONA FACCHINI

Oltre la metà dei condomini comaschi necessita di ristrutturazione e di adeguamenti dal punto di vista energetico. A dirlo sono gli amministratori dell'associazione di categoria Gesticond che lunedì erano alla Scuola Studio e l'esame finale del corso di formazione obbligatoria organizzato in collaborazione con Confedilizia Como.

I dati

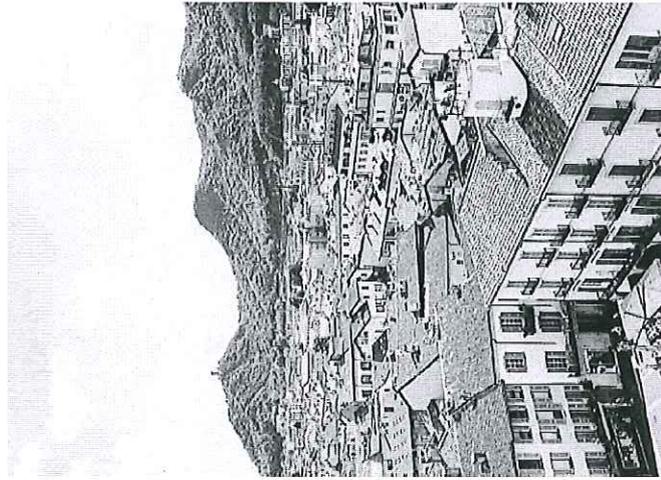
«Come ha una percentuale di ristrutturazione degli immobili molto bassa - spiega Massimo Bargiacchi, presidente nazionale di Gesticond - siamo in un periodo storico in cui è difficile far capire ai condomini che una riqualificazione urbanistica ed impiantistica migliora sia le condizioni di sicurezza che il valore dell'immobile, purtroppo le persone non sono intenzionate a spendere soldi perché non vedono il vantaggio economico». Una situazione che porta ad un investimento lento ed inesorabile del valore degli appartamenti. Tra gli interventi che andrebbero eseguiti con maggiore urgenza secondo gli amministratori ci sono quelli relativi alla revisione delle centrali termiche, che permetterebbero un vero risparmio anche in termini di emissioni in-

quinanti. «Como è caratterizzata da condomini mediamente piccoli - aggiunge - quando ho cominciato io a fare l'amministratore le controvverse maggiori riguardavano cose pratiche come i conti delle bollette, oggi invece le problematiche sono sempre più formali e più improntate alle regole di convivenza, non a caso il 30% delle cause civili ha origine condominiale». Un lavoro che l'amministratore, che continua ad attrarre (erano 50 i candidati a sostenere l'esame, ndr.) ma che è sempre più complicato e soggetto a regole ferree.

«Negli anni '50 e '60 quando è nato il condominio - racconta Massimo Bargiacchi - l'amministratore era generalmente un condomino che doveva i conti delle spese e dividendo avanti nel tempo le necessità sono diventate sempre più pressanti per cui oggi l'amministratore deve sapere di contabilità, fiscalità e tecnica in maniera generale». Tra i cambiamenti più rilevanti quelli legati alla gestione finanziaria del condominio.

Le regole
«Le regole sono pressanti - aggiunge - oltre al libro cassa e alle registrazioni contabili, alla fine dell'anno bisogna presentare anche il rendiconto patrimoniale del condominio, dove per la prima volta figura lo stato di salute del palazzo. È uno strumento di grandissima tutela sia per i condomini che per i professionisti che lavorano bene». Tra le criticità, invece, la principale è quella della mancanza di capacità giuridica del condomnio, motivo di tante ten-

Le regole
«Le regole sono pressanti - aggiunge - oltre al libro cassa e alle registrazioni contabili, alla fine dell'anno bisogna presentare anche il rendiconto patrimoniale del condominio, dove per la prima volta figura lo stato di salute del palazzo. È uno strumento di grandissima tutela sia per i condomini che per i professionisti che lavorano bene». Tra le criticità, invece, la principale è quella della mancanza di capacità giuridica del condomnio, motivo di tante ten-



Una panoramica della città di Como



Massimo Bargiacchi, presidente nazionale di Gesticond a Como

sioni e contenziosi. «Purtroppo non ci siamo arrivati - spiega il presidente di Gesticond - nonostante le richieste pressanti delle associazioni di categoria». Altra particolarità quella dei cosiddetti «amministratori del proprio condominio», ovvero le persone che amministrano il condominio in cui risiedono: sono sì sogg-

Gli artigiani dell'edilizia guardano al futuro

Confartigianato
Martedì 14 giugno l'assemblea del settore per studiare normative e possibilità

Appalti, normative, ma soprattutto futuro. Quello di un settore delicato come le costruzioni, in particolare per le piccole imprese di Como.

Si terrà martedì 14 giugno alle 20.30 nella sala congressi di Confartigianato Imprese Como. Viale Roosevelt, 15 l'assemblea generale degli artigiani del settore costruzioni. L'obiettivo - spiega l'associazione guidata dal presidente Marco Galimberti - per discutere diversi temi che riguardano il futuro del comparto. Diversi i temi che verranno affrontati nel corso dell'assemblea.

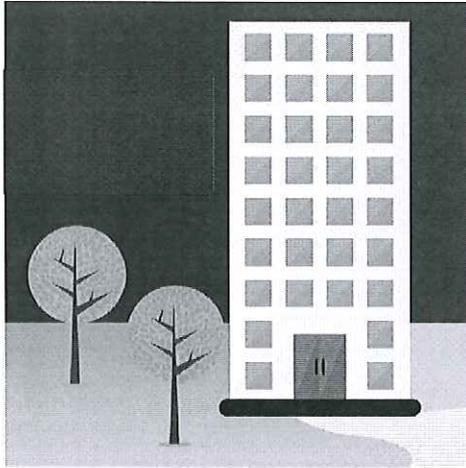
Si parte dalla normativa sugli appalti per arrivare al Listino delle opere edili. E ancora, ci saranno le proposte di progetti per la realizzazione di azioni rivolte alle imprese per la promozione del lavoro, del prodotto o del servizio di un comparto o di un territorio offerte dalla bilateralità. Insomma, la carne al fuoco è notevole, anche perché questo settore chiede a gran voce di poter sperare nel futuro dopo anni particolarmente delicati. A partire dai micro imprenditori del territorio.



Marco Galimberti

Focus Casa

Gli strumenti alternativi



Importo mutuo: 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro									
Tipologia tasso	Durata	N. banche monitorate	N. prodotti monitorati	Miglior prodotto		Peggior prodotto			
				Tasso	Rata	Tasso	Rata	Risparmio	
Fisso	10	oltre 60 banche	88	1,43%	895	7,03%	1163	268	
	20	oltre 60 banche	88	1,93%	503	7,53%	807	305	
	30	oltre 60 banche	65	2,25%	382	7,55%	703	320	
Variabile	10	oltre 60 banche	190	0,73%	864	7,50%	1187	323	
	20	oltre 60 banche	193	0,73%	448	7,50%	806	358	
	30	oltre 60 banche	151	1,05%	324	7,50%	699	375	

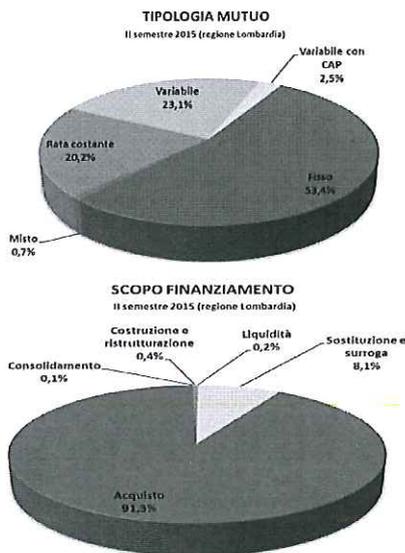
Importo mutuo: 150.000 euro - Valore immobile 250.000 euro									
Tipologia tasso	Durata	N. banche monitorate	N. prodotti monitorati	Miglior prodotto		Peggior prodotto			
				Tasso	Rata	Tasso	Rata	Risparmio	
Fisso	10	oltre 60 banche	108	1,43%	895	7,03%	1163	268	
	20	oltre 60 banche	108	1,93%	503	7,53%	807	305	
	30	oltre 60 banche	81	2,25%	382	7,55%	703	320	
Variabile	10	oltre 60 banche	219	0,73%	864	7,50%	1187	323	
	20	oltre 60 banche	222	0,73%	448	7,50%	806	358	
	30	oltre 60 banche	169	1,05%	324	7,50%	699	375	

Permuta o dilazione I nuovi modelli per comprare casa

Mercato immobiliare. In crescita accordi fra venditori, imprese e nuovi acquirenti consentono di evitare di indebitarsi con un mutuo e risparmiare sugli interessi

COMO
SIONE CASIRAGHI

Comprare e vendere casa. A ridosso di una scadenza fiscale che per la prima casa non c'è più, il pagamento di Imu e Tasi, forse ci si rende conto un po' di più quanto effettivamente oggi l'acquisto di un immobile possa tornare conveniente. Il tetto, del resto, è sempre al primo posto nei desideri delle famiglie: in proprietà per chi può permetterselo, e magari più grande per migliorare la propria condizione abitativa. Oggi condizioni di prezzo e di mercato, dei mutui, lo consente con maggiore favore. E in questa dinamica, tuttavia non sempre ancora gli ostacoli sono stati superati: accedere a un prestito bancario non è ancora o non è sempre così facile. Lo dimostrano un paio di nuove "soluzioni" che famiglie, privati e giovani coppie in particolare stanno percorrendo per comprare casa. Modelli alternativi al prestito ipotecario, il più



delle volte appunto sotto forma di debito di 20-30 anni. Modelli forse più facili, modelli che, a sentire gli stessi operatori del settore, imprese e agenti, stanno effettivamente funzionando anche perché riescono ad evitare costi accessori, legati il più alle istruttorie delle pratiche e, soprattutto al peso degli interessi sul prestito reale.

Il primo, la dilazione concordata del pagamento della casa. E, secondo percorso, la permuta di immobili.

Il vincolo debitorio è di fatto una delle nuove vie che sta prendendo piede in quest'ultimo periodo. Scendono in campo i genitori, e in maniera molto simile allo strumento del prestito vitalizio, la casa dei genitori diventa liquida. Che cosa succede in realtà? La famiglia anticipa all'impresa costruttrice o al privato venditore, in media fra il 40 e il 50% del valore dell'immobile da comprare, mentre per la parte restante del debito si pattuisce una rateizzazione in tre-quattro o cinque anni al massimo. E senza versare interessi sul debito.

Il notaio come garante

Un accordo legittimo, che viene inserito nell'atto del rogito sottoscritto davanti a un notaio, contestualmente al quale viene inserito la condizione di riservato dominio: senza il pagamento delle rate scadenzate l'atto d'acquisto dell'immobile diventa automaticamente nullo. Una prassi che sta trovando consenso e favore anche fra gli imprenditori del settore edile, garantiti dal notaio nella veste di pubblico ufficiale con la trascrizione nell'atto di compravendita del vincolo debitorio e dalla clausola sospensiva della vendita.

In genere poi si ricorre a questa prassi quando, per esempio,

Come funzionano



Il pacchetto

Oltre le agevolazioni fiscali Per comprare casa l'ultima legge di Stabilità ha completato un pacchetto di strumenti finanziari e giuridici che vanno dal Rent-to-buy fino al leasing immobiliare e che permettono anche grazie a sgravi fiscali di accedere all'acquisto di un'abitazione con più facilità.



La permuta

Come scambiare la casa Non è fra gli strumenti recenti ma sta diffondendo come pratica per monetizzare immediatamente una abitazione già di proprietà e che si vuole cambiare. Il suo valore corrisponde all'anticipo sul prezzo della nuova.



Il pagamento dilazionato

Il debito rateizzato in pochi anni È un meccanismo grazie al quale all'acconto versato e pari in genere al 40-50% del prezzo concordato, segue nei successivi tre-cinque anni il saldo legato spesso alla successiva vendita di un'altra casa non ancora venduta.

la famiglia d'origine dispone di un'altra casa, già messa sul mercato, ma ancora venduta. E rappresenta, appena chiusa la compravendita, il saldo al patto sancito con il venditore.

Un secondo modello indiretto di finanziamento è invece la permuta di immobili. Il meccanismo è molto semplice. Per esercitare una permuta c'è anche un'abitazione, in genere quella che si vuole cambiare con una nuova e più ampia. Chi la vende la offre ad un prezzo in genere più basso fra il 10-20% del suo valore di mercato pur di monetizzarla subito.

Il prestito come optional

Eventuale mutuo coprirà eventualmente la differenza necessaria per coprire il valore della nuova casa. Chi acquista, invece, è libero poi di rimettere sul mercato la prima abitazione ad un prezzo in genere superiore a quello pattuito con il cliente con il legittimo obiettivo di realizzarne un margine di guadagno oltre allo sconto iniziale. Sarà poi il mercato a decidere quanto il prezzo è e meno adeguato al suo reale valore.

Anche la permuta, come nel caso della dilazione concordata del pagamento, oltre a essere vista con favore dalle imprese, sta diventando pratica sufficientemente diffusa anche nelle compravendite fra privati. L'ultimo caso registrato riguarda una nuova abitazione da 700mila euro di valore di mercato: 500mila euro sono stati messi in contanti e il resto è stato saldato con la permuta di una villetta in Sardegna del valore reale di 230mila euro ma il cui prezzo è stato pattuito a 200mila euro. Una settimana dopo il nuovo proprietario l'aveva venduta a 210mila euro.

Le categorie: «Lucini ha fallito Ottima persona ma non basta»

Il caso. Confcommercio: «Nessun dubbio sull'onestà, però risultati scarsi»
Taborelli: «L'ho votato e non sono soddisfatto, ha sbagliato collaboratori»

Avevano grandi aspettative, in particolare sulla questione paratie. Non è andata come speravano e ora le associazioni di categoria "scaricano" il sindaco **Mario Lucini**. O meglio, salvano la persona ma ne bocchiano l'operato. Lo fanno con toni e sfumature diverse, ma la sostanza è un giudizio negativo sui quattro anni di governo della città. La scelta di non ricandidarsi viene definita inevitabile e al contempo tutti dicono che sarà difficile trovare qualcuno disposto a scendere in campo nella prossima primavera.

I presidenti delle associazioni

«Come ha spiegato lo stesso Lucini, nella scelta di non ripresentarsi ha pesato la componente personale e familiare, oltre alla situazione non piacevole che si è determinata - nota il presidente della Camera di commercio **Ambrogio Taborelli** - Lui è irreprensibile dal punto di vista morale, ma questo non è sufficiente. Paga la scelta dei collaboratori, che è fondamentale nel settore privato come nel pubblico. Di certo il risultato della sua squadra non è soddisfacente, ci si aspettava di più. Io l'ho votato e non posso certo dire di essere contento dei risultati. Detto questo, chi si candida merita comunque un monumento, ora sarà ancora più difficile trovare persone pronte a correre per il Comune».

Una bocciatura arriva dal presidente di Confcommercio **Giansilvio Primavesi**: «La scelta di non ricandidarsi mi sembra inevitabile, sarebbe stato difficile raccogliere con-

sensi. Mi sembra già coraggioso ad andare avanti un altro anno, in fondo chi glielo fa fare? Quello che mi meraviglia è che sulle paratie ha fallito pur conoscendo benissimo la tematica anche dal punto di vista tecnico. Non ho il minimo dubbio sull'onestà, ma se si è circondato di persone che poi non ha "controllato" e monitorato la responsabilità è sua. Sui candidati per il 2017 mi viene da dire che i comaschi validi non mancano, ma non lo vogliono fare...».

«Visti gli ultimi avvenimenti si tende a vedere tutto nero - afferma il presidente dell'Ance **Luca Guffanti** - Sulle paratie la situazione è chiara, ma non parlerei di fallimento totale, abbiamo condiviso alcune scelte. Ora spero che lascino lavorare il sindaco per quest'ultimo anno, nell'interesse della città. Sulla questione lungolago forse l'errore di Lucini è stato quello di pensare "ce la faccio da solo", invece il Comune non era in grado di riuscirci».

Albergatori e artigiani

«Probabilmente non è il sindaco ad avere le maggiori colpe, però si è candidato dicendo che avrebbe sbloccato i lavori delle paratie e non l'ha fatto - commenta il presidente dell'associazione albergatori **Roberto Cassani** - Avrebbe dovuto chiedere molto tempo fa un aiuto a Roma. Siamo a otto anni di cantiere e ormai il danno d'immagine inizia a essere grave».

Non si sbilancia il presidente di Confartigianato **Marco Galimberti**: «Sulle paratie non è andata come speravamo. Sulle altre scelte di questi quattro anni non si può dare un giudizio



Laura Bordoli e Mario Lucini al confronto con le categorie nel 2012

generale, sono state fatte alcune cose buone e altre no. A Lucini avevamo chiesto un colpo d'ala, nella nostra assemblea dell'anno scorso, ma c'è stato solo su alcune questioni. Va detto che fare il sindaco oggi è difficilissimo, lo è ancora di più a Como. Forse il problema è che non c'è più la politica con la "p" maiuscola, anche perché chi si impegna per il bene comune sottraendo spazio alla famiglia spesso si ritrova a rimbalzare contro un muro di gomma, non riesce a fare quello che vorrebbe».

L'imprenditore **Graziano Brenna**, già numero due degli industriali, nota: «Riconfermo il mio giudizio positivo sul Lucini uomo, sull'onestà e sulla voglia di fare bene non si discute. Si è trovato di fronte a difficoltà

enormi create da altri. Come avevo detto al forum organizzato dal vostro giornale, quando c'è un problema più grande di te devi saper chiedere aiuto. Non l'ha trovato a Como né in Regione, doveva rivolgersi al governo». E il presidente della Cdo **Marco Mazzone** aggiunge: «Se non ci sono le condizioni, è serio non candidarsi. Lucini ha affrontato con serietà e impegno tutti i temi, è evidente che sulle paratie la situazione è problematica. Le prossime elezioni? Serve qualcuno con la forza e la competenza per entrare nel merito delle questioni, senza una visione ideologica e al di là degli steccati».

I vertici di Unindustria, contattati, non hanno voluto rilasciare dichiarazioni.

M. Sad.

Le vacanze non bloccano i lavori C'è il primo appalto per gli asfalti

La priorità ai marciapiedi in via Fossano per le scuole

Cantù. Domani l'apertura della gara, a luglio si sceglierà la ditta che aprirà subito i cantieri. A settembre si procederà poi con la realizzazione della rotonda tra le vie Vivaldi e Brianza

CANTÙ

SILVIA CATTANEO

Dopo stagioni col freno a mano tirato per ristrettezze economiche e tagli di bilancio, lungaggini burocratiche e intoppi, la maggioranza prepara un autunno di cantieri.

Se tutto andrà come deve. L'ultima variazione al piano triennale delle opere pubbliche è di qualche giorno fa, ma di poca sostanza, poiché ha visto solo rimodulare gli importi per un paio di interventi. L'elenco dei quali, per il 2016, è corposo. Tanto che, lo si può dire sin d'ora, non tutti verranno realizzati.

In alcuni casi, vedi la nuova biblioteca nell'ex tribunale - 1 milione di euro di previsione - o il parcheggio accanto alla ferrovia a Cantù Asnago, si punta prima della fine del mandato a reperire le risorse e aprire il cantiere o quantomeno lasciare la progettazione conclusa.

Le strade

Il fronte più atteso dai cittadini, senza dubbio, è quello relativo alle opere stradali e quindi alle asfaltature. Due stralci per il 2016, da 423mila euro e 395mila euro e poi 500mila per 2017 e 500mila per 2018.

«Vogliamo realizzarle il prima possibile - conferma l'assessore ai Lavori Pubblici **Paolo Di Febo** -. Da parte della Provincia, che è la stazione appaltante, abbiamo avuto rassicurazioni sul fatto che già lunedì (domani per chi legge) verrà pubblicato un primo avviso di bando. Il che significa che per luglio potremo conoscere il nome della ditta aggiudicatrice e quindi a fine estate,

massimo all'inizio di settembre, si potrà partire».

La prossima settimana, poi, verrà aperta la gara anche per affidare la realizzazione della rotonda tra via Vivaldi e via Brianza, intervento chiesto da anni alle amministrazioni che si sono succedute, per 380mila euro di spesa. Lavori aperti sempre dopo l'estate.

Le attese

«Servirà un po' di più di pazienza - prosegue - per la seconda rotonda, quella all'incrocio tra via Monte Baldo e via Cesare Cattaneo, perché stiamo risolvendo gli adempimenti necessari per l'acquisizione di alcune aree». Occorrerà qualche mese in più, quindi.

Attesa anche per il parcheggio da 70 posti che si vuole realizzare accanto alla ferrovia a Cantù Asnago, grazie al terreno lasciato in eredità al Comune da Giuseppina Marchetti, ma in questo caso occorre procedere con una variante urbanistica, il che allunga l'iter.

Potrà arrivare prima invece quello da una ventina di posti che si realizzerà ai piedi di via Dei Cacciatori, all'altezza del cimitero della frazione.

Un pacchetto decisamente corposo. Da spendere tutto in finale di mandato. «Che questo sia il nostro ultimo anno lo dice il calendario - replica Di Febo - ma se potessimo ora proseguiremo con questo ritmo. Si sta concretizzando ora il grande lavoro fatto prima per risanare il bilancio e per reperire le risorse che ora credo si stiano utilizzando al meglio».



Per veder migliorare lo stato delle strade cittadine non bisognerà attendere l'autunno, qualcosa di muoverà già prima probabilmente da metà luglio. Il primo intervento di manutenzione stradale previsto è quello che interesserà i marciapiedi, e in questo caso il Comune potrà procedere affidando i lavori.

Sul piatto ci sono 100mila euro per mettere mano ai camminamenti del centro, a cominciare dai punti più sensibili. L'intervento più corposo, da 50mila euro, riguarderà via Ginevrina da Fossano, nel tratto compreso tra via Tripoli e via Pisacane, quindi davanti alle scuole Anzani e all'ex tribunale. Inoltre si interverrà su altri cinque punti della città, per una cifra pari ad altri 50mila euro: in via Ariberto - nel tratto compreso tra viale Madonna e via Alciato -, in via Risorgimento - tra il ponte di Corso Unità d'Italia e via Cavour e il tratto tra il ponte e piazza Martiri di Belfiore -, in via Carcano - tra via Al Monte e via Unione -, in corso Unità d'Italia - tra via Manara e via Giovanni Da Cermenate - e in via per Alzate, tra il civico 62 e via Ovidio.

Si pensa anche alle scuole, ma in questo caso la previsione va al 2017: alla Munari di via De Gasperi si intende intervenire sulla palestra, realizzando una vera struttura da 476 metri quadrati con spogliatoi e bagni. Spesa prevista pari a 620mila euro, finanziata per 496mila euro con contribuzione a fondo perduto e per 124mila con fondi propri di bilancio. Secondo progetto, un intervento straordinario di risanamento delle facciate alla scuola primaria Oreste Marelli in via Andina per 450mila euro, finanziato per 360mila euro, per 90mila dal Comune s. cat.

Il periodo di riferimento per i lavori scende a 5 anni: attestazioni al ribasso per il 50% dei costruttori

Con il nuovo codice classifiche a rischio per le piccole imprese

Pericolo espulsione dal mercato per il 18% delle aziende - Uno su tre conferma i requisiti

PAGINE A CURA DI GIUSEPPE LATOUR E MAURO SALERNO

Un'impresa su cinque rischia di uscire dal mercato. Mentre un'impresa su due potrebbe essere costretta a limitare il suo raggio d'azione, partecipando a meno gare o di importo minore.

Il nuovo codice appalti, nella parte che riguarda le attestazioni, pone tutti i presupposti per un vero massacro delle imprese piccole e medie: per effetto della regola che impone di guardare agli ultimi cinque anni di fatturato per sottoscrivere il contratto Soa, molti operatori saranno costretti a ridimensionarsi.

L'analisi del casellario Anac dà una dimensione preoccupante a questa valanga in arrivo: su 29mila imprese attestato, sono circa 14.500 quelle che in futuro rischiano il taglio di una categoria o di una classifica e sono quasi 5.500 quelle che, loro malgrado, potrebbero doversi limitare alle gare sotto i 150mila euro, che non prevedono attestazione Soa.

Il primo tassello di questo caos è stato piantato nell'ultimo milleproroghe (decreto n. 210/2015). Qui è stata rinviata fino al prossimo 31 luglio una previsione già in vigore da anni che, modificando l'articolo 253 del vecchio codice appalti, stabilisce che «per la dimostrazione del requisito della cifra di affari realizzata con lavori svolti mediante attività diretta ed indiretta, del requisito dell'adeguata

dotazione di attrezzature tecniche e del requisito dell'adeguato organico medio annuo» in fase di sottoscrizione del contratto con la Soa per la qualificazione si guarda al decennio antecedente la firma. Questo assetto serviva, nella sostanza, a favorire le imprese in un periodo di crisi. Con l'entrata in vigore del nuovo codice appalti, dal 19 aprile scorso, il regime di favore è stato cancellato all'improvviso.

L'effetto di questo taglio è che si torna immediatamente alla regola generale fissata dall'articolo 83 del Dpr n. 207/2010. Qui si stabilisce che la cifra di affari in lavori per la sottoscrizione dell'attestazione Soa va dimostrata guardando al quinquennio antecedente la data di firma del contratto con la società di attestazione. Quindi, il mercato torna di colpo a un sistema pensato per una fase di crescita dell'economia e dei contratti pubblici. Il problema era noto da tempo ed era stato segnalato a più riprese in fase di scrittura del codice. Evidentemente, però, è stato sottovalutato: analizzando a bocce ferme gli effetti che questo cambiamento avrà sulla situazione delle attestazioni, si può intravedere un vero terremoto.

Le elaborazioni che vengono fuori dalla consultazione del casellario Anac sono impressionanti. Attualmente, in Italia si sono 29.302 attestazioni attive (alle quali andrebbero sommate anche circa 40mila attestazioni scadute). Il nuovo regime è meno favorevole,

perché porterà a tenere conto soltanto di anni nei quali la crisi era al suo apice. Così, andando a rinnovare molti potrebbero incontrare sorprese. Considerando le attestazioni rinnovate, integrate o sottoscritte da zero nel 2015, viene fuori che solo il 31,8% avrebbe confermato la sua vecchia classifica anche con il nuovo sistema: un'impresa su tre. La metà degli operatori avrebbe avuto dei problemi, come l'abbattimento di almeno una classifica o la perdita di una categoria: il 49,5 per cento. Ma, soprattutto, il 18,7% avrebbe sofferto la sanzione più dura: l'uscita dal mercato, senza possibilità di appello, con la perdita di tutte le classifiche.

Proiettando queste cifre su larga scala, viene fuori che solo 9.318 imprese resteranno indenni alla mannaia dei cinque anni. Circa 14.500 si vedranno restringere il raggio d'azione, mentre quasi 5.500 saranno tagliate fuori dal mercato. Non si tratta - va specificato - di un problema immediato. I contratti con le Soa, infatti, hanno validità quinquennale e vanno sottoposti a verifica del mantenimento delle classifiche dopo tre anni. Chi aveva il contratto in scadenza si è affrettato a rinnovarlo con le vecchie regole, per usufruire del bonus. Il problema su scala più ampia, allora, comincerà a porsi solo tra qualche mese. Potrebbe, però, trattarsi di un problema difficile da risolvere, anche perché sarà combinato ad altre criticità in materia di attesta-

QUANTO SI RESTRINGE IL MERCATO

	Numero	%
Imprese attestato	29.302	
Chi conferma la classifica	9.318	31,8
Chi non conferma una classifica/categoria	14.504	49,5
Chi non conferma nessuna classifica	5.479	18,7

Fonte: elaborazione su dati del Casellario Anac



zioni. All'orizzonte, infatti, ci sono difficoltà anche per le imprese che hanno un direttore tecnico che svolga il suo ruolo in deroga rispetto alla regola generale che prevede un titolo di studio. E c'è anche la questione dei consorzi stabili: con la morte del vecchio codice, questi consorzi non sono più regolati da alcuna disciplina di qualificazione. Questo porterà incertezze soprattutto a chi si è già attestato e deve procedere a verifiche triennali o

Rosario Parasiliti, Unionsoa

«Una soluzione: tenere in vita il manuale Anac fino alle nuove linee guida»



■ Rosario Parasiliti, vicepresidente Unionsoa

Intervenire con un comunicato Anac che stabilisca la piena operatività del manuale sulla qualificazione datato ottobre del 2014. Secondo Rosario Parasiliti, vicepresidente Unionsoa e amministratore La Soatech, è questa la soluzione che potrebbe risolvere quasi tutti i problemi che il Dlgs n. 50 del 2016 sta presentando in materia di qualificazione.

Su questo tema i buchi del testo sono molti...

L'entrata in vigore del nuovo codice determina sicuramente alcuni vuoti normativi che abbiamo immediatamente segnalato all'Anac. Bisogna, però, capire in quali casi ci sono stati errori e dove, invece, sono state fatte scelte precise.

Il caso più clamoroso è quello dei dieci anni.

Quella è certamente una scelta. Anche se dobbiamo considerare una questione. L'entrata in vigore del nuovo Codice ha automaticamente anticipato di oltre quattro mesi la fine del bonus dei dieci anni già fissata dal milleproroghe a fine luglio. Questo taglio ha determinato nelle imprese una sorta di corsa alla sottoscrizione del contratto di attestazione.

Teme l'effetto imbuto?

Considerando che il contratto di attestazione deve essere portato a conclusione entro 180 giorni dalla data della sua sottoscrizione, ne consegue che allo stato sulle Soa grava una considerevole mole di lavoro che dovrà necessariamente essere smaltita entro e non oltre il prossimo 18 ottobre. Abbiamo già sottoposto all'Anac l'ipotesi di prorogare dal 18 ottobre al 31 dicembre 2016 la data entro la quale le Soa possono procedere al rilascio delle attestazioni.

Passiamo agli altri punti critici.

In alcuni casi ci sono mancanze frutto di dimenticanza. Penso al fatto che il nuovo Codice nulla prevede sui procedimenti per la verifica del possesso dei requisiti in capo agli operatori economici. Anche se sul punto ora è arrivato un chiarimento dell'Anac. Interventi simili potrebbero servire in altri casi nei quali è necessario prevedere una fase transitoria.

Quali?

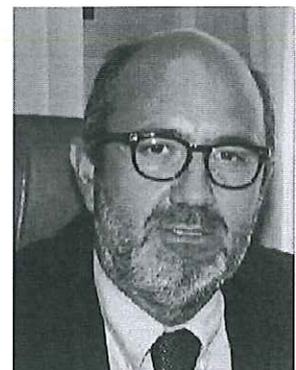
Penso all'avvalimento stabile e ai consorzi stabili. Parlando di questi ultimi, con l'abrogazione del vecchio codice non sono più regolati da alcuna disciplina di qualificazione. L'assenza di regole non solo ne impedisce l'accesso al mercato degli appalti, ma i soggetti che hanno strutturato la propria operatività in base alla vecchia disciplina andranno incontro a forti criticità in ipotesi di integrazione, effettuazione di verifica triennale e rinnovo delle attestazioni in corso di validità. Serve una norma che dica a questi soggetti come comportarsi nell'immediato.

Esiste una soluzione generale a tutti questi problemi?

Il manuale Anac sull'attività di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici dell'ottobre 2014 andrebbe applicato dalle Soa anche nelle parti in cui richiama il Codice abrogato. Abbiamo già proposto all'Autorità di pubblicare un comunicato che vada in questa direzione. ■

Edoardo Bianchi, Ance

«Fiducia nel codice, ma così nessuno può più crescere»



■ Edoardo Bianchi, vicepresidente Ance

L'effetto che le nuove regole sul fatturato avranno sul numero delle imprese attestate

LA REGOLA DEI DIECI ANNI

L'ultimo milleproroghe (decreto n. 210/2015) ha stabilito, modificando l'articolo 253 del vecchio Codice appalti, che fino al 31 luglio 2016 "per la dimostrazione del requisito della cifra di affari realizzata con lavori svolti mediante attività diretta ed indiretta, del requisito dell'adeguata dotazione di attrezzature tecniche e del requisito dell'adeguato organico medio annuo" in fase di sottoscrizione del contratto con la Soa per la qualificazione si guarda al decennio antecedente la firma. Questo assetto, che serve a favorire le imprese in un periodo di crisi, è in vigore ormai dal 2010.

RITORNO AI CINQUE ANNI

Per effetto dell'entrata in vigore del nuovo Codice appalti, dal 19 aprile scorso, la modifica al Dlgs n. 163 del 2006 è stata improvvisamente cancellata. L'effetto di questo taglio è che si torna immediatamente alla regola generale fissata dall'articolo 83 del Dpr n. 207/2010. Qui si stabilisce che la cifra di affari in lavori per la sottoscrizione dell'attestazione Soa va dimostrata guardando il quinquennio antecedente la data di firma del contratto con la società di attestazione. In sostanza, il mercato torna di colpo a un sistema pensato per una fase di crescita dell'economia e dei contratti pubblici.

LE NUOVE REGOLE

L'effetto sulle imprese sarà diluito nel tempo. I contratti con le Soa, infatti, hanno validità quinquennale e vanno sottoposti a verifica del mantenimento delle classifiche dopo tre anni. Inoltre, bisogna considerare che, in base al nuovo Codice, entro il 19 aprile 2017 il ministero delle Infrastrutture, in raccordo con l'Anac, dovrà andare a rivedere le regole sulla qualificazione, eventualmente introducendo elementi nuovi rispetto alle Soa. In quella sede, allora, il Governo si dovrà pronunciare sui capitoli del vecchio regolamento appalti relativi alla qualificazione, portando eventuali correzioni.



rinnovi delle attestazioni in corso.

Colmato, invece, con un comunicato di Cantone firmato il 31 maggio il "buco" del nuovo codice sulle false dichiarazioni rese dalle imprese in fase di attestazione. Il Dlgs 50/2016 non ha riportato le norme che obbligavano le Soa a "denunciare" l'impresa all'Authority, innescando il procedimento che poteva portare all'esclusione dal mercato fino a un anno. Il comunicato Anac precisa che il

tema rientra nel riordino del sistema di qualificazione al centro delle linee guida che l'Authority dovrà emanare entro un anno. Fino ad allora restano in vita sia l'obbligo di segnalazione da parte delle Soa che le sanzioni per chi presenta documenti falsi. La pena prevista, anzi, raddoppia e potrà comportare l'esclusione dal mercato fino a due anni, invece che un.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL BUSINESS DELLE ATTESTAZIONI

Quota di mercato delle Soa

Soa	N. attestazioni	Quota sul totale
1 Cqop Soa	5.474	18,75
2 Lasoatech Soa	2.610	8,94
3 Bentley-Soa	2.359	8,08
4 Protos Soa	1.832	6,28
5 Soa Attesta	1.791	6,14
6 Soa Nordest	1.607	5,50
7 Euro-Soa	1.348	4,62
8 Att.i.co. Soa	1.332	4,56
9 Soa Rina	1.322	4,53
10 Soa Hi-Quality	826	2,83
11 Italsoa	797	2,73
12 Soalaghi	796	2,73
13 Soa Mediterranea	788	2,70
14 Soa Quadrifoglio	768	2,63
15 Qlp-Soa	668	2,29
16 Axsoa	659	2,26
17 Soa Consult	590	2,02
18 Argenta Soa	531	1,82
19 Soateam	529	1,81
20 Soa N.c.s	503	1,72
21 Unisoa	479	1,64
22 Impresoa	467	1,60
23 Pegaso Soa	452	1,55
24 Soa Ic	385	1,32
25 Dap Soa	280	0,96

Sono 25: molte hanno meno di mille imprese in portafoglio

Cambiano i requisiti, parte il risiko delle Soa

Ai tempi d'oro del boom delle costruzioni erano una cinquantina. I colpi della crisi che stanno falciando da anni il mercato dei lavori pubblici non hanno risparmiato però neppure loro. Stiamo parlando delle Soa. Le società private che dal Duemila - quando entrò in vigore il regolamento sulla qualificazione (Dpr 34/200) che mandò in pensione il vecchio albo nazionale costruttori allora gestito da Porta Pia - rilasciano alle imprese il certificato di qualificazione al mercato dei lavori pubblici.

Tra cessazioni di attività e operazioni di fusione e acquisizione le Soa ancora attive sul mercato sono appena venticinque. Un numero praticamente dimezzato rispetto a dieci anni fa. E non è detto che il terremoto sia finito. Anzi, è del tutto probabile che gli effetti dell'addio al regime di favore per la qualificazione delle imprese (con il nuovo valgono gli ultimi cinque anni di lavori invece che gli ultimi dieci), di cui parliamo diffusamente in queste pagine, finisca per riverberarsi anche sulle Soa. Il rischio di espulsione dal mercato pubblico "qualificato" (quello sopra i 150mila euro) che riguarda oltre cinquemila imprese mette in pesante pericolo il portafoglio clienti delle Soa. Soprattutto di quelle che hanno a contratto un monte di imprese già sotto la soglia di guardia oppure appena sufficiente a mantenersi a galla nel mercato.

In base ai dati contenuti nel casellario dell'Anac al momento risultano poco più di 29mila costruttori con un attestato valido. È questo il parco clienti con cui devono misurarsi le 25 Soa ancora in attività. Difficile che nell'attuale situazione di mercato il parco costruttori pubblici possa crescere. Se a questo si aggiunge il rischio che migliaia di piccole imprese, attestate con poche categorie nelle classifiche più basse, finisca per essere messa fuori gioco dal giro di vite previsto dal nuovo codice diventa facile preannunciare un nuovo rimescolamento del mercato delle società di attestazione.

La tabella che pubblichiamo in alto fotografa la situazione delle Soa dal punto di vista del portafoglio clienti e della quota di mercato che ne deriva. In testa spicca la Soa Cqop con 5.474 imprese in possesso di un attestato valido e una quota di mercato vicina al 19 per cento. Seguono le società LaSoatech e Bentley Soa che assorbono quote di mercato tra il 9% e l'8 per cento. Sommando il numero delle attestazioni è facile scoprire che alle prime dieci Soa, per numero di clienti, fanno riferimento 19.179 costruttori, vale a dire il 70% delle 29mila imprese attive. Se si scorre la classifica al contrario è altrettanto facile mettere a fuoco che le ultime cinque Soa, per numero di contratti attivi, sommano un numero di clienti lievemente superiore a duemila, con quote di mercato comprese tra lo 0,9 e l'1,6%. Non è allora difficile immaginare che uno scossone sul lato delle imprese finisca per innescare una reazione a catena e magari un nuovo valzer di acquisizioni, anche sul fronte delle aziende che i costruttori li certificano.

Premessa d'obbligo. «Noi abbiamo fiducia nel codice. E condividiamo quello che dice il presidente dell'Anac Raffaele Cantone quando rileva che se fallisce questa riforma non ce n'è un'altra pronta dietro l'angolo». Detto questo, il vicepresidente dell'associazione nazionale dei costruttori (Ance) non nasconde (che esistono criticità che vanno risolte. Noi le segnaliamo proprio nel tentativo di far funzionare questo codice. Un fallimento di questa riforma sarebbe un fallimento anche per noi».

Sta emergendo con forza il nodo della qualificazione al mercato causato dalla riduzione del numero di anni di riferimento (da 10 a 5) valutabili ai fini delle attestazioni. Si temono effetti soprattutto nelle fasce di ingresso al mercato. Condivide?

Innanzitutto va rilevato che con le nuove regole nessuno potrà più crescere. Gli ultimi cinque anni coincidono con il periodo più acuto della crisi. Quindi se per documentare la propria capacità un'impresa deve fare riferimento a questo periodo è chiaro che si troverà nel curriculum molti meno lavori che nei cinque anni precedenti. Andiamo ripetendo che la crisi ha portato via il 55% degli investimenti e poi ci inventiamo una regola del genere. Non ha senso.

Oltre a non poter crescere il rischio è che, saltato il regime di favore, molte imprese usciranno ridimensionate nella capacità di partecipare al mercato, se non del tutto escluse.

È un rischio che corrono tutti quelli che non hanno rinnovato il contratto prima del 19 aprile. E colpisce soprattutto le imprese più piccole. Questa norma non ha senso, a meno di non voler lasciare il mercato in mano ai 10-15 grandi gruppi che negli ultimi cinque anni hanno potuto colmare il gap di lavori pagato alla crisi italiana conquistando cantieri all'estero. Penso e spero che non sia questa l'intenzione, anche se vanno segnalati ulteriori fattori di restringimento del mercato previsti dal nuovo codice.

Quali?

Il primo riguarda la possibilità che le stazioni appaltanti possano richiedere ulteriori requisiti nei bandi per lavori oltre 20 milioni. Prima la Pa poteva chiedere di dimostrare un requisito della cifra d'affari in lavori pari a 2,5 volte l'importo dell'appalto realizzato negli ultimi cinque anni. Ora si passa a due volte l'appalto, ma con riferimento agli ultimi tre anni. In pratica è come raddoppiare il requisito.

Chiederete delle modifiche?

Certo. Contiamo che una soluzione arrivi con il decreto correttivo del codice. In quella sede andranno corrette anche le strozzature sui direttori tecnici e il subappalto che rischiano di limitare pesantemente l'attività delle imprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il nuovo codice cancella la possibilità di mantenere il ruolo guadagnato sul campo

PRIMA E DOPO

Le regole sul direttore tecnico

Senza deroghe a rischio cinquemila direttori tecnici

Abilitabili solo professionisti con un adeguato titolo di studio: per i costruttori il pericolo di vedersi revocare l'attestazione

Non c'è solo la questione dei dieci anni di fatturato. Il problema della qualificazione nel nuovo Codice ha un secondo risvolto, probabilmente più velenoso del primo perché meno evidente.

Se, infatti, la mancata proroga del bonus per la composizione dei contratti Soa è emersa fin dalle prime ore, le complicazioni legate ai direttori tecnici sono risultate evidenti solo a una lettura più approfondita del testo. A farne le spese, comunque, non saranno pochi operatori: le prime stime parlano di circa 5mila imprese coinvolte, poco meno del 20% del mercato. Per loro ci saranno difficoltà al momento del rinnovo delle attestazioni o della verifica triennale.

Questo secondo nodo nasce dall'articolo 357 comma 23 del Dpr n. 207/2010. Il vecchio regolamento nelle norme transitorie consentiva, indipendentemente dal possesso

di un adeguato titolo di studio, il mantenimento nella carica di direttore tecnico per tutti quei soggetti che ricoprivano quel ruolo da prima dell'entrata in vigore del Dpr n. 34/2000. L'unica condizione prevista era che questi professionisti conservassero il loro incarico «presso la stessa impresa», senza cambiare datore di lavoro. In sostanza, ci sono alcuni operatori che non avevano i requisiti previsti dal regolamento, come il diploma di geometra o perito industriale o la laurea in ingegneria. In forza della loro esperienza professionale, però, potevano svolgere la funzione di direttore tecnico e far qualificare la loro impresa di conseguenza. E hanno continuato a farlo in tutti questi anni.

Il nuovo codice ha abrogato con effetto immediato l'articolo 357 del vecchio regolamento. E, di conseguenza, ha cancellato questa disciplina di favore già a partire dallo scorso 19 aprile. Il risultato di questo cambiamento è di grande impatto per il settore: molte imprese, infatti, si troveranno ad avere problemi con i loro direttori tecnici, anche se questi lavorano, calendario alla mano, praticamente da una ventina d'anni. Sarà allora obbligatorio so-

stituirli, pena la revoca dell'attestazione per la sopravvenuta mancanza di uno dei requisiti di qualificazione. Potrà succedere in sede di rinnovo dei contratti ma anche al momento della verifica triennale. Tornare dalla propria Soa con un direttore in carica per effetto dell'articolo 357 del vecchio regolamento costringerà le aziende a mettere in discussione tutta la loro organizzazione.

Scorrendo il casellario dell'Anac, è possibile già stimare l'effetto di questa modifica normativa. E sarà un effetto parecchio pesante. Attualmente, una cifra compresa tra il 16 e il 17% delle imprese attive sul mercato dei lavori pubblici sfrutta la deroga prevista dal vecchio regolamento. Considerando che le imprese con attestazione attiva sono poco più di 29mila, ci sono quasi 5mila società che rischiano di non ottenere il rinnovo della loro attestazione in mancanza di un requisito fondamentale. Nei prossimi mesi, se non ci sarà una modifica delle regole in vigore tramite un correttivo al Codice o un'interpretazione del Dlgs n. 50 del 2016, dovranno tutte correre ai ripari per continuare a partecipare alle gare pubbliche. ■

G.La.

© FOTOCOLORE ASSURATA

LE REGOLE PRIMA DEL NUOVO CODICE
L'articolo 357 comma 23 del Dpr n. 207/2010 consentiva, indipendentemente dal possesso dell'adeguato titolo di studio, il mantenimento nella carica di direttore tecnico per tutti quei soggetti che ricoprivano quel ruolo da prima dell'entrata in vigore del Dpr n. 34/2000. In sostanza, si tratta di soggetti che svolgono questo compito perché qualificati sul campo.

COSA CAMBIA CON IL DLGS 50
Con l'entrata in vigore del Dlgs n. 50 del 2016 quell'articolo è stato abrogato con effetto immediato. Il risultato è che circa il 16/17% delle imprese che operano sul mercato dei lavori pubblici avrà problemi con i direttori tecnici e dovrà sostituirli, pena la revoca dell'attestazione per la sopravvenuta mancanza di uno dei requisiti di qualificazione. Sono circa 5mila imprese



IL FOCUS SULLE NORME

DI PIERLUIGI PISELLI E ALESSIO CICHINELLI

Reti di imprese più facili con il nuovo codice

Il sostegno alla piccola e media imprenditoria è da tempo un obiettivo fondamentale dell'ordinamento europeo. Alla stregua di tale indirizzo, anche il Legislatore nazionale, nell'intervento riformatore sul mercato dei contratti pubblici, si è mosso nel senso di facilitare l'accesso delle piccole e medie imprese alle gare pubbliche. Si ritiene che un banco di prova importante per valutare la concreta operatività delle direttrici appena indicate sia quello delle forme aggregative tramite cui le Pmi possono prendere parte ad una gara pubblica, con particolare riferimento all'istituto della rete d'imprese.

La rete d'imprese, infatti, è un fenomeno sempre più diffuso nella realtà economica imprenditoriale nazionale e sovranazionale, caratterizzato dalla condivisione da parte delle imprese retiste di un programma di rete i cui obiettivi possono andare dallo scambio di informazioni o prestazioni di natura industriale, commerciale, tecnica o tecnologica, all'esercizio in comune di attività rientranti nell'oggetto della singola impresa, si-

no alla partecipazione in comune a gare di appalto. Con riguardo a tale ultimo profilo, si rileva che già nel D.Lgs. n. 163/2006 (art. 34, lett. e bis) la rete d'impresa era inserita nel novero delle forme di aggregazione che gli operatori economici potevano utilizzare per partecipare alle procedure ad evidenza pubblica. Sotto il profilo della disciplina normativa applicabile e della dimostrazione dei requisiti di partecipazione alle gare pubbliche, la rete d'imprese, scontando l'estrema flessibilità dell'istituto e il difficile inquadramento entro una categoria unitaria, veniva equiparata, per quanto compatibile, ai raggruppamenti temporanei d'imprese.

Il nuovo codice, unitamente ai più recenti interventi normativi che hanno interessato la rete d'imprese, attribuisce all'istituto nuove potenzialità, come forma aggregativa di indubbio vantaggio per la partecipazione alle gare delle Pmi. Segnatamente, l'art. 48, co. 14 del Dlgs. 50/2016 riconosce l'esigenza di variare la disciplina normativa applicabile all'istituto, a seconda della

sua concreta strutturazione. In tal senso, la rete d'imprese, qualora sia in possesso di tutti i requisiti del consorzio stabile, è ad esso equiparato ai fini della qualificazione Soa. Più precisamente, alla rete d'imprese che si presenti in gara secondo un'unitaria e comune struttura imprenditoriale, dotata di personalità giuridica, munita di un fondo patrimoniale comune e autonomo rispetto alle retiste e aderente al programma di rete per un periodo di almeno cinque anni, è attribuita la possibilità di dimostrare il possesso dei requisiti speciali di qualificazione nei lavori pubblici secondo il regime più favorevole previsto per il consorzio stabile, improntato alla possibilità di sommare in capo ad esso i requisiti di qualificazione posseduti dalle singole imprese consorziate esecutrici (art. 47, co. 2).

Appare evidente, in tal senso, l'intento di favorire la dimostrazione del possesso dei requisiti per forme di aggregazione assolutamente innovative, rendendo la rete d'imprese uno strumento di partecipazione sempre più appetibile per le Pmi. Ulteriori spunti di ri-

flessione provengono dall'analisi delle recenti innovazioni legislative in tema di distacco dei lavoratori all'interno della rete d'imprese. L'art. 7, del D.L. n. 76/2013, ha riconosciuto che, qualora il distacco di personale avvenga tra aziende che abbiano sottoscritto un contratto di rete, l'interesse della parte distaccante sorge automaticamente in forza dell'operare della rete, con ciò semplificando ulteriormente gli stringenti oneri motivazionali imposti dalla normativa e dalla più recente giurisprudenza in tema di distacco di lavoratori tra imprese.

In altri termini, l'interesse del datore di lavoro distaccante sussiste per il solo fatto di essere inserito nella rete d'imprese, dovendo pertanto provare soltanto la sussistenza di un valido contratto di rete e la partecipazione del datore di lavoro distaccante e di quello destinatario alla stessa rete. Ai fini della partecipazione alle gare pubbliche, si conferma l'attenzione sulla possibilità che l'aggiudicatario possa ricorrere all'utilizzo del personale distaccato da altra impresa non partecipante alla gara ma con cui

sia stato stipulato un contratto di rete, senza che ciò determini un eventuale rischio di violazione della disciplina sul subappalto.

Sul punto, in attesa di indicazioni più precise provenienti dalla giurisprudenza e dalla prassi, si rileva che l'Anac, in una recente risposta ad un quesito formulato nell'ambito di una gara di servizi da essa bandita, ha precisato che nel caso di un'aggregazione di imprese di rete, nella quale solo una parte delle imprese retiste è interessata a partecipare alla gara, qualora le imprese retiste che non sono interessate alla gara in oggetto distaccano il proprio personale alle retiste interessate alla gara, tale fattispecie di distacco del personale non configura subappalto. Alla luce delle riflessioni che precedono, possono trarsi alcune considerazioni pratiche-operative. Innanzitutto, nella utilizzazione della rete d'imprese per la partecipazione a gare pubbliche, sembra preferirsi l'indivi-

duazione in essa di un nucleo di imprese retiste interessate alla partecipazione alle gare, le quali forniscono i requisiti speciali di partecipazione, eseguono l'eventuale contratto aggiudicato ed, eventualmente, usufruiscono del personale messo a disposizione dalle ulteriori retiste non interessate alla gara. In definitiva, la rete d'imprese rappresenta una forma aggregativa di partecipazione di indubbio vantaggio per le Pmi.

Ciò a fronte della tendenza, positivamente dal D.Lgs. n. 50/16, alla centralizzazione delle stazioni appaltanti e al conseguente innalzamento del taglio dei contratti pubblici; in altri termini, la facilitazione all'accesso alle gare delle Pmi non passa soltanto attraverso il tentativo di evitare l'artificioso accorpamento dei contratti pubblici, ma altresì mediante l'implemento delle forme partecipative degli operatori economici. ■

© FOTOCOLORE ASSURATA

SUL QUOTIDIANO DIGITALE
www.ediliziaeterritorio.it/sole24ore.com
AGEVOLAZIONI PER LE RETI DI IMPRESA
Leggi l'approfondimento in formato integrale collegandoti al sito