

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

20 Apr 2017

Correttivo appalti, testo e guida articolo per articolo alle 441 modifiche al codice

Mauro Salerno

Si è chiuso il defatigante iter per l'approvazione del decreto correttivo della riforma appalti. Il Dlgs varato dal Consiglio dei ministri giovedì 13 aprile è stato firmato dal Capo dello Stato ed è già stato inviato alla Gazzetta Ufficiale. La pubblicazione che in teoria era attesa sulla Gazzetta di ieri alla fine non è arrivata. Ma, secondo quanto segnalano i giuristi e sostengono anche alle Infrastrutture, per rispettare il termine imposto dalla legge delega - un anno dall'entrata in vigore del Dlgs 50/2016 - basta la promulgazione del Presidente della Repubblica. Secondo questa interpretazione, il passaggio della pubblicazione dunque può arrivare anche dopo. Oggi potrebbe essere la giornata giusta.

In attesa della pubblicazione, da cui scatteranno anche i 15 giorni di vacatio per l'entrata in vigore e a cascata tutti gli altri termini previsti dal provvedimento, pubblichiamo il testo del decreto e la tabella con il riepilogo delle principali modifiche (in totale ne abbiamo contate 441) apportate dal Correttivo al Dlgs 50/2016 articolo per articolo.

IL TESTO DEFINITIVO DEL CORRETTIVO APPALTI INVIATO ALLA GAZZETTA

LA MAPPA DELLE CORREZIONI ARTICOLO PER ARTICOLO



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

20 Apr 2017

Correttivo/2. Procedure più rapide in caso di contratto rescisso e lavori da riaffidare

Alessandro Arona

Sono stati frequenti, negli ultimi anni, i casi di contratti di lavori pubblici rescissi e poi riaffidati. Per cause in un modo o nell'altro legate alla crisi delle costruzioni. Sia direttamente per imprese andate in crisi, sia per contenziosi che in questi anni sono aumentati a causa del mercato ristretto, o della aggressività delle imprese nel recuperare costi dubbi o ribassi eccessivi.

Nel primo caso rientrano ad esempio il maxilotto 2 del Quadrilatero Marche Umbria, riaffidato ad Astaldi dopo la crisi di Dirpa (Imprese Spa), o l'appalto per il Nodo ferroviario di Genova, rescisso nei mesi scorsi da parte di Rfi per inadempienze contrattuali dovute anche alla crisi Unleco.

Nel secondo, viene in mente il famoso caso della tratta ferroviaria Arcisate-Stabio, con rescissione "consensuale" solo in apparenza tra Rfi e la Salc Spa di Claudio Salini, appalto riaffidato nel 2015.

Insomma, questi erano solo esempi, ognuno di voi potrebbe citare altri casi simili, piccoli e grandi, di questi anni.

Ebbene, di questo si occupa una norma del correttivo appalti, **un comma 1-bis aggiunto all'articolo 27**, quello relativo alle «Procedure di approvazione dei progetti relativi ai lavori» pubblici.

In sostanza si stabilisce che **in caso di appalto da riaffidare** (per la parte "residua") dopo «ritiro, revoca o annullamento di un precedente appalto», se i pareri, le autorizzazioni o le intese acquisiti sul progetto sono nel frattempo scaduti, e se nel progetto di completamento da rimettere in gara «non sono intervenute variazioni nel progetto in materia di regolamentazione ambientale, paesaggistica e antisismica né in materia di disciplina urbanistica», ebbene in questi casi **pareri, autorizzazioni e intese restano confermati per un periodo non superiore a cinque anni** (a onor del vero non si capisce bene a decorrere da quando, probabilmente dal riaffidamento ...). La logica comunque è chiara: fare in modo che il progetto da rimettere in gara, se non ha modifiche in materie "sensibili" (localizzazione urbanistica, ambiente, paesaggio, anti-sismica), non debba rifare tutto l'iter approvativo.

Sempre in materia di procedura approvative "generali" di lavori pubblici, il correttivo interviene su un altro punto critico, quello delle "interferenze", cioè opere o reti (strade, reti idriche, tralicci elettrici, etc...) che "intralciano" o si incrociano con la realizzazione di una nuova infrastruttura, e che dunque devono essere "risolte".

Ebbene, il correttivo, modificando l'articolo 27 commi 3-4 e 6, introduce a carico degli enti gestori delle "interferenze" l'obbligo di fornire, insieme al parere sulla nuova opera, anche un «**cronoprogramma della risoluzione delle interferenze**» e di elaborare il «**progetto di risoluzione delle interferenze**», non più solo di collaborarlo, pur sempre da porre (come costi) a carico del soggetto aggiudicatore (l'ente appaltante).

E anche, in caso di mancato rispetto del programma di risoluzione delle interferenze, la «responsabilità patrimoniale dell'ente gestore per i danni subiti dal soggetto aggiudicatore».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

20 Apr 2017

Correttivo/3. Oice: positive le norme su compensi e consorzi stabili, serve monitoraggio sull'appalto integrato

Giuseppe Latour

Positive le norme sui compensi e sui consorzi stabili. Necessario un attento monitoraggio sull'attuazione delle norme sull'appalto integrato. Sono questi i primi commenti a caldo dell'Oice, l'associazione delle società di ingegneria e architettura aderente a Confindustria, sul decreto correttivo del codice appalti in pubblicazione in queste ore.

È il vicepresidente con delega agli sviluppi legislativi, Giorgio Lupoi a tracciare un primo bilancio: «Il decreto va salutato complessivamente con favore perché da un lato accoglie proposte che per il nostro settore erano di grande equità e, dall'altro, raccoglie la sfida di rilanciare il settore allentando qualche rigidità». Adesso occorre assicurare stabilità delle regole «almeno per due anni, come Parlamento e Consiglio di Stato hanno richiesto».

Qualcosa, però, ad avviso dell'Oice manca: «Ci sarebbe piaciuto che gli stessi livelli di esperienza chiesti al mercato per progettazione e direzione lavori, fossero ritenuti imprescindibili anche per gli affidamenti ai tecnici interni alle amministrazioni, ma confidiamo che a ciò si arrivi attraverso il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti. Avremmo apprezzato qualche sforzo in più sui supporti al Rup, anche per fare crescere la pubblica amministrazione nel confronto con chi utilizza ogni giorno il project management».

Posizione cauta sul tema dell'appalto integrato: «Molto positivo è che sia stato ribadito il principio generale dell'affidamento dei lavori sulla base del progetto esecutivo. Avevamo chiesto che fossero ridotte le eccezioni e il fatto di avere eliminato i casi di urgenza è sicuramente positivo dal momento che è proprio dietro al vago concetto di "urgenza" che spesso ha prosperato la mancanza di trasparenza. Accettabile, ma a condizione di effettuare un serio monitoraggio sull'attuazione della norma, è l'eccezione che mira a superare il blocco per i progetti definitivi approvati al 19 aprile del 2016: ne vediamo la positività nell'effetto di rilancio del settore delle costruzioni, ma siamo certi che i risultati più rilevanti arriveranno dalla messa in gara dei tanti progetti esecutivi commissionati in questi ultimi undici mesi ai progettisti. Rimangono le eccezioni per le manutenzioni, comunque limitate, e quelle per netta prevalenza tecnologica e innovativa. In quest'ultimo caso auspicavamo qualche paletto in più per vietare distorsioni applicative. Positivo è anche che sia stato limitato il ricorso al contraente generale in un ambito consono a tale figura. Avevamo registrato troppe anomalie in questi ultimi mesi».

Il punto relativo ai corrispettivi era anch'esso molto sentito: «L'applicazione obbligatoria del "decreto parametri" era per noi il primo punto di partenza, fondamentale per avere gare di qualità il cui importo a base delle stesse fosse calcolato correttamente; oltre a questa richiesta integralmente accolta, abbiamo con piacere salutato l'accoglimento di altre due norme da noi

proposte, finalizzate ad evitare che si subordinasse il pagamento dei corrispettivi all'ottenimento del finanziamento dell'opera progettata e che si potessero utilizzare forme di sponsorizzazioni e di rimborsi nelle gare di servizi di ingegneria e architettura».

Ma anche altri punti soddisfano l'Oice: «L'aver tolto i vincoli per la dimostrazione dei requisiti da parte dei consorzi stabili di società di ingegneria e di società tra professionisti è un altro elemento molto positivo che assicurerà condizioni di accesso al mercato favorevoli soprattutto per piccole e medie società che cercano di aggregarsi per concorrere sul mercato. Molto bene anche il chiarimento sull'esclusione per gli affidamenti di servizi di ingegneria e architettura dell'obbligo di indicazione dei costi della manodopera e degli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Infine, abbiamo apprezzato la conferma dell'accordo quadro che, se utilizzato correttamente, può essere strumento importante per fare sviluppare un'ingegneria di qualità».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



IL VOTO AL SENATO

Addio ai voucher per lavori occasionali

Giorgio Pogliotti • pagina 35

Contratti di lavoro. Convertito in legge il Dl che ha archiviato i buoni e la preventiva escussione dell'appaltatore per la responsabilità solidale

Voucher e appalti, si volta pagina

Per evitare il referendum respinte anche al Senato tutte le richieste di modifiche

Giorgio Pogliotti
 ROMA

■ Cancellati i voucher per aziende, famiglie e Pa, in tutti i settori, dalla ristorazione al commercio, dal turismo all'agricoltura. Ripristinata la piena responsabilità solidale nella catena degli appalti. Con 140 voti favorevoli, 49 contrari e 31 astenuti, l'Aula del Senato ha approvato il provvedimento di conversione in legge del decreto-legge n.25.

Alla Camera come al Senato la maggioranza ha respinto tutte le richieste di modifica al testo approvato dal governo con l'obiettivo di evitarlo lo svolgimento del referendum su voucher e appalti indetto dalla Cgil per il 28 maggio. Sarà la Corte di cassazione a decidere se dopo l'intervento legislativo

vo sono venute meno le ragioni del referendum. «Essendo il testo corrispondente al quesito referendario» secondo la leader della Cgil, Susanna Camusso, la consultazione non si farà.

Sono abrogati tre articoli del decreto attuativo del Jobs act sui voucher, prevedendo un periodo transitorio: i buoni lavoro già richiesti fino al 17 marzo (entrata in vigore del Dl), saranno utilizzabili fino al 31 dicembre 2017. Il Dl ha anche cancellato la preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore nelle controversie sui crediti di lavoro, ripristinando la piena responsabilità solidale nella catena degli appalti, senza la possibilità per le parti di derogare con la contrattazione collettiva.

Il governo sta studiando come intervenire sulle due materie, probabilmente con un Ddl. Per le

famiglie si pensa di introdurre buoni lavoro e per la contribuzione, rispetto al 13% dei voucher si potrebbe prendere come riferimento l'aliquota del lavoro autonomo (25%) o del lavoro dipendente (33%). Per le imprese si potrebbero eliminare i vincoli all'utilizzo del lavoro intermittente (limite fino a 25 anni e da 55 in su), mentre per gli artigiani e le Pmi imprese si sta ragionando di una procedura semplificata sul modello della comunicazione telematica dei voucher.

Un Ddl per disciplinare il lavoro breve è stato presentato ieri dal presidente della commissione Lavoro del Senato Maurizio Sacconi (El), insieme a Giancarlo Serafini (Fi), Hans Berger e Franco Panizza (Aut) e Roberto Formigoni (Ap). Per "lavoro breve" si

intendono tutte le prestazioni che con un singolo committente danno luogo a compensi non superiori a 900 euro in un anno, ma se il prestatore è beneficiario di sussidi pubblici non può superare con più committenti la soglia di 2 mila euro: «Una misura maggiore giustificerebbe un rapporto di lavoro strutturato, con gli oneri conseguenti per le parti». Tra i cardini della proposta Sacconi, l'iscrizione e comunicazione telematica, almeno 60 minuti prima, sulla piattaforma dell'Inps; l'assenza di qualificazione specifica della prestazione; il contestuale accreditamento in misura ridotta dei contributi previdenziali e assicurativi; il pagamento diretto e tracciabile del compenso da parte del committente; la neutralità fiscale del compenso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IPOTESI «LAVORO BREVE»

Presentato un Ddl per regolare le prestazioni con una sola controparte e per compensi entro i 900 euro all'anno

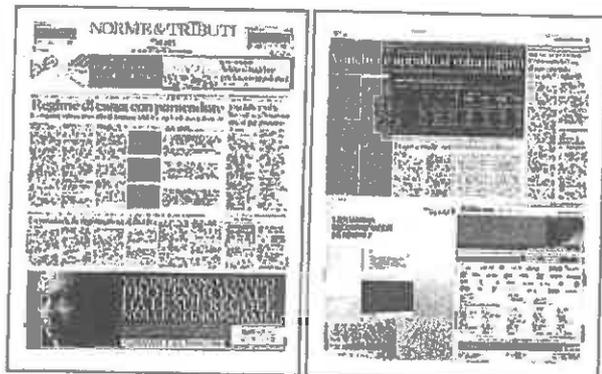
Semaforo rosso per uno strumento in crescita costante

I voucher dal valore nominale di 10 euro venduti nel mese di gennaio degli anni 2015, 2016 e 2017 per macro regioni di vendita

	2015	2016	2017	2016 su 2015		2017 su 2016	
				variazione assoluta	variazione %	variazione assoluta	variazione %
Nord-ovest	2.027.059	2.650.382	2.816.472	623.323	30,8%	166.090	6,3%
Nord-est	2.491.303	3.060.530	3.127.927	569.227	22,8%	67.397	2,2%
Centro	1.146.680	1.462.238	1.550.324	315.558	27,5%	88.086	6,0%
Sud	713.544	939.123	923.610	225.579	31,6%	-15.513	-1,7%
Isole	328.436	431.523	456.897	103.087	31,4%	25.374	5,9%
TOTALE	6.707.022	8.543.796	8.875.230	1.836.774	27,4%	331.434	3,9%

(*) L'importo nominale di 10 euro di ogni singolo voucher comprende la contribuzione a favore della Gestione separata Inps (1,30 euro), quella in favore dell'Inail (0,70 euro) e una quota per la gestione del servizio (0,50 euro). Il compenso netto per il lavoratore è di 7,50 euro

Fonte: Inps - elaborazione al 10 Febbraio 2016



ACQUISTI ALTERNATIVI

Rent to buy, più annunci ma pochi contratti chiusi

Una formula ancora difficile da applicare, soprattutto da quando sono ripartiti i mutui

di Dario Aquaro

● Sul portali immobiliari specializzati, le proposte di affitto con riscatto riservate alle abitazioni continuano a registrare numeri in crescita. Sollevando la cortina degli annunci, si scopre però che il fenomeno non si accompagna a un altrettanto evidente crescita delle stipule, frenate da una serie di ostacoli pratici: dai nodi fiscali (tasse su locazione e successiva compravendita) a quelli normativi (obbligo o facoltà di acquisto), passando per gli equilibri economici (definizione del canone maggiorato) e finanziari (confronto con il mutuo).

Così, in assenza di cifre ufficiali, il giudizio degli operatori è univoco: offerta e domanda faticano a incontrarsi. E ciò pare ancor più vero in riferimento allo schema disegnato nel

2014 dallo Sblocca Italia (Dl 133/14), che ha formalizzato la disciplina del rent to buy all'interno del nostro ordinamento. Rispetto a quattro anni fa, gli annunci di "Rtb" sul sito di Idealista.it sono progrediti del 7,5% (2014), del 17,3% (2015) e poi del 3,3% (2016), «il trend di crescita rilevato nel primo trimestre 2017, ci porta a pensare che entro la fine dell'anno l'aumento potrà essere di nuovo superiore del 100%. Ma parliamo per lo più di annunci che riportano la dicitura "possibilità di rent to buy", e che si affiancano a quelli esclusivamente dedicati a questa formula, proposti da alcune società di costruzione», spiega Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'ufficio studi. In ogni caso, i numeri assoluti sono piccoli: «Su una base dati di un milione di annunci, tra affitti e vendita, il Rtb è stato citato nel 2016 poco più di 400 volte. Resta quindi un fenomeno di nicchia - continua - per il quale l'interesse si concentra soprattutto nel Centro-Nord anche se sta espandendosi nelle zone di Roma e Napoli».

Dalle grandi città del Nord, le "cittazioni" di Rtb si sono allargate verso l'hinterland, in prima cintura (dove c'è nuovo sviluppo immobiliare, prezzi più contenuti rispetto alla città) e in provincia (dove si cerca di snuovare il mercato un po' spento delle seconde case). È molto probabile che anche altre soluzioni siano in

un certo senso "preme" all'alta ad esempio il leasing abitativo, ora fiscalmente favorito, o il diffondersi dell'affitto concordato. Se il proprietario guarda infatti all'affitto con riscatto come uno strumento alternativo alla vendita classica, l'inquilino - non essendo in grado di affrontare subito l'acquisto - vi legge invece un'alternativa alla locazione, che lascia la porta aperta a future evoluzioni.

Sul portale immobiliare.it, il 65% degli annunci di Rtb si riferisce al nuovo o ai immobili in pronta consegna, il 30% ad abitazioni ristrutturate di recente. «L'offerta di Rtb - commenta l'ad di Idealista. Il Carlo Giordano - rappresenta circa l'1% del mercato complessivo, ma continua ad aumentare in confronto a un paio d'anni fa. E la sua incidenza cresce proprio nel nuovo, dove la formula viene spesso usata per la cessione di più appartamenti dello stesso complesso, affidati alla gestione di professionisti della materia». Sotto questo profilo, è anche vero che molti costruttori - prosegue Giordano - mantengono la formula nel portafoglio di offerte soltanto come "civetta", per vivacizzare le visite e cercar poi di convergere sulla strada dell'acquisto tradizionale. Lo si legge anche dai banner pubblicitari, spinti da costruttori che hanno il 50% di invenduto e non possono permettersi di svendere: il rent

to buy serve a dare una "sveglia" al cantiere».

Sul fronte acquirente, considerate le richieste di affitto che risultano maggiorate del 30% circa (per accantonare il "premio" all'acquisto), è meglio percorrere la via tradizionale ed esser certi di poter ottenere un mutuo, la cui rata può avere costi inferiori. D'altra parte - sottolinea il manager di immobiliare.it - l'equity raccolta con i canoni di Rtb potrebbe rivelarsi alla fine comunque troppo bassa per far salire il rating della banca». Lo strumento si era sviluppato infatti anche per venire incontro chi non riesce ad accendere un mutuo, ma negli ultimi anni l'accesso al credito, seppur più selettivo di un tempo, è meno difficoltoso che negli anni peggiori della crisi immobiliare.

Il discorso si lega anche all'equilibrio tra le due componenti del canone mensile; che non è semplice calibrare. Se la quota locazione è troppo alta, non c'è margine per accantonare il fondo all'acquisto; se invece è troppo bassa, il proprietario non ha convenienza a portare avanti l'affare. «Le difficoltà - chiusa Giordano - si notano soprattutto tra privati, che sono intrighi dalla generica possibilità di comprar casa "aggrando" le baricche, ma che rivelano una sorta di ingenua ignoranza verso la vera natura dello strumento».

di COPA COPA PUBBLICITÀ

COME FUNZIONA L'AFFITTO CON RISCATTO

● Lo Sblocca Italia

L'affitto con riscatto (o rent to buy) trova una specifica disciplina con il decreto Sblocca Italia (Dl 133/14, art. 23). È un contratto "misto", in cui il proprietario consegna l'immobile al conduttore, che paga un canone maggiorato e - dopo massimo dieci anni (periodo esteso di garanzia della trascrizione) - può decidere se acquistarlo.

● Le alternative

Nella pratica viene però spesso preferita la "vecchia" soluzione di combinare ad hoc due contratti (locazione a preliminare di vendita), secondo le esigenze delle parti. O formule che non prevedano l'affitto ma un uso immediato dell'immobile e un pagamento rateale (ad esempio la vendita con riserva di proprietà).

● Diritto o obbligo?

Lo Sblocca Italia prevede solo un facoltà d'acquisto per il conduttore, mentre i venditori (specie costruttori) preferirebbero un obbligo bilaterale ad arrivare a rogito.

● Il trattamento fiscale

Le due parti del canone vengono trattate diversamente, come fossero due negozi distinti. In caso di operazione esente da iva, se l'inquilino non riscatta l'immobile, l'imposta di registro versata sulla quota sconto prezzo (3%) va persa, perché scomputabile solo in sede di acquisto.



I TIPI DI CONTRATTO

I costruttori preferiscono l'obbligo di riscatto

«Contratto «di godimento in funzione della successiva alienazione del bene», così il cosiddetto rent to buy è introdotto nel nostro ordinamento dal decreto Sblocca Italia. Ma la formula non è la sola a far da ponte tra locazione (o uso immediato dell'immobile) e compravendita. Restano infatti in piedi altre soluzioni, già praticate prima del Dl 133/14 per consentire a chi vuol comprare di andare ad abitare subito la casa, includendo a pagare "a rate".

«Si praticano più facilmente le "vecchie" strade - spiega Valentina Rubertelli, consigliere nazionale del Notariato - come il cosiddetto "help to buy": preliminare trascritto e pagamenti periodici a titolo di acconto prezzo, che

tengono conto dell'immediato godimento del bene, per arrivare al rogito entro il triennio. Oppure la vendita con riserva di proprietà». Questa, nota anche come patto di riservato dominio, prevede che l'acquirente entri in possesso della casa al rogito, mentre il venditore ne resta proprietario fin quando il prezzo viene interamente pagato, nei termini pattuiti: come se si trattasse di un mutuo (infatti il prezzo comprende gli interessi).

«Il rent to buy derivato dallo Sblocca Italia prevede solo una facoltà d'acquisto da parte del conduttore e ciò spaventa molti venditori, soprattutto costruttori che vorrebbero invece un obbligo bilaterale, per diverse ragioni. Penসা-

mo alla liberazione dell'eventuale ipoteca: il Dl 133/14 dice che non si possono dare in Rtb abitazioni in corso di costruzione che siano ipotecate. L'imprenditore - commenta Rubertelli - deve quindi liberare l'ipoteca ancor prima della stipula contrattuale». In caso l'inquilino non dia seguito all'acquisto, oltretutto, può ritrovarsi in mano un immobile che non può essere reimmesso sul mercato come nuovo. Ese, in caso di morosità, la norma (modificata dal Dl 59/2016) prevede ora che per il rilascio dell'immobile si possa ricorrere al procedimento di convalida di sfratto anche se l'accordo è firmato con scrittura privata (e non solo atto pubblico), restano ancora dei dubbi sul fronte fiscale.

«Ciascuna delle due fasi contrattuali (godimento e vendita) è soggetta alla propria imposizione, come se si trattasse di due negozi distinti: locazione e preliminare. Dunque anche il trattamento fiscale del canone è diversificato a seconda che sia destinato alla locazione o ad acconto prezzo - afferma il notaio - Quando le componenti del canone sono soggette a Iva, si applicano due imposte fisse di registro. Ma quando sono esenti da Iva e soggette a imposta di registro proporzionale, se l'inquilino non arriva a riscattare la casa, quanto versato sulla quota acconto prezzo (3%) va perso, perché è scomputabile solo in sede di acquisto». - D. Ag.

