

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. 1 dicembre 2018



APPALTI

Corriere Della Sera 01/12/18 P. 49 APPALTI, IN UN MESE PERSI 181 MILIONI SALVIA LORENZO 1

INFRASTRUTTURE

Corriere Della Sera 01/12/18 P. 49 PIZZAROTTI: CANTIERI, UN MILIARDO SPESO PER INFRASTRUTTURE PUO' GENERARE 15 SALDUTTI NICOLA MILA POSTI 2

FATTURAZIONE ELETTRONICA

Sole 24 Ore 01/12/18 P. 16 NUOVO ALLARME DEI COMMERCIALISTI: E-FATTURA CON TROPPE INCOGNITE Federica Micardi 3

INARCASSA

Italia Oggi 01/12/18 P. 34 REDDITI SU DEL 2% 5

VALUTATORI IMMOBILIARI

Italia Oggi 01/12/18 P. 28 IMMOBILI, LA STIMA SI FA IN TRE MESSINA ANTONIO CI CCIA 6

Appalti, in un mese persi 181 milioni

Con l'obbligo delle gare online bandi in calo del 40%. La piattaforma di Asmel per i Comuni

ROMA Il terzo trimestre è andato male per l'economia italiana. Ma ci sono segnali negativi anche per l'ultima parte di questo 2018. Si è accesa una lucina rossa alla voce gare bandite dalle stazioni appaltanti sparse sul territorio italiano, quelle di Comuni e Regioni che rappresentano un po' lo scheletro degli investimenti fatti nel nostro Paese.

Dal 18 ottobre sono entrate in vigore nuove regole che rendono obbligatorie le gare online. Le offerte non vanno più inviate in busta chiusa. Il tutto viene fatto attraverso una piattaforma telematica anche per evitare che le offerte vengano ritoccate ex post o altri trucchi del ramo. Una ri-

forma fatta con le migliori intenzioni. Ma che almeno per il momento ha avuto un effetto negativo. Nel primo mese di applicazione delle nuove regole il numero dei bandi pubblicati sulla Gazzetta ufficiale è crollato del 40%. Erano 570 sono scesi a 336. Non è solo una questione di statistica. La perdita stimata, considerato che il valore medio per questo tipo di gara è di 774 mila euro, ammonta a 181 milioni di euro. In un solo mese. Se la stessa tendenza dovesse reggere per un anno intero, per dire, il costo supererebbe i 2 miliardi di euro. Vale a dire più dello 0,1% del Pil, il prodotto interno lordo. Non poco per un Paese che in queste

settimane ha intavolato una difficile trattativa con Bruxelles proprio sullo zero virgola.

Qualcuno sostiene che si tratti solo di una sindrome da adattamento. Ogni volta che negli appalti si cambiano le regole c'è un impatto negativo che poi può essere assorbito quando gli operatori si abituano al nuovo sistema. Era accaduto due anni fa per il codice degli appalti, che in realtà continua tuttora a frenare gli investimenti almeno secondo gli operatori del settore. Ma nel momento in cui rispunta il segno meno davanti al Pil, la sindrome da adattamento è un lusso che non ci possiamo permettere. Per provare a risolvere la situazio-

ne l'Anci, l'associazione dei Comuni, aveva chiesto un rinvio delle gare telematiche. Ma ormai siamo partiti.

E allora una mano prova a darla Asmel, l'Associazione per la sussidiarietà e la modernizzazione degli enti locali che unisce 2.400 enti locali. L'associazione ha messo a disposizione di tutti i Comuni una piattaforma per le gare telematiche. Dice il segretario Francesco Pinto: «Vogliamo sostenere l'introduzione delle gare on line che portano modernizzazione, semplificazione e risparmi fino al 10%». Il tempo ci dirà se è solo sindrome da adattamento. O se, per tentare una rima, è un altro segnale di rallentamento.

Lorenzo Salvia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole

● Dal 18 ottobre sono entrate in vigore nuove regole per gli appalti pubblici che rendono obbligatorie le gare online

● Le offerte non vanno più inviate in busta chiusa. Il tutto viene fatto attraverso una piattaforma telematica



In attività

Un operaio in un cantiere. Dal 18 ottobre sono cambiate le regole degli appalti



L'intervista

di Nicola Saldutti

Pizzarotti: cantieri, un miliardo speso per infrastrutture può generare 15 mila posti

Ogni volta che si parla di grandi opere, soprattutto di questi tempi, le ragioni diventano inconciliabili. Eppure i paradossi sono infiniti. «Lo sa che ci sono contratti che per una firma digitale mancante sono stati rimpallati tra ministeri e Corte dei Conti dopo un iter già interminabile...». Michele Pizzarotti è il presidente del comitato grandi infrastrutture strategiche dell'Ance, l'associazione dei costruttori. C'è la battaglia per la Tav, per il gasdotto Tap, l'Italia sembra un percorso a ostacoli: «In Europa mentre da noi continuano a calare gli investimenti, puntano alla crescita con infrastrutture, scuole, ospedali. Da noi ci sono contratti firmati nel 2014 che dopo quattro anni ancora non sono avviati ed altri che hanno tempi molto più dilatati»

Ma perché i tempi sono così tortuosi?

«Le opere seguono spesso un percorso di questo tipo: il Cipe approva ogni genere di progettazione e di contratto senza dedicarsi, come dovrebbe, alla sola programmazione; poi i Ministeri dell'Economia e delle Infrastrutture devono emettere un decreto interministeriale, infine c'è la Corte dei Conti che spesso per dei rinvii rinvia gli atti ai ministeri stessi e l'iter riparte. Abbiamo gare bandite dieci anni fa che ancora non sono state affidate. Sono ben 270 le opere che potrebbero partire, con 21 miliardi bloccati dove ogni miliardo

può generare 15 mila posti di lavoro con l'indotto. Non è possibile che per opere da 100 milioni di euro il tempo di realizzazione sia di 15 anni»

E' anche responsabilità dei costruttori, dei ricorsi al tar...

«Anche questo non è del tutto vero, si stimano in circa il 3% le opere che ritardano per effetto del Tar»

E la corruzione?

«Uno studio dell'Università di Tor Vergata dice che sul 13% di lavori pesa la corruzione, mentre la burocrazia grava per l'87%. Ci sono lavori sotto la responsabilità dell'Anas nel piano 2017-2020 che sono stati approvati solamente a dicembre dello scorso anno. Ritengo che sarebbe più efficace una pubblica amministrazione che si preoccupi di velocizzare al massimo la partenza delle opere, monitorando poi con severità e rigore la loro finalizzazione in tempi certi e con standard di qualità elevati»

Per questo c'è l'Anac...

«Certo, l'Anac dovrebbe avere fondamentali compiti di controllo ma non un ruolo da regolatore. Il codice degli appalti, che andrebbe corretto in molti punti, ancora non definisce e qualifica le stazioni appaltanti. Prevedeva 60 adempimenti, non siamo neppure a metà. Si chiedono ogni volta i supercommissari con poteri speciali mentre sarebbe bene creare, una volta per tutte, un percorso ben programmato e a lungo termine per la realiz-

zazione delle infrastrutture»

Da Astaldi a Condotte, crescono le crisi ...

«I nostri competitor in Europa hanno oltre il 50% di attività nel loro Paese di origine. Molti di noi invece devono crescere all'estero per essere competitivi. Servono regole più chiare altrimenti si continua con le deroghe. Si è detto che gli arbitrati non andavano bene come formula, ma il tempo per risolvere i contenziosi va ridotto ancora. Abbiamo poi dei limiti al subappalto che sono contrari alle direttive europee e che non esistono in altri mercati esteri».

Per tornare a casa nostra, quanto pesa la litigiosità tra il governo centrale e le regioni sulle infrastrutture?

«Pesa parecchio, sarebbe fondamentale che sulle infrastrutture strategiche le priorità le dettasse il governo centrale. Sa che se un'opera, come spesso accade per le strade o per le reti ferroviarie, copre tre regioni le imprese devono seguire tre pareri diversi e magari tre normative diverse. E spesso le opere compensative, richieste a livello locale, arrivano addirittura a superare il valore dell'opera principale».

Quali sono le priorità?

«Come purtroppo confermato dai recenti accadimenti non possiamo prescindere da un vasto piano di manutenzione ordinaria e straordinaria, come sottolineato più volte anche da persone autorevoli come Renzo Piano. Altro tema

di grande importanza riguarda senz'altro la riduzione del gap tra Nord e Sud»

Nei giorni scorsi l'inchiesta di Gorizia su un presunto cartello per le gare d'appalto, anche per il gruppo Pizzarotti?

«Complessivamente si parla di 200 soggetti che dovrebbero essere coinvolti in questa indagine, fra i quali figura anche la nostra impresa. Tuttavia, lei parla correttamente di presunto cartello mentre alcuni suoi colleghi hanno già espresso una sentenza. Riponiamo la massima fiducia nel lavoro della magistratura, alla quale ovviamente offriremo la nostra piena collaborazione per chiarire, quanto prima, la nostra completa estraneità ai fatti contestati. Mi permetta di dire, come Vice Presidente dell'impresa Pizzarotti, che solo un'azienda con dei solidi valori etici e morali riesce a stare da oltre 100 anni sul mercato, con risultati economici importanti, anche in una fase critica per chi fa il nostro mestiere».

«Se un'opera copre tre regioni le imprese devono seguire tre pareri diversi e tre normative diverse»

«Stato-Regioni»

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ance Michele Pizzarotti
presidente del comitato grandi infrastrutture strategiche dell'Ance

Nuovo allarme dei commercialisti: e-fattura con troppe incognite

ADEMPIMENTI

Il presidente del Consiglio nazionale Miani: il sistema non è pronto

Pesano i problemi di privacy. Vaste aree del Paese prive di adeguata copertura internet

Federica Micardi

Rischio caos sulla fattura elettronica. A lanciare ancora una volta l'allarme il Consiglio nazionale dei commercialisti: «A trenta giorni dall'entrata in vigore dell'obbligatorietà della fatturazione elettronica – denuncia il presidente della categoria Massimo Miani – sull'intera vicenda regna ancora la confusione. Temiamo che questa situazione possa generare il caos».

Le criticità si presentano su diversi piani: la privacy, l'incertezza sugli obbligati, l'assenza di copertu-



MANOVRA 2019
Dall'e-fattura 2 miliardi di entrate
Commercialisti: il risultato non si discosta dallo spesometro

ra internet in alcune aree del territorio, il disagio crescente delle piccole e micro imprese. Tutti allarmi che il Consiglio nazionale dei commercialisti e le associazioni di categoria in questi mesi hanno raccolto sul territorio e cercato di portare all'attenzione del Governo.

«Sul tema fatturazione – afferma Miani – giriamo l'Italia per convegni, parliamo con i colleghi, abbiamo il polso delle piccole imprese e possiamo dire con cognizione di causa che la situazione è complessa».

La questione privacy è solo l'ultimo aspetto emerso: «C'è l'enorme problema sollevato giustamente dall'Autorità garante per la privacy – ricorda Miani – che non si risolverà facilmente e non certo limitandosi ad escludere i soli dati sanitari, per-

ché il tema è molto più ampio e le criticità strutturali».

Ma non è l'unica complicazione: «C'è ancora poca chiarezza anche sulle categorie esentate, c'è un pezzo non irrilevante del Paese privo di una copertura internet adeguata a gestire questa forte accelerazione in termini di digitalizzazione, c'è un ritardo evidente delle imprese, il cui percorso di adeguamento procede a rilento».

Sulla base di questi elementi il Consiglio nazionale, che da tempo chiede un'introduzione graduale dell'adempimento, torna sulla questione. Un'insistenza giustificata dal fatto che, secondo Miani, si è ancora in tempo per affrontare questo passaggio con maggiore razionalità.

Ai ripetuti allarmi lanciati dai professionisti la risposta del legislatore è sempre stata quella dell'impossibilità di una proroga per esigenze di gettito. A questo proposito i commercialisti replicano così: «Riteniamo probabile – dice Miani – che in termini di gettito i risultati non si discosteranno molto da quelli ottenuti con lo spesometro e sottolineiamo il fatto che, comunque, carta e digitale continueranno a convivere. Nella sostanza, dunque, un passaggio tanto radicale all'obbligatorietà deve essere attentamente ponderato anche per le criticità e gli oggettivi pericoli derivanti dalla gestione dei dati in relazione agli obiettivi, obiettivi che non sono comunque certi».

L'esperienza dello spesometro è ancora fresca nella memoria dei commercialisti, meno forse in quella del legislatore, che nel frattempo è cambiato. Anche allora la categoria era intervenuta in diverse occasioni per chiedere un rinvio, che alla fine è stato concesso, anche se troppo tardi e solo dopo che il sistema di ricezione del portale delle Entrate è andato in tilt.

I commercialisti, comunque, lavorano per arrivare all'appuntamento del 1° gennaio preparati; il Consiglio nazionale ha fatto sapere che l'11 dicembre si svolgerà l'evento in diretta streaming per presentare il portale di categoria dedicato alla fatturazione elettronica. L'appuntamento servirà a illustrare tutte le funzionalità della piattaforma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DA LUNEDÌ AL VIA ONLINE «E-FATTURA24»



Debutta lunedì online «E-fattura24», il sistema di aggiornamento continuo dedicato alla fattura elettronica. Un prodotto innovativo che completa l'offerta del Gruppo 24 Ore per professionisti e imprese. «E-fattura24» sarà online all'indirizzo www.e-fattura24.com. Il nuovo prodotto sistematizza la

materia attraverso **schede di sintesi** di tutte le fasi del processo, curate da un team di autori coordinati da **Benedetto Santacroce**. Focus di «E-fattura24» è la sezione «**Casi e soluzioni**»: una rassegna delle casistiche relative a beni e servizi oggetto di fatturazione e delle relative soluzioni, curate da **Pierpaolo Ceroli** insieme a un pool di professionisti. È possibile accedere all'archivio dei quesiti risolti dell'**Esperto risponde** e degli altri quesiti inviati dai lettori e dai clienti alle diverse piattaforme del Gruppo 24 Ore; i clienti avranno anche la possibilità di inviare i propri quesiti. «E-fattura24» raccoglie tutti **gli**

articoli e gli approfondimenti di **Norme & Tributi** dedicati alla fatturazione elettronica, comprese le pillole-video, i videoforum online e i podcast delle puntate più interessanti di Radio24 dedicate al tema. La piattaforma consente l'accesso ai **corsi e-learning** dedicati al tema accreditati dall'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. «E-fattura24» è venduto in abbonamento per un anno, fino al 31 dicembre 2019 ed è disponibile in offerta lancio a 99 euro (Iva esclusa). È possibile sottoscrivere l'abbonamento sia tramite i nostri consulenti commerciali di zona, sia online.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INARCASSA/ Ok al bilancio di previsione per il 2019

Redditi su del 2%

Architetti e ingegneri in ripresa

Pagina a cura
 di **SIMONA D'ALESSIO**

Architetti ed ingegneri avanti (da tre anni consecutivi) verso l'uscita dal tunnel della crisi economica globale: i redditi medi relativi al 2017 delle due categorie tecniche, infatti, segnano un progresso del 2%, sebbene il settore delle costruzioni e delle opere pubbliche, comparto negli anni passati centrale per l'esercizio delle loro attività lavorative, «sembra non aver superato la congiuntura negativa». E, nel frattempo, le riserve patrimoniali della Cassa previdenziale dei professionisti, Inarcassa, nell'anno in corso toccano la soglia di 10,6 miliardi di euro netti (con una percentuale di risorse dislocate in Italia pari al 40% del totale dei beni detenuti) e un flusso di entrate contributive stabili, al di sopra di un miliardo, mentre l'avanzo economico messo in conto è di oltre 411 milioni.

Lo svela il bilancio di previsione per il 2019 che ha ottenuto il «placet» del comitato nazionale dei delegati dell'Ente; stando alle osservazioni contenute nel documento, viene confermata «la solidità e il perdurante processo di consolidamento patrimoniale», mentre «il saldo della gestione previdenziale evidenzia la crescita contenuta della contribuzione corrente», nonché un «fisiologico e più sostenuto aumento delle prestazioni».

Nell'anno che sta per debuttare (fase nella quale andrà avanti uno dei progetti recentemente lanciati dalla Cassa, «Vitruvio», la piattaforma per il recupero dei crediti vantati da ingegneri e architetti nei confronti della Pa, che finora ha consentito l'incasso di 350.000 euro, si veda ItaliaOggi del 22 novembre 2018) viene ipotizzato un andamento di iscrizioni e cancellazioni in linea con quello dell'anno precedente: gli associati

attesi a fine 2019, si sottoli-

nea, assommeranno a «circa 168 mila unità». Sul fronte degli investimenti, la più recente «asset allocation» fissata da Inarcassa è così delineata: «La classe obbligazionaria rappresenta il 36,5% dell'intero patrimonio, quella azionaria il 24%, quella del ritorno assoluto e investimenti reali il 18,5%, la classe immobiliare il 17% e quella monetaria il 4%».

Secondo il presidente dell'Ente Giuseppe Santoro «lo scenario all'interno del quale svolgiamo il ruolo di gestori previdenziali deve soddisfare le previsioni di lungo periodo richieste dal Legislatore, previsioni che, però, devono fare i conti con la tipica alternanza dei cicli economici, nell'ambito della quale, a fasi espansive, seguono periodi di recessione. Per riportare la barra a dritta, oltre ad un alto livello di attenzione, investimenti adeguati», conclude, e «professionalità».

© Riproduzione riservata



Le nuove linee guida per la valutazione in garanzia delle esposizioni creditizie

Immobili, la stima si fa in tre

Metodo dei costi, reddituale o confronto col mercato

DI ANTONIO
 CICCIA MESSINA

La stima degli immobili nei finanziamenti bancari si fa in tre. Si può usare il metodo dei costi, il metodo del confronto di mercato oppure il metodo finanziario o reddituale. E quanto prevedono le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, nella versione aggiornata al 29 novembre 2018, che mettono sul podio più alto, in quanto più efficace, il metodo del confronto di mercato. Le linee guida elaborate da Abi, Assovib, Tecnoborsa, ingegneri, architetti, geometri, periti agrari e industriali, agronomi, agrotecnici, contengono il vademecum per un'operazione molto delicata e cioè individuare la causalità di un immobile, secondo criteri il più possibile oggettivi. Un passaggio che viene segnalato dagli stessi estensori concerne il riesame della valutazione svolta dal perito ad opera di un altro perito, proprio per accreditare la stima mediante un giudizio imparziale. Le linee guida si rivolgono agli operatori del mercato e quindi a valutatori, società di valutazione, banche.

Operazioni di valutazione. L'obiettivo della valutazione è la determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato. Il perito applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione. I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato, il metodo

finanziario o reddituale e il metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato. Rappresenta un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato. Si deve tenere conto della fase del mercato immobiliare, da riferire all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliare sono: la fase di espansione; la fase di contrazione; la fase di recessione; la fase di recupero. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Metodo finanziario o reddituale. Il metodo finanziario o reddituale si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni di mercato. Il metodo finanziario o reddituale può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario o reddituale è particolarmente

importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Il metodo finanziario o reddituale è importante per gli immobili in grado di erogare un reddito. Nel metodo finanziario o reddituale, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari e le informazioni qualitative (quali ad esempio le condizioni che sorgono dal rapporto contrattuale).

Metodo dei costi. Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione.

