

GL /XQHGu VHWWHPEUH

# Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
<b>Rubrica Infrastrutture e costruzioni</b>				
33	Corriere della Sera	13/09/2020	SIAMO UN PAESE A OSTACOLI (TANTI) (I.Trovato)	3
4	L'Economia (Corriere della Sera)	14/09/2020	GENERAL CONTRACTOR NON E CERTO GIOVE (E IL PUBBLICO FACCIA LA SUA PARTE) (S.Cassese)	5
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
1	L'Economia (Corriere della Sera)	14/09/2020	COMPRARE UNA CASA DA RISTRUTTURARE? CONVIENE DI PIU' ECCO I QUARTIERI TOP (G.Pagliuca)	7
1	Italia Oggi	12/09/2020	BONUS EDILIZI, INTESA AGGIORNA L'OFFERTA (E.Del Pup)	11
1	Italia Oggi	12/09/2020	IL SUPERBONUS PUO' CONVIVERE CON LE ALTRE DETRAZIONI FISCALI (F.Poggiani)	12
31	Italia Oggi	12/09/2020	BONUS FACCIATE NON PER TUTTO (E.Del Pup)	13
1	Italia Oggi Sette	14/09/2020	IL SUPERBONUS NON COPRE I COSTI DI CERTIFICAZIONE VOLONTARIA (S.Gualandi)	14
<b>Rubrica Imprese</b>				
5	L'Economia (Corriere della Sera)	14/09/2020	LO STATO-CALAMITA RESPINGE IL FUTURO (A.Mingardi)	16
<b>Rubrica Previdenza professionisti</b>				
29	L'Economia (Corriere della Sera)	14/09/2020	I GIOVANI PROFESSIONISTI TROVANO UNA CASA (I.Trovato)	18
<b>Rubrica Economia</b>				
1	Italia Oggi Sette	14/09/2020	SEMPLIFICAZIONE A COLPI DI SCURE (M.Longoni)	19
<b>Rubrica Altre professioni</b>				
1	Il Sole 24 Ore	14/09/2020	PER SCENDERE IN SCIOPERO REGOLE RIGIDE (A.Cherchi/V.Uva)	20
<b>Rubrica Fisco</b>				
19	Il Sole 24 Ore	12/09/2020	SANIFICAZIONE, FISSATA LA QUOTA PER DETERMINARE IL BONUS (G.Dan)	23
8	Italia Oggi Sette	14/09/2020	LAVORI EDILI E 110%, IVA RIDOTTA DA VERIFICARE CASO PER CASO (F.Ricca)	24
<b>Rubrica Pubblica Amministrazione</b>				
2	Italia Oggi Sette	14/09/2020	FUNZIONARI PUBBLICI PIU' LIBERI (N.Pietrantonio)	26

# Siamo un Paese a ostacoli (tanti)

Cantieri infiniti per baruffe politiche o per proteggere gli uccelli: sì al dibattito, ma poi bisogna decidere Su «l'Economia» in edicola domani gratis con il «Corriere»

In un Paese ingessato dai legacci della burocrazia, è possibile far convivere opere pubbliche e istanze ambientaliste? Una via esiste. Per il bene del Paese. Lo spiega Ferruccio de Bortoli nel suo intervento su *L'Economia* in edicola gratis domani con il Corriere della Sera.

Dal raddoppio della ferrovia tra Pescara e Bari bloccato per il rischio di disturbare l'uccello fratino all'incompiuta della Valdastico Nord, ricorda de Bortoli, ci sono troppe opere strategiche ferme. Ma una convivenza tra cantieri e

## Guida alla lettura

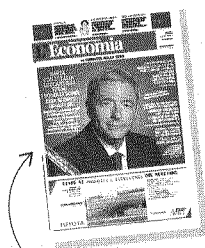
**Blu**  
 È il colore della sezione dell'«Economia» dedicata alle inchieste e agli approfondimenti affidati alle grandi firme internazionali

**Arancione**  
 La sezione dedicata all'Innovazione è arancione: sarà raccontato non solo il mondo dell'hi-tech ma tutto quanto è innovazione

**Verde**  
 La sezione Patrimoni e Finanza è verde. Ospiterà approfondimenti sul risparmio, gli investimenti, il Fisco e le pensioni

**Giallo**  
 Imprese e professioni: è la sezione gialla. Storie di grandi aziende e Pmi oltre alle novità del mondo dei professionisti

**Rosso**  
 La sezione dal colore rosso è dedicata agli osservatori, che approfondiranno i temi di economia, finanza e risparmio



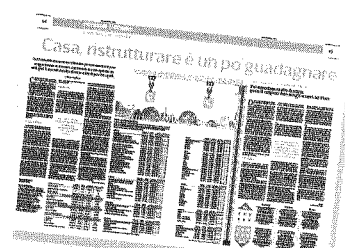
**La copertina**  
 Carraro (Morellato): così costruirò il nuovo polo dei gioielli



**Pagina 5**  
 Se tutto (o quasi) diventa pubblico, le imprese investiranno meno



**Pagina 10**  
 Ogni italiano ha 26 mila euro di reddito e 42 mila di debito pubblico



**Pagine 34-35**  
 Cedere il credito delle ristrutturazioni copre le spese a alza il valore

## Imprese

La Dallara che è volata in orbita con Elon Musk e il successo di Alpha Tauri in Formula Uno

ambiente è possibile: esistono anche esempi virtuosi, tra tutti il Ponte di Genova. Forse dovremmo fare come i francesi: coinvolgere i residenti. Ma poi decidere.

Un'altra riflessione sugli ostacoli della burocrazia al corretto funzionamento della macchina statale riguarda la giustizia. Giurisprudenza ed enti locali imbrogliano le carte attribuendo troppe funzio-



**Corriere.it**  
 Nel canale *L'Economia* del Corriere della Sera, gli approfondimenti, le analisi economiche e le storie d'impresa

ni o scaricando responsabilità proprie a un soggetto nato per alleggerire la macchina amministrativa: il general contractor. Per i giudici è diventato una figura bifronte: contraente dell'amministrazione, ma anche agente nell'interesse di tutti. E così i privati fuggono e le grandi opere sono più difficili da realizzare.

Nella sezione imprese si comincia dalla storia di coperti-

na. Massimo Carraro, presidente di Morellato, spiega il piano del suo polo dei gioielli: acquisizioni, investimenti, sostenibilità e crescita in Europa perché «i pool con tante eccellenze sono più resistenti». L'imprenditore di Sector No Limits, Philip Watch, Blue-spirit, le gioiellerie D'Amante e i negozi Cleor si ispira al «modello Luxottica».

Invece sullo SpaceX lancia-

to a fine maggio da Elon Musk c'erano anche componenti realizzati dalla Dallara, l'azienda automobilistica di Varano de' Melegari (in provincia di Parma) che oggi fattura 100 milioni di euro. L'amministratore delegato Andrea Pontremoli: «È stata un'esperienza molto forte per tutti noi. Ma non ci fermiamo».

La Formula 1 invece saluta l'imprevisto successo di Al-

CdS

pha Tauri, la piccola scuderia gioiello che ha appena trionfato in un Gran premio battendo tutti i colossi automobilistici. E c'è un ingrediente di made in Italy in questo trionfo. Si tratta del progetto nato anni fa a Faenza con la scuderia Minardi e decollato grazie ai capitali austriaci di Red Bull.

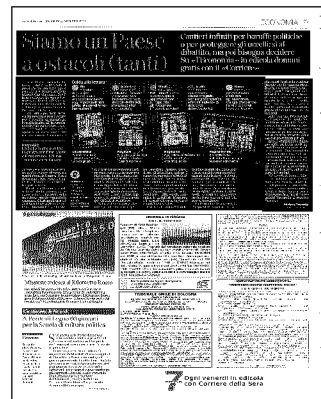
Nella sezione Professionisti, il progetto del fondo immobiliare «Casa delle Professioni», immobili dove realizzare strutture di coworking per giovani professionisti grazie ai capitali investiti dalla casse di previdenza privata.

Invece «Patrimoni e finanza» offre un focus sugli immobili: come guadagnare ristrutturando. Con l'aiuto delle detrazioni ora è diventato più conveniente comprare un appartamento da sistemare: l'incremento di valore è più alto dei soldi spesi e, se si cede il credito, si rientra subito di parte dei capitali.

Nel centro di Roma e Milano la rivalutazione supera di 50-80 mila euro il costo dei lavori. E poi c'è il fattore ecobonus: con il mutuo e girando lo sconto tributario a una banca, si possono fare lavori impegnativi limitando al minimo l'esborso.

**Isidoro Trovato**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Giurisprudenza ed enti locali imbrogliono le carte attribuendo troppe funzioni o scaricando responsabilità proprie a un soggetto nato per alleggerire la macchina amministrativa. E così i privati fuggono e le grandi opere sono più difficili da realizzare

# GENERAL CONTRACTOR NON È CERTO GIOVE (E IL PUBBLICO FACCIA LA SUA PARTE)

di **Sabino Cassese**

**L**a figura del contraente generale, presa a prestito dagli ordinamenti anglosassoni (dove è nota con i termini «General Contractor», o «Prime Contractor», o «Main Contractor») e introdotta da un ventennio nell'ordinamento italiano, serviva a scaricare di alcuni compiti la pubblica amministrazione, superando il *government overload* e aggirando la carenza di tecnici nello Stato.

In venti anni, ha però subito molte modificazioni di fatto. I giudici hanno riconosciuto al contraente generale una duplice posizione, di controparte contrattuale e di sostituto dell'ente appaltante, per cui il contraente generale è stato definito sia carne sia pesce, una figura bifronte contraente dell'amministrazione, ma anche agente nell'interesse dell'amministrazione, quindi con connotati pubblicistici. Una specie di incaricato di pubblico servizio, che persegue un interesse pubblico, addirittura una figura speciale di concessionario. Insomma, la giurisprudenza civile, penale e amministrativa è riuscita a imbrogliare le carte dando al contraente generale, che doveva supplire alle carenze dell'amministrazione, responsabilità duplici ed eccessive, e quindi provocando incertezze e fuga.

Ancor peggio hanno fatto le pubbliche amministrazioni committenti, le quali hanno preteso di accollare al contraente generale tutti i ritardi degli uffici pubblici che debbono dare autorizzazioni, e tutti i rischi della esecuzione.

## Le norme

Eppure le leggi che si sono succedute dal 2001, sostanzialmente simili, stabiliscono chiaramente che il committente-aggiudicatore affida la progettazione e realizzazione dell'opera al contraente generale; che i rapporti del contraente generale con i terzi sono di diritto privato; che il contraente generale può eseguire direttamente i lavori, nei limiti della qualificazione posseduta, ovvero mediante affidamento a terzi. Si voleva, in questo modo, unificare più competenze e prestazioni (progettazione, costruzione, in parte finanziamento) in un unico soggetto, realizzatore globale di opere complesse, obbligandolo ad assicurare un risultato, ma dando libertà di forme «a valle» del contraente generale.

La ripetizione dei rinvii alle normative di *default* applicabili nelle diverse epoche (2002, 2006 e 2016), sempre

normative relative agli appalti, mette in chiaro la natura del rapporto che corre tra committente e contraente generale, che è un rapporto di appalto, non di concessione. L'effetto principale di questo tipo di appalto è costituito da quella che le norme definiscono libertà di forme, cioè dallo spostamento della linea di confine tra l'area regolata da norme pubblicistiche e l'area regolata dal codice civile, nel senso che gli affidamenti dati dal contraente generale sono regolati dal diritto privato, salvo le norme di ordine pubblico (ad esempio, antimafia) e i requisiti di qualificazione.

Questa modificazione «a valle», tuttavia, non produce effetti «a monte», dove rimane il rapporto committente - contraente generale, con tutti gli oneri ed obblighi che sono propri del rapporto di appalto: non muta l'equilibrio del rapporto tra committente e contraente generale, come affermato, invece, dalla Corte di Cassazione, secondo la quale il contraente generale assumerebbe su di sé anche compiti che altrimenti graverebbero sulla stazione appaltante.

Quindi, il contraente generale non è Giove sul quale si riversano poteri e responsabilità pubblici, né un capro espiatorio al quale si possano accollare responsabilità superiori a quelle proprie dell'appaltatore. A sua volta, il committente non può vantare di disporre di tutti i poteri, scaricandosi contemporaneamente di ogni responsabilità. Non può uscire di scena, scaricando ogni specie di rischio sul contraente generale.

## I compiti di ciascuno

I criteri per stabilire l'ordine dell'imputazione delle responsabilità sono semplici. Gli impedimenti che dipendono da vincoli amministrativi e legislativi, che sono propri della sfera di azione del committente, non possono imputarsi a responsabilità del contraente generale: ad esempio, una modificazione legislativa sopravvenuta o la dichiarazione di illegittimità costituzionale di una legge vigente, o il mancato o ritardato rilascio di una autorizzazione o concessione. Si tratta di attività che non riguardano l'esecuzione materiale dell'opera: al contraente generale è richiesto il «compimento di un'opera» non lo svolgimento di pratiche amministrative allo stesso modo di una agenzia di affari.

Il secondo ordine di vincoli o impedimenti comportanti oneri è quello derivante da ulteriori richieste del committente o da ritardi nei suoi adempimenti. Anche in questo caso, l'onere ricade sul committente, che è il sog-

getto causante i maggiori oneri.

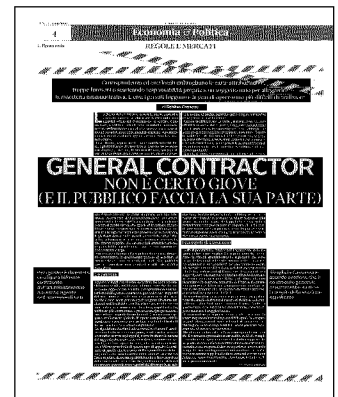
Il terzo ordine di impedimenti è quello derivante da eventi ragionevolmente imprevedibili, quale la «sorpresa geologica», eventi meteorologici, rinvenimenti archeologici. Se sono imprevedibili, come possono esser imputati al contraente generale?

Sbaglia quindi la Corte di Cassazione quando sostiene che il contraente generale assumerebbe su di sé i compiti che altrimenti graverebbero sulla stazione appaltante. In questo modo, un'amministrazione sovraccarica sposta tutte le sue responsabilità su un privato, provocando la fuga dei contraenti generali e così svuotando un istituto che dovrebbe supplire alle debolezze dello Stato e che finirà per essere inutilizzabile. Per aiutare lo Stato, si finisce per danneggiarlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Per i giudici è diventato  
una figura bifronte:  
contraente  
dell'amministrazione,  
ma anche agente  
nell'interesse di tutti**

**Sbaglia la Cassazione  
quando sostiene che il  
contraente generale  
assumerebbe su di sé  
i compiti della stazione  
appaltante**



159329

**GUIDA AI BONUS FISCALI  
COMPRARE UNA CASA  
DA RISTRUTTURARE?  
CONVIENE DI PIÙ  
ECCO I QUARTIERI TOP**di **Gino Pagliuca** 34**Nel centro di Roma  
e Milano la rivalutazione  
dell'immobile  
supera di 60-80 mila  
euro il costo  
dei lavori**

# Casa, ristrutturare è un po' guadagnare

Con l'aiuto delle detrazioni ora è diventato più conveniente comprare un appartamento da sistemare: l'incremento di valore è più alto dei soldi spesi. E, se si cede il credito, si rientra subito di parte dei capitali...

di **Gino Pagliuca**

**C**omprare una casa da ristrutturare oggi è più conveniente grazie al decreto rilancio. E può trasformarsi in un buon affare se si paragona l'incremento di valore con i soldi effettivamente spesi.

Se la novità immobiliare più enfatizzata riguarda il super ecobonus del 110% per l'efficienza energetica e la possibilità di anticipare i rimborsi del Fisco grazie alla cessione del credito alle banche (o all'impresa che esegue i lavori), un impatto sul mercato della casa significativo potrebbe arrivare proprio dalle nuove regole della cessione, ora possibile per tutti i bonus immobiliari, come le ristrutturazioni, ad eccezione di quelli, di importo peraltro ridotto, sui mobili e sul verde.

## Il meccanismo

Ci riferiamo in particolare alla possibilità di cedere il credito in caso di lavori che rientrano nel bonus ristrutturazione e sui lavori dell'ecobonus per così dire tradizionale che consente di ottenere lo sconto del 50% in dieci anni su alcune operazioni che di solito si programmano prima di trasferirsi nella casa appena acquistata, come il cambio della caldaia con una ad alta efficienza o la sostituzione degli infissi; è vero che queste stesse opere possono essere agevolate anche con il super ecobonus, ma se la casa è in condominio è complicato rientrare nella tempistica richiesta dalla legge. Ipotizziamo il cambio degli infissi: l'ecobonus normale si può ottenere in qualsiasi momento purché i nuovi manufatti rispettino

le prescrizioni tecniche. Per ottenere il super ecobonus sugli infissi è necessario che il condominio decida la coibentazione dell'edificio o il cambio della centrale termica e che la sostituzione degli infissi avvenga contestualmente.

## I quartieri

Nelle tabelle di questa pagina identifichiamo le zone delle otto principali città dove la scelta di comprare una casa (qui, di 90 metri quadrati) da ristrutturare effettuando la cessione del credito risulta più vantaggiosa. Per farlo abbiamo considerato le più recenti quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e abbiamo preso, per gli immobili classificati come «abitazioni civili», il valore minimo, ipotizzando costi di ristrutturazione pari al 10% del prezzo della casa, e la cessione del credito fiscale, che nella maggior parte delle offerte è dell'80% sulle somme teoricamente ricevibili; significa che per ogni 100 euro di spesa se ne ricevono subito 40, cioè l'80% dei 50 euro a cui si avrebbe diritto con le detrazioni fiscali in dieci anni. Infine abbiamo ipotizzato che grazie ai lavori la casa si rivaluti al punto da colmare per la metà il divario rispetto alle quotazioni massime di zona.

Il meccanismo è un po' rigido ma la tendenza che evidenzia non lascia adito a dubbi sulla convenienza dell'operazione.

Ovviamente il vantaggio maggiore si registra nelle aree di pregio. Nella Capitale ad esempio la rivalutazione teorica dell'appartamento supera di oltre 80mila euro le spese sostenute a

Sant'Angelo, in via del Tritone o in Corso Vittorio. A Milano si superano i 60mila euro tra Piazza della Repubblica e Porta Nuova (naturalmente il discorso non riguarda le abitazioni di superlusso delle Torri), quasi analogo il bilancio sulle Cerchia del Naviglio. I 60 mila euro vengono superati anche a Napoli a Mergellina, mentre a Torino al massimo si arriva a 40mila euro in via Roma. Nelle altre città i 50mila euro sono raggiunti solo a Genova Sant'Ilario.

Un vantaggio della cessione del credito per chi ristruttura in fase di acquisto è che riduce la somma da chiedere con il mutuo: è così più facile ottenere un finanziamento che comprende sia l'acquisto sia la ristrutturazione con un tasso molto più conveniente rispetto a quello che servirebbe solo per i lavori. Se ad esempio per ristrutturare servono 50mila euro, 20mila se ne ottengono dalla cessione e i restanti 30mila possono accodarsi a un mutuo d'acquisto con tassi tra l'1,5 e l'1,5% e rate comode perché la restituzione è diluita nel tempo, mentre per 30mila euro da soli bisogna ricorrere al prestito personale con tempi di rimborso ridotti, tassi attorno al 6-7% e rate molto più elevate.

Infine, segnaliamo che avendo considerato le grandi città abbiamo ipotizzato case in condominio, ma se si compra una casa indipendente il super ecobonus diventa applicabile con meno problemi, se beninteso se ne rispettano le stringenti norme. In questo caso la rivalutazione dell'immobile si ottiene, ricorrendo alla cessione del credito, senza spendere un euro, almeno per quanto riguarda il risparmio energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA













































