

# ***Rassegna stampa***

Centro Studi C.N.I. - 9 giugno 2015



## GIURISPRUDENZA APPALTI PUBBLICI

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 46 Risarcimento integrale per l'architetto che perde la gara Patrizia Maciocchi 1

## ESERCIZIO ABUSIVO DELLA PROFESSIONE

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 46 All'Ordine il danno d'immagine per l'abusivo 2

## ENERGIA

Repubblica 09/06/15 P. 28 Descalzi guida Eni nel segno di Vergine Sarà nuovo regista delle vendite di gas Alverà Andrea Greco 3  
perde quota

## AMBIENTE

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 3 I Grandi trovano l'intesa sull'ambiente Alessandro Merli 4

## INFRASTRUTTURE

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 31 Astaldi, maxi-contratto da 5 miliardi in Turchia 5

## FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 31 Gli impieghi delle banche scendono del 4% 6

## TRASPORTI

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 18 Mediterraneo, l'Italia perde la sfida Vera Viola 8

## MERCATO DEL LAVORO

Italia Oggi 09/06/15 P. 22 Crescono le assunzioni. In calo le co.co.co. Simona D'Alessio 10

## MICROCREDITO

Italia Oggi 09/06/15 P. 31 Il Microcredito va a regime 11

## ESPROPRI

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 47 Espropri, coinvolgimento ampio Fabio Gullotta 12

## UBER

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 45 Uber all'attacco contro la sospensiva di «pop» Marisa Marraffino 13

## BANDA LARGA

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 47 Banda larga con pochi limiti Edoardo Riccio 14

## NOTAI

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 46 Rent to by, l'atto pubblico è esecutivo Angelo Busani 15

## AVVOCATI

Sole 24 Ore 09/06/15 P. 46 Delegazione Qua incontra Mattarella 16

**Appalti.** Responsabilità extracontrattuale per la Pa che preferisce il candidato con meno titoli

# Risarcimento integrale per l'architetto che perde la gara

**Patrizia Maciocchi**  
ROMA

La pubblica amministrazione deve **risarcire il professionista** per le spese sostenute, il guadagno sfumato e il mancato incremento del suo curriculum se nella **gara** gli ha preferito un concorrente con meno titoli. La Cassazione, con la sentenza 11794, dà partita vinta a un architetto che era entrato in lizza per un incarico di progettista nell'ambito di un progetto di edilizia residenziale pubblica.

Compito che era stato assegnato a un altro partecipante con minor punteggio, scelta che avevano portato il Tar Calabria ad

accogliere il ricorso dell'escluso annullando la delibera, per la mancata comparazione dei curricula. Il Tar aveva nominato anche un commissario ad acta per la valutazione dei titoli, una verifica dalla quale era emerso che il "posto" spettava al ricorrente.

Una soddisfazione che era arrivata troppo tardi per poter svolgere l'ambito incarico, ormai già espletato, ma non per chiedere il risarcimento per lucro cessante e danno emergente. Pretesa legittima secondo il tribunale di prima istanza che accorda le due voci, ritenendo il pregiudizio subito dal professionista provato già dai fatti. Diversa l'opinione della cor-

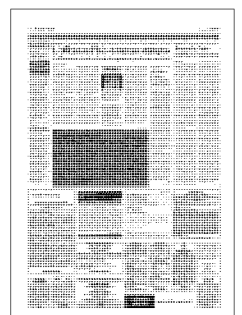
te d'Appello che riconosce solo il danno emergente, quantificato nelle spese per sostenere la gara, e "taglia" il lucro cessante perché non era stato concluso alcun contratto né svolta alcuna attività.

L'ultimo verdetto sgombra il campo dai dubbi. La Cassazione bacchetta il Tribunale che ha sbagliato solo nella premessa: la colpa dell'amministrazione non è mai in re ipsa, per affermarla non basta l'adozione del provvedimento illegittimo ma bisogna capire come sarebbero andate le cose per il ricorrente se la gara si fosse svolta correttamente. Scivolone giurisprudenziale a parte, è giusta la conclusione, perché

il diritto al risarcimento è integrale. Un punto sul quale a sbagliare è invece la Corte d'appello che, pur verificando correttamente tutti i presupposti della responsabilità extracontrattuale, nesso causale tra attività illegittima e danno compreso, "cade" sulla quantificazione limitando la somma da riconoscere al danno emergente.

La Suprema corte spiega che accolta la domanda per «la lesione degli interessi legittimi pretesivi, i criteri per la quantificazione del danno sono quelli ordinari». Appurato che il "sorpasso" da parte del meno titolato era illegittimo e che se non ci fosse stato il ricorrente avrebbe intascato il guadagno derivante dall'incarico, ha diritto alle spese di competizione, alle entrate perse e anche al mancato arricchimento del curriculum.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Consulenti. A Palermo

## All'Ordine il danno d'immagine per l'abusivo

■ L'Ordine dei Consulenti del lavoro risarcito per esercizio abusivo della professione da parte di un falso consulente. La terza sezione penale del Tribunale di Palermo, giudice monocratico Maria Dioguardi, per la prima volta in Italia ha riconosciuto il **pregiudizio, materiale e di immagine** subito dall'Ordine a causa di un professionista che svolge l'attività ammantandosi di un titolo che non possiede. La provvisoria, immediatamente esecutiva è di 5 mila euro. Per il sedicente consulente-smascherato grazie ad un accertamento fatto dai carabinieri presso l'Ispettorato del lavoro di Palermo - c'è stata una condanna a tre anni e due mesi, oltre al pagamento delle spese processuali e al risarcimento dei danni in favore delle parti civili, per un ammontare che sarà stabilito dal giudice, per i reati di esercizio abusivo della professione, falso e truffa. Contro di lui si sono costituite diverse aziende per le quali aveva svolto diversi incarichi durante la sua "improvvisata" annuale carriera.

Soddisfatto il presidente dell'Ordine di Palermo Vincenzo Barbaro: «La sentenza riconosce un principio da noi fortemente sostenuto: chi si spaccia per consulente del lavoro crea un danno d'immagine all'intera categoria, ma anche una perdita di reddito per i veri consulenti, sottoposti a rigidi obblighi formativi e deontologici». Senza contare, ha sottolineato Barbaro, i pregiudizi subiti dai clienti, alcuni dei quali sono stati costretti a liquidare l'impresa.

P.Mac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## IL PUNTO

ANDREA GRECO

### Descalzi guida Eni nel segno di Vergine Sarà nuovo regista delle vendite di gas Alverà perde quota

L'ex ad di Saipem ora gestirà grandi contratti e rischi. Al pupillo di Scaroni le operazioni al dettaglio

MILANO. Un altro ritorno a casa di riguardo all'Eni, e un altro passetto di rinnovamento per la dirigenza di Claudio Descalzi. A tornare in azienda è Umberto Vergine, ingegnere che ci lavorò dal 1984 al 2012, coprendo numerosi incarichi nell'estrazione di idrocarburi all'estero sotto le insegne Agip tra Norvegia, Angola, Nigeria, Egitto, Venezuela, Stati Uniti. Un classico profilo Eni, e simile a quello di Descalzi. Nel 2013 Vergine fu catapultato in Saipem, per gestirne due anni terribili: da aprile l'ha sostituito Stefano Cao (ex collega suo e di Descalzi in Eni), ma da subito si diceva che l'esperto dirigente del 1957 non sarebbe andato in pensione. Infatti ieri è stato richiamato a guidare Eni Midstream Gas & Power. Vergine prende il posto di Marco Alverà, manager portato all'Eni dall'ex ad Paolo Scaroni e a lui legato da rapporti quasi familiari. Classe 1975, Alverà entrò all'Enel con Scaroni a 28 anni, e presto divenne direttore

finanziario. Nel 2005 il salto all'Eni, dove in pochi anni è passato da «assistente dell'ad (Scaroni) per progetti speciali» a direttore dei contratti nella divisione Gas & Power, poi all'EGP con supervisione su Russia, Nord Europa e Americhe, poi ad della Trading and Shipping. Entità che dal



#### IL RITORNO

Umberto Vergine, dopo la parentesi in Saipem, torna in Eni dove ha lavorato dal 1984 a 2012

2012 assurse alla nobiltà di Divisione con base a Londra, cercando di ottimizzare i rischi nella gestione di raffinerie, centrali, contratti di gas e greggio, oleodotti, stoccaggi dell'Eni. Ma quel disegno è rimasto a mezz'aria: e nella City si dice che Eni resti in cerca di un'identità tra il trading proprietario e quello conto terzi, dove ha rivali colossali. Quanto ad Alverà, che alcuni davano in uscita, resta con il nuovo ruolo di capo del *Retail market gas & power*. Sarebbero le vendite di gas ed elettricità al minuto, in gran parte concentrate in Italia e che rappresentano 400 milioni di margini netti. Come noto, questo ramo d'azienda è tra quelli che Eni intende "valorizzare", tramite cessione parziale o totale, diretta o via quotazione in Borsa: c'è già un mandato a Goldman Sachs. Vergine e Alverà restano a diretto riporto di Descalzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Turchia, G-7 e l'economia**  
L'ACCORDO SUL CLIMA

«Decarbonizzare l'economia globale»  
Si punta alla progressiva eliminazione  
dei combustibili fossili nel corso del secolo

Più tempo per Atene  
I creditori avrebbero proposto di estendere  
fino al marzo 2016 il programma di aiuti

# I Grandi trovano l'intesa sull'ambiente

Emissioni di gas serra ridotte del 40-70% entro il 2050, per contenere in 2° l'aumento delle temperature

**Alessandro Merli**  
ELMAU. Dal nostro inviato

Il G-7 ha raggiunto ieri un accordo, potenzialmente di portata storica, per affrontare i cambiamenti climatici, compresa la progressiva eliminazione dell'uso dei combustibili fossili, come petrolio, gas e carbone, nel corso di questo secolo: la «decarbonizzazione dell'economia globale».

L'intesa al vertice dei capi di Stato e di Governo che si è tenuto nelle Alpi bavaresi, fortemente voluta dalla presidenza della Germania, con l'appoggio della Francia, che a dicembre ospiterà una conferenza sui cambiamenti climatici a Parigi, prevede un taglio delle emissioni di gas serra fra il 40 e il 70% nel 2050 rispetto ai livelli del 2010. Le nuove regole, che dovrebbero uscire dall'incontro di Parigi e sostituiranno il protocollo di Kyoto, dovranno essere «vincolanti». L'obiettivo è di contenere l'aumento delle temperature globali in 2 gradi centigradi, in media, rispetto ai livelli di prima della rivoluzione industriale. Il cancelliere tedesco, Angela Merkel, ha insistito che il 40% non è sufficiente e che la conferenza di Parigi dovrà puntare su una cifra vicina al limite più alto della fascia.

I sette (Stati Uniti, Giappone, Germania, Gran Bretagna, Francia, Italia e Canada) riconoscono che gli obiettivi non sono però raggiungibili senza la collaborazione delle altre grandi economie mondiali, a partire dalla Cina. «La sfida potrà essere superata solo con una risposta globale», dice il comunicato di fine vertice. Il cancelliere ha osservato che «se anche i Paesi del G-7 eliminassero da domani tutte le emissioni di ossido di carbonio, il problema del cambiamento climatico non sarebbe risolto. I Paesi emergenti, come la Cina, devono dare il proprio contributo». La signora Merkel ha notato che Pechino sta cominciando a introdurre modifiche nella sua politica

energetica. Anche se il capo del Governo tedesco ha detto che non ci sono state obiezioni all'intesa, fonti diplomatiche sostengono che una forte opposizione era venuta nei lavori preparatori da Canada e Giappone.

I Paesi del G-7 si impegnano a realizzare una trasformazione, anche con l'uso di tecnologie innovative, delle proprie politiche energetiche entro il 2050, con l'annuncio di obiettivi nazionali per le emissioni dal 2020 in poi. L'esperienza della stessa Germania, che ha abbandonato l'energia nucleare dopo l'inci-

## GLI INVESTIMENTI

Riaffermato l'impegno a stanziare 100 miliardi di dollari per aiutare le nazioni più povere ad affrontare il cambiamento

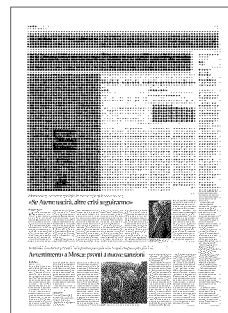
dente di Fukushima ma ha finito per affidarsi maggiormente a una fonte meno pulita come il carbone e che è nel mezzo di una trasformazione energetica, la «Energiewende», altamente controversa e molto costosa, dimostra che non sarà facile.

Un altro elemento importante dell'accordo di Elmau è la riaffermazione dell'impegno, già preso a Copenhagen nel 2009 ma di fatto dimenticato, a stanziare 100 miliardi di dollari per promuovere questa trasformazione. Il G-7 vuole inoltre coinvolgere le banche di sviluppo multilaterali, come la Banca mondiale e le banche regionali, oltre a mobilitare capitali privati.

Il G-7 vuole poi sostenere i Paesi poveri più vulnerabili ai cambiamenti climatici, aumentando di 400 milioni di persone l'accesso all'assicurazione contro eventi derivanti da questi. Verrà accelerato inoltre l'accesso alle energie rinnovabili in Africa. Il Fondo verde per il clima dovrà essere operativo entro il 2015, sostiene il comunicato.

L'annuncio di Elmau è stato salutato con soddisfazione dalle organizzazioni non governative e dai gruppi di pressione impegnati contro i cambiamenti climatici e a favore delle energie rinnovabili. «È la prima volta - sostiene una nota di Aavaz, un gruppo di pressione - che il G-7 definisce i tagli alle emissioni necessari per raggiungere l'obiettivo, riconosciuto internazionalmente, di limitare il riscaldamento globale entro i due gradi centigradi». Meglio sarebbe, secondo Aavaz, azzerare le emissioni globali entro la metà del secolo, non entro la fine. All'alba di ieri Greenpeace aveva proiettato sulla parete dello Zugspitze, la montagna più alta delle Alpi bavaresi che sovrasta Elmau, dove si sono riuniti i «Grandi», la scritta: «G-7, puntate al 100% sulle rinnovabili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Infrastrutture. Investimento nelle autostrade

# Astaldi, maxi-contratto da 5 miliardi in Turchia

▬▬▬ Astaldi fa un passo importante per mettere in cassaforte la liquidità necessaria alla realizzazione di uno dei maggiori progetti infrastrutturali al mondo. La società di costruzioni romana ha firmato un contratto di finanziamento del valore di 5 miliardi di dollari per il progetto dell'autostrada Gebze-Orhangazi-Izmir in Turchia.

L'investimento è di 6,4 miliardi di dollari e porterà alla realizzazione di una delle più importanti opere infrastrutturali oggi in corso di realizzazione a livello mondiale, incluso un ponte sospeso che una volta realizzato sarà il quarto più lungo al mondo. Da notare che proprio Astaldi sta partecipando anche alla realizzazione del ponte sul Bosforo, sempre in Turchia. Il nuovo finanziamento sarà utilizzato per il completamento dell'ultima parte del tracciato, lungo 301 chilometri, per il collegamento di Bursa a Izmir e il rifinanziamento delle tratte già in costruzione per il collegamento Gebze-Orhangazi-Bursa.

Si conclude, pertanto, il processo di finanziamento dell'intera opera: in questo modo ci sarà un riequilibrio del rapporto tra debt ed equity dell'iniziativa a 78/22 (dall'iniziale 50/50) e senza ulteriore apporto di equity per Astaldi. Il pool di banche finanziatrici è composto da Akbank, Deutsche Bank, Garanti Bankasi, Halkbank, Is Bankasi, Vakifbank, Yapi Kredi e Ziraat Bankasi.

L'iniziativa in concessione prevede la costruzione di oltre 400 chilometri di autostrada e la successiva gestione ad opera di **Astaldi**, in raggruppamento con alcune imprese turche. L'opera è in fase di costruzione per lotti separati: la fase 1 (di 53 chilometri, con la tratta Gebze-Orhangazi, incluso il Ponte sulla Baia di Izmit), la fase 2A (di 25 chilometri, con il tracciato Orhangazi-Bursa) e la fase 2B (di 301 chilometri, con la tratta Bursa-Izmir).

Una volta completata, l'infrastruttura garantirà il collegamento tra le città di Gebze (vicino Istanbul) e Izmir (sulla costa

egea), dimezzando gli attuali tempi di percorrenza in auto, oggi superiori alle otto ore. Astaldi è presente in Turchia dagli anni '80. Ha già realizzato una tratta rilevante dell'Autostrada dell'Anatolia (di 116 chilometri, tra Gumusova e Gerede), oltre che la metropolitana di Istanbul (26 chilometri e 16 stazioni) inaugurata ad agosto 2012, il nuovo Terminal Internazionale dell'Aeroporto di Milas-Bodrum, operativo da maggio 2012 e di cui Astaldi curerà la gestione fino a ottobre 2015, e il Ponte sul Corno d'Oro (Haliç Bridge) inaugurato a marzo 2014. A oggi, Astaldi è presente nel Paese con il progetto per la realizzazione e successiva gestione del Terzo Ponte sul Bosforo (il più lungo e più largo ponte sospeso al mondo, attualmente in fase di costruzione) ed è impegnato nella finalizzazione del contratto di finanziamento del contratto in concessione relativo al Campus sanitario di Etlik ad Ankara, il più grande in costruzione in Europa.

**C.Fe.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I finanziamenti alle piccole e medie imprese continuano a diminuire nonostante i prestiti profusi a piene mani dalla Bce a tassi vicini allo zero

# Gli impieghi delle banche scendono del 4%

■ Chiude in "rosso" il bilancio dell'aggregato bancario al 31 dicembre 2014. I primi nove gruppi del credito, compresi nel Top Banche, registrano in totale una perdita netta di 4 miliardi: una cifra in forte recupero rispetto ai -20 miliardi dell'anno precedente, anche se di segno ancora negativo.

Il miglioramento deriva da una catena di eventi favorevoli. Anzitutto dall'aumento dei ricavi: +1,4 per cento. In secondo luogo dalla diminuzione dei costi (-1,3%) ed in modo particolare delle perdite su crediti (-17%), che rappresentano la voce più critica dei bilanci bancari. In terzo luogo dalle operazioni straordinarie, che hanno avuto un saldo positivo di circa 800 milioni contro i -12,5 miliardi del 2013: un progresso di oltre 13 miliardi per il venir meno delle svalutazioni degli avviamenti e degli altri attivi immateriali. Ciononostante, il Roe (la redditività del patrimonio netto) è negativo. Segno che la strada per il ritorno al profitto è tuttora in salita.

La raccolta, quella indiretta, derivante dalla sottoscrizione di fondi, sale del 15%, e sale del 3% anche il patrimonio netto

complessivo. Nello stesso tempo non smettono di crescere i crediti deteriorati, che aumentano del 5,5% rispetto al 2013. La somma degli incagli, delle sofferenze, dei crediti ristrutturati e dei crediti scaduti supera in totale i 133 miliardi, 30 dei quali non coperti da alcuna garanzia. Le sole sofferenze, ovvero i crediti inesigibili, che dovranno essere molto probabilmente svalutati nei

## PERDITE SU CREDITI

Le rettifiche del Monte dei Paschi di Siena sono triplicate rispetto al 2013 e quelle del Banco Popolare sono più che raddoppiate

bilanci futuri, ammontano a 57 miliardi. L'incognita maggiore è però costituita dagli incagli, cioè i 58 miliardi di crediti congelati per temporanee difficoltà finanziarie dei creditori. Il problema sarà il modo in cui questi creditori usciranno dalla crisi: in che misura gli incagli si trasformeranno in sofferenze. Non è questione di poco conto, perché un aumento dei crediti inesigibili avrebbe

inevitabili ripercussioni sulle perdite su crediti; di conseguenza, sul risultato d'esercizio dell'aggregato.

L'analisi dei singoli casi evidenzia situazioni molto differenziate. Dei nove gruppi del Top Banche, solo tre registrano un incremento delle perdite su crediti: Monte dei Paschi (Mps), Banco Popolare e Mediobanca. Con una differenza: per Mediobanca l'incremento è del 17,5% (pari a 100 milioni) ed è dovuto alle sole attività di credito al consumo; per le altre due l'incremento supera il 100 per cento. In particolare, le perdite su crediti di Mps sono quasi il triplo di quelle del 2013 (+188%, pari a quasi 8 miliardi), quelle di Banco Popolare poco più del doppio (+108%, pari a 3,6 miliardi), e in entrambi i casi del costo del rischio aumenta di molto. Più di due terzi delle rettifiche di Mps e circa il 40% di quelle di Banco Popolare sono peraltro il risultato di una diversa metodologia di classificazione e valutazione del portafoglio crediti, conseguente agli stessi test della Bce.

Riducono sensibilmente le perdite su crediti UniCredit (-68% pari a 4,3 miliardi), Intesa Sanpaolo (-38,5% pari a 4,1 miliardi) e Banca Popolare di Milano (-27% pari a 423 milioni).

La situazione complessiva del Top Banche appare in risalita, ma il bilancio di questi sei anni è impressionante. L'eredità della grande crisi economica e finanziaria pesa ancora oggi come un macigno. Dal 2008 al 2014 Unicredit ha accumulato quasi 52 miliardi di euro di perdite su crediti e altri 17 miliardi di oneri straordinari, per un totale di 69 miliardi. Le perdite su crediti di Intesa Sanpaolo, nello stesso periodo, hanno sfiorato i 28 miliardi, ai quali bisogna aggiungere altri 12 miliardi di oneri non ricorrenti, per un totale di 40 miliardi. Aggiungiamo a questi numeri i 18 miliardi di perdite su crediti e i 6 miliardi di oneri straordinari, per un totale di 24 miliardi, accumulati, sempre nello stesso arco di tempo, dal Monte dei Paschi.


Sono cifre imponenti che hanno richiesto colossali aumenti di capitale e che danno la misura dei problemi che il sistema bancario deve ancora risolvere.

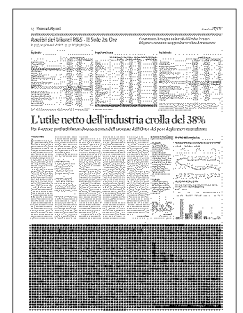
C'è poi la questione degli impieghi alla clientela che continuano a scendere. Nel 2014 sono diminuiti di un altro 4%, passando da 1.277 a 1.231 miliardi nonostante i prestiti della Bce profusi a piene mani alle banche italiane a tassi vicini allo zero. A pagarne lo scotto è il sistema della piccola e media impresa. Soltanto nel 2014 la Banca centrale europea ha avviato nuovi finanziamenti a lungo termine (scadenza 2018) per le famiglie e le società non finanziarie.

La verità è che i principi definiti e adottati dal Comitato di Basilea per rendere più solido il sistema bancario europeo penalizzano il sistema-Italia, perché attribuiscono ai finanziamenti alle piccole e medie imprese un livello di rischio superiore a quello dei prestiti interbancari.

Il risultato è sottogliocchi di tutti: le piccole aziende, che sono la spina dorsale del nostro sistema produttivo, continuano a stringere la cinghia e a boccheggiare; i finanziamenti banca-a-banca, pur accrescendo il rischio sistemico, continuano a prosperare.

G. O.

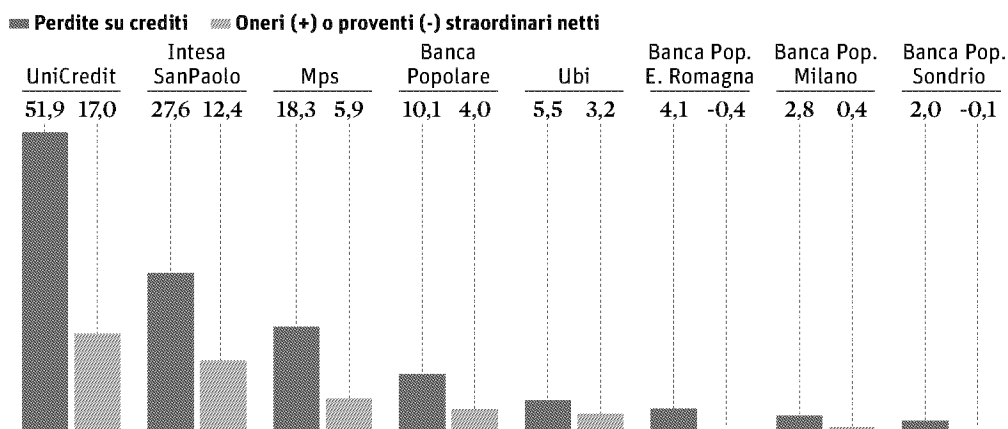
 @giuseppeddo24





## Il costo della crisi istituto per istituto

Perdite sui crediti e oneri o proventi straordinari netti per singolo gruppo creditizio, periodo 2008-14. In mld di €



## Crediti deteriorati

Miliardi di € al 31 dicembre 2014

	Incagli	Sofferenze	Altri	Totale	Di cui: senza garanzia
UniCredit	15,2	19,7	6,2	41,1	10,8
Intesa SP	15,5	14,2	3,8	33,5	7,9
Mps	11,4	8,4	3,3	23,1	5,0
Bco Popolare	6,7	6,0	1,6	14,3	1,9
UBI	4,2	4,0	1,2	9,5	2,0
PopER	2,9	2,8	0,8	6,5	1,0
PopMi	1,2	1,3	1,0	3,6	0,8
PopSo	1,0	0,6	0,5	2,1	0,3
<b>TOTALE</b>	<b>58,1</b>	<b>57,1</b>	<b>18,4</b>	<b>133,6</b>	<b>29,7</b>

Trasporto merci. Analisi Srm: traffici in aumento del 123% in 13 anni ma il nostro Paese cede posizioni

# Mediterraneo, l'Italia perde la sfida

## In Olanda, Germania e Spagna sistemi marittimi più competitivi



**Vera Viola**

Il Mediterraneo torna centrale: con un traffico navale di merci in continua crescita. Negli ultimi 13 anni tale traffico è aumentato del 123%, tanto che oggi transita nel Mare nostrum il 19% del flusso navale mondiale (percentuale che solo nel 2005 non superava il 15%). Quanto al traffico container, i primi 30 porti del Mediterraneo hanno movimentato nel 2013 ben 44 milioni di teu, cresciuti del 382% rispetto ai 9,1 milioni del '95.

A dispetto di questa crescita, l'Italia, quanto a competitività del sistema marittimo, nel 2015 risulta al 17° posto, dietro a Olanda, Germania, Spagna e perfino al Marocco. Sono circa 10 anni che il Paese risulta in posizione di svantaggio rispetto agli altri. Ma nel 2015 ha addirittura perso tre posizioni rispetto al 2014, sebbene abbia potenzialità per assumere un ruolo ben più importante.

È quanto rivela il secondo rapporto annuale *Italian Maritime Economy. Rischi e opportunità al centro del Mediterraneo*, appena presentato da Srm, il centro studi per il Mezzogiorno che fa capo a Intesa Sanpaolo. La ricerca è frutto dell'attività di monitoraggio dell'Osservatorio permanente sul settore di Srm ([www.srm-maritimeconomy.com](http://www.srm-maritimeconomy.com)) operativo dal 2014. La direzione dei traffici? I passaggi Nord-Sud (provenienti dal Mediterraneo e diretti verso Golfo-Medio ed Estremo Oriente) sono cresciuti nel periodo 2001-2014 del 160%, mentre la direttrice inversa si è incrementata del 92%. L'area che va proponendo con forza la sua valenza strategica è quella del Golfo arabo. I passaggi attraverso il Canale di Suez da Nord verso Sud e diretti verso il Golfo sono

aumentati negli ultimi 14 anni (2001-2014) del 339%; mentre quelli Sud-Nord provenienti dal Golfo sono aumentati del 175%.

Per affrontare tale dinamica dei trasporti marittimi si ricorre alle mega-navi. Tutti i principali vettori hanno in cantiere costruzioni di grandi navi; i dati ad aprile 2015 evidenziano che al 2018 avremo in mare 221 megaship. I grandi player marittimi scommettono su navi grandi e anche su nuove alleanze.

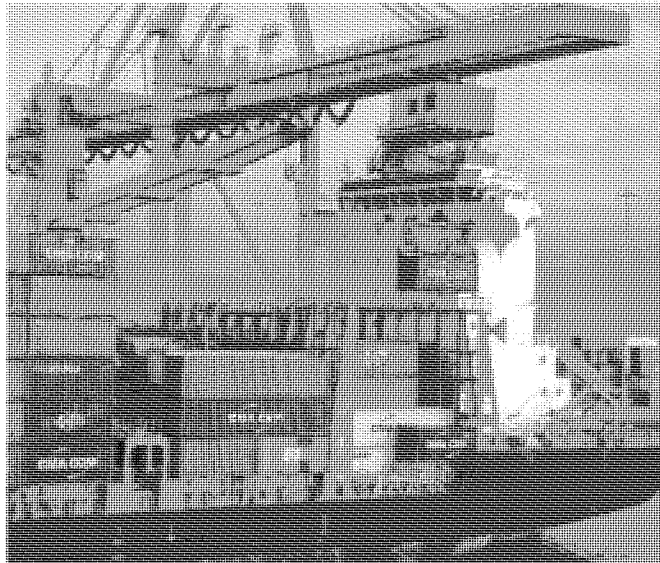
La competizione è sempre più agguerrita anche tra porti. Oltre agli storici competitor del Nord Europa, altre realtà portuali stanno affacciandosi in modo aggressivo nel Mediterraneo. Tanger Med in Marocco, sta registrando performance di traffico merci in conti-

nuo crescendo (nel 2014 ha registrato un aumento rispetto al 2013 del 20,7. Il Pireo nel periodo 1995-2013 è cresciuto del 400%, Algeiras del 300% e Port Said del 1,500 per cento. Quali le leve di competitività? Il principale fattore di competitività è l'intermodalità. Una megaship da 20 mila teu (container da 20 piedi) che attracca in un porto, può attivare circa 14 treni, oltre 1.000 automezzi e ulteriori 12 mezzi navali in circolazione. Altra leva importante sono poi le zone franche. Le free zone nel mondo sono cresciute negli ultimi trenta anni passando da 79 nel 1975 a 3.500 nel 2005. Oggi si stima che producano una occupazione di circa 65 milioni di unità e che esercitano un peso sull'export totale di un Paese del 60%. In questo quadro si comprende chiaramente che il sistema portuale italiano ha bisogno di un rilancio. Da un'analisi del *Liner Shipping Connectivity Index*, si evince che l'Italia, nel 2015, risulta, quanto a competitività del sistema portuale e logistico, al 17° posto, nel mondo, dietro a Olanda e Germania. Comunque, con 460 milioni di tonnellate di merci il nostro Paese è terzo in Europa per traffici gestiti: il 50% delle merci movimentate è costituito da rinfuse.

Il Paese ha grandi potenzialità poiché con 20,4 milioni di tonnellate l'Italia è il primo Paese nell'Ue a 28 per trasporto di merci in *short sea shipping* (a corto raggio) nel Mediterraneo; con 36 milioni di tonnellate è al primo posto anche nel Mar Nero. L'economia marittima vale quasi 800 mila posti di lavoro. L'export che l'Italia movimentava via mare (dati al 2014) ha un valore di 220 miliardi. In altre parole, l'Italia trasporta via mare il 27% del valore totale delle esportazioni. Percentuale più alta per il Mezzogiorno (50%), con punte del 56% per la Liguria e del 40% per la Campania.

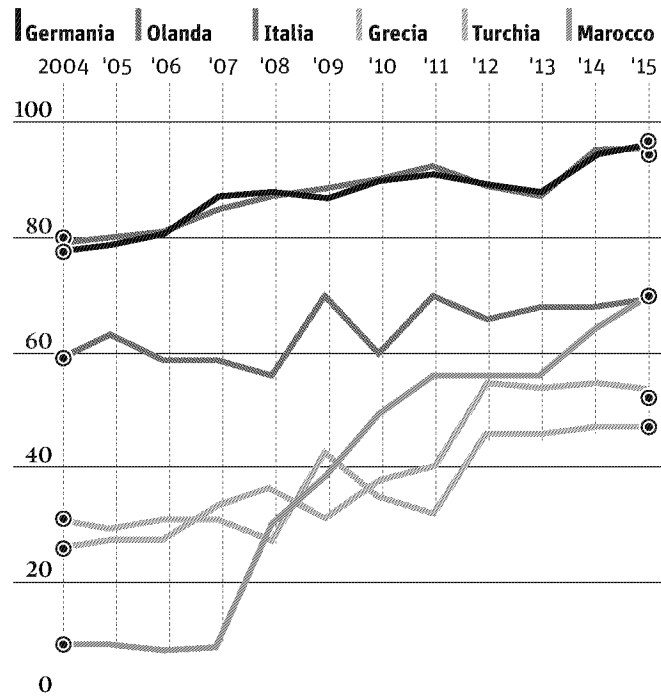
© RIPRODUZIONE RISERVATA





### Il confronto internazionale

Indice Lsci 2004-2015



Fonte: elaborazioni Srm su dati Unctad, 2015

## I DATI DELLE COMUNICAZIONI OBBLIGATORIE DEL PRIMO TRIMESTRE

### *Crescono le assunzioni. In calo le co.co.co.*

L'occupazione rialza la testa: nei primi tre mesi dell'anno, ci sono state oltre 2 milioni 578 mila assunzioni, superando di più di 95 mila unità il dato dello stesso periodo del 2014 (+3,8%). E, sempre su base annua, ingranano la retromarcia i licenziamenti, in diminuzione del 12,3%, ma complessivamente i lavoratori interessati dalle «cessazioni di attività» sono stati un milione 314 mila 593, in crescita dell'1,6% al confronto con le cifre dei 12 mesi precedenti. Lo rende noto il ministero del welfare, diffondendo i numeri delle comunicazioni obbligatorie riguardanti il primo trimestre del 2015, specificando come i nuovi rapporti lavorativi riguardano al 70% il settore dei servizi

(1 milione e 800 mila unità) comparto che, sottolinea via Veneto, «rispetto allo stesso trimestre del 2014, aumenta del 4% il numero di contratti avviati», poi nell'agricoltura e nell'industria il volume di attivazioni «è rispettivamente pari a 389 mila 859 e 386 mila 756 unità» (nel complesso le due aree produttive costituiscono una quota di circa il 15% del totale contratti partiti), sebbene il settore agricolo rimanga «sostanzialmente invariato rispetto allo stesso trimestre del 2014, quello industriale registra un incremento di nuove contrattualizzazioni del 6,4% (+7,3% nell'industria in senso stretto e +5% nel comparto delle costruzioni)». Esaminando le forme di inquadramento,

si nota come siano in decremento le collaborazioni (-15%, quasi 30 mila in meno), così come l'apprendistato (-14,3% circa 8.400 modelli siglati per giovani chiamati in parte a formarsi, in parte a operare in azienda). La formula del tempo determinato, invece, è in lieve rialzo, con un +1,3%, mentre è a due cifre e ben più rilevante la salita dei rapporti stabili «sine die»: +24,6%, pari a oltre 109 mila unità in più rispetto allo stesso periodo di un anno fa. Cifre in linea con l'auspicio espresso ieri, durante un convegno, da Giuliano Poletti: «L'assunzione a tempo indeterminato deve diventare la normalità. Ma così, finora, non è stato».

**Simona D'Alessio**



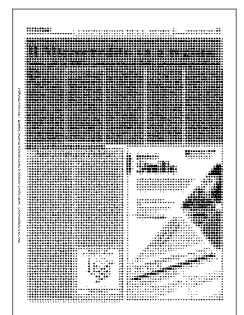
*Dopo l'allarme della Fondazione studi anche i grandi gruppi bancari sono scesi in campo*

## Il Microcredito va a regime Sono già 6.500 le prenotazioni della garanzia pubblica

**C**ontinua il grande fermento intorno all'operazione Microcredito partita lo scorso 27 maggio. Dal monitoraggio della Fondazione studi emerge che in pochissimi giorni sono state ben oltre 6.500 le prenotazioni effettuate, per oltre 150 milioni di finanziamenti che stanno perfezionandosi, e oltre la metà di queste sono avvenute tramite un Consulente del lavoro. Sempre più professionista di riferimento su tutte le iniziative che favoriscono l'ingresso e la stabilizzazione nel mercato del lavoro ed il sostegno all'imprenditorialità. Partenza col botto quindi, ben oltre le aspettative, il che è sintomatico del momento di grande difficoltà che il paese sta vivendo. L'avvio di una micro attività è troppo spesso l'unica alternativa alla disoccupazione ma senza accesso al credito difficilmente può realizzarsi. Ecco spiegato il grande successo dell'iniziativa del ministero dello sviluppo economico (alimentata anche dalle indennità parlamentari rinunciate dal M5S) che tuttavia nelle primissime battute non è stata esente da criticità nonostante la buona procedura realizzata dal Gestore del Fondo di garanzia per le Pmi (il Raggruppamento temporaneo di imprese con capofila mandatario Microcredito centrale). Prima tra tutte la difficoltà da parte di imprenditori e professionisti, una volta effettuata la prenotazione, di trovare una banca già disponibile a operare e a effettuare la conferma nei successivi cinque giorni. La procedura, infatti, prevede la decadenza della prenotazione se non confermata.

Questo ha comportato che su circa 3 mila prenotazioni effettuate nella prima giornata utile soltanto 400 circa hanno trovato conferma. La tendenza, comunque, è destinata a cambiare, già oggi si registrano oltre 1.300 prenotazioni confermate. Infatti, dopo le criticità denunciate dalla Fondazione studi dei Consulenti del lavoro si registrano i primi segnali di interesse di grandi circuiti bancari all'operazione Microcredito. Risultano ormai operative la Unicredit e molte banche del circuito delle Banche di credito cooperativo e popolari. Ufficiale è anche la discesa in campo di Bnl che opererà con il Fondo di garanzia per le Pmi tramite Artigiancassa, di Deutsche Bank, della Banca popolare di Ancona, di Unipol Banca e del Banco popolare. Si tratta di circuiti che si aggiungono alle diverse banche locali (Banca popolare di Puglia e Basilicata, Banca Carime, Banca Prossima, Credito Valtellinese, Cassa Rurale di Trento e a quelle del circuito delle Banche di credito cooperativo come la Bcc Alto Casertano, Banco Santo Stefano, Adamello Brenta, Centro Marca, Caraglio, Fano, Capranica, S. Giorgio e Valle del Lagno, Paceco ecc.) che ormai garantiscono la capillare operatività in tutta Italia. L'elenco completo delle oramai 60 banche operative è stato pubblicato sul sito [www.fondidigaranzia.it](http://www.fondidigaranzia.it) ed è disponibile anche sul sito [www.consulentidellavoro.it](http://www.consulentidellavoro.it). Alcune altre difficoltà si sono registrate nelle regioni Abruzzo, Toscana e Marche nelle quali pur operando un accesso indiretto alla garan-

zia del Fondo Pmi, tramite confidi, è sempre l'operatore di Microcredito a dover confermare la prenotazione. La situazione, quindi, evolve velocemente e con segnali positivi e incoraggianti, onde evitare, comunque, il reiterarsi dei disagi registrati nella prima fase, si ribadisce il suggerimento di identificare la banca disponibile prima di effettuare la prenotazione della garanzia. In ogni caso le prenotazioni decadute possono essere ripresentate senza particolari affanni, si stima infatti che i 40 milioni di dotazione stanziati per il Microcredito, per effetto di un meccanismo di leva fiscale e percentuale di accantonamento, possano concretamente generare finanziamenti per circa 250 milioni in favore di oltre 13 mila richiedenti.



Azioni amministrative. Notifiche ai singoli comproprietari - Possibili ricorsi al Tar e alla Corte d'appello

# Espropri, coinvolgimento ampio

## L'intesa sul risarcimento deve essere approvata all'unanimità

Fabio Gullotta

■ **L'esproprio per pubblica utilità** entra in **condominio**: a Milano per la linea 4 della metrò, sono già arrivate le prime notifiche. Il problema è comunque diffuso anche altrove, perché più in generale il processo espropriativo permette alla pubblica amministrazione di ottenere la proprietà di beni necessari per la realizzazione di opere d'interesse pubblico.

I beni possono essere acquisiti dalla Pubblica amministrazione con il consenso del proprietario (**cessione volontaria**) o senza, mediante l'esercizio del potere autoritativo che le compete. Il naturale interlocutore della Pubblica amministrazione per tutto il procedimento sia il legittimo proprietario del bene da espropriare.

Cosa accade nel caso in cui il bene da espropriare sia un terreno di proprietà condominiale? Il condominio ha una soggettività limitata e può disporre della cosa comune per la gestione, non potendola alienare: per la vendita di un bene condominiale è infatti necessario il consenso di tutti i condòmini.

La procedura espropriativa, incidendo sul diritto di proprietà, dovrà pertanto essere indirizzata nei confronti di tutti i comproprietari e non direttamente nei con-

fronti del condominio che ha solo dei limitati poteri di controllo sulla regolarità della procedura.

Agli espropriati sono consentiti, in linea di massima, tre tipi di tutela nei confronti dell'Autorità espropriante.

La prima tutela riguarda la valutazione della pubblica utilità la cui sussistenza giustifica l'esproprio. Gli interessati possono dimostrare che l'opera da realizzare non soddisfa un reale interesse pubblico, o che potrebbe essere utilizzato altro terreno più idoneo. Questo di tipo di contestazione deve essere indirizzata al Tar o su richiesta del condominio, la cui soggettività è idonea a svolgere azioni legali a tutela del godimento comune, oppure su richiesta del singolo condòmino, anch'egli intitolato del pieno diritto di difendere la sua comproprietà.

La seconda tipologia di tutela è legata al rispetto delle regole del procedimento espropriativo. Il Testo Unico sugli espropri (Dl 327/2001) scandisce tempi e modalità del procedimento espropriativo, la cui mancata osservanza può essere utilmente contestata innanzi al Giudice amministrativo. Anche in questo caso il ricorso potrà essere proposto sia dal condominio che dal singo-

lo condòmino, essendo entrambi portatori di interesse meritevole di tutela.

La terza e ultima categoria di contestazioni riguarda la misura del «ristoro» da assicurare al soggetto espropriato. Le problematiche legate alla misura dell'indennizzo dovuto sono affidate al giudice ordinario, con un giudizio speciale che si svolge direttamente in Corte d'appello.

In linea di massima dobbiamo ricordare come all'espropriato oggi compete, finalmente, il valore venale del bene al momento dell'esproprio. Questo è il punto di arrivo cui si è giunti dopo due celebri sentenze della Corte costituzionale (348 e 349/2007) che hanno sgomberato il campo da tutte le disposizioni che limitavano, a volte in modo pesantissimo, le aspettative di ristoro degli espropriati.

I privati possono, ed è anzi auspicabile, partecipare al procedimento trovando con la Pubblica amministrazione un'intesa sulla misura del ristoro.

Il legislatore, in tal caso, al fine di dissuadere gli interessati da lunghe e socialmente onerose controversie giudiziarie, assicura a quanti raggiungono un accordo una premialità pari al 10% del valore del bene.

Nel caso di area condominiale la stima dovrà necessariamente essere accettata da tutti i condòmini individualmente e non basterà il consenso o la valutazione positiva del condòmino a maggioranza.

Qualora non si riesca ad arrivare ad un accordo e la misura dell'indennità offerta sia oggetto di contestazione, il giudizio dovrà essere promosso dai singoli condòmini, essendo da escludere la legittimazione del condominio.

Nel caso la stima dell'area risulti significativamente più alta di quanto in prima battuta offerto, l'espropriante verrà condannato a pagare, oltre le spese di processo, anche il 10% di premialità di cui gli espropriati avrebbero potuto beneficiare se fosse stata loro offerta una stima congrua.

È importante segnalare, infine, che gli effetti della sentenza, positivi o negativi che siano, si produrranno solo nei confronti dei condòmini che hanno partecipato alla lite.

Della nuova e diversa stima non beneficeranno, conseguenzialmente, i condòmini che non hanno proposto opposizione nei termini, accettando con «acquiescenza» l'indennità loro offerta.

### In sintesi

#### 01 | GLI INTERESSATI

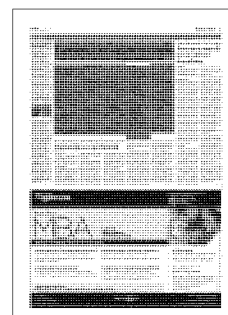
La procedura espropriativa dovrà essere indirizzata a tutti i condòmini individualmente e non al condominio

#### 02 | L'OPPOSIZIONE

La prima tutela (al Tar) permette di provare che non c'è la «pubblica utilità» la cui sussistenza giustifica l'esproprio. La seconda tutela è legata al rispetto delle regole formalidel Dpr 327/2001, che scandisce tempi e modalità del procedimento (sempre davanti al Tar)

#### 03 | IL RISARCIMENTO

Il «ristoro» è al valore venale del bene al momento dell'esproprio; i privati possono trovare un'intesa, incassando il 10% in più. Nel caso di area condominiale la stima dovrà essere accettata da tutti i condòmini. Qualora non si riesca ad arrivare a un accordo il giudizio dovrà essere promosso dai singoli condòmini, essendo da escludere la legittimazione del condominio



Il caso aperto. Reclamo contro l'ordinanza del Tribunale di Milano che ha bloccato la app

# Uber all'attacco contro la sospensiva di «pop»

Marisa Marraffino

■ **Uber** non cista e parte all'attacco. La società statunitense ha presentato reclamo contro la sospensiva del **tribunale di Milano** che con l'ordinanza del 25 maggio scorso aveva bloccato in via cautelare l'applicazione Uber pop su tutto il territorio nazionale.

A muovere i legali di Uber sarebbe stato il parere dell'**Autorità dei trasporti** dello scorso 4 giugno che aveva invitato il legislatore a regolamentare la materia e che costituirebbe un fatto nuovo sopravvenuto, in grado di riaprire la partita. La questione, però, resta delicata perché in

attesa di un intervento normativo, a decidere sarà un nuovo giudice al quale spetterà stabilire se la piattaforma digitale sia un servizio in grado di fare concorrenza sleale ai taxi ordinario se invece possa ripartire.

Intanto, la questione si sposta anche su un altro fronte, quello amministrativo davanti ai giu-

## L'ALTRO FRONTE

Confronto davanti ai giudici di pace per le infrazioni che sono state contestate agli autisti

dici di pace, chiamati a pronunciarsi sulla legittimità dei verbali irrogati agli autisti. Le infrazioni contestate riguardano soprattutto la violazione dell'articolo 86 del Codice della strada che prevede, oltre a una sanzione pecuniaria, la sospensione della patente e la confisca dei veicoli - diversi dai taxi - adibiti al trasporto delle persone.

La legge n. 21 del 1992 disciplina i servizi di noleggio auto con conducente, ma non regola i contratti tra privati che si perfezionano attraverso social network o applicazioni in grado di mettere direttamente in contatto i conducenti e i passeggeri.

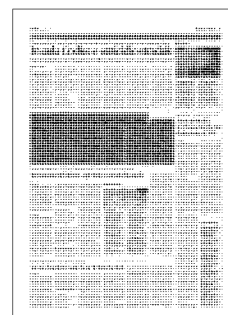
Dopo i giudici di pace di Torino e di Genova che hanno annullato i verbali irrogati agli autisti registrati a Uber pop, ritenendo che, in assenza di una regolamentazione del servizio, questo dovesse essere considerato un contratto atipico tra privati, non assimilabile a un servizio di trasporto pubblico, la questione è arrivata anche davanti ai giudici di pace di Milano.

Per ora le pronunce non contribuiscono a fare chiarezza. Alcune sentenze ritengono i ricorsi inammissibili in tutti i casi in cui non sia stata irrogata anche una sanzione pecuniaria, evitando così di pronunciarsi nel merito; altre confermano le infrazioni contestate, mentre un ultimo orientamento ha annullato i verbali per carenza dell'elemento soggettivo, perché i conducenti di Uber pop - in assenza di una disciplina di settore - non avrebbero la consapevolezza di violare le norme del Codice della strada. Ma i ricorsi pendenti sono ancora numerosi e le prossime sentenze sono previste già per il mese di luglio.

Alla luce dei precedenti appare difficile azzardare previsioni sul futuro di tutti i servizi

di car sharing o ride sharing, tra i quali rientra anche «bla bla car». Qui, però, non è unicamente il passeggero a scegliere il tragitto, ma quest'ultimo deve adeguarsi al percorso indicato dal driver. Su questo passaggio, sottolineato anche dall'ordinanza del tribunale di Milano, potrebbero concentrarsi le future pronunce dei giudici di pace nonché la sopravvivenza stessa delle applicazioni. Nell'incertezza, la questione potrebbe essere rimessa a breve - sotto forma di quesito consultivo - direttamente al ministero delle Infrastrutture e dei trasporti cui i Giudici di pace di Milano hanno già annunciato di volersi rivolgere. Da non sottovalutare neppure un possibile intervento della Corte di giustizia europea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## DL in arrivo. Basta la notifica dell'operatore all'amministratore

# Banda larga con pochi limiti

Edoardo Riccio

■ Novità anche per i condomini nella bozza del **decreto legge "comunicazioni"** in attesa di essere varato dal Governo e contenente, tra l'altro, le misure in attuazione del Piano strategico **banda ultralarga**.

Gli **operatori** potranno infatti effettuare le opere necessarie per la diffusione della banda, anche senza l'approvazione da parte dell'**assemblea condominiale**, con semplice raccomandata all'amministratore. Il condominio, però, «può realizzare autonomamente l'intervento di cablaggio divenen-

do proprietario dell'infrastruttura a ultimazione dei lavori», aprendola gratuitamente a tutti gli operatori interessati.

La riforma del condominio (legge 220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013) pare abbia anticipato i tempi prevedendo, sul punto, due ipotesi: a) opere effettuate dal condominio e b) opere effettuate dal singolo condomino a beneficio della propria unità immobiliare.

Nel primo caso, si tratta di innovazione per la quale il legislatore ha previsto un quorum agevolato per l'esecuzione delle opere in esame. Infatti, con la maggio-

ranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi (invece di quella ordinaria dei due terzi), l'assemblea può deliberare l'installazione di impianti per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo via cavo e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

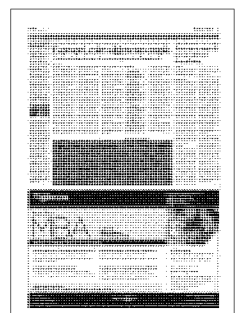
L'iniziativa può essere presa anche da un solo condomino e, in questo caso, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta. Questo in deroga all'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo il quale l'assemblea deve essere convocata qualora ne facciano richiesta almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Il legislatore della riforma ha previsto anche l'ipotesi secondo la quale ciascun interessato (anche i comodatari e i conduttori) possa installare, sulle parti comuni, impianti privati per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo via cavo. Le opere dovranno essere realizzate in modo da recare il minor danno alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. Non è nemmeno richiesto il consenso dell'assemblea, che però potrebbe prescrivere, con la maggioranza degli intervenuti e due terzi dei millesimi, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

Se non è possibile fare diversamente, gli altri condomini saranno costretti a fare eseguire l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale per quanto necessario ai fini della progettazione e per l'esecuzione delle opere.

Analoga disposizione è contenuta anche nell'articolo 2 della legge 133/2008 secondo la quale il proprietario o il condominio non possono opporsi alle opere occorrenti per realizzare impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





## Notariato. Restituzione dell'immobile Rent to by, l'atto pubblico è esecutivo

Angelo Busani

Con il contratto di **rent to buy** (introdotta dal Dl 133/2014, convertito in legge 164/2014) il proprietario di un bene immobile lo concede in godimento a un altro soggetto nell'intesa che i canoni via via versati per l'utilizzo potranno essere considerati anche quali rate del pagamento del prezzo di acquisto.

Una volta che il prezzo sia pagato per intero mediante con la corresponsione di queste rate, la proprietà del bene passerà al soggetto che ne ha avuto il godimento. Introducendo questo contratto nel nostro sistema, il legislatore ha, dunque, inteso consentire, da un lato, ai potenziali acquirenti che non dispongano delle somme per poter procedere all'acquisto, di beneficiare, comunque, nell'immediato, dell'immobile e di imputare (in tutto o in parte) le somme versate a titolo di corrispettivo nel prezzo dell'eventuale successivo acquisto dell'immobile utilizzato; per altro verso, ai potenziali venditori di trovare un positivo riscontro dal mercato in termini di locazione dell'immobile e, nel medio o lungo periodo, eventualmente anche di vendita.

Con riferimento alla "patologia" del contratto di rent to buy, il legislatore ha previsto che, a fronte: a) dell'inadempimento del conduttore, «il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto»; e che «il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo»; b) dell'inadempimento del concedente, quest'ultimo «deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali». Il quadro si completa con la previsione relativa (non più all'inadempimento di una delle parti ma) all'ipotesi del mancato esercizio, da parte del conduttore, del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito, in relazione alla quale «le parti definiscono in se-

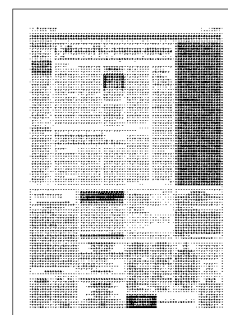
de contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire».

Una delle maggiori criticità della nuova disciplina, cui sono probabilmente legate le sorti stesse del nuovo istituto, attiene alla restituzione dell'immobile in ipotesi di inadempimento del conduttore. È difficile immaginare, infatti, che qualsivoglia proprietario di un immobile si determini a stipulare un contratto di questo tipo se non ha fondato motivo di ritenere che, in ipotesi di inadempimento del conduttore, dispone di una via giurisdizionale che gli consente di ottenere comunque in tempi rapidi la restituzione dell'immobile.

Al riguardo, il Consiglio nazionale del Notariato (studio civilistico n. 283-2015/C del 28 maggio 2015) sostiene che, in ipotesi di inadempimento del conduttore, se il contratto di rent to buy ha la forma dell'**atto pubblico** e contiene una **clausola risolutiva espressa**, nel nostro sistema processuale esiste la possibilità per l'avente diritto di agire legittimamente in via esecutiva per il rilascio dell'immobile sulla base di un titolo esecutivo stragiudiziale e, dunque, senza passare per un preventivo accertamento giurisdizionale (sia esso a cognizione piena o sommaria) del suo diritto.

Dacìò l'importanza che, sotto il profilo della effettività della tutela giurisdizionale, questo contratto sia stipulato nella forma dell'atto pubblico (non essendo sufficiente la forma della scrittura privata autenticata, se si vuole ricomprendere anche l'obbligo di rilascio) e che tale atto sia redatto con quelle accortezze che consentano allo stesso di costituire titolo esecutivo per le obbligazioni (anche di rilascio) contenute nel contratto. Il ricorso alla forma dell'atto pubblico, per la stipulazione del contratto di rent to buy, diviene dunque uno strumento di fondamentale importanza, unitamente all'attenzione che il notaio deve porre in sede di predisposizione dello stesso, ove ci si muova in una prospettiva tendente a guardare a questo nuovo istituto sotto il profilo della effettività della tutela giurisdizionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AVVOCATI

## Delegazione Oua incontra Mattarella

Una delegazione dell'Organismo unitario dell'avvocatura, guidata dal presidente Mirella Casiello, è stata ricevuta questa mattina dal Presidente della Repubblica, Sergio Mattarella. L'Avvocatura ha fatto appello al Capo dello Stato per sollecitare investimenti nella giustizia e nei diritti in modo da far crescere l'Italia. Dopo l'incontro Casiello ha evidenziato «la grande sensibilità della massima carica dello Stato alla quale ha rappresentato - si legge in una nota - il ruolo costituzionale e sociale dell'Avvocatura e l'importanza che in un momento così delicato prevalga tra le forze del Paese l'etica della responsabilità».

