

CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

RASSEGNA STAMPA



16/01/2010

Agenti immobiliari

Sole 24 Ore - Mondo Immobiliare	16/01/2010	p. 41	«l'albo non va abolito»	1
--	------------	-------	-------------------------	---

Giurisprudenza appalti pubblici

Sole 24 Ore	16/01/2010	p. 25	Progetto inadeguato senza saldo	4
--------------------	------------	-------	---------------------------------	---

Impianti

Sole 24 Ore	16/01/2010	p. 25	Ai periti solo impianti standard	5
--------------------	------------	-------	----------------------------------	---

Ponte sullo Stretto

Sole 24 Ore	16/01/2010	p. 15	Nei ricavi il punto debole del ponte	6
--------------------	------------	-------	--------------------------------------	---

Previdenza professionisti

Sole 24 Ore - Plus	16/01/2010	p. 11	Casse pronte a investire 4 miliardi di euro nel 2010	7
---------------------------	------------	-------	--	---

Ordini e Antitrust

Sole 24 Ore	16/01/2010	p. 25	Legge annuale per dare chance alla concorrenza	9
--------------------	------------	-------	--	---

Pubblicità atti

Sole 24 Ore	16/01/2010	p. 23	Per delibere e concorsi l'albo pretorio migra sul web	10
--------------------	------------	-------	---	----

«L'Albo non va abolito»

La professione deve cambiare ma nessuna liberalizzazione

di Enrico Bronzo

La prima lettura dell'articolo 73 dello schema di decreto legislativo di recepimento nell'ordinamento italiano della direttiva servizi ha destato perplessità nei vertici delle organizzazioni sindacali più rappresentative del settore perché si insiste nel voler cancellare il ruolo degli agenti immobiliari. Ne parliamo a tutto campo con Valerio Angeletti (presidente Fimaa) e Paolo Righi (presidente Fiaip).

Quanti iscritti hanno l'organizzazione che presiedete?

Righi: 12 mila circa come persone fisiche, corrispondenti a circa 16.200 agenzie immobiliari.

Angeletti: 14.300 circa.

Quanto costa affiliarsi?

Righi: 300 euro.

Angeletti: da 170 a 270 euro, in base alla provincia.

Cosa offrite in cambio?

Righi: innanzitutto l'attività sindacale. Per esempio ora stiamo

combattendo contro il recepimento della direttiva 2006/123/Ce sulla libera prestazione dei servizi. Poi tanta modulistica e formazione continua, anche con una tv online, e un multiportale per convenzionarsi a scopo pubblicitario con i vari siti immobiliari.

Angeletti: l'associazione dà ser-

SUL TAVOLO

«I temi caldi sono la mediazione creditizia, la cedolare secca sugli affitti e il turismo»

vizi ma non ci si deve associare per questo; il motore sono le informazioni che si ricevono in cambio e la tutela degli interessi di categoria.

Tra i vostri affiliati quanti sono in franchising?

Righi: circa il 15 per cento.

Angeletti: il 10-15 per cento.

Come andrà il mercato resi-

denziale nel 2010, iniziando dal numero di compravendite?

Righi: saranno stabili nel primo semestre con un incremento nel secondo semestre in virtù di un incremento della domanda.

Angeletti: la crisi non è finita ma siamo fuori dalla fase acuta. Prevediamo un periodo di stabilizzazione al termine del quale si torneranno a registrare numeri interessanti.

Per le nuove costruzioni?

Righi: seguiranno lo stesso trend dell'usato. In particolare se, come ci auspichiamo, nel primo semestre ci sarà l'approvazione dell'imposta secca del 20% sugli affitti prevediamo una ripresa degli acquisti per investimento.

Angeletti: la domanda per immobili nuovi nelle zone centrali resta alta mentre in quelle periferiche l'abbondanza di costruzioni genera invenduto.

Cosa dite sui prezzi?

Righi: non prevediamo altri cali dopo il 5% del 2009.

Angeletti: rispetto ai mercati finanziari, vista la natura dei beni immobili, credo che le variazioni saranno minime.

Previsioni affitti?

Righi: i canoni dovrebbero calare mentre aumenterà il ricorso all'affitto.

Angeletti: il problema che continuerà a condizionare il mercato è l'elevato rischio di mancato pagamento dell'affitto.

E il settore turistico?

Righi: per rilanciarlo abbiamo chiesto di applicare la cedola del 20% anche a questo comparto. In percentuale prevediamo maggiori compravendite rispetto al residenziale.

Angeletti: come per le nuove costruzioni qualità e location faranno la differenza.

Quante operazioni passano per le agenzie immobiliari sul totale delle compravendite?

Righi: tra il 40 e il 43 per cento.

Angeletti: un anno fa la stima era del 50% ma sto vedendo una

compressione della quota.

In paesi come l'Inghilterra la quasi totalità delle transazioni avviene tramite agenzie. Come mai in Italia la percentuale è nettamente inferiore?

Righi: il sistema anglosassone prevede standard di servizi differenziati tra le varie organizzazioni: quando entra in un'agenzia il consumatore sa che servizi riceverà. Fiaip si sta battendo per introdurre un sistema simile in Italia, con tanto di carta dei servizi.

Angeletti: bisogna ricordarsi che l'italiano è molto portato per il fai-da-te in generale. Come associazione Fimaa continuerà a spiegare al mercato la funzione che svolgiamo, a partire dalla terzietà rispetto alle parti, dalla conoscenza del territorio e dalla capacità valutativa dell'immobile. Oltre che di certificatori del buon fine dell'operazione come sostituti d'imposta.

Continua > pagina 42



Valerio Angeletti e Paolo Righi. Parlano i presidenti delle federazioni degli agenti Fimaa e Fiaip

DISEGNO DI DOMENICO ROSA



GLI IDENTIKIT

Valerio Angeletti
Nato a Roma il 26 febbraio 1949 (a sinistra nel disegno), è laureato in economia e commercio ed è iscritto al ruolo agenti di affari in mediazione dal 1979. È presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) Italia-Concommercio dallo scorso 10 ottobre e della Fimaa provinciale di Roma-Unione di Roma.

Paolo Righi
Classe 1964 (a destra nel disegno), nato e residente a Carpi (Modena), lo scorso 19 ottobre è stato eletto presidente nazionale della Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari, aderente a Confedilizia e a Confindustria.

LE SOCIETÀ

Aberdeen immobilien (45) **A**edes (46) **A**gorà (46) **A**spesi (46) **A**ttaguile (43) **B**anca **F**innat (43) **B**nl **I**nvestimenti (43) **B**np **S**ecurities Services (42) **B**undesverband investment und asset management (45) **C**assa del notariato (41) **C**assa di previdenza e assistenza dei geometri (43) **C**assa notariato (43) **C**bRichard Ellis (46) **C**ommerzreal (45) **C**redit Suisse (45) **C**rif (46) **C**ushman & Wakefield (44) **D**eka (45) **D**eloitte & Touche (46) **D**eutsche Bank (45) **D**la Piper (43) **D**tz (42) (45) (46) **E**nasarco (41) (43) **E**npaf (41) (43) **E**npals (41) (43) **E**npam (43) **E**npam Re (41) **E**ricsson telecomunicazioni (46) **E**rnest & Young (46) **F**asc Immobiliare (41) **F**iepp (43) **F**imit (41) **F**imit Sgr (43) **F**ondazione Criplo (43) **G**abetti (43) **G**enerali (42) **G**va **R**edilco (46) **I**narcassa (41) **I**npdap (41) **I**nps (43) **I**nvestire Immobiliare (43) **I**vg (45) **J**ones Lang LaSalle (44) (46) **K**pmg (46) **L**'Oréal (42) **M**apic (44) **M**ps Investments (41) **N**ikken Sekkei (46) **O**range Business Services (42) **P**raxi Real estate (46) **P**rceWaterhouseCoopers (46) **P**rogetto Cmr (45) **R**eag Europe (46) **R**cmeo (43) **S**ator (41) **S**cenari immobiliari (41) (43) **S**eb (45) **S**ilic (42) **S**orgente Sgr (43) **T**ecnitalia (46) **U**nion Investment (45) **V**eolia (42)

INOMI

Bourdais (42) **C**ipolletta (46) **C**ivelli (46) **D**ella Cioppa (46) **D**odero (46) **I**ccardi (46) **M**aggi (43) **M**agnolfi (46) **M**ascheroni (46) **M**azzi (46) **M**uno (45) **N**attino (43) **N**egri (46) **O**riana (46) **P**arodi (43) **P**iacchiola (46) **R**o (46) **S**acconi (43) **S**creene (44)

DA SOGINA

L'Albo non si tocca

Quante compravendite conclude in media all'anno un'agenzia affiliata?

Righi: le piccole hanno uno standard di "sopravvivenza" tra 10 e 15 operazioni, quelle medie da 20 a 50, quelle strutturate almeno cento (Angeletti riporta le stesse cifre, ndr).

Molti lettori sono convinti che le agenzie riescano a controllare i prezzi di mercato. Cosa risponde?

Righi: è assolutamente sbagliato. Molti confondono gli immobiliari sui generis con gli agenti immobiliari che invece sono una parte terza: in realtà più i prezzi sono bassi e più l'agente immobiliare vende. Va anche detto che ci sono catene in franchising che, come metodo, pur di prendere l'incarico concordano un prezzo alto con il proprietario per poi abbassarlo dopo sei mesi, un anno.

Angeletti: il prezzo lo fa il mercato. Quando è più alto l'agente guadagna di più ma rischia di non venderlo. Può però accadere che un proprietario metta in competizione più agenzie per alzare la valutazione, ma in questo caso il prezzo più alto è frutto di una sua operazione commerciale.

Che impatto sta avendo sul mercato la certificazione energetica?

Righi: il mercato sta recependo bene la normativa anche se, data la congiuntura, l'aumento dei costi di costruzione sta avendo un impatto non trascurabile sui cantieri.

Angeletti: come tutte le cose all'inizio si fanno perché si devono fare ma in prospettiva aiuterà a suddividere qualitativamente gli immobili.

Cosa ne pensa della cedolare secca al 20% per gli affitti?

Righi: la Fiaip approva la linea di rigore del ministro Tremonti per il contenimento del debito pubblico e, quindi l'accantonamento momentaneo del provvedimento, ma ci aspettiamo che nel primo semestre 2010 la normativa venga approvata.

Angeletti: noi siamo positivi verso questo provvedimento.

Agli agenti converrebbe che fossero tutti proprietari di case ma è giusto che si sviluppi un sano mercato delle locazioni.

Quali cambiamenti aspettano la figura dell'agente immobiliare?

Righi: la professione si deve evolvere. La legge istitutiva è di 20 anni fa ma non bisogna chiedere una maggiore liberalizzazione che è presente: chi vuole, con un corso e un esame può diventare agente. Chi invece vuole la cancellazione del ruolo dell'agente toglierebbe l'evidenza pubblica a una professione che invece rappresenta una tutela per i consumatori. In Spagna e in Romania, dove questo ruolo è stato tolto, le truffe immobiliari sono aumentate del 45% mentre nei paesi europei dove non c'è lo vogliono introdurre.

Angeletti: penso alle località di vacanza dove un'agenzia, spesso a carattere familiare, ha la capacità di aiutare i proprietari di seconde case a gestire tutto l'anno uno o più appartamenti, con ricadute positive sull'economia del territorio.

E per il mediatore creditizio?

Righi: noi rappresentiamo 3.500 mediatori creditizi e appoggiamo il disegno di legge dell'onorevole Ventucci che prevede la formazione e l'iscrizione del mediatore non più all'Ufficio italiano cambi ma a un ruolo, con tanto di superamento di un esame. Esattamente quello che accade per gli agenti e che qualcuno vorrebbe modificare. Oggi un agente può illustrare le varie convenzioni con le banche sui mutui ma non può ricevere la provvigione dal cliente. Vorremmo che le cose restassero così. Il mediatore è invece diventato un consulente che, almeno finora, sta soppendo al gap di relazione esistente da anni tra banche e clienti.

Angeletti: oggi il 70% degli iscritti non esercita la professione e i controlli alla categoria finiscono per essere limitati: tutto ciò non fa bene al settore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tecnici. Secondo il tribunale di Bari è legittimo per il committente non pagare il disegno sbagliato

Progetto inadeguato senza saldo

Il piano deve rispettare le disposizioni urbanistiche e il Codice

Guglielmo Saporito

Il progettista non deve essere pagato se il comune respinge una domanda edilizia inadeguata o inidonea. È la decisione del tribunale di Bari (sentenza 16 novembre 2009 n. 3444), di particolare attualità all'indomani delle norme re-

DA CONSIDERARE

Le problematiche su confini, dimensioni, sismicità e geologia dei luoghi vanno esaminate ai fini della realizzabilità

gionali sugli ampliamenti edilizi del 20 per cento.

Il piano casa varato dalle regioni consente infatti ampliamenti e demolizioni con premi di volumetria, obbligando i progettisti a tener presenti non solo norme tecniche, ma anche rapporti di vicinato e

qualità architettoniche degli interventi.

Il caso esaminato a Bari riguarda un fabbricato che il progettista aveva correttamente disegnato, ma che danneggiava l'area confinante: per questo motivo la commissione edilizia comunale aveva espresso un giudizio negativo, auspicando un progetto comune per le due aree adiacenti. Dopo il parere sfavorevole, il tecnico ha chiesto comunque il pagamento della parcella, ma il committente ha eccepito che la prestazione non era stata adempiuta. Questa tesi è stata condivisa dal tribunale, analizzando il contenuto della prestazione.

Il professionista è infatti tenuto a fornire una progettazione idonea ad essere attuata, quindi coerente con le prescrizioni urbanistiche e con le caratteristiche dei luoghi. Ad esempio, il dissenso di un vicino (Cassazione 22129/2008) o

il parere negativo di un ente o della soprintendenza, possono ostacolare un'opera anche se questa è strutturalmente ben progettata.

Il principio che si applica, infatti, è quello dell'obbligazione "di risultato", che impegna il professionista a raggiungere un effetto ben definito, dotato di un'autonoma utilità, cioè della «realizzabilità». Quindi il progettista deve non solo avere un comportamento diligente (informato ed aggiornato nella tecnica), ma deve aggiungervi doveri accessori quali quello di "protezione" del committente da incertezze da lui non prevedibili.

Questo significa che confini, dimensioni, sismicità, geologia dei luoghi vanno accertati dal progettista e confluiscono nel concetto di realizzabilità. Non è tutto, perché oltre alle altezze e ai volumi, nella fattibilità legale ed economica del progetto il progettista deve anche prevedere eventuali campagne stampa ostili all'intervento edilizio (Cassazione, sentenza 1208/1996), che possono ostacolare anche un progetto edilizio sulla carta corretto.

La posizione del progettista è svantaggiata anche dalla impossibilità di farsi riconoscere da un giudice l'illegittimità di un parere negativo sul progetto. La tutela della professionalità - sottolinea tra gli altri il Tar Toscana (sezione II, 986/2009) - è possibile solo se si affianca alle contestazioni dell'imprenditore, sicché al progettista spetta solo una posizione defilata ed accessoria.

Di tutto ciò rischia di fare le spese il professionista, a meno che questi non si dia da fare per modificare l'idea, adeguandola a prescrizioni e desideri di soprintendenze, commissioni, comitati ed a volte anche dei vicini.

Il principio

■ Sentenza 16 novembre 2009 n. 3444 del tribunale di Bari

L'ingegnere, come l'architetto o il geometra, nell'espletamento dell'attività professionale - sia questa configurabile come adempimento di un'obbligazione di risultato o di mezzi - è obbligato ad usare la diligenza del buon padre di famiglia, con la conseguenza che l'irrealizzabilità dell'opera, per erroneità o inadeguatezza (anche per colpa lieve) del progetto affidatogli, costituisce inadempimento dell'incarico ed abilita il committente a rifiutare di corrispondere il compenso, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento previsto all'articolo 1460 codice civile



Il ministero dello Sviluppo attribuisce l'esclusiva agli ingegneri **Ai periti solo impianti standard**

Laura Cavestri

I periti industriali resteranno esclusi. Per quegli impianti "particolari" effettuati con materiali o sistemi privi di norme tecniche, dunque innovativi, dei quali non si conoscono i comportamenti nel tempo o il rapporto a contatto con altri materiali non basta il semplice certificato di conformità. Ma servono un progetto e un'analisi dei rischi che possono essere sottoscritti solo da un ingegnere iscritto all'Albo.

Non arretra di un passo il ministero dello Sviluppo economico - in una nota inviata ieri - in

cui, invece, conferma che le modifiche al Dm 37/2008 (in materia di impianti per edifici) - per chiudere la partita di due procedure d'infrazione aperte a Bruxelles - individuano nei soli ingegneri abilitati i soggetti chiamati a intervenire su raccordi di rame, condutture in polietilene

ANALISI DEI RISCHI

Riscritto il decreto per certificare il montaggio di materiali e sistemi innovativi privi di norme tecniche

e su tutti quei materiali che richiedono un "surplus" di competenza e di sorveglianza degli effetti nel tempo.

Una correzione che i periti industriali contestano come «incoerente e discriminatoria» e che - a parere del presidente del Consiglio nazionale di categoria, Giuseppe Jogna - si gioca proprio sulla traduzione infedele del termine "ingegnere" in italiano rispetto a quanto vige nel resto della Ue.

«In Europa - spiega Jogna - non c'è differenza tra ingegnere con laurea triennale o quinquennale. Noi periti, in Europa,

saremmo assimilati agli ingegneri. È solo in Italia che il termine ingegnere individua esclusivamente il tradizionale iscritto al relativo Albo». Se a ciò si aggiunge, ha proseguito Jogna, «che la legge 428/91 assegna a ingegneri e periti le stesse competenze di verifiche e collaudi su impianti, macchinari e attrezzature e che pari qualifiche sono riconosciute in varie sentenze (Tar Lazio 360/1995; Tar Abruzzo 14/1996; Tar Liguria 137/2005), credo che la nostra esclusione - benché stiamo parlando di una minoranza di impianti molto particolari - non abbia ragione di esistere».

Ma dal ministero replicano: le procedure d'infrazione (2002/5058/It e 2006/4377/It) erano partite perché l'Italia non aveva coerentemente disciplinato - tramite il Dm 38/2007, allegati I e II agli articoli 7 e 8 -, in caso di impianti effettuati con materiali "non normati", «la necessità di allegare, oltre alla certificazione di conformità, un progetto ad hoc, una valutazione rischi e procedure di sicurezza sotto la diretta responsabilità di un professionista abilitato con una conoscenza superiore e versatile».

«Poiché - spiegano dallo Sviluppo economico - nel regio decreto 2537/1925 spetta all'ingegnere, il progetto, la condotta e la stima dei lavori per estrarre, trasformare ed utilizzare qualunque materiale - diversamente dal regio decreto 275/1929 dei periti, dove resistono limiti di specialità - riteniamo giustificata la scelta operata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Corte dei Conti. Le stime del 2003 per Messina sono state riviste al ribasso

Nei ricavi il punto debole del Ponte

Giorgio Santilli
ROMA

Il punto debole per il Ponte sullo Stretto resta sempre quello: la stima dei flussi di traffico (e quindi di ricavi da pedaggio) su cui poggia l'intero piano finanziario con l'ipotesi del finanziamento privato per il 60% del costo dell'opera. A confermarlo c'è la relazione della Corte dei conti sulla megaopera berlusconiana e anche la notizia contenuta nella relazione stessa - che la società Stretto di Messina ha dovuto rivedere al ribasso tutte le stime di traffico approvate nel 2003, considerando anche che i flussi di traffico reale si sono rivelati per i primi anni più bassi delle previsioni.

Con orizzonte 2017, il traffico viene ridotto del 5% per le auto-veicoli, del 10% per i Tir, del 18% per il traffico ferroviario passeggeri, del 23% per i carri merci ferroviari. Con orizzonte 2041, il taglio al traffico merci è superiore al 30%. L'attuale crisi economica ha indotto inoltre Stretto di Messina a ulteriore prudenza nell'elaborazione del nuovo piano finanziario con un taglio del 5% dei flussi fino al 2022 e l'azzeramento dei trend previsioniali di crescita stradale e ferroviaria. Aveva ragione quindi chi - compreso questo giornale - negli anni passati raccomandava maggiore prudenza nelle previsioni sul Pil e sul traffico.

La Corte dei conti lo nota e raccomanda un'attenzione costante sulla questione. «Soltan-

L'INDICAZIONE

I magistrati contabili chiedono attenzione ai flussi di traffico per mantenere in equilibrio la struttura finanziaria dell'operazione

to un'adeguata stima dei volumi di traffico viario e ferroviario - afferma la Corte dei conti - potrà effettivamente consentire, rispettando il quadro della finanza di progetto su cui si fonda circa il 60% delle risorse complessive, di sostenere gli oneri finanziari per interessi, che graveranno sui capitali presi a mutuo».

La relazione della Corte dei conti ha il grande merito di rendere pubblici e trasparenti (sia pure in forma di sintesi) dati e relazioni che negli ultimi mesi sono stati tenuti riservati - anche a fronte di esplicite richieste - dalla società Stretto di Messina e dal governo.

Questo vale, per esempio, per i contenuti della relazione al Cipe e al ministero delle Infrastrutture con cui il commissario straordinario ha dato notizia dell'approvazione dei nuovi contratti con Eurolink (il general contractor guidato da Impregilo che realizzerà l'opera) e con Parsons (monitoraggio ambientale).

Stesso discorso vale per il nuovo piano economico-finanziario dell'opera, approvato dal consiglio di amministrazione della società, con un aumento del costo totale da 6.100 a 6.349,8 milioni. Aumento del costo che in proporzione è andato molto più a beneficio del general contractor guidato da Impregilo, come Il Sole 24 Ore era stato in grado di anticipare in data 20 dicembre: 800 milioni aggiuntivi che portano il valore del contratto con Eurolink a 4.730 milioni. Confermato anche che il piano finanziario si reggerà sullo stesso schema varato nel 2003: il 40% (pari a 2,5 miliardi) finanziato dalla parte pubblica, tra aumenti di capitale sottoscritti da Anas e Fs (azionisti di Stretto di Messina rispet-

tivamente con l'81,848% e con il 13%) e contributi statali in conto impianti; il 60% finanziato dal mercato finanziario con il servizio del debito "coperto" con il cash flow derivante dai ricavi da pedaggio.

Un'altra raccomandazione della Corte riguarda l'attenzione da porre alla questione ambientale che va risolta con soluzioni adeguate.

A parte la prudenza doverosa sulle stime di traffico e sull'ambiente, però, la relazione della Corte dei conti assume un tono complessivamente positivo per gli sviluppi dell'opera e per l'azione del governo e di Pietro Ciucci, amministratore delegato della società Stretto di Messina e commissario straordinario per l'approvazione dei nuovi contratti. Non c'è alcun rilievo, infatti, sul ricorso al commissario straordinario (disposto per legge) e sull'azione del commissario, dando atto anche del fatto che questo passaggio consente il sostanziale sblocco di procedure delicate e complesse. Non c'è stato, in altri termini, il blocco o il rallentamento ulteriore che

si poteva temere dal groviglio di problemi che si erano andati cumulando da quando il governo Prodi aveva definanziato l'opera. In questo senso, va dato atto al governo di aver proceduto con determinazione. Va anche precisato che la Corte dei conti non ha potuto ancora esaminare gli atti integrali (contratti, nuovo piano finanziario), ma si è avvalsa di una nota consegnata dalla società Stretta di Messina il 9 dicembre 2009, a ridosso dell'udienza tenutasi il 15 dicembre.

Ciucci ha replicato con una nota in cui prende «atto con soddisfazione» della conclusione dell'indagine avviata dalla Corte dei conti. «Inoltre desidero confermare alla Corte - ha detto Ciucci - così come risulta dalla ulteriore documentazione trasmessa, il pieno impegno ad effettuare una costante valutazione di tutti i principali aspetti tecnico-operativi del progetto del ponte, con particolare riferimento alla fattibilità tecnica, compatibilità ambientale nonché all'aggiornamento delle stime di traffico».



Bilanci di previsione. Le strategie degli enti di previdenza per quest'anno

Casse pronte a investire 4 miliardi di € nel 2010

Un tesoretto di 4 miliardi di euro da investire in azioni, obbligazioni, polizze, fondi e immobili. È il budget 2010 delle casse di previdenza italiane che tentano il rilancio dopo aver affrontato la crisi dei mercati con più o meno fortuna. **Enpam** (medici e odontoiatri), il più grande tra gli enti pensione a livello patrimoniale, è anche quello che investirà la somma maggiore (1,81 miliardi di euro). Seguono ingegneri e architetti (**Inarcassa**) con 946 milioni e commercialisti (426 milioni). I dati sono contenuti nei bilanci di previsione 2010 attualmente all'esame dei ministeri vigilanti.

Chi ha fornito i dati

Ma la cifra potrebbe essere anche più cospicua e superare i 4 miliardi indicati nella tabella in pagina. Dei 21 enti pensione contattati da «Plus24», 16 hanno inviato il bilancio di previsione. I numeri sul budget emergono però dai conti di appena 13 casse. A riprova che l'utilizzo di criteri contabili omogenei, auspicato anche in sede ministeriale, è sempre più urgente.

Tanto più che ora è proprio tempo di bilanci per le casse

**Enpam (medici)
ha il budget
più imponente
Seguono ingegneri
e commercialisti**

di previdenza. Per loro la «stagione dei risultati» è infatti cominciata. Gli associati possono tra l'altro richiedere copia del documento previsionale così da individuare le strategie che caratterizzeranno il 2010 e allo stesso tempo avere una istantanea di come si è chiuso l'anno precedente.

Il bilancio di previsione, in particolare, è un documento redatto e approvato dagli organi sociali, inviato ai ministeri vigilanti che possono «formulare motivati rilievi» entro trenta giorni dalla data di ricezione. Passato questo termine, ogni atto diventa esecutivo. Alle stime sul 2010 è allegata pure la relazione del consiglio di amministrazione in cui vengono analizzati i dati economici preconsuntivi 2009 e confrontati con quelli indicati

nel budget. Non manca poi la relazione del collegio sindacale nella quale viene raccomandato il monitoraggio puntuale degli investimenti.

Le strategie dei big

Il documento analizzato è quindi un vero e proprio bilancio redatto, come tutte le casse tengono a sottolineare, «con il doveroso rispetto del principio della prudenza». E la prudenza è sottolineata soprattutto nel capitolo dedicato agli investimenti. Enpam in particolare nel 2010 destinerà 669 milioni di euro al comparto mobiliare (pari al 37%) e il 63%, ovvero 1,14 miliardi, al settore immobiliare.

Ci sono poi gli ingegneri. Dei 946 milioni messi a budget da Inarcassa, 500 milioni derivano da attività finanziarie che saranno alienate o scadranno e saranno reinvestite nel 2010. La parte rimanente verrà destinata per 90 milioni al settore immobiliare e 356 milioni al comparto mobiliare (di cui 70 milioni in cartelle fondiarie emesse dalla banca per l'erogazione dei mutui agli iscritti). Infine, tra i big, i commercialisti hanno in previsione di investire 420 milio-

ni di cui 320 in strumenti finanziari e 100 in immobili.

I criteri Jannone

Occhio però alle nuove strategie. Soprattutto in tema di investimenti mobiliari. Potrebbero infatti arrivare a breve nuovi paletti da parte dei ministeri (Lavoro ed Economia) che vigilano sulle casse. Ad auspicarlo è la commissione bicamerale di controllo sulle attività degli enti di previdenza: il presidente Giorgio Jannone (Pdl) ha allegato una sua relazione all'analisi dei bilanci dal 2004 al 2007. Relazione che nei prossimi giorni sarà approvata e fatta propria dall'organismo parlamentare. Nella bozza (www.parlamento.it) si auspica tra l'altro un provvedimento dei ministeri per «evitare una rilevante presenza di investimenti in strumenti non regolamentati, emessi in paesi che non appartengono all'Ocse, oppure a evitare l'eccessiva concentrazione in una singola emittente».

Grande attenzione dunque sulle casse di previdenza per dribblare nel 2010 gli eccessi degli anni passati.

**Vitaliano D'Angerio
Maria Adelaide Marchesoni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La mappa dei budget

Bilanci previsionali 2010

Casse previdenziali	Budget investimenti 2010 (in mgl. €)	Avanzo economico 2010 (in mgl. €)
Cassa Commercialisti	426.326	375.911
Cassa Forense*	n.d.	276.855
Cassa Geometri*	n.d.	20.300
Cassa Notariato	81.259	2.499
Cassa Ragionieri	117.600	-5.034
Enpacl	22.000	22.330
Enpaf*	n.d.	103.700
Enpaia	85.000	358
Enpals	197.268	154.618
Enpam	1.819.000 **	905.970
Enpap	151.058	8.936
Enpav	14.000	24.194
Eppi	47.000	9.695
Fasc	1.000	6.006
Inarcassa	946.000	494.457
Inpgi	110.000	79.503
Totale budget investimenti	4.017.511	-

Nota: (1) I bilanci previsionali dopo l'approvazione degli organi sociali sono ora all'esame dei Ministeri vigilanti come prevede il decreto legist. 509/1994; (2) Enasarco, Enpab ed Epap non hanno inviato il bilancio previsionale in tempo utile per l'elaborazione dei dati. Inpdap ha annunciato l'inserimento (non avvenuto) del bilancio previsionale per il 13 gennaio; (3) Enpapi ha inviato il bilancio previsionale 2010 ma nel documento non erano reperibili i dati utili da inserire in tabella; (*) Cassa Forense ha inviato il bilancio previsionale ma non è stato possibile reperire il dato sul budget investimenti 2010; lo stesso discorso va fatto per Enpaf. Cassa Geometri non ha inviato il bilancio previsionale: il dato presente in tabella è stato estratto da un comunicato inserito sul sito web; (**) include 1.050 milioni di euro di investimenti immobiliari Fonte: elab. Analisi Mercati Finanziari su dati bilanci preventivi 2010 casse di previdenza

NUMERI

1,8 miliardi

Budget Enpam

È la cassa di previdenza dei medici ed odontoiatri a prevedere il budget maggiore con 1,8 miliardi da investire nel 2010. Di questa ingente cifra, 669 milioni sono destinati al comparto mobiliare (37%) e il 63%, ovvero 1,14 miliardi, al comparto immobiliare. Oltre a Enpam, è Inarcassa quella che investirà di più nel 2010 (946 milioni).

4 anni

Commissione bicamerale

I bilanci di 4 anni passati al setaccio. È il lavoro realizzato nei mesi scorsi dalla commissione bicamerale sugli enti di previdenza che ha analizzato i conti delle casse dal 2004 al 2007. L'organismo, presieduto da Giorgio Jannone (Pdl), nei prossimi giorni approverà una relazione dove saranno suggeriti nuovi criteri di investimento.

ANALISI

Legge annuale per dare chance alla concorrenza

di **Antonio Maria Leozappa**

Il mercato delle professioni è a una svolta. Il 2010 vedrà il varo della legge per il mercato e la concorrenza, destinata ad anticipare le possibili novità della riforma del settore. Introdotta dalla legge 99/2009, la legge ha cadenza annuale ed è finalizzata a rimuovere gli ostacoli regolatori all'apertura del mercato e a promuovere lo sviluppo della concorrenza.

Il provvedimento è concepito come strumento per una più efficace attuazione delle politiche concorrenziali dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato. L'articolo 47 prevede, infatti, che il governo presenti il disegno di legge entro 60 giorni dalla trasmissione della relazione annuale dell'Antitrust che, assieme a quelle delle altre Autorità di settore, deve concorrere alla identificazione dei provvedimenti pro mercato.

Il 2009 è stato l'anno nero dei rapporti tra Antitrust e categorie professionali. L'indagine conoscitiva, chiusa a marzo, ha duramente censurato i codici deontologici, considerando troppo timide le innovazioni degli ultimi tempi. Il punto più alto dello scontro si è però avuto in occasione dei rilievi sulla riforma della professione forense, in discussione alla Camera. L'avvocatura ha reagito con un documento, in cui denuncia che «l'Agcom si sta spostando progressivamente verso la posizione di organizzazione rappresentativa di interessi, piuttosto che di istituzione pubblica che responsabilmente conforma la propria azione di tutela del proprio interesse pubblico primario in termini coerenti con altri interessi pubblici rilevanti».

Non è difficile prevedere che

la emananda legge per il mercato e la concorrenza sia destinata ad alimentare nuovi contrasti. L'articolo 47 prescrive che la relazione di accompagnamento debba includere l'elenco di tutte le segnalazioni e pareri di Agcom «indicando gli ambiti in cui non si è ritenuto opportuno darvi seguito». Nell'impianto normativo, i rilievi dell'Antitrust non costituiscono solo un termine di riferimento, ma indirizzano le misure del governo e quest'ultimo è chiamato a giustificare eventuali scostamenti.

La situazione è resa ancor

LA PREVISIONE

Il provvedimento a favore del mercato è presentato entro 60 giorni dalla relazione Antitrust

IL CAHIER

Lo scorso anno l'Autorità ha censurato gli Ordini perché timidi nelle misure a vantaggio del cliente

più complicata dalla prospettiva con la quale sono state (sin da ora) impostate le politiche interne della concorrenza. Nell'ultima indagine sulle professioni, l'Antitrust ha duramente contestato le norme deontologiche che vincolano la pubblicità al rispetto del decoro. Eppure, la direttiva servizi prevede che si debba provvedere «affinché le comunicazioni commerciali che emanano dalle professioni regolamentate ottemperino alle regole professionali, in conformità del diritto comunitario, riguardanti, in particolare, indipendenza, digni-

tà e integrità della professione nonché il segreto professionale, nel rispetto della specificità di ciascuna professione» (articolo 24). Così, la ferma censura della pretesa degli Ordini di disciplinare la condotta economica degli iscritti non sembra più trovare il conforto della giurisprudenza Ue. Secondo l'Antitrust, «la potestà deontologica deve avere ad oggetto profili etici connessi con il tema della responsabilità professionale, inteso come garanzia del corretto espletamento della professione a tutela della fiducia dei terzi, non dovendo incidere sui comportamenti economici degli iscritti».

Nella sentenza del 19 maggio 2009, però, la Corte di giustizia ha riconosciuto che un'attività orientata «in un'ottica professionale» può offrire maggiori garanzie per la collettività rispetto a quella imprenditoriale, che «ha obiettivi meramente economici».

La Corte ha dichiarato la conformità al diritto comunitario della legge tedesca che ha riservato la gestione delle farmacie al farmacista sull'assunto che «il suo interesse privato relativo alla realizzazione di utili si trova quindi temperato dalla sua formazione, dalla sua esperienza professionale e dalla responsabilità che gli spetta, dato che un'eventuale violazione delle regole normative o deontologiche metterebbe a repentaglio non solo il valore del suo investimento, ma anche la sua esistenza professionale» (C-171/07 e C-172/07). Il problema sta nella discorde valutazione sull'autonomia del modello del professionista rispetto a quello dell'impresa, che è negata dall'Antitrust, orientandone il giudizio sulla regolazione proconcorrenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Publicità degli atti. L'obbligo per tutti i comuni da luglio

Per deliberare e concorsi l'albo pretorio migra sul web

Arturo Bianco

Albo pretorio dei Comuni online dal 1° luglio. La pubblicazione degli atti, delle pubblicazioni di matrimonio, delle comunicazioni rivolte ai cittadini risultati irreperibili dovrà necessariamente avvenire in tramite la rete internet a partire dal prossimo mese di luglio e non più dal 1° gennaio 2010. È il risultato del rinvio disposto dall'articolo 2, comma 5, del Dl 194/09, il cosiddetto milleproroghe. Questo provvedimento modifica il termine dettato dall'articolo 32, comma 5, della legge 69/09 e lascia quindi ai comuni e alle altre pubbliche amministrazioni sei mesi in più per dotarsi del sito internet e/o per adeguarlo ai nuovi vincoli. Questa norma, nell'ambito delle scelte per la riduzione dell'uso della carta nelle amministrazioni pubbliche e per l'incentivazione dell'uso degli strumenti telematici, dispone, ai fini del valore legale, la trasformazione dell'attuale albo pretorio in una pubblicazione virtuale, da inserire nel sito internet dei comuni, singoli o associati. In base a questa disposizione, dal 1° gennaio 2010 (termine ore rinviato a luglio) le pubblicazioni in forma cartacea delle pubbliche amministrazioni perdono valore legale e devono essere necessariamente sostituite dalla pubblicazione sugli albi virtuali. L'istituzione di un'apposita pagina internet diventa dunque assolutamente necessaria, poiché non viene lasciato alcun valore alle tradizionali forme di pubblicità tramite affissione nell'albo pretorio. E la sua conservazione fisica, nelle forme tradizionali, è una semplice possibilità che viene lasciata

agli enti, ma è del tutto ininfluente ai fini del valore legale.

L'albo pretorio è una bacheca che si trova in tutti i comuni, normalmente all'ingresso della sede municipale. Qui, in base alle previsioni contenute del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (Dlgs 267/2000), e alle norme sulla documentazione amministrativa (Dpr 445/2000), devono essere pubblicati tutti gli atti per i quali una specifica norma di legge, di statuto o di regolamento impone la necessità della pubblicità. In particolare, gli atti per i quali la pubblicazione ha valore costitutivo, è cioè condizione di efficacia.

LA TRADIZIONE

La bacheca su carta per i documenti potrà essere mantenuta ma perderà valore ai fini legali

Lo stesso vincolo si applica agli atti che sono validi, a prescindere dalla pubblicità, ma a cui questa deve necessariamente essere garantita. Gli albi pretori contengono quindi tutte le deliberazioni adottate dagli organi di governo degli enti, cioè dalla giunta e dal consiglio, nonché i provvedimenti dei sindaci e dei presidenti di provincia, nonché le ordinanze e l'elenco dei permessi a costruire rilasciati dall'ente. Inoltre, le convocazioni delle riunioni del consiglio, l'elenco dei beneficiari di contributi dell'ente e i manifesti dello stesso. E ancora, in gran parte delle amministrazioni locali, in base a specifiche indicazio-

ni dettate negli statuti e/o nei regolamenti, ospitano le determinazioni, cioè i provvedimenti adottati dai dirigenti. Sono inoltre pubblicati gli avvisi di gara, indetti dall'ente, nonché le comunicazioni dei loro esiti. Sono affisse all'albo anche le comunicazioni, a partire dall'indizione dei concorsi pubblici. Molti enti pubblicano queste informazioni anche per conto di altre amministrazioni pubbliche.

L'albo pretorio contiene poi una serie di atti che toccano direttamente i cittadini, come gli avvisi delle comunicazioni dirette a persone che sono risultate irreperibili al proprio domicilio. Dalla pubblicazione scaturiscono gli effetti legali connessi, a partire dal decorrere dei termini. E inoltre, gli avvisi relativi al cambiamento di nome e cognome. In un'apposita sezione sono altresì affisse le pubblicazioni di matrimonio.

Con la più recente normativa sono stati previsti numerosi altri obblighi di pubblicità, che sono soddisfatti tramite la pubblicazione sull'albo pretorio o per i quali spesso è già previsto dalla stessa legge l'obbligo di utilizzazione della rete internet. Basta ricordare l'elenco degli incarichi di collaborazione, consulenza, studio e ricerca, le informazioni sulla contrattazione decentrata; i tassi di assenza e presenza del personale; le retribuzioni dei dirigenti e dei segretari comunali. In base alle prescrizioni della legge Brunetta, l'obbligo di pubblicità si estende alla valutazione delle prestazioni e si rafforzano i vincoli di conoscenza dei contenuti dei contratti decentrati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

