

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
25	Urbanistica e ambiente	02/12/2015	GESTIONE URBANA, UN'OPPORTUNITA' TUTTA DA COSTRUIRE (M.Frontera)	2
9	Urbanistica e ambiente	02/12/2015	PRIMA DI NATALE IL DECRETO SULLE CONFERENZE DEI SERVIZI (A.Biondi)	3
9	Urbanistica e ambiente	02/12/2015	MACCAFERRI: "PRIORITA' ALLA SEMPLIFICAZIONE" (G.Costa)	5
1	Economia e fisco	02/12/2015	I DECIMALI NON CONTANO, LE RIFORME SI' (F.Forquet)	6
Testata: ITALIA OGGI				
34	Attualità: legge di stabilità	02/12/2015	AFFITTI, IL GOVERNO RIDUCE TASSAZIONE	8
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
34	Appalti e lavori pubblici	02/12/2015	PONTE SULLO STRETTO L'ANAS: SI PUO' FARE	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1/2	Urbanistica e ambiente	02/12/2015	FACILITY, ANCORA DA SCIogliere IL NODO DELLE GARE	10
Testata: GIORNO/RESTO/NAZIONE				
4	Lavoro e welfare	02/12/2015	Int. a M.Gay: LE AZIENDE CERCANO LAVORATORI ESPERTI "LARGO AI RAGAZZI CON LA PIENA RIPRESA" (A.Perego)	12
Testata: L' ARENA				
3	Dal territorio	02/12/2015	ARENA AFFARI"PER SOSTENERE L'OFFERTA DI ABITAZIONI DI PREGIO VA USATA MAGGIORMENTE LA LEVA F	14
Testata: L' UNIONE SARDA				
10	Dal territorio	02/12/2015	OPERE PUBBLICHE, COSTI ALLE STELLE (M.Madeddu)	15
Testata: LA SICILIA				
7	Dal territorio	02/12/2015	INTERRUZIONI IN SICILIA SU UN QUARTO DELLE STRADE	17
Testata: MF - MILANO FINANZA				
2	Edilizia e immobiliare	02/12/2015	CASA BOOM NEL TERZO TRIMESTRE (T.Campo)	19

Città. Con trasparenza e partecipazione

Gestione urbana, un'opportunità tutta da costruire

Massimo Frontera

ROMA

Il territorio urbano da gestire per creare sviluppo sociale ed economico, grazie all'iniziativa e ai capitali privati.

Guarda a questo obiettivo l'articolo 24 del decreto Sbloc-ca Italia, misura che consente all'ente locale di dare sgravi e agevolazioni a fronte di un progetto di riqualificazione su un ambito circoscritto. Una opportunità rimasta finora sulla carta, anche per la vaghezza dello stesso articolo-cornice. Il convegno dello scorso venerdì a Roma "Gestire la città - La risorsa territorio per un new deal italiano" promossa da Osservatorio Risorsa Patrimonio Italia, ha consentito anche di capire perché nulla si sia mosso, salvo l'iniziativa dell'imprenditore napoletano Alfredo Romeo, dell'omonimo gruppo attivo nella gestione immobiliare, oltre che promotore di Orp Italia.

Il convegno è partito proprio dall'articolo 24 del Dl, che - per Romeo - apre «marginii straordinari per la ripresa di tutto il comparto». «L'articolo - ricorda l'imprenditore - prevede la possibilità che i cittadini possano interloquire a pieno titolo con la Pa, per organizzare con i privati parte dei servizi a loro destinati, in cambio di vantaggi ed esenzioni fiscali e tributarie».

Ma qui sono scattati subito distinguo e riserve, come è emerso dalla discussione che ha coinvolto, tra gli altri, il presidente dell'Autorità Anticorruzione, Raffaele Cantone, il direttore dell'Agenzia del Demanio, Roberto Reggi, e il presidente della Commissione Ambiente e Territorio della Camera, Ermete Realacci.

Cantone, concorda sul fatto che «l'Italia ha la grande risorsa del territorio», ma vanno

evitate distorsioni. «Finora operazioni di tipo edilizio ed urbanistico quasi sempre sono state calate dall'alto», ha osservato. Senza il coinvolgimento dei cittadini «la valorizzazione di una strada o una piazza può diventare addirittura un atto di grande violenza».

LA CORNICE NORMATIVA

L'articolo 24 del Dl Sbloc-ca Italia consente ai privati di valorizzare parti di città a fronte di sgravi fiscali

za». Anche sul rapporto con i privati la storia insegna che vanno tenuti accesi mille fari: «Il Pf fino ad oggi è stato utilizzato come meccanismo per aggirare il codice appalti. Non ci sono stati vantaggi per la Pa», taglia corto Cantone.

«Non possiamo ripartire dalla vecchia edilizia speculativa che consuma territorio senza produrre qualità - ha raccomandato il presidente della commissione Ambiente, Ermete Realacci. - Occorre puntare, al contrario, su riqualificazione, innovazione, risparmio energetico, sicurezza e bellezza».

Anche il Demanio ha finora messo molta carne sul fuoco delle valorizzazioni ma con pochi progetti finora conclusi. Semmai si accelera sull'efficienza energetica: dopo il maxi-bando Consip di ieri per i servizi energetici, il Demanio lancerà, a gennaio, «una gara da 1,1 miliardi per l'efficienza degli immobili delle Pa centrali, in cui coinvolgeremo le Esco», ha annunciato il direttore Roberto Reggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prima di Natale il decreto sulle conferenze dei servizi

Madia: «Stop ad anni di attesa, durata massima 5 mesi»

Andrea Biondi

BOLOGNA. Dal nostro inviato

«Giorni fa un imprenditore, peraltro molto conosciuto, mi ha fatto vedere alcune carte». La sorpresa è onestamente deprimente: «Era alle prese con una Conferenza dei servizi che durava da 8 anni. E non era ancora finita». Da qui la scommessa del governo Renzi: «Quegli 8-10 anni li porteremo, nel peggiore dei casi, a massimo 5 mesi».

A dirlo è il ministro della Semplificazione e Pubblica amministrazione, Marianna Madia, intervistata ieri a Bologna dal direttore del Sole 24 Ore Roberto Napolitano nella giornata conclusiva del «Viaggio nell'Italia che innova». E il ministro dà anche un termine perché il mettere fine al dramma delle Conferenze dei servizi neverending diventa realtà: «Porteremo il decreto legislativo in Consiglio dei ministri prima di Natale».

Sarà uno dei decreti attuativi della Riforma della Pa e non l'unico: peraltro, visto che entro il 2015 sono attesi in Cdm «quello sulla trasparenza con l'introduzione del Freedom of information act, un accesso civico generalizzato per le informazioni della Pa, penso anche al Codice dell'amministrazione digitale, alla Riforma delle forze di polizia con la riduzione dei corpi da 5 a 4 e probabilmente anche altri». Una seconda tranche di decreti sarà invece portata in Cdm nei primi mesi dell'anno prossimo perché «per agosto sarà tutto pubblicato in Gazzetta tranne il testo unico sul pubblico impiego che ha sei mesi in più».

Una platea come quella che ha partecipato alla due giorni bolognese non può che aver accolto con almeno un sospiro di sollievo indicazioni come queste. Che però sono state fatte tante volte, da tanti governi, nel corso degli an-

ni. «Mi ricordano molto quei discorsi su Bagnoli futura», dice il direttore del Sole 24 Ore. «Questa volta non sarà così», replica il ministro inquadrando la riforma della Pa in un disegno complessivo del governo di «fare del nostro Paese bellissimo un Paese più semplice», come dimostrano «Jobs Act, Codice degli appalti, Riforma della Pa».

Certo, sulla Pa c'è tanto da lavorare perché «non c'è dubbio che ancora oggi sia percepita come qualcosa di disorganizzato, lento, pronta a sanzionarti per un errore magari commesso per un eccesso di complicazione che deriva da tanti anni di leggi in eccesso, scritte male, non attuate, livelli di governo che si sovrappongono con competenze confuse». Così è vista la Pa, piuttosto che come «alleata che aiuta a fare».

Una percezione perniciosa per uscire dalla quale «non aiuta la retorica dei fannulloni così come non aiuta la rappresentazione sempre e solo decadente della Pa». Il ministro Madia rivendica tuttavia la svolta impressa, che comunque ancora deve fare i conti con altri decreti attuativi, da una riforma della Pa «che ha reso immediatamente in vigore istituti come il silenzio-assenso o l'autotutela». In quest'ultimo caso, «se si è ricevuta un'autorizzazione, questa diventa per sempre se non contestata entro i 18 mesi. Sembra incredibile, ma prima non era così e imprese e cittadini convivevano comunque sempre con una spada di Damocle».

L'altra disposizione, quella del silenzio-assenso fra amministrazioni «è stata strumentalmente criticata come norma per fare tutto. In realtà è una banalissima norma di civiltà che costringerà l'amministrazione a fare quello che deve e alle amministrazioni a non bloccarsi reciprocamente. Cosa che alla fine fa mancare le risposte ai cittadini». Proprio come accade con quelle conferenze

di servizi «che trascinandosi per 10 anni mettono a rischio investimenti che se ne vanno».

Non che purtroppo ci sia solo questo. Anche l'«interoperabilità» di norme e regolamenti – che si accavallano nei vari livelli di governo in una prassi incancrenita con la degenerazione degli effetti del Titolo V – rischia di essere un fortissimo deterrente. «Questa disposizione attuativa – replica Madia – non arriverà prima di Natale. Ma è un punto fondamentale della riforma della Pa». La quale «è un progetto di cambiamento del Paese e una riforma per semplificare il rapporto fra amministrazioni e fra amministrazioni e cittadini».

I fondi comunitari saranno d'aiuto, visto che «abbiamo deciso di utilizzarli per questo progetto di cambiamento del Paese in cui la componente dell'innovazione tecnologica è primaria». Identità digitale unica, pin unico saranno i *frontrunner* di una riforma che vede «l'innovazione tecnologica anche come leva per la crescita, a ripista di nuove modalità di interazione in cui per una volta non sarà il pubblico a rincorrere il privato».

Il ministro della Semplificazione e della Pa

«Attesi in Cdm entro fine anno anche i decreti attuativi sulla trasparenza e sul codice dell'amministrazione digitale»



Conferenza di servizi

● Procedura nata nel 1990 (e più volte modificata nel corso degli anni) per semplificare l'azione della pubblica amministrazione. Il suo scopo è quello di facilitare l'acquisizione di autorizzazioni, atti, licenze, permessi e nullastata, mediante convocazione di apposite riunioni collegiali dei soggetti coinvolti

PAESE PIÙ SEMPLICE

Il ministro: «La Riforma della Pa fa parte di un disegno complessivo che comprende anche Jobs Act e Codice degli appalti»



Ministro. Marianna Madia



Vicepresidente di Confindustria.
 Gaetano Maccaferri
 sul palco del
 convegno di
 Bologna dedicato
 all'innovazione



Competitività. Il vicepresidente di Confindustria: alla riforma della Pa serve una moltitudine di decreti attuativi

Maccaferri: «Priorità alla semplificazione»

Giorgio Costa

Combattere la cultura del veto, creare le condizioni affinché fare impresa sia una sfida al mercato e non una lotta con la burocrazia; giudizio positivo sul cammino intrapreso dal governo in tema di semplificazioni.

Il vicepresidente di Confindustria Gaetano Maccaferri indica con chiarezza con quale tipo di pubblica amministrazione si vogliano confrontare le imprese. Uffici che rispondono in tempi certi, imprese che si comportano in maniera leale sia con la pubblica amministrazione sia con l'ambiente.

«La riforma della pubblica amministrazione - ha detto ieri Gaetano Maccaferri a Bologna intervistato dal direttore del Sole 24 Ore Roberto Napolitano - è una buona base da cui partire, ma ora servono una moltitudine di decreti attuativi e saranno quei testi di legge a dirci se si tratterà di una riforma vera e positiva o se sarà un'occasione perduta. Di certo sulle semplificazioni il governo si sta muovendo e dimostra buona volontà, poi

vedremo i risultati». A partire, ha insistito Maccaferri, da una vera riorganizzazione della conferenza dei servizi che spesso è diventata un punto insuperabile per le imprese costrette a calvari di anni prima di sapere se possono o non possono fare un determinato investimento.

«Ma quello che stiamo ve-

LA SCOMMESSA

«La buona interlocuzione con il ministero fa ben sperare sulla qualità dei provvedimenti. Le norme certe possono valere più del taglio delle tasse»

dendo è la buona interlocuzione con gli uffici del ministero - ha specificato Maccaferri - che ci fa ben sperare sulla qualità dei provvedimenti e siamo davvero convinti che sia la volta buona che riusciremo a contrastare la cultura del veto». E anche a superare l'impatto negativo della riforma del titolo V° della Costituzione che «lunghi dal portare al centro delle

politiche i territori ha finito solo per moltiplicare le clientele», ha detto senza giri di parole Maccaferri.

Resta il fatto che troppi provvedimenti ancora oggi faticano a trovare attuazione e «spesso la cultura del pubblico dipendente è quella di focalizzarsi sulla forma e non sul risultato, e finisce per creare ostacoli che non hanno motivo di esistere e non sono finalizzati alla tutela di alcun reale interesse pubblico». È chiaro, ha aggiunto Maccaferri, che non tutta la pubblica amministrazione si muove su questa strada di scarsa collaborazione ma occorre uno sforzo deciso perché «la pubblica amministrazione diventi un tassello della politica industriale del Paese come accade in altre realtà europee».

E avverte una semplificazione delle norme e la loro certezza applicativa può valere più del taglio delle tasse o di maggiori contributi. «Sia chiaro - ha specificato Maccaferri - che non stiamo chiedendo soldi, contributi o aiuti di vario tipo, ma solo la possibilità di lavorare in un conte-

sto certo che ci permetta di programmare le nostre attività e magari consenta a soggetti stranieri di valutare l'Italia come possibile territorio di produzione».

In questo senso, diventa cruciale la questione ambientale.

«L'industria italiana - ha detto Maccaferri - guarda da tempo al tema della sostenibilità come una opportunità e non come un vincolo e ha ampiamente dimostrato di riuscire a cogliere le opportunità che si sono generate in questi anni come dimostrano i successi conseguiti finora nella riduzione delle emissioni, nelle energie rinnovabili, nell'efficienza energetica, nelle biotecnologie». Attualmente, il tema del rispetto delle regole del gioco in fatto di emissioni inquinanti è di importanza fondamentale anche per le imprese, ha ribadito Maccaferri, «che devono fare la loro parte in maniera onesta e trasparente: ma anche le norme devono aiutarci a capire come comportarsi senza il rischio continuo di sanzioni penali». Così come, allargando il discorso dalla pubblica amministrazione al sistema creditizio, Maccaferri ha chiesto alle banche maggiore attenzione per il sistema produttivo ma anche ricordato alle imprese la necessità di un rapporto sempre più trasparente con le banche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FIDUCIA E CRESCITA**I decimali
non contano,
le riforme sì**di **Fabrizio Forquet**

La disputa statistica sullo 0,9% o sullo 0,8% di incremento del Pil a fine anno conta zero. Non è un decimale che segnerà a fine anno il destino dell'Italia e della sua economia tra i sommersi o i salvati. Ciò che conta è prendere atto di una ripresa che resta faticosa e non permette facili ottimismo. E tanto meno consente un rilassamento nelle politiche di riforme e di cambiamento, che sono alla base della fiducia necessaria a dare forza a un sistema produttivo che - come dimostrano le due giornate sull'«Italia che innova» organizzate dal Sole 24 Ore - non ha mai smesso di investire in innovazione.

Dopo una serie di mesi in cui la ripresa sembrava consolidarsi e farsi univoca nei dati che via via le fonti statistiche producevano, in queste settimane sono tornati a farsi strada elementi più contrastanti. È chiaro che per i mesi a venire le grandi incognite sono il terrorismo e i venti di guerra, elementi di incertezza che si innestano in uno scenario internazionale già caratterizzato dal rallentamento dei Paesi che avevano trainato il commercio mondiale e le nostre stesse esportazioni. Vedremo cosa dirà giovedì Mario Draghi, in merito alla possibilità di rafforzare e allargare ulteriormente l'armamentario straordinario che può mettere in campo la Bce. Di certo, nel nuovo scenario politico, che vede la Russia alleato indispensabile dell'Europa nella strategia anti-Isis, va denunciata ogni giorno l'incongruenza di quelle sanzioni verso Mosca che stanno danneggiando non poco le esportazioni del Made in Italy.

Continua ► pagina 2

En questo contesto che si inseriscono i dati che l'Istat ha diffuso ieri. Quelli sull'occupazione innanzitutto. Dati in

chiaroscuro, che evidenziano un modesto calo dei disoccupati, ma anche una riduzione degli occupati per il secondo mese consecutivo. Un paradosso? No, se si considera l'aumento dei cosiddetti scoraggiati, cioè coloro che non hanno un lavoro e neppure lo cercano (non rientrando quindi nella stima dei disoccupati).

Non è il caso, certamente, di parlare di inversione di tendenza dopo i mesi molto positivi che si sono succeduti tra maggio e settembre, ma è un dato che deve far riflettere. Anche in considerazione della battuta d'arresto nei contratti permanenti che si è registrata nel trimestre agosto-ottobre, interrompendo quella tendenza alla stabilizzazione dei contratti che era stato nei mesi precedenti il frutto migliore del combinato disposto tra Jobs Act e detassazione. Cosa succederà, ci si chiede, quando nei prossimi anni si uscirà progressivamente dal meccanismo della decontribuzione per i nuovi contratti a tutele crescenti?

È un'incognita. Un punto interrogativo che il dato del Pil del terzo trimestre, confermato allo 0,2%, non aiuta certo a diradare. Si sperava che dai servizi, dal turismo e magari dall'Expo, potesse in questi mesi venire un impulso positivo in grado di spingere più in là la stima preliminare. Non è avvenuto. Ma non è, lo ripetiamo, un decimale in più o in meno ad essere decisivo. Più preoccupante, piuttosto, il dato sull'inflazione che è tornato a calare allo 0,1%, riproponendo il fantasma della deflazione, tanto più rischioso per un Paese come l'Italia che deve contare su una sostenuta crescita nominale per ridurre il rapporto debito/Pil e mantenere in piedi tutto l'assetto dei conti su cui è

RICERCA

Bene l'impegno di Padoan a confrontarsi con le imprese per incentivare fiscalmente ricerca e innovazione

costruita la legge di stabilità.

In attesa delle decisioni di Draghi, queste tendenze non devono oscurare i segnali positivi legati al ritorno dei consumi interni e ai primi indicatori qualitativi autunnali, dalla fiducia al Pmi manifatturiero. Ma devono rafforzare la convinzione in tutti gli attori politici ed economici, non solo nel Governo dunque, che l'unica strada possibile è quella di spingere ancora di più il piede sull'acceleratore delle riforme. Tra lunedì e martedì, a Bologna, abbiamo raccontato l'Italia migliore, quella che innova, investe, compete, crea tecnologie e le applica. Ma questo sforzo merita un contesto migliore. Perciò non ci si può fermare.

Va colto positivamente, in questo senso, l'impegno del ministro Padoan a confrontarsi con le imprese per individuare in vista del Def le possibili misure fiscali per incentivare l'innovazione e la ricerca. Anche se resta il dubbio che qualcosa in più si potesse già fare con questa legge di stabilità - peraltro positiva nella sua dimensione espansiva - all'esame del Parlamento.

Di certo non vanno ripetuti gli inciampi che hanno reso finora incerta e poco usufruibile la normativa sul patent box. Così come sarebbe bene non cedere, in Parlamento, alla tentazione di trasformare la manovra in un ultimo treno per Yuma, dove far salire le solite "mancette", come è già avvenuto al Senato con le norme per i cicloamatori o per gli eterni Lsu.

Creare un contesto favorevole agli investimenti e alla creazione di lavoro significa piuttosto affrontare la questione della produttività senza timori o tabù. Ecco un buon tema su cui i parlamentari possono

utilmente esercitarsi nelle loro modifiche alla legge di stabilità, allargando platea e disponibilità per i premi di produttività e per il welfare aziendale. E magari significa prendere sul serio chi invita a confrontarsi sull'adeguamento necessario del sistema delle retribuzioni alla realtà di un'organizzazione del lavoro che sta cambiando profondamente.

Ma non potrà esserci vero rilancio fino a quando non si avrà la forza di rifondare davvero la pubblica amministrazione, attuando in profondità la legge delega approvata in estate. La promessa di approvare i relativi decreti con la stessa rapidità con cui era stato reso operativo il Jobs Act non è stata mantenuta. Ieri il ministro Madia ha assicurato che entro Natale sarà approvato un primo blocco di provvedimenti attuativi, a cominciare dal decreto, importante, sulla conferenza dei servizi. Vigileremo. Perché è su questi provvedimenti che il governo deve dimostrare di non aver esaurito la sua spinta e di voler continuare con lena sulla strada delle riforme.

Renzi ha già dimostrato di saperlo fare. Oggi, con una ripresa che fa fatica ad accelerare, quell'impegno è più necessario che mai.

 @FabrizioForquet

© RIPRODUZIONE RISERVATA

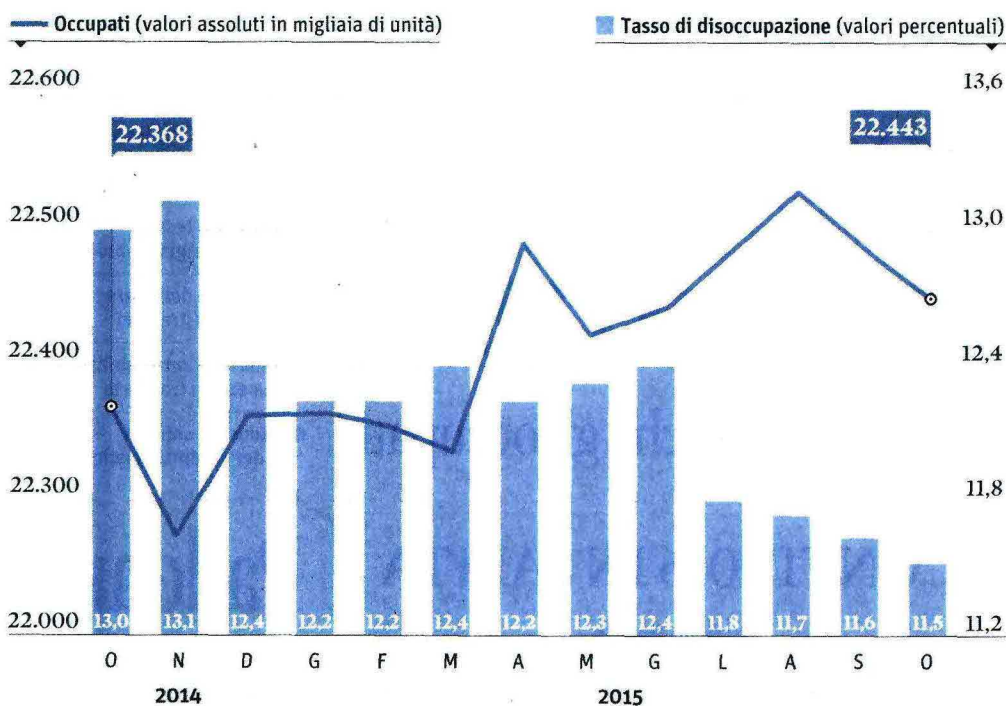
IL PREMIER

«In un anno e mezzo il Jobs Act ha fatto 300mila posti di lavoro. Segnali di ripartenza ma io non mi accontento. Voglio superare la Germania»

Il trend del mercato del lavoro

OCCUPATI E TASSO DI DISOCCUPAZIONE A CONFRONTO

Dati destagionalizzati, ottobre 2014 - ottobre 2015



OCCUPATI PER POSIZIONE PROFESSIONALE E CARATTERE DELL'OCCUPAZIONE

Dati destagionalizzati, ottobre 2015

	Valori assoluti in migliaia di unità	Variazioni congiunturali				Variazioni tendenziali	
		Ott. 2015/ Set. 2015 (val. ass.)	Ott. 2015/ Set. 2015 (%)	Ago-Ott. '15/ Mag-Lug. '15 (val. ass.)	Ago-Ott. '15/ Mag-Lug. '15 (%)	Ott. '15/ Ott. '14 (val. ass.)	Ott. '15/ Ott. '14 (%)
Occupati	22.443	-39	-0,2	32	0,1	75	0,3
Dipendenti	17.013	5	0,0	55	0,3	158	0,9
Permanenti	14.527	2	0,0	-32	-0,2	13	0,1
A termine	2.486	3	0,1	87	3,6	146	6,2
Indipendenti	5.430	-44	-0,8	-23	-0,4	-83	-1,5

Fonte: Istat

Primo passo, ma l'obiettivo è il 4 per mille

Affitti, il governo riduce tassazione

La commissione bilancio del senato ha approvato un emendamento al disegno di legge Stabilità che prevede la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi dovute, sulla base delle aliquote stabilite per il 2015 dai singoli comuni, per le abitazioni affittate attraverso i contratti «concordati». Confedilizia, fortemente impegnata per la riduzione del carico fiscale sugli immobili locati, esprime apprezzamento per la misura che è un primo passo nella giusta direzione. Non può, tuttavia, tacere il rammarico per il fatto che i tecnici del ministero dell'economia abbiano all'ultimo momento imposto (sulla base di stime tutt'altro che inoppugnabili) di attenuare un intervento che le relatrici del provvedimento (le senatrici Federica Chiavaroli e Magda Zanoni), con il sostegno di pressoché tutti i gruppi parlamentari di maggioranza e di opposizione, avevano proposto

in misura più marcata. È auspicabile, rileva Confedilizia, che l'esame del disegno di legge alla camera sia l'occasione per rivisitare la norma, attraverso la forte e netta assunzione di impegno da parte della politica, che consenta alla maggioranza trasversale formatasi in senato di far prevalere la propria proposta di fissazione al 4 per mille del limite massimo Imu-Tasi per gli immobili in questione. Una misura che, secondo stime rigorose che Confedilizia mette a disposizione, avrebbe un costo di circa 72 mln di euro. Così facendo, conclude Confedilizia, si contribuirebbe, come da volontà di larga parte delle forze politiche di maggioranza e di opposizione, a rilanciare il mercato dell'affitto, e con esso la mobilità del lavoro, incentivando un comparto oggi in forte sofferenza e così scongiurando il rischio di tensioni sociali causate dalla diminuzione di abitazioni disponibili.

—© Riproduzione riservata—



Panorama**Ponte sullo stretto
L'Anas: si può fare**

«Sono solo tre chilometri di distanza e la struttura, pensata fin dai tempi dei romani, è ovviamente fattibile». Così si è espresso il presidente e amministratore delegato di Anas, Gianni Vittorio Armani.



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

02 Dic 2015

Facility, ancora da sciogliere il nodo delle gare attraverso i soggetti aggregatori

Massimo Frontera

La novità promette di avere un forte impatto sul mercato e sulla prassi finora seguita da piccoli e medi enti locali, ma i nodi sono ancora tutti da sciogliere. Stiamo parlando del fatto che dal 2016 tutte le gare di facility management sopra la soglia di 207mila euro dovranno passare dai soggetti aggregatori.

L'obiettivo è stato posto con forza dal governo al tavolo del ministero dell'Economia, dove i diversi attori interessati alla partita dell'accorpamento degli appalti stanno lavorando per avviare fattivamente il percorso di spending review.

Ma ad oggi sulla novità è sceso il riserbo, ferma restando l'intenzione di arrivare, entro la fine dell'anno, a produrre il Dpcm in cui si sciogliono tutti i nodi sulla questione. Questione che non riguarda solo il facility. La maggior parte delle categorie merceologiche previste dal Dpcm includerà molte voci della spesa sanitaria.

Ma la vera novità è il facility management. Finora la best practice in materia è stata la Consip. La centrale acquisti del Tesoro ha tracciato la strada e - con i suoi maxi bandi - ha anche orientato un mercato.

L'iniziativa del governo si colloca in continuità con quella scelta. Peraltro con la circolare dell'Economia dello scorso agosto (firmata dal Ragioniere dello Stato e dal capo dipartimento dell'Amministrazione generale del personale e dei servizi) già era arrivato un richiamo forte e chiaro sull'obbligo di tutte le amministrazioni centrali di passare attraverso le convenzioni Consip. Segno che l'obbligo non era poi così seguito dalle amministrazioni.

L'attrazione del facility management nell'orbita dei 35 soggetti aggregatori appare come un progressivo completamento della centralizzazione degli appalti che ha finora fatto perno sulla Consip.

Quello che resta da chiarire è quali categorie merceologiche saranno individuate esattamente e quali no. In altri termini, quando una gara si definisce facility management e quando è un'altra cosa.

La necessità contingente di focalizzarsi sulle misure della legge di stabilità ha rallentato i lavori del tavolo sulla spending review; ma ora il tema torna sul tappeto. La novità è vista come una svolta positiva dai gestori riuniti in Assoimmobiliare, che si aspettano un aumento della qualità dei bandi di gara. Il vero punto debole del settore è infatti la complessità del servizio che si compone di un numero anche elevato di attività legate agli immobili e ai suoi occupanti. Anche la ricognizione sulla situazione esistente - necessaria per costruire il bando di gara - può essere particolarmente complessa e superiore spesso alle capacità tecniche della struttura della stazione appaltante.

Per cercare di mettere ordine nel settore - a partire dalla nomenclatura - Assoimmobiliare ha messo sul piatto la sua "Carta di servizi immobiliari", un "working paper" che propone una sorta di mappa concettuale e una tassonomia dei servizi per aiutare il dialogo tra la domanda e l'offerta. La Carta viene offerta come contributo alla standardizzazione della nomenclatura e alla messa a fuoco dei servizi da centralizzare.



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

Le aziende cercano lavoratori esperti

«Largo ai ragazzi con la piena ripresa»

Gay (Giovani imprenditori): ecco perché ora hanno più chance gli over 50



di **ACHILLE PEREGO**

MILANO

Scende la disoccupazione ma non quella giovanile. Sorpreso dagli ultimi dati Istat?

«Certo non fa piacere la risalita della disoccupazione tra i giovani, un problema reale – risponde Marco Gay, presidente dei giovani imprenditori di Confindustria –. Ma bisogna tenere conto che siamo in una fase di ripartenza, che deve ancora diventare vera ripresa, e quindi serve più tempo per la creazione di nuovi posti di lavoro per i giovani e per l'affermazione della nuova imprenditorialità, a partire dalle start up».

Si aspettava un risultato migliore dagli effetti del Jobs Act e degli sgravi sulle assunzioni?

«Entrambe queste misure hanno dato una spinta all'occupazione giovanile, ed è importante che, seppure ridotti, gli sgravi siano stati confermati anche per il 2016. Ma non bisogna dimenticare che chi comanda è il portafoglio ordini. Se cresce, permette di fare più investimenti nel medio e lungo periodo ed è attraverso gli investimenti e quindi lo sviluppo delle imprese che si può aumentare l'occupazione giovanile».

Intanto, però, le imprese sembrano preferire l'assunzione degli over 50?

«Quando, come in questa fase, si

sta vivendo un periodo di ripartenza, per accelerarla le aziende possono preferire l'assunzione di personale già esperto».

Non pensa anche che la struttura delle imprese italiane, tutte medio-piccole, sia poco recettiva verso i laureati?

«È un eterno dibattito quello del minore o maggiore valore, in chiave lavorativa, dei licei, degli istituti tecnici o della laurea. In realtà se creiamo un mercato del lavoro che funziona e dalla ripartenza passiamo alla ripresa, ci sarà anche una valorizzazione del capitale umano e un maggiore inserimento dei giovani, che sono portatori sani di energia e innovazione, evitando che fuggano all'estero e anzi richiamando le eccellenze in giro per il mondo. In questo senso reputo importante il protocollo d'intesa che abbiamo firmato la scorsa settimana con il ministro

dell'Istruzione Giannini per l'alternanza scuola-lavoro».

Dal lavoro alle pensioni. Per l'Ocse tutte le riforme attuate finora non sono sufficienti per mettere sotto controllo la spesa previdenziale.

«Premesso che non si può e non si deve eliminare lo stato sociale, bisogna avere una visione di lungo termine. Sicuramente è opportuno rivisitare il nostro modello di welfare e pensare a una maggiore flessibilità per il pensionamento, favorendo così la staffetta generazionale. Ma il vero obiettivo non è sostituire un lavoratore sessantenne con un ventenne, ma ampliare l'occupazione. E per farlo l'unica strada è quella di crescere

di più. In questo modo si favoriscono gli investimenti, la creazione di nuovi posti di lavoro, gli aumenti salariali e quindi i versamenti contributivi e la sostenibilità del sistema previdenziale».

La crescita del Pil potrebbe essere messa a rischio dall'effetto terrorismo?

«Un impatto potrebbe esserci ma credo che non spegnerà il clima di fiducia che, dalle imprese ai consumatori, si sta creando per vedere un Pil che possa crescere in modo più significativo, dell'1,5 o del 2%. Trascinato non solo dall'export, che quest'anno dovrebbe toccare i 419 miliardi, ma anche dalla domanda interna».

Il governo sta facendo tutto il necessario per favorire la ri-

presa?

«Il complesso delle riforme messe in atto, comprese quelle che, dal taglio dell'Irap al super ammortamento alla detrazione Iva nei fallimenti, mostrano un'attenzione verso le imprese, non possono non ricevere un voto positivo. Adesso è il momento di favorire maggiormente gli investimenti».

È d'accordo anche con il ministro Poletti che auspica il superamento del salario legato solo alla cosiddetta paga-oraria?

«Credo che sia giusto e opportuno che oggi i salari debbano essere legati anche alla produttività delle imprese sapendo che se un'azienda va bene, aumentano i benefici per tutti, per l'impresa, i dipendenti e il territorio in cui opera».



**«La flessibilità serve
Ma l'obiettivo è crescere
di più per favorire
gli investimenti»**



**Potrebbe avere
un impatto sul Pil,
ma non spegnerà
il clima di fiducia**

NON SOLO JOBS ACT

**«Contano riforme e sgravi
ma a comandare davvero
è la legge della produzione»**



Focus

Non solo studenti

Gli industriali hanno firmato al ministero dell'Istruzione il protocollo d'intesa sull'alternanza tra scuola e azienda per gli studenti degli ultimi due anni delle scuole superiori

Obiettivo Pil

L'auspicio di Gay è che nel 2016 il Pil possa crescere oltre le stime, quindi dell'1,5-2% anche grazie ai consumi interni. L'export quest'anno toccherà i 419 miliardi

Oltre le riforme

È positivo il giudizio su Jobs Act, sgravi per le assunzioni, taglio dell'Irap, detrazione Iva nei fallimenti e super ammortamento: «Ma adesso bisogna favorire in misura maggiore gli investimenti»

Meno tasse su marchi e brevetti
Arriva il via libera al patent box

Via libera anche in Italia al «patent box», regime fiscale che abbatte dal 30 al 50% la tassazione sui ricavi da sfruttamento di brevetti, marchi e opere dell'ingegno



Marco Gay,
presidente
dei giovani
di Confindustria
(Ansa)



LE ASSOCIAZIONI

“Per sostenere l’offerta di abitazioni di pregio va usata maggiormente la leva fiscale”

Richiamo di Confindustria e di **Ance** per il rilancio immobiliare

Si ad eliminazione di Tasi e conferma dei bonus, “ma non basta per garantire un effettivo rilancio del mercato immobiliare e consolidarlo”. Dopo l’audizione dell’ **Ance** alle Commissioni Bilancio, l’Associazione nazionale dei costruttori insieme a Confindustria ha predisposto un pacchetto di proposte per incentivare il mercato e proporre alla platea degli acquirenti nuovi “prodotti più efficienti e sostenibili”. Occorre, affermano le Associazioni, usare maggiormente la leva fiscale per sostenere l’offerta di abitazioni di qualità, quindi tra le proposte, oltre all’esenzione triennale di Imu e Tasi per case utilizzate non come abitazione principale, anche l’introduzione di una detrazione del 50% su Iva pagata per l’acquisto di nuove abitazioni di alta classe energetica (A e B), ed una tassazione agevolata per le imprese che acquistano, in permuta, l’abitazione usata dal compratore di quella nuova; il tutto però “subordinato alla riqualificazione anche energetica dell’immobile”. Inoltre, rimarkano le Associazioni, per avere un effetto sulla rigenerazione urbana “è necessaria la stabilizzazione delle agevolazioni”.



Ogni anno 1.245 euro per residente ma il deficit di infrastrutture nell'Isola resta elevato

Opere pubbliche, costi alle stelle

La Cna: in Sardegna spesa doppia rispetto alla media nazionale

► Spendiamo più di quasi tutte le altre regioni italiane, addirittura il doppio rispetto alla Sicilia. Ma nonostante questo non c'è verso di riuscire a realizzare quelle opere pubbliche che servirebbero a colmare il gap infrastrutturale di cui soffriamo (soprattutto strade, ferrovie, energia, ospedali, scuole). A lanciare l'allarme è la Cna sarda, che ha condotto uno studio sulla dotazione infrastrutturale delle regioni italiane, utilizzando una stima del valore economico di tutte le opere pubbliche realizzate in Sardegna (lo stock di capitale fisso pubblico) e gli indici dell'Istituto Tagliacarne (indice di dotazione fisica e di funzionamento delle infrastrutture).

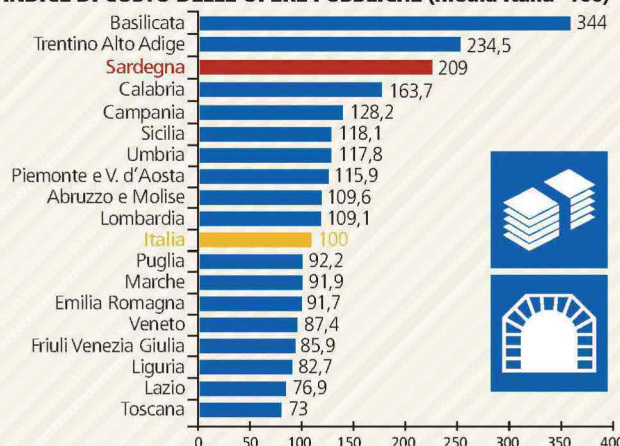
Il risultato è che nel periodo che va dal 2000 a oggi la Sardegna risulta la quarta regione in Italia sia in termini di spesa per infrastrutture pro-capite, oltre 1.245 euro all'anno per residente contro una media nazionale di 764 euro, sia per incidenza degli investimenti in infrastrutture sul Pil, che valgono circa il 6% rispetto al 3% della media nazionale.

Nonostante questo, però, il ritardo infrastrutturale resta. Cosa c'è, quindi, che non funziona? «Di fronte a questi numeri è evidente che il deficit infrastrutturale storico non dipende da un minore sforzo di investimenti sul territorio», afferma **Francesco Porcu**, segretario regionale della Cna. Per questo motivo, «è urgente una riflessione sulle modalità con cui vengono spesi i finanziamenti pubblici». Il problema, secondo la Cna, è che le opere pubbliche in Sardegna costano di più: fatto 100 il dato medio nazionale, «la Sardegna mostra un indice di costo pari a 209, inferiore solo a quelli della Basilicata, 344, e del

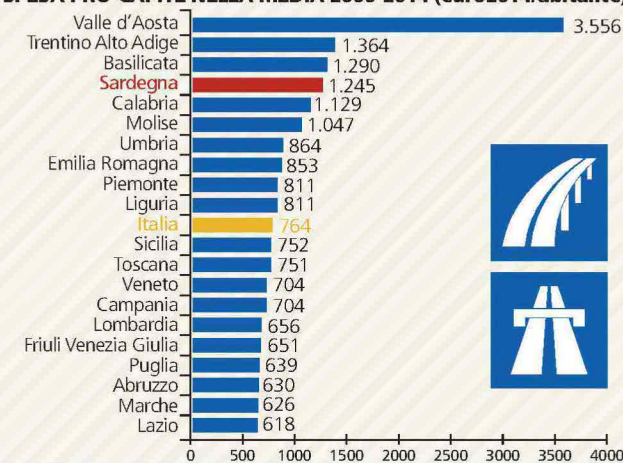
IL CONFRONTO

Fonte: CNA Sardegna

INDICE DI COSTO DELLE OPERE PUBBLICHE (media Italia=100)



SPESA PRO-CAPITE NELLA MEDIA 2000-2014 (euro2014/abitante)



Trentino Alto Adige, 234», afferma **Pierpaolo Piras**, presidente regionale di Cna.

«È assodato che la Sardegna sconti un gap infrastrutturale che è quasi doppio rispetto alle altre regioni italiane», sottolinea l'assessore regionale ai Lavori pubblici, **Paolo Maninchedda**. «Fatto 100 il tasso medio di infrastrutture dell'Italia, la Sardegna si ferma a 50», confermando il rapporto dell'Istituto Tagliacarne. Ora, però, un conto è affermare che la Sardegna ha la spesa pro-capite tra le più alte in Italia, un altro invece è sostenere che le opere pubbliche in Sardegna costino più che altrove. «Se si utilizza

come parametro la densità di popolazione è evidente che in Sardegna, con una popolazione nettamente inferiore rispetto a molte altre regioni, la spesa risulta più elevata», afferma **Pierpaolo Tilocca**, presidente regionale di **Ance**, l'associazione che riunisce i costruttori edili.

«Il vero problema», dice l'assessore Maninchedda, «è capire se, per esempio, la realizzazione di un chilometro di strada costa più in Sardegna che in altre regioni. Perché se le cose stanno così, come sembra sostenere lo studio della Cna, allora saremmo di fronte a una distorsione di mercato. E que-

sto va sicuramente approfondito».

Se davvero spendiamo di più, senza riuscire a colmare il gap infrastrutturale, dove vanno a finire i soldi per il maggior costo delle opere pubbliche che si realizzano in Sardegna? Nei trasporti? Nei materiali? Oppure, in generale, nell'insularità? «Non credo che i lavori pubblici in Sardegna abbiano indici di remunerazione più alti rispetto ad altre regioni», spiega **Chicco Cordeddu**, segretario regionale Fillea-Cgil. «Almeno non rispetto al costo del lavoro che, nell'Isola, è invece certamente più basso che altrove».

«Sono molti gli elementi in grado di incidere sulla spesa per le infrastrutture», replicano **Pierpaolo Piras** e **Francesco Porcu** della Cna, «alcuni sono comprimibili, altri strutturali. Tra questi ci sono anche elementi direttamente collegabili con l'inefficienza della gestione e dell'organizzazione del processo di spesa: la qualità della programmazione, l'assenza di valutazione di costi e benefici dei progetti, la frammentarietà delle fonti di finanziamento e il conseguente ricorso al finanziamento parziale delle opere e soprattutto le carenze nell'attività di monitoraggio che non consentono di controllare lo stato di avanzamento degli interventi e di formulare valutazioni generali sull'efficienza nel processo di realizzazione delle opere».

«È vero», conclude **Pierpaolo Tilocca dell'Ance**, «le incompiute esistono anche in Sardegna e certamente si poteva fare una migliore programmazione. Ma non credo che i finanziamenti pubblici siano stati spesi male».

Mauro Madeddu

RIPRODUZIONE RISERVATA

GARE D'APPALTO

Il nemico da affrontare resta sempre la burocrazia

» Occorrono in media 14 anni e mezzo in Italia per completare un'opera pubblica da 100 milioni di euro, dice un rapporto del 2014 dell'Unità di verifica degli investimenti pubblici del ministero dello Sviluppo Economico. Significa che le opere in dirittura d'arrivo sono nate quando ancora l'euro neppure esisteva. «I lavori per mettere in sicurezza Villagrande Strisaili, dopo l'alluvione del 2004, sono andati a gara a dicembre del 2014 e solo perché la Regione ha forzato la mano con lo Stato», spiega Pierpaolo Tilocca, presidente regionale di **Ance**.

Il primo nemico da affrontare è la burocrazia. «Non vogliamo regimi derogatori sulle gare d'appalto, cioè niente commissari. Chiediamo che vengano però commissariate le procedure prima della gara quando queste non rispettano i limiti». Dal momento della concessione dei finanziamenti alla gara, oggi si sprecano in media 5 anni. «Non dovrebbero trascorrere più di 3 mesi», afferma Tilocca «e se questo termine non dovesse essere rispettato, ecco allora che sarebbe giustificato l'intervento di un commissario». Così, «nell'attesa del ddl sulla semplificazione, si potrebbe attivare questa soluzione su cui Regione è d'accordo». (ma. mad.)

RIPRODUZIONE RISERVATA



l'inchiesta

5.000

KM INTERESSATI DA INTERRUZIONI sui 20mila di rete viaria siciliana

1.000

EURO A CHILOMETRO per la manutenzione ordinaria investiti ogni anno dall'Anas: ovvero un euro al metro

Interruzioni in Sicilia su un quarto delle strade

Frane, viadotti crollati, totale assenza di manutenzione

DANIELE DITTA

PALERMO. Il video dell'automobilista che percorre la strada provinciale 53, nel tratto compreso tra Alia e Sclafani Bagni (nel Palermitano), e che ad un certo punto trova davanti a sé un burrone non segnalato, è ormai diventato "virale" sul web.

E che dire dei viadotti di importanti assi stradali, crollati o danneggiati negli ultimi due anni. "Petrulla", "Verdura", "Scorciavacche", "Traversa II": una collezione che aumenta di giorno in giorno, neanche fossero figurine Panini. "Celo-Celo-Manca", si potrebbe dire riprendendo il celebre refrain.

Strade groviera

Sdrammatizzare, tuttavia, non aiuta a rendere la pillola meno amara. In Sicilia, su 20mila chilometri di rete viaria, 5mila chilometri sono interessati da interruzioni. È quanto risulta dai dati del dipartimento regionale alle Infrastrutture che, attraverso i Geni civili, sta monitorando le strade dell'Isola.

Strade diventate ormai dei veri e propri percorsi di guerra. "Campi minati" pronti a travolgere macchine ed automobilisti. Sotto accusa la scarsa manutenzione tanto delle infrastrutture quanto del territorio, colpito in più punti da un dissesto idrogeologico che sembra inarrestabile.

Il crollo del viadotto Himera, sulla Palermo-Catania, per più di sette mesi ha spaccato la Sicilia in due. Sono invece trascorsi otto mesi da quando una frana ha provocato lo scivolamento di una parte della carreggiata sulla statale 121, che collegava Villarosa (Enna) all'uscita "Ponte Cinque Archi" della A19. Mentre dallo scorso ottobre sull'autostrada Messina-Catania (gestita dal Cas) si viaggia su una sola carreggiata, nel tratto tra Giardini Naxos e Roccalumera, a causa di una frana.

L'elenco potrebbe continuare. Smottamenti, crolli, interruzioni interessa-

no tante, troppe, arterie siciliane: dalle provinciali alle autostrade, passando per le strade statali.

Ieri a Roma, l'assessore regionale alle Infrastrutture e ai Trasporti, Gio-

vanni Pistorio, ha incontrato il presidente nazionale dell'Anas, Gianni Vitorio Armani. La Regione non sarebbe contenta di come l'Anas abbia finora gestito le strade di sua competenza in Sicilia.

Vertice Regione-Anas

Attualmente l'Anas ha lavori in corso in 35 tratti stradali: 8 di nuova costruzione e 25 relativi a manutenzione ordinaria, per un totale di 1,8 miliardi di euro (Iva esclusa).

Oggi, sulla Gazzetta ufficiale, verrà pubblicato un bando di gara relativo ad un appalto per lavori di manutenzione ordinaria lungo le strade statali 113 "Settentriale Sicula", 186 "di Monreale", 120 "dell'Etna e delle Madonie", 624 "Palermo-Sciacca", 286 "di Castelbuono", 643 "di Polizzi" e 117 "Centrale Sicula", nelle province di Palermo, Messina, Trapani, Enna, Catania ed Agrigento. L'appalto - del valore di oltre 560mila euro - riguarderà lavori per il ripristino definitivo di danni, incidenti ed emergenze.

«In media - fa sapere la segreteria dell'assessore Pistorio - l'Anas ha investito, ogni anno, mille euro a chilometro per la manutenzione ordinaria. Ovvero un euro a metro. Troppo poco. C'è una differenza sostanziale tra quanto viene fatto nelle autostrade e nelle statali del Nord rispetto al Sud, e alla Sicilia in particolare».

L'Anas non entra nel merito, ma tiene a precisare: «Nel passato si è preferito puntare sulle nuove opere piuttosto che sulla manutenzione. Ora l'impostazione, d'intesa con il ministro Delrio, è stata totalmente ribaltata. Verrà privilegiato il miglioramento delle strade esistenti. Nel piano quinquennale per la Sicilia sono previsti 3,3

miliardi di investimenti».

Tra Regione ed Anas è stata aperta una trattativa per cercare di migliorare le condizioni della viabilità nell'Isola: «Dobbiamo fare di più, sia noi che loro - afferma l'assessore Pistorio -. Oggi (ieri, ndr) abbiamo stilato l'indice delle questioni da affrontare».

Nodo manutenzioni

Sul piatto della bilancia, tra le altre cose, il "nodo" manutenzioni, la firma delle convenzioni e i cosiddetti oneri d'investimento. Voce quest'ultima (di norma pari al 15% dell'importo dei lavori eseguiti) che rappresenta una maggiorazione dei costi di realizzazione dell'opera, ordinariamente richiesta da parte dell'Anas alle amministrazioni finanziatrici per sovvenzionare la propria attività istituzionale.

«Sugli oneri d'investimento - spiega Pistorio - ci siamo impegnati a pagare con più tempestività. Inoltre, cercheremo di regolarizzare la nostra situazione debitoria. A fronte di ciò, abbiamo chiesto un confronto costante su tutte le attività dell'Anas nelle strade di sua competenza. Un quinto dei lavori dell'Anas sono in Sicilia; per loro quindi siamo un committente importante».

Viabilità interna

Altro capitolo riguarda la viabilità interna, dove si registrano le criticità maggiori.

Il commissariamento delle Province, disposto dal governo Crocetta, ha di fatto svuotato le casse di questi enti, a cui era demandata la gestione delle strade secondarie. Senza risorse e con i cantonieri a braccia conserte, la manutenzione è rimasta al palo.

Intanto, frane e smottamenti hanno letteralmente "inghiottito" interi tratti di strada. Nell'Ennese su 120 Sp, ce ne sono 50 interrotte. Nel Palermitano, i tecnici dell'ex Provincia hanno censito 74 Sp con gravi criticità. Per ripararle servirebbero almeno 133 milioni di euro: una stima basata «su un'analisi

visiva dello stato dei luoghi e su un'ipotesi sommaria d'intervento». Ovvero senza eseguire analisi geologiche e geotecniche.

Per il 2015, però, la Regione ha stanziato complessivamente 38 milioni di euro da spartire alle nove ex Province (nel 2014 la cifra era di 57 milioni). Po-

ca cosa rispetto alle reali necessità delle strade provinciali che, neanche il soccorso della Protezione civile – con fondi assegnati dal ministero delle Infrastrutture – è riuscita finora a rimettere completamente in sesto.



Fare di più, noi e Anas. Stilato l'indice dei nodi da affrontare

GIOVANNI PISTORIO
assessore regionale
Infrastrutture e Trasporti



IL VIADOTTO SCORCIAVACCHE

Anas: «In passato si è preferito puntare su nuove opere che sulla manutenzione, ora impostazione ribaltata». **Regione:** «Stanziati 38 milioni per le strade provinciali»



NEL PERIODO LUGLIO-SETTEMBRE COMPRASSENTITE IN CRESCITA DEL 10,8% A 105 MILA UNITÀ

Casa boom nel terzo trimestre

A trainare la ripresa sono stati soprattutto il Nord e le grandi città. In testa Napoli con transazioni in aumento del 21% e Milano (+18,2%), seguite da Torino e Firenze. Roma fanalino di coda, +4,6%

DI TERESA CAMPO

Terzo trimestre boom per il mercato della casa, con compravendite in rialzo del 10,8%, vale a dire oltre 10 mila in più rispetto alle 94.888 dello stesso periodo del 2014. Bene anche le vendite di cantine, box e posti auto, strettamente connesse a quelle di abitazioni di cui sono in larga parte pertinenze, cresciute del 9%, con 80.178 transazioni. E' quanto emerge dalla nota trimestrale dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento del mercato immobiliare. A dare forza al trend contribuisce anche il fatto che le compravendite di abitazioni sono in crescita su tutto il territorio nazionale, anche se è il Nord ancora una volta a far registrare i risultati migliori. Nelle regioni settentrionali, con quasi 54 mila abitazioni passate di mano, il tasso tendenziale di crescita (+13%) è quasi doppio rispetto a quello delle regioni del Sud (+7%), mentre nel Centro Italia il rialzo (+10,7%) è in linea con la media nazionale.

Dopo il buon risultato del precedente trimestre, il mercato immobiliare italiano sembra

quindi consolidare il trend di ripresa, una ripresa che poggia soprattutto sul residenziale, peraltro in Italia il maggiore comparto del mattone per dimensioni e per impatto sull'economia e sulla vita dei cittadini. Gli esperti preannunciavano il fenomeno da tempo, forti delle condizioni ottimali per comprare casa fornite dalla tripletta composta da prezzi delle abitazioni ai minimi, mutui facili e meno costosi che mai, leggera ripresa dell'economia e dell'occupazione. Ora però i dati dell'Agenzia delle Entrate danno finalmente alle previsioni anche il conforto dei numeri e confermano che la crescita vista nel secondo trimestre non era episodica. Il primo trimestre 2015 era risultato infatti ancora debole perché scontava l'entrata in vigore nel 2014 del nuovo regime legato alle imposte di trasferimento degli immobili che l'anno scorso aveva fatto registrare un rimbalzo anomalo. Ma gli ultimi dati hanno fugato tutti i dubbi e ora il mercato sembra finalmente marciare di buona lena, specie nelle metropoli, che di solito anticipano il resto del mercato.

Insieme le otto città principali hanno visto lievitare le compravendite del 10,8%, per un totale di 18.353 transazioni, un valore assoluto inferiore a quello degli altri trimestri ma solo perché il terzo coincide col periodo estivo.

Bene, in particolare, Napoli e Milano. Il capoluogo partenopeo, che figurava all'ultimo posto nella precedente rilevazione, ha visto aumentare il numero di compravendite di oltre il 20%, mentre Milano, con oltre 4 mila abitazioni passate di mano da luglio a settembre (+18,2%), ha raddoppiato il pur brillante +9,2% registrato nel secondo trimestre.

Particolarmente positive anche le performance di Torino (+15,7%) e Firenze (+14,1%). Tra le grandi città, è invece la capitale a far registrare l'incremento più debole (+4,6%), di poco inferiore a quello del secondo trimestre di quest'anno, a fronte comunque di 6.339 transazioni, in valore assoluto il valore più alto tra tutti i capoluoghi italiani.

Nelle province invece il primato della crescita del mercato residenziale spetta a quella di Bologna (+14,4%)

tallonata da Genova (+14%) e Torino (+13,1%). A livello complessivo la crescita del mattone tricolore nel periodo luglio-settembre si è attestato all'8,8%, anche se con importanti distinguo tra i vari settori: bene gli immobili commerciali (negozi, alberghi e altri edifici commerciali), con compravendite in aumento del 7,4%, tasso di crescita sempre interessante anche se inferiore al 10,3% dello stesso periodo del 2014. Più deboli gli uffici che, con 1.913 compravendite, ha registrato un incremento dello 0,9%, e gli immobili industriali (+2,2% e 2.058 transazioni), percentuali deboli ma finalmente positive dopo le forti cadute degli ultimi anni. Per entrambi i settori il dato annuo complessivo dovrebbe comunque rimanere negativo. Non così invece per il settore commerciale e soprattutto per il residenziale, che dovrebbe arrivare a una crescita delle transazioni intorno al 6%, per un totale di poco inferiore alle 445 mila compravendite, secondo le ultime stime dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma. Ancora di là da venire invece la ripresa dei prezzi, che gli esperti non si aspettano prima del 2017. (riproduzione riservata)

L'ANDAMENTO DELLA COMPRASSENTITE NEL 2015

NTN* trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

Città	IV trim 14	I trim 15	II trim 15	III trim 15	Var. % IV trim 13-14	Var. % I trim 14-15	Var. % II trim 14-15	Var. % III trim 14-15
Roma	7.502	5.834	7.334	6.339	19,8%	-11,4%	5,0%	4,6%
Milano	4.346	3.814	4.740	4.108	3,2%	2,0%	9,2%	18,2%
Torino	2.445	2.074	2.740	2.268	17,6%	-9,5%	16,3%	15,7%
Genova	1.358	1.149	1.428	1.263	13,9%	-18,9%	4,4%	5,5%
Napoli	1.537	1.289	1.475	1.370	17,6%	3,6%	0,5%	21,2%
Palermo	1.032	1.025	1.189	991	1,5%	11,2%	16,1%	9,2%
Bologna	1.165	1.021	1.192	1.039	18,0%	-0,1%	3,2%	6,1%
Firenze	1.049	873	1.122	975	10,2%	-1,0%	11,8%	14,1%
TOTALE CITTÀ	20.433	17.079	21.221	18.353	13,5%	-5,6%	7,7%	10,8%

* Numro transazioni normalizzato

Fonte: Dati pubblici elaborati da MF Milano Finanza

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

