

Rassegna Stampa

del

10 dicembre 2015

La Rassegna Stampa è consultabile
nel sito: www.ancesicilia.it

COMUNE. Approvata una direttiva che fissa tempi e modalità sugli appalti: il Rup avrà 5 giorni per l'esame degli atti. Si dovranno stipulare i contratti entro due settimane



In passato tempi biblici per la realizzazione di alcune opere come quelle di contenimento dei crolli su Monte Pellegrino

GARE SENZA OSTACOLI

La giunta ha verificato che la materia è regolata da una giungla di norme composta da un Codice dei contratti datato 2006. Orlando e Arcuri: «Il quadro normativo non garantisce rapidità e qualità». Giancarlo Macaluso

●●● Troppo tempo perso. Troppe lungaggini. Troppa burocrazia. Troppa lentezza. Le gare d'appalto del Comune soffocano sotto tutta questa montagna fatta di inefficienza figlia in gran parte di una legislazione contraddittoria e asfissiante. Per questo la giunta, su indicazione del vicesindaco Emilio Arcuri, ha approvato una direttiva con la quale detta tempi certi a dirigenti e funzionari. Una sorta di contingentamento temporale delle pratiche. Per evitare, ad esempio, che un appalto assegnato a gennaio veda aprire i cantieri dieci mesi dopo, come accaduto con quello per il consolidamento di Capo Gallo.

La circolare, diramata dal segretario generale, fissa alcuni punti cardine. I dirigenti e i componenti

il seggio di gara, dovranno assicurare un numero minimo di dieci riunioni mensili. I Rup (responsabili unici del procedimento) dovranno esitare in 5 giorni, ogni atto di propria competenza nel procedimento di gara e in quello contrattuale. Il capo area bilancio e i dirigenti di ragioneria competenti dovranno attenersi «al rigoroso rispetto dei termini del vigente regolamento di contabilità». E ancora, il dirigente dell'Ufficio contratti dovrà arrivare alla predisposizione del contratto per la stipula, entro dieci giorni dal termine minimo fissato per legge, quindi fra i 35 e i 45 giorni successivi alla aggiudicazione definitiva.

«L'amministrazione sta facendo per intero la sua parte, hanno dichiarato il sindaco Leoluca Orlando e l'assessore Arcuri - pur in presenza di un quadro normativo, che non garantisce rapidità e qualità della realizzazione delle opere, né mette al riparo l'intero settore da infiltrazioni criminali, come testimoniano ancora le cronache di questi giorni».

Infatti, la giunta ha verificato

che la materia è regolata da una giungla normativa composta da un Codice dei contratti datato 2006 e costituito da 273 articoli e 38 allegati, suddiviso in 5 parti, 8 titoli, 22 sezioni e 16 capi. Un testo che comprendente oltre 1500 commi, è stato modificato da 54 norme diverse a cui vanno aggiunte ben 19 leggi di conversione. Gli articoli del Codice sono stati modificati per 597 volte, mentre oltre 6100 sono le sentenze di Tar, Cga, Consiglio di Stato e i pareri dell'Autorità nazionale anticorruzione.

Come se questo non bastasse, nel 2010 è stato emanato il Regolamento applicativo del Codice composto a sua volta da 359 articoli e 14 allegati, con il seguito di ben 13 leggi di modifica. In Sicilia, ad arricchire il quadro c'è anche la Legge Regionale di recepimento di quel Co-

dice, varata nel 2011 e che si compone di 35 articoli e il Regolamento attuativo gli altri 32 articoli. Pensate che qualcuno possa fluidamente attraversare questa selva di ostacoli senza inciampare? Impossibile. Così, predisporre gare e appalti per servizi e lavori diventa un'attività assolutamente in bilico fra la paralisi e l'errore. Una delle ragioni per cui Leoluca Orlando, presidente di Anci Sicilia, ha scritto una lettera per il presidente nazionale dell'associazione dei Comuni Piero Fassino, «perché l'Anci si faccia portavoce nei confronti del governo nazionale e del Parlamento della irrimandabile e fondamentale semplifica-

zione della normativa che oggi rende estremamente difficile la gestione degli appalti».

«Ci auguriamo - conclude Orlando - che il Parlamento, che sta discutendo la legge delega al Governo per la modifica dell'intero sistema, ponga come questione prioritaria la semplificazione delle procedure per garantire efficienza ed efficacia nella realizzazione delle opere pubbliche e nell'acquisizione di forniture e servizi da parte degli enti locali».

L'ANALISI

Il mercato
del credito
e la Sicilia

VINCENZO PROVENZANO

COME MAI il dibattito sulle banche in Sicilia è scomparso? Non abbiamo rimosse ma cerchiamo di aprire una discussione su un tema che fino a qualche anno fa riscuoteva specialmente nella classe politica regionale un'ampia attenzione, probabilmente perché la partecipazione pubblica in istituti scomparsi come il Banco di

Sicilia e la Sicilcassa, ormai da anni confluiti nella banca Unicredit, ha ridotto e di molto gli interessi particolari specialmente in termini di governance politica.

Il problema del credito però rimane e il sistema bancario regionale, che non si discosta nelle sue tendenze di fondo da quello italiano, sta attraversando cambiamenti epocali che in-

teressano tutti, dagli operatori, ai clienti specie quando superano la soglia di un qualsiasi sportello bancario o si collegano via internet.

SEGUE A PAGINA X

IL NUOVO MERCATO DEL CREDITO
E I SUOI EFFETTI SULLA SICILIA<DALLA PRIMA DI CRONACA
VINCENZO PROVENZANO

Certo, facendo un passo indietro, il salvataggio delle banche regionali del Centro Italia di questi giorni e che costerà qualche miliardo di euro, lascia un po' di amaro in bocca se si pensa alla ricapitalizzazione delle banche siciliane che furono "salvate" da alcuni gruppi bancari nazionali. Ma lasciamo il dibattito agli storici su quegli anni e concentriamoci sull'attualità.

Partendo da come le banche hanno ridisegnato il loro ruolo a cominciare dalla sostituzione di molte attività fatte dall'uomo con le nuove tecnologie e l'uso del web. Nei prossimi anni assisteremo ad una ulteriore riduzione del personale bancario, in diverse migliaia di unità, secondo la più classica delle sostituzioni del capitale rispetto al lavoro. Le grandi banche, risultato di una crescita dimensionale impetuosa, hanno un obiettivo fondamentale: fare cassa in qualsiasi modo. Solo così si spiegano le vendite di intere banche prima considerate strategiche e pochi anni dopo vendute al miglior offerente e, a livello micro, l'offerta di prodotti agli sportelli come scaldabagni e televisori.

È una grande distribuzione organizzata in cui i clienti sono essi stessi un input produttivo sia nella versione famiglie che in quella imprese: ricevono soldi per comprare prodotti o fare investimenti che generano altri soldi che le banche veicolano in continuazione in un meccanismo senza sosta e molto distante rispetto a componenti di natura reale del processo produttivo e in ogni caso lontani da quel lavoro fatto di indagine di analisi del merito creditizio di cui erano maestre.

Non è un caso che in questi anni di crisi i risparmiatori - come il Censis ha documentato nel suo rapporto 2015 - hanno bloccato in parte il meccanismo lasciando i soldi sui conti correnti, mentre le imprese, vincolate dal credito e spaventate dalle paure dei consumatori hanno posticipato gli investimenti. La Banca Centrale Europea ha, quindi, inondato il sistema di liquidità e solo da inizio anno le banche italiane, sollecitate in tal senso e non certo motu proprio, hanno cominciato a prestare soldi a tassi più convenienti e a rendere più disponibile il credito rispetto al passato. I fragili meccanismi di ripresa in Italia sono il frutto di questa situazione, mentre la Sicilia per la sua struttura economica complessiva necessita di tempi più lunghi. La Banca d'Italia, infatti, ha registrato nell'Isola un aumento delle forme liquide detenute dalle famiglie e dalle imprese, mentre si è attenuata la contrazione del credito bancario anche se i finanziamenti delle imprese rimangono bassi. L'unico cambiamento significativo sono le richieste di mutui immobiliari.

Non c'è nulla di male, per il sistema bancario, a fare profitti, ma il problema è di capire come e se tale meccanismo sia funzionale ai diversificati bisogni di un territorio complesso come quello siciliano. La centralizzazione e le dimensioni, in ogni caso, riflettono meccanismi a cui si risponde anche con altre leve di natura complessiva e che in Sicilia sono ancora da sperimentare come le banche di credito cooperativo e i Confidi, strutture che svolgono attività di garanzia collettiva per agevolare le imprese nell'accesso al credito bancario. Sono due aree molto delicate che possono offrire strumenti specifici e meno centralizzati. I processi di riforma di tali strutture sono in fase di elaborazione e avranno nel 2016 effetti importanti e di cui sicuramente sentiremo parlare.

La ripresa difficile

LA LEGGE DI STABILITÀ

La dote

Oltre 2,4 miliardi di euro fino al 2019. Parte delle risorse dal Fondo di sviluppo e coesione

Oggi ritocchi su giochi, sanità e sicurezza

Con l'innalzamento del deficit 2016 al 2,4% «riserva» per eventuale minore crescita

Sud, credito imposta con i «tetti»

Per le piccole imprese bonus del 20% per investimenti fino a 1,5 milioni

Marco Rogari

ROMA

Un credito d'imposta al Sud sugli investimenti automatico ma differenziato a seconda della dimensione dell'impresa e con distinti «tetti»: al 20% per le piccole aziende per singoli investimenti fino a 1,5 milioni di euro, al 15% per le «medie» fino a 5 milioni di euro e al 10% per le grandi aziende per ogni progetto d'investimento fino a 15 milioni di euro. È questo il pilastro del pacchetto Mezzogiorno che sarà inserito nella legge di stabilità con un emendamento depositato ieri sera dal Governo alla Camera in commissione Bilancio. Il bonus Sud riguarda gli acquisti di beni strumentali (macchine, impianti e attrezzature varie) destinati a strutture produttive già esistenti in Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo ma non sarà applicabile per l'industria siderurgica, carbonifera e navale e per i settori energetico e bancario. Lo sconto fiscale sarà comunque cumulabile con il super-ammortamento al 140% già previsto della manovra.

Il finanziamento del nuovo credito d'imposta per il Sud vale 2,4 miliardi per 4 anni (oltre 600 milioni l'anno fino al 2019). Del pacchetto Sud potrebbe far parte anche il prolungamento di un anno della decontribuzione sui neo-assunti al 40%, ma su questo punto ieri sera il Governo non ha fornito ulteriori chiarimenti. Intanto Palazzo Chigi sottolinea che si registra «un ulteriore passo in avanti» per l'elaborazione dei Patti per il Sud dopo gli incontri tra il sottosegretario alla Presidenza, Claudio De Vincenti, e i Governatori di Puglia, Michele Emiliano, Basilicata, Marcello Pittella, e Sicilia, Rosario Crocetta.

Oggi dovrebbero essere depositati gli emendamenti del Governo e dei relatori, Fabio

Melilli (Pd) e Paolo Tancredi (Ap), sui nodi più attesi: dal capitolo sicurezza a quello sugli enti locali passando per la sanità e i giochi. I ritocchi sulle banche sono attesi per sabato, giornata in cui è fissata l'audizione del ministro Pier Carlo Padoan. Ma ieri il presidente della commissione Bilancio, Francesco Boccia, non escludeva un'accelerazione con un possibile anticipo a domani dell'audizione del ministro dell'Economia e quindi anche della presentazione dei correttivi sulle banche.

Quanto al pacchetto sicurezza, il Governo è orientato a co-

civile, rivalsa, conciliazione e obblighi assicurativi. Le assunzioni saranno a metà tra infermieri e medici e fifty fifty stabilizzazioni di precari e assunzioni ex novo a seconda delle carenze regionali. In una prima fase, già a inizio anno e fino ai concorsi, saranno effettuate assunzioni tempo determinato per tamponare le emergenze.

Pronti anche i correttivi al capitolo giochi. Oltre allo stop alla pubblicità tra le 16 e le 19 per tutti i programmi destinati ai minori, a partire da cartoni animati e film per bambini e adolescenti (v. Il Sole 24 Ore di ieri), i ritocchi potrebbero riguardare anche la tassazione sul «margine» per le scommesse che potrebbe toccare quota 18% sulla rete fissa e 22% sull'on line.

Sul terreno delle pensioni il Governo potrebbe dare il via libera ad alcuni emendamenti formulati dai gruppi parlamentari magari in versione rivista. Ad dichiarare la disponibilità dell'esecutivo a discutere dei correttivi sull'anticipo al 2016 della no tax area per i pensionati e sul rafforzamento dell'opzione donna è stato ieri in commissione il viceministro dell'Economia, Enrico Morando.

La commissione Bilancio ha dato il via libera a un emendamento di Scelta civica che per i contratti della Pa per acquisti di beni e servizi di valore superiore a 1 milione di euro prevede l'obbligatoria pubblicità on-line sul sito dell'Anac. Disco verde della Commissione anche a due ritocchi proposti dalla commissione Affari sociali che cambiano i criteri per l'assegnazione delle risorse del Fondo povertà che saranno attribuiti in proporzione al numero dei minori disabili presenti nei nuclei. Non sarà invece data più precedenza alle famiglie con figli minori inseriti nel circuito giudiziario.

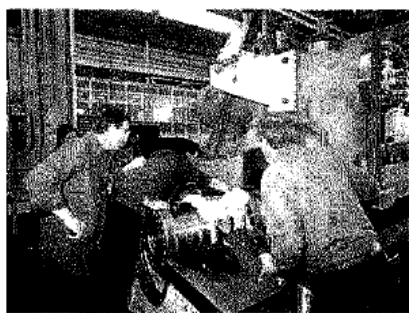
LE ALTRE SOGLIE

Nell'emendamento del governo sconto del 15% per le medie imprese fino a 5 milioni di investimenti e per le grandi del 10% fino a 15 milioni

prire gli interventi da inserire nella «stabilità» facendo leva sull'innalzamento del deficit 2016 dal 2,2% al 2,4% che garantirebbe la possibilità di utilizzare risorse per circa 3,3 miliardi. Come annunciato dal premier 2 miliardi sarebbero destinati al pacchetto sicurezza-cultura, gli altri 1,3 miliardi verrebbero tenuti come «riserva» da utilizzare anche nel caso in cui la crescita 2016 si rivelasse più bassa di quella prevista dal Governo (1,6%).

Sulla sanità è in arrivo un emendamento del Governo che destina fino a 300-350 milioni per finanziare le assunzioni nel Ssn di 5-6 mila tra medici e infermieri. Un ritocco che punta a depotenziare i vuoti di organici negli ospedali dopo l'entrata in vigore dell'orario «corto» europeo. I fondi arriveranno dall'anticipo delle norme sul rischio professionale tra responsabilità

Il cantiere della manovra



SUD

Nel pacchetto Sud, che entrerà in Stabilità con un emendamento del Governo, ci sarà un credito d'imposta automatico modulato sulla dimensione dell'impresa e con distinti "tetti": al 20% per le piccole aziende per singoli investimenti fino a 1,5-2 mln, al 15% per le medie fino a 5 mln e al 10% per le grandi per ogni investimento fino a 15-20 mln. Prolungamento di un anno della decontribuzione sui neo-assunti



SICUREZZA

L'intenzione del Governo è di coprire gli interventi sulla sicurezza portando il deficit 2016 dal 2,2% al 2,4%. Una leva che garantirebbe la possibilità di utilizzare risorse per circa 3,3 miliardi. Due miliardi sarebbero destinati al pacchetto sicurezza-cultura, gli altri 1,3 sarebbero una "riserva" da utilizzare anche nel caso in cui la crescita 2016 si rivelasse più bassa di quella prevista dal Governo (+1,6%).



SANITÀ

In arrivo un emendamento che destina fino a 300-350 milioni per le assunzioni nel Ssn di 5-6 mila tra medici e infermieri. Un ritocco che punta a depotenziare i vuoti di organici negli ospedali dopo l'entrata in vigore dell'orario "corto" europeo. Le assunzioni saranno a metà tra infermieri e medici e tra stabilizzazioni di precari e assunzioni ex novo



POLITICHE SOCIALI

Con due emendamenti alla legge di stabilità approvati ieri e proposti dalla commissione Affari sociali sono stati modificati i criteri per l'assegnazione delle risorse del fondo per la lotta alla povertà: saranno destinate alle famiglie «in modo proporzionale al numero dei figli minori o disabili». Salta la precedenza per i nuclei con minori inseriti nel circuito giudiziario



GIOCHI

Pronti anche i correttivi al capitolo giochi. Oltre allo stop alla pubblicità tra le 16 e le 19 per tutti i programmi destinati ai minori, a partire da cartoni animati e film per bambini e adolescenti, i ritocchi potrebbero riguardare anche la tassazione sul "margine" per le scommesse che potrebbe toccare quota 18% sulla rete fisica e 22% sull'on line



PENSIONI

Il Governo potrebbe dare il via libera ad alcuni emendamenti formulati dai gruppi parlamentari magari in versione rivista. Ad dichiarare la disponibilità dell'esecutivo a discutere dei correttivi sull'anticipo al 2016 della no tax area per i pensionati e sul rafforzamento dell'opzione donna è stato ieri il viceministro dell'Economia Morando

FORUM. PARLA RAFFAELE CANTONE

«La corruzione colpisce Pmi e innovazione, ora un rating alle imprese»

di Giorgio Santilli



«**L**a corruzione colpisce soprattutto le piccole e medie imprese, le imprese più dinamiche e concorrenziali, quelle che innovano perché la corruzione è un sistema anticompensativo. Ma con il "modello Expo" e con la riforma

degli appalti, che dà la possibilità all'Autorità anticorruzione di valutare le imprese per quello che fanno effettivamente, per la loro storia, abbiamo l'opportunità di cambiare. Più che con numeri che non hanno alcun valore reale o con il concetto di corruzione

percepita, che si regge su indagini poco rigorose, vedo alcuni dati extragiudiziali importanti: nel caso degli appalti dell'Expo controllati dall'Anac, per esempio, non c'è stato neanche un ricorso al Tar. Ecco un beneficio economico evidente». Il presidente dell'Autorità anticorru-

zione, Raffaele Cantone, parla a un forum del Sole 24 Ore di lotta alla corruzione. «Bisogna fare quello che si è fatto con la lotta alle mafie. Oggi la capacità della camorra di infiltrare il sistema economico a Napoli è cento volte inferiore rispetto a dieci anni fa».

Continua ► pagina 13

«Rating alle imprese per battere la corruzione»

Cantone: dati internazionali e indagini su quella percepita non sono attendibili, fare più ricerca

di Giorgio Santilli

► Continua da pagina 1

Al Forum sono presenti anche l'imprenditore Dario Scaella, che da un'ideata insieme a Cantone ha avviato qualche mese fa una prima ricerca sulle incidenze che ha la corruzione sulle prospettive di sviluppo, e Maria Ida Nicotra, consigliere dell'Autorità nazionale anticorruzione guidata da Cantone.

Presidente Cantone, oggi abbiamo una prima ricerca che dice come l'impatto negativo più forte della corruzione sia sulle Pmi. Si può quantificare questo effetto negativo? E possiamo dire se c'è stato un miglioramento, da quando è stata costituita l'Autorità anticorruzione, in termini di percezione effettiva e di percezione percepita?

Raffaele Cantone - Prima considerazione: ci sono molti studi internazionali sugli effetti economici della corruzione, ma non c'è neanche uno studio in Italia. Ci sono, invece, molti studi sulle infiltrazioni mafiose. Dobbiamo chiederci perché. Seconda considerazione che è anche la novità di questo studio: la corruzione incide soprattutto sulle Pmi. Perché? Penso che in Italia nella lotta alla corruzione le imprese non abbia-

no fatto fino in fondo la loro parte come hanno fatto nella lotta alla mafia. Si ritiene che la corruzione sia un costo maggiormente sopportabile forse perché la corruzione è un sistema anticoncorrenziale che danneggia le imprese più dinamiche, che dovrebbero fare più concorrenza.

Le nuove imprese...

Cantone - Le start up, esatto. Quanto alla misurazione degli effetti economici, dico subito che io sono scettico. A oggi tutti quelli che ci hanno provato hanno sfornato cifre che non hanno alcuna rilevanza scientifica. I famosi 60 miliardi non si sa da dove sono usciti e queste cifre vengono rimbalzati da una parte all'altra.

A volte vengono anche moltiplicate...

Cantone - Si fa a chi la spara più grossa. In Italia non abbiamo dati attendibili né sugli impatti diretti né su quelli indiretti della corruzione. Se metto meno cemento in una strada, questo è un effetto diretto. Ma poi noi abbiamo effetti indiretti come la fuga dei cervelli, le scelte di non competitività quando non si assumono i migliori, il mancato investimento in innovazione. Se io so di vincere comunque l'appalto, a che mi serve innovare? Tutto questo non è mai stato stimato. Paradossalmente la percezione della corruzione

aumenta, poi, proprio quando ci sono le inchieste e si fa la lotta alla corruzione. Le domande in queste indagini dovrebbero essere meno generiche: si dovrebbe chiedere se si ha notizia, anche indiretta, che qualcuno che conosciamo ha pagato tangenti. Non solo se esiste la corruzione.

Possiamo fare qualcosa su questo?

Cantone - Abbiamo sottovalutato gli effetti negativi di queste classifiche che poi vanno ai panel degli investitori internazionali. Dobbiamo chiedere che siano fatte non solo da organismi internazionali privati ma anche da istituzioni pubbliche come l'Unione europea o l'Ocse con criteri di trasparenza nelle domande e sui soggetti che rispondono. Penso anche che dobbiamo valutare l'attività anticorruzione in termini extragiudiziali. Per esempio, in tutti gli appalti di Expo controllati da noi nessuno ha fatto ricorso al Tar. Quanto sarebbe costato a Expo anche solo difendersi al Tar? Noi oggi stiamo cercando di esportare questo metodo attraverso un istituto che abbiamo inventato e che si chiama vigilanza collaborativa. Noi fra qualche tempo presenteremo un Report, ma se dovessimo trovare che anche negli appalti su cui facciamo vigilanza collaborativa il tas-

so di ricorso al Tar fosse basso, senza oneri né per le imprese né per le stazioni appaltanti, avremmo un effetto positivo sull'economia, per esempio in termini di risparmi che la stazione appaltante potrebbe spendere per fare meglio l'appalto. Allora quanto questo sia percepito dai cittadini dipende anche dalla stampa, che non si deve limitare a dire le cose negative e quelle positive, ma dovrebbe spiegare questi strumenti alternativi sia repressivi che preventivi. Bisogna spiegare che quando si rispettano le regole, c'è un risparmio enorme di risorse.

Per rendere queste classifiche più credibili, si può fare qualcosa?

Cantone - Si può fare qualcosa di più se lo stesso mondo imprenditoriale comincia a farle da sé senza aspettare che le faccia Transparency International. Non siamo riusciti ancora adesso a preoccuparci di questo tema mentre ci preoccupiamo molto di mafia. Mi sono occupato tutta la vita di mafia e l'ultima cosa che vorrei fare è sottovalutare la mafia ma chi sta a Napoli, come Dario Scaella, sa bene che oggi a Napoli la camorra ha cento volte meno capacità di infiltrare il sistema economico di dieci anni fa. Magari è più pericolosa e spara in centro città, ma ha meno capacità di

entrare nel sistema economico.

Dario Scalella - Sono d'accordo con il presidente Cantone, è un dato percepito dalle imprese. E anche per questo sento crescere in molti imprenditori una forte preoccupazione sul fenomeno della corruzione, non a caso sono disponibili a finanziare ricerche come questa. L'Anac ha un ruolo enorme, deve essere percepito come agente di sviluppo più che come brigadiere del territorio. Soprattutto nel Sud ci sono zone in cui le imprese, se sottoposte a fenomeni corruttivi forti, cominciano a perdere in competenze e quindi subito dopo in innovazione. Le imprese guardano all'Anac oggi al tempo stesso come a una minaccia e a un'opportunità: se viene vissuta come un altro livello di burocrazia, non funziona; dovrebbero rendersi conto invece che non è un problema di laccie laccioli ma di mettere sullo stesso piano nel rispetto delle regole.

Abbiamo visto con le giornate dell'innovazione a Bologna che c'è spesso un legame anche fra l'innovazione fatta dalle imprese e il territorio. È possibile stimare quanto rischiamo se la corruzione arriva anche in quei pochi ma non insignificanti territori del sud che fanno innovazione?

Cantone - Questo dipende anche dalle Università. Bisogna provare a capire e capire può essere anche un modo, come diceva Scalella, per cambiare la percezione nei confronti delle regole. Una parte consistente del mondo imprenditoriale in buona fede continua a pensare che tutto sommato le regole siano un peso, un dato negativo. L'eccesso di regole è un peso ma le regole no. Se riusciamo a far digerire l'idea che regole intelligenti, applicabili sono il sale per far ripartire l'economia, diventa più accettabile anche per le imprese. Quando fu approvato il decreto Madia con l'Istituto del commissarimaneto, ci hanno detto che quello era il classico sistema con cui l'Anac

voleva controllare l'economia. Abbiamo fatto dieci commissariamenti e non ne è stato impugnato neanche uno. Ora abbiamo una grande opportunità con la riforma degli appalti. Il Sole 24 Ore è stato l'unico giornale che ha creduto dal primo momento nel nuovo codice degli appalti.

Il grande cambiamento del codice degli appalti è trasformare l'Autorità anticorruzione da autorità di vigilanza ad autorità di regolazione del sistema. Oggi il sistema non funziona perché le amministrazioni e le stesse imprese non sanno come applicare le tante regole dell'attuale codice.

Cantone - Noi però ci abbiamo già in parte provato attraverso una logica artigianale. Quando facciamo pareri in materia di appalti, c'è il 90% di adeguamento da parte delle stazioni appaltanti. Anche questo è un modello di regolazione, l'idea della vigilanza come orientamento che non significa controllo. Non c'è una concezione dirigistica del mercato. Orientare alle regole non è come dirigere.

Noi come giornale siamo contro la confusione delle regole. Bisogna semplificare ma sapendo che le regole ci vogliono. Ma lei rimprovera alle imprese di non essere soggetto attivo in questa promozione di regole?

Cantone - In parte sì, c'è una sorta di prevenzione che non è del tutto superata, cioè l'idea che interventi ulteriori possano rappresentare un appesantimento ulteriore. Noi proviamo a fare non un appesantimento ma un alleggerimento. Individuando quali sono i criteri corretti prima, io posso perdere anche quindici giorni, ma li guadagnerò se evito un ricorso al Tar.

Scalella - Noi imprese competiamo in un sistema di regole che è fondamentale sapere vengono rispettate da tutti i competitor. Se c'è un'azione che indica una direzione che è quella di rispetto di alcuni standard, questo dà una

grande possibilità al sistema delle imprese di competere.

Mi piacerebbe sapere che cosa ne pensa degli effetti distorsivi dei ricorsi al Tar dopo la legge. Come si fa ad evitarli?

Cantone - Nella esperienza di tutti i giorni, io verifico effetti distorsivi che sono persino peggiori di quello che immaginavo. Non c'è solo chi fa ricorso al Tar perché certa una compensazione e già questa è una distorsione. Ma il paradosso è che ci sono realtà che investono sul ricorso al Tar visto che puoi ottenere, con il risarcimento danni, più di quanto tu possa ottenere facendo il lavoro. C'è stata una grande impresa cui, per una grande infrastruttura del Nord, è stato riconosciuto un risarcimento danni di 21 milioni di euro. Allora, la domanda è: perché mai dovrei mettere a terra un solo mattone se posso avere 21 milioni di euro? In consiglio arriva un'altra vicenda fra le più incredibili: una strada in Puglia, che doveva arrivare a Maglie, cominciata in gran parte nel 1994, non hanno ancora messo una pietra a terra, ma c'è una quantità enorme di ricorsi e contoricorsi. Torno al punto di prima: se si verifica quell'effetto positivo che si è verificato ad Expo, la scomparsa dei ricorsi al Tar, questo potrebbe essere un elemento che può eliminare la distorsione.

Maria Ida Nicotra - La possibilità di intervenire ex ante non si verificherà solo con il potere di regolazione. La legge delega all'approvazione del Parlamento prevede un modello di rating reputazionale in cui l'operatore economico verrà valutato - oltre che per un rating di legalità - sulla base della storia della sua impresa, a cominciare dai costi dell'opera realizzata, dalle varianti che apporterà, dai tempi di realizzazione. Come si diceva prima, dal comportamento dell'impresa dinanzi al giudice. Questi elementi potrebbero riportare una situazione meno distorsiva e più concorrenziale, perché le imprese,

dinanzi alle stazioni appaltanti, verranno viste nella loro storia. Il circuito diventerà poi virtuoso, nel senso che anche le stazioni appaltanti saranno inserite in un albo e verranno valutate per la loro competenza, per la loro capacità di porre in essere gare e di trovare risorse economiche per la realizzazione dell'opera pubblica. Il sistema che si intende costruire, non è legato solo a un'attività di regolazione, l'Autorità nazionale anticorruzione cambia un po' fisionomia, non è più una attività di vigilanza ex post, ma diventa una attività ex ante che organizza il sistema dei contratti pubblici in maniera diversa.

Questo mi sembra molto interessante, è un fatto davvero innovativo.

Cantone - Non c'è solo il concetto di legalità. L'idea è premiare chi si comporta bene. Questa è anche la parte che impatta più sul sistema dell'indotto affaristico intorno agli appalti. Questa è una battaglia difficilissima, perché il sistema degli appalti gira intorno al diritto e agli avvocati degli appalti. Per semplificare: oggi se io ho un ottimo avvocato, è molto meglio di avere un ottimo ingegnere. Questo è il paradosso. È la sfida più complicata da vincere, quella di portare al discorso della sanzione reputazionale, che in Italia non c'è.

Scalella - Penso che questo sia il punto di arrivo del ragionamento iniziale perché la qualità della prestazione richiesta e valutata ha a che vedere con gli investimenti e con le persone che ho nell'azienda. Se mi viene richiesta una prestazione di un certo tipo di qualità per emergere, investirò meno nell'ufficio legale e di più nella qualità della prestazione. Ecco il problema di dare delle indicazioni precise agli imprenditori e farli muovere di conseguenza nella direzione giusta. Se mi date una premialità perché lavoro bene, io investo nella mia struttura aziendale.

L'ANALISI

Giorgio Santilli

Bene un sistema di premi per chi è più efficiente

Ci sono molte novità importanti nella riforma sugli appalti che il Senato sta per approvare in via definitiva. L'Autorità nazionale anticorruzione guidata da Raffaele Cantone diventerà il centro di un sistema più efficiente, ampliando i propri poteri - che oggi sono prevalentemente di vigilanza - anche a una regolazione ex ante. Questo consentirà all'Anac di diventare per le amministrazioni appaltanti e per le imprese un punto di riferimento su come interpretare le norme legislative e su come garantire comportamenti coerenti con la concorrenza, con la ripresa del mercato dei lavori pubblici, con progetti di migliore qualità, con lo sviluppo complessivo del sistema.

Fra queste novità una promette un impatto davvero radicale sul sistema: è il rating reputazionale per le imprese prima e, in

prospettiva, anche per le stazioni appaltanti. Questa novità consentirà di valutare i comportamenti e i risultati conseguiti dalle imprese, anzitutto. Sarà uno shock positivo per un sistema, quello attuale, in cui mai nessuno paga per quello che fa e per quello che non fa. Oggi si fa un'offerta in gara, magari con un ribasso iperbolico, si prende il lavoro e un minuto dopo si iscrivono riserve. Ci sono ovviamente imprese che fanno un lavoro di alta qualità anche oggi, ma il sistema è inquinato da un eccesso di "errori" che nessuno paga mai. Con il risultato che chi sbaglia può continuare a sbagliare senza subire conseguenze. In un sistema in cui contano più gli avvocati che gli ingegneri e in cui ogni pretesto è buono per fare ricorso al Tar, alla fine l'unica cosa che mai conta è se un'opera arriva alla fine o meno. Non ci si può meravigliare poi, se siamo il Paese delle incompiute.

Rispetto dei costi, numero delle varianti in corso d'opera, lievitazione dei tempi di esecuzione: sono tutti parametri sulla base dei quali si potrà dare un patentino alle imprese fino al momento in cui il "patentino" reputazionale potrà anche essere ritirato.

In questo rating ci sarà anche quello della legalità, fondamentale. Ma tutti dovranno abituarsi anche a garantire il risultato che hanno promesso.

DECRETO

Appalti, subito dopo l'Epifania partirà il data base antimafia

De Stefanis a pag. 27

Un dpcm dell'ottobre 2014 prevede l'avvio della banca dati unica nazionale sulle infiltrazioni

Dal 7/1 il data base antimafia Imprese ai raggi X, sotto controllo delle stazioni appaltanti

DI CINZIA DE STEFANIS

Conto alla rovescia per l'avvio della banca dati antimafia per stazioni appaltanti. Il 7 gennaio 2016 (salvo proroghe) infatti prenderà il via la banca dati nazionale unica della documentazione antimafia. Con le sue informazioni si potrà accertare che l'impresa non avrà subito infiltrazioni e potrà partecipare alle gare d'appalto. È con il dpcm 30 ottobre 2014 n. 193 pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 7 gennaio 2015 n. 4 (l'articolo 99 del codice antimafia dlgs n. 159/2011 prevede che la Banca dati diventi operativa entro dodici mesi dalla pubblicazione del regolamento). La banca dati sarà connessa con le altre costituite presso il ministero dell'Interno, la Dia (per i dati acquisiti nel corso di accessi ai cantieri) e quelle detenute da soggetti pubblici

contenenti dati necessari per il rilascio della documentazione antimafia. Sulla base dei dati immessi dall'operatore che effettuerà la consultazione, il sistema informativo, se l'impresa sarà censita, verificherà le informazioni esistenti negli archivi della stessa banca dati, nonché nelle altre banche dati collegate. Se non risulteranno a carico degli interessati le cause di divieto, sospensione e decadenza di cui all'articolo 67 del codice antimafia, la banca dati nazionale rilascerà immediatamente, per via telematica, al soggetto richiedente, la comunicazione antimafia liberatoria.

Data di avvio. Solo a partire dal 7 gennaio del 2016 le imprese e le stazioni appaltanti potranno utilizzare le nuove funzionalità. A partire da tale data, saranno attivate tutte le previste funzionalità della banca dati e quindi anche la possibilità per le pubbliche

amministrazioni di consultare il sistema al fine di verificare le autodichiarazioni sostitutive delle comunicazioni antimafia presentate dalle imprese. All'interno degli archivi saranno raccolte tutte le informazioni sull'impresa, come codice fiscale e ragione sociale, e quelle relative agli accertamenti sui rischi di infiltrazione mafiosa. I dati contenuti nella banca dati nazionale saranno trattati ai fini del rilascio della documentazione antimafia.

Soggetti legittimati all'accesso alla banca dati nazionale. I soggetti che possono accedere ai dati conservati nella banca dati nazionale saranno i prefetti e i viceprefetti vicari delle prefetture, il personale, anche delle carriere non dirigenziali, addetto agli uffici delle prefetture competenti al rilascio della documentazione antimafia, autorizzato dal prefetto o, su sua delega, dal viceprefetto vicario, gli amministratori della banca

dati nazionale e il personale addetto alla sezione centrale e alle sezioni provinciali esclusivamente per l'esecuzione di attività relative alla gestione tecnologica, di sicurezza, tenuta e conservazione dei dati, il personale, anche delle carriere non dirigenziali, addetto alla Dia, gli appartenenti alla polizia di stato, all'arma dei carabinieri, alla guardia di finanza, al corpo forestale dello stato, al corpo della polizia penitenziaria. L'operatore, dopo essersi collegato con la banca dati nazionale e aver positivamente superato la procedura di verifica delle credenziali di autenticazione, immetterà nella stessa banca l'indicazione della tipologia di documentazione antimafia richiesta nonché, ove previsto da disposizioni di legge o altri provvedimenti attuativi di esse, la prefettura-Utg designata. Le modalità per lo svolgimento di tale operazione sono indicate nell'allegato 3 del dpcm n. 193/2014.

Dal 7 gennaio verifiche antimafia con un clic

<i>Funzionalità banca dati</i>	Saranno attivate dal 7 gennaio 2016 tutte le previste funzionalità della banca dati e quindi anche la possibilità per le pubbliche amministrazioni di consultare il sistema al fine di verificare le autodichiarazioni sostitutive delle comunicazioni antimafia presentate dalle imprese. All'interno degli archivi saranno raccolte tutte le informazioni sull'impresa, come codice fiscale e ragione sociale, e quelle relative agli accertamenti sui rischi di infiltrazione mafiosa. I dati contenuti nella banca dati nazionale saranno trattati ai fini del rilascio della documentazione antimafia
<i>Interconnessione</i>	La banca dati sarà connessa con le altre costituite presso il ministero dell'Interno, la Dia (per i dati acquisiti nel corso di accessi ai cantieri) e quelle detenute da soggetti pubblici contenenti dati necessari per il rilascio della documentazione antimafia. Sulla base dei dati immessi dall'operatore che effettuerà la consultazione, il sistema informativo, se l'impresa sarà censita, verificherà le informazioni esistenti negli archivi della stessa banca dati, nonché nelle altre banche dati collegate. Se non risulteranno a carico degli interessati le cause di divieto, sospensione e decadenza di cui all'articolo 67 del codice antimafia, la banca dati nazionale rilascerà immediatamente, per via telematica, al soggetto richiedente, la comunicazione antimafia liberatoria

Sentenza della Corte di giustizia europea. Nulla da fare per l'amministrazione effettiva

Fondi immobiliari senza l'Iva

Esenzione da imposta applicabile alla gestione dei beni

DI FRANCO RICCA

Esenzione Iva anche per la gestione dei fondi immobiliari. Ai fini dell'imposta, infatti, la nozione di fondi comuni d'investimento comprende anche la società che raccoglie capitali per l'acquisto, la detenzione, la gestione e la vendita di beni immobili per conseguire un profitto, distribuito agli investitori sotto forma di dividendi e di incremento del valore della partecipazione, se assoggettata a vigilanza statale. In tal caso, l'esenzione è applicabile alle operazioni di gestione di tali fondi, come l'acquisto e la vendita dei beni immobili ed i compiti amministrativi e di contabilità, mentre non è applicabile all'amministrazione effettiva dei beni immobili.

È quanto ha stabilito la Corte di giustizia Ue con la sentenza 9 dicembre 2015, nel procedimento C-595/13, volto a chiarire ulteriormente la portata della disposizione della direttiva Iva che esenta dall'imposta «la gestione di fondi comuni d'investimento

quali sono definiti dagli stati membri».

Osserva la Corte che l'obiettivo dell'esenzione in esame è quello di agevolare l'investimento in titoli tramite organismi d'investimento, escludendo i costi dell'Iva, garantendo così la neutralità quanto alla scelta tra l'investimento diretto in titoli e quello mediante organismi d'investimento collettivo. La questione sollevata mira a stabilire se anche le società che sono state costituite da più di un investitore con il solo fine di investire in beni immobili il patrimonio riunito possano essere considerate un «fondo comune d'investimento». Poiché ciò deve essere escluso in base alla direttiva Oicvm, che si applica solo agli investimenti in valori mobiliari, società come quelle di cui al procedimento principale, per poter essere considerate fondi comuni d'investimento esenti, devono presentare caratteristiche identiche agli organismi d'investimento collettivo ai sensi della direttiva

Oicvm ed effettuare le stesse operazioni o, quanto meno, presentare tratti comparabili al punto da porsi in concorrenza con essi. Tanto premesso, sulla base dell'analisi della normativa in materia, la Corte giunge alla conclusione che un investimento composto esclusivamente da beni immobili, non soggetto alle norme sulla vigilanza previste dalla direttiva Oicvm, può costituire un fondo comune d'investimento ai fini Iva qualora il diritto nazionale preveda una vigilanza statale specifica per un siffatto fondo. Ove si accertasse la sussistenza di tale requisito, occorrerebbe poi esaminare se tali società presentano le altre caratteristiche richieste per poter essere considerate un fondo comune d'investimento esentabile dall'Iva.

Nel ricordare di avere riscontrato tali caratteristiche in capo ai fondi pensione, allorché (I) sono finanziati dai beneficiari delle pensioni versate, (II) il risparmio è investito secondo il principio della ripartizione dei rischi e (III) il rischio degli investimenti ricade sugli affiliati, la Corte ritiene che la stessa conclusione possa affermarsi con riguardo alle società che raccolgono

capitali per investirli nella compravendita e gestione di immobili e consegnano agli investitori certificati di partecipazione che conferiscono il diritto a benefici proporzionali sotto forma di dividendi e di incremento del valore della quota. Né vi sono elementi per affermare che l'esenzione dall'Iva debba essere limitata agli investimenti in valori mobiliari, anche se finora la Corte si è occupata soltanto di fondi di tale tipologia.

Quanto alle operazioni che possono essere ricondotte nella nozione di «gestione» del fondo e fruire, quindi, dell'esenzione dall'Iva, la Corte ha osservato che l'attività specifica di un fondo comune d'investimento consiste nell'investimento collettivo dei capitali raccolti. Pertanto, poiché gli attivi di un fondo consistono in beni immobili, la sua attività specifica comprende le attività relative alla scelta, all'acquisto e alla vendita dei beni immobili, nonché ai compiti amministrativi e di contabilità, mentre non comprende l'amministrazione effettiva dei beni immobili, la quale va al di là delle diverse attività connesse all'investimento collettivo dei capitali raccolti.

RESIDENZE PER ANZIANI

Cresce il senior housing, «business» per il sociale

Nel primo trimestre in Europa investimenti per 644 milioni nel settore. Uk leader

di Adriano Lovera

► Vita media sempre più lunga e anziani – spesso con una capacità di spesa medio-alta – disposti a investire in soluzioni capaci di sostenere a lungo la propria indipendenza. Grazie a un aiuto per il disbrigo delle incombenze quotidiane ma senza trascurare un buon livello di indipendenza e di “socialità”. Ecco perché nel real estate cresce il ruolo del “senior housing”, ossia la progettazione di stabili con appartamenti progettati appositamente per questa fascia di persone, che mettono a disposizione spazi per attività comuni e una serie di servizi compresi nel canone mensile.

Un trend che interessa praticamente tutto il mondo occidentale, sospinto dai dati demografici. Nell'Unione europea gli over 65 saranno il 20% della popolazione entro il 2025. Questa fetta del mercato immobiliare, però, è ancora molto frammentata, con vistose differenze a seconda dei Paesi e del tipo di soluzioni. «Esiste una certa discrepanza tra Paesi del nord Europa, come quelli Scandinavi, che pure hanno già una lunga tradizione in materia, e il mondo anglosassone, quindi Stati Uniti e Gran Bretagna – afferma Angela Pavesi, esperta di social housing, docente presso il Dipartimento di Architettura al Politecnico di Milano –. Nei primi riveste un'importanza centrale l'investimento pubblico, mentre le attività propriamente di mercato, promosse dai privati, sono più sviluppate nella seconda area». In alcune zone, in sostanza, il senior housing è spesso sinonimo di social housing, pensato per andare incontro a fasce svantaggiate, come età ma spesso anche come reddito. Altrove, invece, operano società e fondi di grandi dimensioni, che investono milioni sul settore. Poco omogenee sono anche i tipi di strutture, perché si va da appartamenti semplici con spazi di aggregazione, pensati per chi è ancora autosufficiente, alle diffuse forme intermedie (chiamate *home care* in Gran Bretagna, o *nursing home* in Danimarca) caratterizzate da piccoli appartamenti inseriti in grandi

strutture, tutte però associate alla fornitura di servizi come la riabilitazione o assistenza medica vera e propria per chi ne ha bisogno.

Secondo Rca (Real Capital Analytics), in Europa le transazioni riguardanti complessi abitativi e residenze sanitarie per i senior hanno toccato quota 644 milioni di euro nel primo trimestre dell'anno (ultimo dato disponibile). La parte del leone è appannaggio della Gran Bretagna, capace da sola di generare 1,9 miliardi di scambi in un anno (dato relativo al periodo marzo 2014-marzo 2015), grazie alla presenza di grandi operatori americani. Pochi mesi fa, ad esempio, il fondo Usa Health Care Reit ha comprato un portafoglio di undici residenze per il senior housing nel sud dell'Inghilterra per 257 milioni di dollari. Negli Stati Uniti, il settore vola. Durante il terzo trimestre del 2015 si è toccato il record di nuovi cantieri destinati al senior housing dal 2008, da quando il settore viene monitorato dal Nic (National investment center for seniors housing and care): 44 mila unità immobiliari in costruzione nelle 99 principali aree metropolitane, pari al 5,2% dell'intero stock esistente.

Tornando all'Europa, in Svezia, su 9 milioni di abitanti, si contano circa 20 mila unità, divisi per lo più fra veri appartamenti (*service flats*) e stanze più simili a quelle di un residence (*service house*). La gran parte viene assegnata dai Comuni per mezzo di bandi. Un caso a parte è il grande complesso Tornhuset a Göteborg, dove invece gli abitanti sono proprietari degli appartamenti perché soci dell'associazione fondatrice. Numeri ancora più alti in Danimarca (5,6 milioni di abitanti) dove legge, dal 1988, scoraggia la costruzione di case di riposo tradizionali e favorisce invece le abitazioni per anziani. Oggi ce ne sono 40 mila. Il modello più diffuso è la *nursing home*, strutture costituite in media da 80 piccoli appartamenti (non più di 60 mq), attrezzati con servizi di riabilitazione e attività ricreative. Sono all'avanguardia, con modelli simili, anche l'Olanda e la Catalogna, in Spagna, con le sue *vivienda dotacional*.

E in Italia? Non esistono statistiche, al massimo alcune “best practice”. «Però il nostro è un modello promettente – spiega la professoressa Pavesi – perché nel 99% dei casi il senior housing ricade sotto il cappello generale dell'housing sociale, che ha un quadro normativo di riferimento chiaro». E soprattutto, gode di finanziamenti misti pubblico privati, con Cdp in prima fila. Un ottimo esempio da segnalare è il Borgo Sostenibile di Figino, alle porte di Milano, promosso da diversi attori, tra cui Fondo Immobiliare Lombardia, Cdp Investimenti

Sgr, Investire Sgr, Fondazione Housing Sociale e Fondazione Cariplo. Riguarda la realizzazione di 323 appartamenti, da poco terminati, concessi in locazione o con la formula “patto di futura vendita” soprattutto a redditi medio bassi. Il 23% degli alloggi, dice il bando di assegnazione, viene riservato a nuclei di uno o due componenti over 65, o dove ci sia almeno un over 75.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDIZIONI E COSTI VARIABILI

L'assistenza medica costa cara

Il senior housing si compone di varie tipologie di soluzioni, a seconda della presenza o meno di assistenza medica. Dunque anche i costi variano. Guardando all'esempio degli Usa, non si tratta certo di sistemazioni economiche. Il portale di riferimento per le informazioni sul settore AplaceforMom.com, attivo negli Usa e in Canada, indica per gli Stati Uniti questi costi mensili: da 1.500 a 3.500 dollari per un appartamento senza bisogno di assistenza medica. Da 2.500 a 4.000 per una “assisted living”, che comprende aiuto per alcune funzioni come movimenti, riabilitazione e comunque prevede la presenza di personale medico. E si può arrivare a 8.000 dollari per le “nursing home”, le soluzioni più complete dove l'assistenza è fornita h24, anche a individui non autosufficienti o con problemi quali l'Alzheimer. E in Europa? In alcuni casi, quando i progetti di vivere in comunità sono finanziati dal pubblico (esclusa l'assistenza sanitaria), il costo mensile è anche ridotto a zero se si rientra in determinati parametri di età e reddito. In Svezia, per esempio, nelle comunità formate da più inquilini che si autogestiscono tramite un'associazione ad hoc, si parte almeno da 500 euro al mese. In Gran Bretagna, invece, le strutture totalmente private hanno costi simili a quelli degli Usa. Ma se si rimane sotto determinate soglie di reddito, si può accedere a tariffe di circa 500 sterline quando è compresa l'assistenza medica, o anche solo di 180 sterline per un'abitazione. (A. Lo.)

COHOUSING IN ITALIA

Investitori privati al debutto

Entro il 2030 in Italia gli over 65 passeranno da 13 a 16 milioni. E molti vedono con favore l'idea di condividere spazi e servizi. Secondo una ricerca del Censis per Future concept lab, l'89% degli over 65 nel 2016 pensa di veder aumentare il proprio reddito, un milione desidera fare lavori di ristrutturazione in casa e in 530 mila non escludono di poter concludere un investimento immobiliare. Così anche in Italia si fa strada il cohousing per anziani.

Uno dei progetti più recenti – estraneo all'ambito del social housing (vedi articolo a lato) – è stato appena lanciato a Milano da Abitare Leggero, impresa sociale costituita da tre soci: Cooperativa sociale Eureka, Gadola manutenzione e servizi, Laboratorio di Architettura Rosellini & Partners. La società ha individuato 12 appartamenti dislocati in due stabili di quartieri diversi della città (una terza trattativa, per altri 17, è in fase di definizione), che sono stati ristrutturati e attrezzati secondo principi ergonomici. È partita la fase di commercializzazione e tra gennaio e febbraio inizieranno i primi ingressi. «Non compriamo gli alloggi, questi restano in mano ai proprietari, ma ci facciamo carico di tutti gli aspetti della manutenzione e della conduzione. È la nostra società a siglare il contratto di affitto, diventando in sostanza il locatore e pagando in anticipo i canoni – spiega Susanna Rosellini, presidente di Abitare Leggero –. Ecco perché questa soluzione, prima ancora che per gli inquilini, è interessante per i proprietari, in particolare per coloro i quali possiedono piccoli stabili interi. Diventiamo per loro un unico interlocutore e garantiamo una manutenzione ottimale». Chi andrà ad abitarvi, in prevalenza over 65 single o in coppia, pagherà un canone mensile che comprende l'affitto e una serie di servizi condivisi, tra cui una collaborazione domestica settimanale, tre interventi di manutenzione annuali, un accompagnamento settimanale per la spesa, una visita di cortesia ogni 15 giorni per rilevare esigenze particolari, incontri mensili di socializzazione, gestione amministrativa. Più altri, a richiesta. Ma quanto si paga? nello stabile milanese di via Fauchè, l'appartamento standard di 75 mq viene proposto a 1.200 euro al mese, di cui il 60-70% rappresenta l'affitto e il resto i servizi. Non sembra indicato insomma per i redditi bassi. «Ma siamo concorrenziali – sostiene Rosellini – perché riteniamo di far risparmiare rispetto al costo che graverebbe sull'inquilino per un affitto di mercato più l'acquisto separato dei servizi». Stando a canoni di mercato in quella via posta in zona semi centrale, l'affitto medio è intorno ai

6-7 euro mensili al mq, che salgono però almeno a 10-11 euro (quindi 750-800 euro per 75 mq.) per immobili ristrutturati in ottimo stato. Il progetto Abitare Leggero strizza l'occhio anche ai costruttori. «Ci sono decine di stabili già terminati e abitati, con locali al piano terra che però restano vuoti vincolati alle cosiddette funzioni compatibili, come il commercio al dettaglio, difficili da locare. Potremmo subentrare noi, usando gli spazi per attività di aggregazione».

– A. Lo

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Soluzioni su misura

A sinistra, un esempio di residenza per pensionati negli Stati Uniti. A destra, lo stabile di via Giovanni Battista Fauchè a Milano, dove sono stati creati alcuni appartamenti per il progetto «Abitare Leggero».

