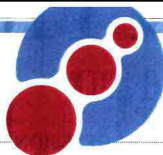


Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
38	Edilizia e immobiliare	05/02/2016	AFFITTI, RIBASSI SENZA BOLLO E REGISTRO (L.De vico)	2
24	Appalti e lavori pubblici	05/02/2016	LE INFRASTRUTTURE PER RILANCIARE IL SUD (A.Siri)	3
11	Economia e fisco	05/02/2016	BOCCIA CANDIDATO ALLA PRESIDENZA DI CONFINDUSTRIA (N.Picchio)	4
Testata: ITALIA OGGI				
39	Appalti e lavori pubblici	05/02/2016	PALETTI AL GENERAL CONTRACTOR (A.Mascolini)	5
32	Appalti e lavori pubblici	05/02/2016	ILLEGITTIMI I LAVORI TARDIVI (M.Ottaviano)	6
41	Appalti e lavori pubblici	05/02/2016	CONCESSIONE KO SE C'E' FALLIMENTO (F.Frizzi)	7
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
19	Edilizia e immobiliare	05/02/2016	A CATANIA MOROSI 9 INQUILINI SU DIECI IN PIAZZA SAN MARCO AFFITTO A 76 EURO (S.Rizzo)	8
25	Economia e fisco	05/02/2016	BENE IL JOBS ACT MA SU SCUOLA, GIUSTIZIA E SUD SIAMO INDIETRO (R.Abravanel)	10
Testata: QUOTIDIANO IMMOBILIA RE ON LINE				
.	Cronache Ance	05/02/2016	LA SEMPLIFICAZIONE E' LA VIA PER LO SVILUPPO	12
1	Edilizia e immobiliare	05/02/2016	SEMPLIFICAZIONE E SICUREZZA SI ESCLUDONO?	13

Telefisco 2016
IL FORUM CON I LETTORI**I temi discussi**

Tra le risposte delle Entrate in materia di locazioni spicca la ripartizione tra i genitori degli sconti per gli studenti fuori sede

Affitti, ribassi senza bollo e registro

L'accordo di riduzione del canone è esente ma non il ritorno al valore iniziale

Luciano De Vico

L'esenzione dall'imposta di registro e di bollo vale solo per l'accordo di **riduzione del canone di locazione** e non anche se si vuole riportare il canone al valore inizialmente pattuito. È questa l'interpretazione dell'articolo 19, comma 1 del decreto legge 133/2014 fornita dall'agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2016. Prima dell'entrata in vigore della norma, la scrittura privata con cui inquilino e proprietario rivedevano al ribasso il canone di locazione di un immobile scontava l'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro e l'imposta di bollo era pari a 16 euro per ogni foglio. In questi termini si era espressa l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 60/E del 28 giugno 2010, affrontando il caso in cui le parti, per rendere certo di fronte ai terzi l'accordo di riduzione, si avvalevano della facoltà di registrarlo. Ora è stato precisato che l'esenzione prevista dal legislatore vale solo nelle ipotesi di riduzione del canone, se l'accordo è stato stipulato per l'intera durata del contratto in essere o anche per un solo periodo (ad esempio un anno), e non anche se si vuole registrare una nuova scrittura che riporta il canone al valore originario. Resta da chiarire come tassare il nuovo accordo. Seguendo l'impostazione fornita dalle Entrate nel 2010, tenuto conto che la

scrittura privata con cui si revoca una precedente riduzione del canone non concretizza un'ipotesi contrattuale autonoma, ma accede a un contratto di locazione in essere già regolarmente registrato, si ritiene che possa trovare applicazione l'imposta di registro in misura fissa pari a 67 euro e l'imposta di bollo di 16 euro per ogni foglio.

Nel corso di Telefisco 2016 l'agenzia delle Entrate è tornata a occuparsi anche della detrazione sui canoni di locazione pagati dagli studenti universitari fuori sede. Si ricorda che l'agevolazione compete sia per i contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/1998 sia per i canoni relativi ai contratti di ospitalità, agli atti di assegnazione in godimento o locazione stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, se l'università è ubicata in un Comune distante almeno 100 chilometri da quello di residenza dello studente e appartiene a una provincia diversa. Lo sconto del 19% deve essere calcolato su un importo massimo annuo di 2.633 euro e può essere fruito anche se l'onere è sostenuto nell'interesse di familiari a carico. Il punto critico, già affrontato dalle entrate in diversi documenti di prassi, è la modalità di ripartizione della spesa tra i genitori. Nella cir-

colare n. 20/E del 13/5/2011, è stato precisato che i 2.633 euro costituiscono il limite massimo complessivo di spesa di cui può fruire ciascun contribuente anche se ci si riferisce a più contratti intestati a più di un figlio. Ma questo, affermano ora le entrate, solo nel caso di due o più figli titolari ciascuno di un distinto contratto di locazione a carico di entrambi i genitori. Se invece un solo figlio, sempre a carico di entrambi i genitori, paga un canone annuo di 4.200 euro, come nel quesito proposto a Telefisco, la detrazione spetta a entrambi i genitori in egual misura nel limite massimo, per ciascuno, di 1.316,50 euro, come peraltro già ricordato nella circolare n. 34/E del 4 aprile 2008 al punto 8.3. In definitiva, secondo l'agenzia delle Entrate, la detrazione deve essere calcolata su un importo massimo non superiore a 2.633 euro da ripartire tra i genitori con riferimento al loro effettivo sostenimento. Diversamente, in presenza di un solo figlio, ciascun genitore si troverebbe a calcolare la detrazione su un ammontare superiore a quello previsto dall'articolo 15 del Tuir. Se invece il contratto di locazione fosse intestato, ad esempio, al padre dello studente, il beneficio fiscale spetterebbe solo a quest'ultimo, sempre entro il limite citato e purché il figlio si trovi nelle condizioni richieste dalla norma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OLTRE LA CRISI

Le infrastrutture per rilanciare il Sud

di **Armando Siri**

La Questione meridionale è strutturalmente legata al tema dei Trasporti e della Logistica per la semplice ragione che un Paese come l'Italia, privo di materie prime, con un'Agricoltura fortemente penalizzata da normative europee a dir poco punitive per settori che rappresentano i capisaldi delle nostre produzioni, un Paese nel quale Ricerca & Sviluppo sono bloccati dalle carenze del sistema scolastico e universitario, rallentato da un digital divide che ci pone nelle posizioni di coda tra i Paesi industrializzati, non può che affidare le proprie speranze di crescita in quel 20% di valore aggiunto - rappresentato da Trasporti e Logistica - che contribuisce a determinare il prezzo di un bene.

Oggi ci troviamo con un Centro Nord nel quale infrastrutture, mobilità e, in conseguenza, economia sono adeguate agli standard dei Paesi europei più competitivi e un Mezzogiorno tragicamente marginalizzato, soprattutto nella sua parte più meridionale. Un Mezzogiorno che - sia ben chiaro - non stenta a partire, come il Governo e la stampa nazionale tentano di farci credere ma è nell'assoluta impossibilità di frenare il proprio progressivo degrado. Tutti gli studiosi che si sono occupati del funzionamento dell'Economia in quest'epoca sono concordi nell'affermare il legame strettissimo che c'è tra il ritardo economico di un territorio e il suo isolamento da quelli che sono i centri motore dello sviluppo. Dove per isolamento non si intende soltanto la distanza ma soprattutto il tempo necessario per spostare persone e merci da un luogo all'altro.

La Commissione Trasporti dell'Ue ha riconosciuto (bontà sua) il ruolo naturale che l'Italia può occupare nell'ambito euro-mediterraneo, dei 10 Corridoi che fanno parte della Rete centrale, infatti, ben 4 passano per il nostro Paese: il nr. 1, Baltico-Adriatico, che da Helsinki arriva a Ravenna; il nr. 3, detto Corridoio Mediterraneo, che da Algeiras arriva a Budapest passando per Torino, Milano e Venezia; il nr. 5 Helsinki-La Valletta, che altro non è che l'ex Corridoio nr. 1, il vecchio Berlino-Palermo, la cui parte meridionale comprendeva il Ponte sullo Stretto di Messina, ferocemente ostacolato dalla sinistra radicale che in esso non vedeva una straordinaria infrastruttura che avrebbe contribuito al rilancio del Sud ma solo un simbolo che non doveva certo essere attribuito a Berlusconi. Infine, c'era il Corridoio nr. 6, Genova-Rotterdam, per il quale è in via di realizzazione - pur tra mille difficoltà - il Terzo Valico dei Giovi. Alcune tratte di questi Corridoi, soprattutto a Nord, sono già

state realizzate, altre mancano completamente, principalmente a Sud. È la stessa Ue, infatti, ad avere calcolato che, se le merci in arrivo e in partenza da e per l'Europa, provenienti dal Far East, dall'Africa e dal Mar Nero, seguissero i percorsi più brevi, l'economia europea ne trarrebbe consistenti benefici: l'inquinamento da ossido di carbonio si ridurrebbe di ben il 50%. A questo dato si aggiunge la vera e propria assurdità per la quale quasi il 70% dei prodotti finiti, dei semilavorati e delle materie prime provenienti dall'Estremo Oriente arrivano nelle regioni settentrionali italiane dopo essere passate per le mani dei grandi competitor della nostra industria manifatturiera.

Va detto che un corridoio trasportistico non è soltanto una grande infrastruttura che trasporta persone e merci su gomma e su ferro, ma è anche un formidabile distributore di ricchezza lungo i territori attraversati. Quale migliore occasione, quindi, di affrontare radicalmente la Questione meridionale e accorciare la supply chain - in entrata e in uscita - della principale colonna portante dell'economia italiana, quella piccola e media industria di trasformazione che compete eroicamente con i colossi tedeschi avvantaggiati da un sistema Paese e da una rete logistica straordinariamente più efficienti?

Cosa hanno fatto invece i Governi Monti e successivi? Hanno disatteso le indicazioni di quella Ue che torna comoda quando in suo nome si devono chiedere nuovi sacrifici ma non si sfrutta per riportare a casa almeno i contributi che lo Stato versa ogni anno sotto forma di progetti per lo sviluppo. Così è stata interrotta la realizzazione della rete ferroviaria ad AV/AC all'altezza di Salerno e si sta procedendo a rilento nell'adeguamento delle infrastrutture anche nel resto del Paese. Col risultato di isolare le regioni dell'estremo Sud e rallentare la ripresa di quelle settentrionali. Realizzare il Terzo Valico dei Giovi, la Variante di Valico, la Torino-Lione non può essere disgiunto dalla costruzione - in temi altrettanto brevi - dell'AV/AC ferroviaria tra Salerno e Reggio Calabria e tra Napoli e Taranto. È in quella direzione che dobbiamo guardare se non vogliamo restare il fanalino di coda di un'Europa per la quale, volente o nolente, è l'intera Italia a essere Meridionale.

Consigliere economico della Lega



Imprese. Indicato da Piccola Industria

Boccia candidato alla presidenza di Confindustria

Nicoletta Picchio

ROMA

La Piccola industria ha indicato Vincenzo Boccia come successore di Giorgio Squinzi alla presidenza di Confindustria. Il nome è emerso in base ad una riflessione sul profilo che dovrà avere il prossimo presidente e sulle priorità della confederazione per i futuri quattro anni. Un identikit che il Comitato di presidenza Piccolaindustria ha condiviso ieri nella riunione del Consiglio centrale allargato a tutti i presidenti e segretari della Piccola industria del territorio e che la Piccola ha riconosciuto nella persona di Vincenzo Boccia, al quale è stato chiesto di ufficializzare la candidatura. L'annuncio è stato accolto da un lungo applauso dagli oltre 120 partecipanti all'incontro.

Nella riunione di ieri si è trovata una sintonia su priorità e temi che riguardano il futuro della confederazione, delineando uno specifico profilo del candidato. Identità, merito, carisma, leadership, responsabilità sociale, etica d'impresa sono i valori che, come è scritto nel comunicato, devono caratterizzare il sistema Confindustria, nella convinzione che, anche alla luce del crescente ruolo di propostista di cui Piccolaindustria è stata portatrice in questi anni, vi siano oggi i giusti presupposti per un candidato della Piccola.

Il profilo delineato è quello di un industriale manifatturiero, autorevole e indipendente, carismatico e di comprovata attitudine alla leadership, di lunga militanza associativa, con un'approfondita conoscenza del sistema e della tecnologia. Una personalità caratterizzata da una forte attitudine alla delega, all'ascolto dei territori, alla sintesi delle

diverse sensibilità, con grandi capacità comunicative. Profilo che la Piccola, appunto, riconosce in Boccia. L'imprenditore salernitano è ad del-l'azienda di famiglia, la Arti grafiche Boccia, nata più di 50 anni fa, specializzata nel segmento grafico-industriale (stampa periodici, quotidiani, stampati per Gdo ecc). La sede principale è a Salerno, ha uffici in Francia, Germania, Danimarca e Libano. In Confindustria, tra le varie cariche, Boccia è stato presidente dei Giovani della Campania; è diventato presidente della Piccola nel 2009, con Emma Marcegaglia. Con Giorgio Squinzi è rimasto nel sistema con l'incarico di presidente del Comitato

L'ITER

Il Consiglio centrale allargato a tutti i presidenti e segretari ha chiesto all'imprenditore campano di ufficializzare la candidatura

tecnico credito e finanza. Inoltre è membro del consiglio generale Aifi.

L'iter per il nuovo presidente prevede che le autocandidature arrivino ai tre saggi entro il 15 febbraio. Nei giorni successivi, le candidature saranno vidimate e dal 22 febbraio si avvieranno le consultazioni. Nel consiglio generale del 17 marzo i candidati ammessi presenteranno i programmi e il 31 marzo si voterà il presidente designato. Nel consiglio generale del 28 aprile si voterà la squadra. Il 25 maggio avverrà l'elezione nell'assemblea privata di Confindustria e il 26 il nuovo presidente terrà il primo discorso pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Con l'entrata in vigore della legge n. 11, pubblicata in G.U., salta il performance bond

Paletti al general contractor Scattano i divieti: dal 13 febbraio niente direzione lavori

Pagina a cura
DI ANDREA MASCOLINI

Dal 13 febbraio sarà vietato affidare la direzione lavori al contraente generale e applicare la garanzia globale di esecuzione; niente «performance bond» anche per le gare avviate prima del 13 febbraio. Sono questi alcuni degli effetti immediati derivanti dall'entrata in vigore della legge 28 gennaio 2016, n. 11 pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 29 gennaio 2016, n. 23.

In particolare, il primo importante elemento di novità, e di forte impatto per il settore delle grandi infrastrutture, è che dalla data di entrata in vigore della legge (13 febbraio 2016) non è più possibile affidare al contraente generale il compito di responsabile o di direttore dei lavori.

Non solo: il divieto scatterà anche per le procedure di appalto già bandite alla data di entrata in vigore della legge, incluse quelle già espletate per le quali la stazione appaltante non abbia ancora proceduto alla stipulazione del contratto con il soggetto aggiudicatario.

Strettamente correlata a questa norma è anche un'altra disposizione della legge 11 che ha però natura di criterio di delega e quindi sarà attuata attraverso il decreto delegato che è in gestazione presso la commissione ministeriale nominata dal ministro Delrio.

Si tratta della lettera mm) del comma 1 dell'articolo 1 della legge delega che prevede la creazione, presso il ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di un albo nazionale obbligatorio dei soggetti che possono ricoprire rispettivamente i ruoli di responsabile dei lavori, di direttore dei lavori e di collaudatore negli appalti pubblici di lavori aggiudicati con la formula del contraente generale.

In questa fase, o meglio dal 14 febbraio, appare evidente che se una stazione appaltante dovrà stipulare un contratto per affidamento a contraente generale non potrà assegnare

allo stesso anche la direzione dei lavori, ma non sarà ancora disponibile l'albo previsto dalla legge 11. Pertanto, procederà alla scelta del direttore dei lavori con regolare procedura a evidenza pubblica con automatico ritardo dei tempi determinato dalla gestione di una gara aggiuntiva.

Va segnalato che il dato letterale della lettera mm) sembra dare per scontata la permanenza della figura del contraente generale, ancorché da molti parti si parli di abolizione della cosiddetta «legge obiettivo». Questa legge, in realtà è vigente e le norme attuative (dell'ex decreto 190) sono tutt'oggi contenute nel codice dei contratti pubblici (articoli da 161 a 194).

Il tutto dovrebbe però tornare a posto con l'altro criterio di delega (sss) che prevede l'«espresso superamento delle disposizioni di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443, con effetto dalla data di entrata in vigore del decreto di riordino.

In ogni caso, va considerato che le direttive Ue prevedono sempre il cosiddetto «appalto del terzo tipo» che, fin dal 1989 quando fu emanata la direttiva Ue n. 440 ha a oggetto il «fare eseguire con qualsiasi mezzo» un'opera rispondente ai bisogni dell'amministrazione: si tratta esattamente dell'oggetto contrattuale che portò nel 2001 alla definizione della nozione di affidamento a contraente generale; adesso nelle bozze del decreto delegato che circolano, le disposizioni oggi nel codice dei contratti pubblici sembrano cancellate. Rimane, invece, l'appalto del «terzo tipo», che il legislatore è obbligato a recepire.

Se ne dovrebbe dedurre che, senza le norme che erano contenute nel decreto 190, le stazioni appaltanti potranno sempre affidare a un soggetto simile al contraente generale lo stesso contenuto di prestazioni, ma senza i «paletti» che sono ancora oggi previsti nel codice dei contratti pubblici.

Dal 13 febbraio (e per le procedure già avviate anche

prima di tale data) non sarà possibile chiedere, negli appalti di lavori di sola esecuzione oltre i 100 mln di euro, negli appalti integrati oltre i 75 mln di euro, nonché per gli affidamenti a contraente generale, la garanzia globale di esecuzione (il cosiddetto performance bond). Le norme relative saranno sospese fino all'emanazione del decreto delegato e poi automaticamente abrogate; nel frattempo non si potrà procedere con lo svincolo automatico delle cauzioni (fino all'80% dell'importo del contratto).

— © Riproduzione riservata —



Una sentenza della Corte di cassazione interviene sui termini dei permessi

Illegittimi i lavori tardivi

Fuori legge le opere non completate in tre anni

DI MARCO OTTAVIANO

Sono illegittimi i lavori edilizi che non sono stati iniziati entro il termine di un anno dal rilascio del permesso e non sono stati completati entro il triennio successivo. In quanto la competente amministrazione all'atto del rilascio del permesso a costruire indica chiaramente i termini fissati per l'inizio e il termine finale delle opere oggetto di ristrutturazione. Questo è quanto sostiene la Corte di cassazione, terza sezione penale, con la sentenza depositata lo scorso 27 gennaio 2016 n. 1152 in materia di termini prefissati per i lavori edilizi. Sottolineano i giudici di piazza Cavour, mentre per quanto concerne la ultimazione dei lavori questo termine non può essere, di regola, superiore alla durata di tre

anni dall'inizio delle opere, per dare inizio a esse il titolare del permesso è onerato ad attivarsi entro un anno dal rilascio del permesso. Siffatti termini sono, infine, suscettibili di essere prorogati, con provvedimento motivato, solo in presenza di fatti sopravvenuti indipendenti dalla volontà del titolare medesimo. Va, altresì, precisato che, come rilevato dalla giurisprudenza amministrativa, nel vigente contesto normativo, così come d'altra parte in quello precedentemente applicabile, non è ravvisabile la presenza di alcuna norma o principio di diritto che imponga l'emana-zione di un provvedimento espresso riguardo alla intervenuta decadenza, posto che la legge stessa disciplina in via diretta la durata della concessione e, in via tassativa, le ipotesi per ottenerne la proroga. Con la conseguenza,

quindi, che la decadenza della concessione edilizia per mancata osservanza del termine di inizio dei lavori opera di diritto e che il provvedimento pronunciante la decadenza, se eventualmente adottato, ha carattere meramente dichiarativo di un effetto già verificatosi ex se, in via diretta, in ragione dell'infruttuoso decorso del termine prefissato. A seguito della entrata in vigore dell'articolo 30 del decreto legge 21 giugno 2013 decreto legge n. 69 (cosiddetto decreto del fare), convertito con modificazioni con la legge 9 agosto del 2013 n. 98, ai fini della configurabilità del reato previsto dall'articolo 44 del dpr n. 380 del 2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nel ripristino o nella ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente demoliti o crollati, debbono ritenersi

assoggettati al rilascio del necessario permesso a costruire se non è possibile accertare la preesistente volumetria delle opere che, qualora ricadano, come nel caso in questione, in zona paesaggisticamente vincolata e sono altresì assoggettate all'obbligo di rispettare anche la precedente sagoma dell'edificio. Pertanto sostengono i giudici di Cassazione che correttamente il tribunale del riesame ha ritenuto che sussistessero gli elementi per la conservazione del sequestro in ragione dell'assorbente motivo della intervenuta inefficacia del permesso a costruire. Alla luce di tutto ciò ricordano i giudici di piazza Cavour non essendo stati iniziati i lavori nel termine di un anno dal rilascio del permesso a costruire e non essendo stati gli stessi completati entro il triennio, non possono essere ritenuti legittimi in quanto non validamente assentiti con un permesso a costruire in corso di validità.

Lavori edilizi con termini prefissati

Illegittimità dei lavori edilizi	Sono illegittimi i lavori edilizi che non sono stati iniziati entro il termine di un anno dal rilascio del permesso e non sono stati completati entro il triennio. In quanto la competente amministrazione all'atto del rilascio del permesso a costruire indica anche i termini fissati per l'inizio e il termine delle opere oggetto di ristrutturazione
Termini certi per opere di ristrutturazione	Per quanto concerne la ultimazione dei lavori questo termine non può essere, di regola, superiore alla durata di tre anni dall'inizio delle opere, per dare inizio a esse il titolare del permesso è onerato ad attivarsi entro un anno dal rilascio del permesso. Tali termini sono, infine, suscettibili di essere prorogati, con provvedimento motivato, solo in presenza di fatti sopravvenuti indipendenti dalla volontà del titolare medesimo



Il Consiglio di stato ha confermato la decisione del Tar: a rischio il patrimonio comunale

Concessione ko se c'è fallimento

Legittima la revoca del project financing da parte dell'ente

Pagina a cura
DI FILIPPO FRIZZI

Legittima la revoca della concessione in project financing all'impresa fallita nel caso in cui il comune abbia prestato garanzie ipotecarie a favore della società di progetto. È questo il contenuto della sentenza 123 del 18 gennaio 2016 del Consiglio di stato, che si è così pronunciato in merito al ricorso presentato dagli organi del fallimento della controllante di una società di progetto avverso la decisione del Tar di giudicare legittima la revoca della concessione per le costruzione e gestione di un parcheggio pubblico operata da parte del comune a seguito della dichiarazione di fallimento nei confronti della controllante.

L'operazione oggetto del ricorso presenta i canoni della tipica iniziativa realizzata attraverso la tecnica della finanza di progetto: la ricorrente si è aggiudicata, infatti, la concessione per la realizzazione e gestione di un parcheggio situato in un'area di proprietà del comune. Successivamente, in conformità con la convenzione stipulata tra società e comune, è stata realizzata la segregazione patrimoniale del progetto con la creazione della società veicolo (Spv). Quest'ultima, al fine di realizzare l'intervento oggetto della Convenzione, ha richiesto a un istituto di credito un finanziamento, del quale il comune concedente si è fatto

garante quale terzo datore di ipoteca.

Successivamente alla dichiarazione di fallimento della controllante, il comune ha comunicato alla società l'avvio del procedimento per la revoca della concessione, con conseguente risoluzione del relativo rapporto contrattuale ai sensi dell'articolo 158 del dlgs 163/2006 (Codice degli appalti). La società e la sua controllante, dopo aver visto respinta da parte del comune l'istanza di annullamento in autotutela del provvedimento di revoca della concessione, hanno presentato ricorso al Tar competente, contestando l'illegittimità dell'atto dell'amministrazione concedente per violazione della convenzione e del codice degli appalti. Avverso la decisione dei giudici amministrativi di primo grado che hanno respinto il ricorso, le società hanno presentato, poi, appello di fronte al Consiglio di stato.

La sentenza con la quale i giudici di palazzo Spada respingono l'appello presentato dalle ricorrenti muove dai presupposti sulla base dei quali il comune ha proceduto alla revoca della concessione: da un lato, infatti, il Consiglio di stato riconosce all'amministrazione concedente il venir meno, a seguito del fallimento della controllante della Spv, delle garanzie originarie previste dalla Convenzione; dall'altro lato, poi, riafferma la sussistenza di ritardi ingiustificati nell'esecuzione dell'opera.

Sotto il profilo delle garanzie, infatti, il sopravvenuto fallimento, e la conseguente diminuita garanzia patrimoniale del concessionario, espone a rischio l'integrità patrimoniale del comune, dal momento che questo ha coadiuvato le società nel reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione del progetto, assumendo la veste di terzo datore di ipoteca nei confronti dell'istituto bancario che ha erogato il finanziamento. E, sempre secondo i giudici, tale garanzia patrimoniale non appare sufficientemente reintegrata da una sentenza di primo grado del giudice tributario, secondo la quale alle appellanti spetterebbe un rimborso fiscale di notevole importo.

Per quanto riguarda, poi, la questione dei ritardi nel completamento del parcheggio, sulla base dei quali l'amministrazione concedente ha posto il rifiuto di procedere al riconoscimento – e al successivo pagamento – del decimo stato di avanzamento lavori, le ricorrenti imputano al comune la responsabilità del fermo lavori, che sarebbero potuti proseguire con le risorse erogate con il decimo stato di avanzamento lavori. Sebbene i giudici del Consiglio di stato riconoscano che lo slittamento sia avvenuto a causa di alcuni ritrovamenti archeologici, dall'altra parte, dopo la risoluzione del problema legato ai reperti rinvenuti, la società non ha formulato un nuovo cronoprogramma, limitandosi ad indicare una

data finale, senza specificare, perciò, la tempistica delle singole fasi dei lavori. Di conseguenza, l'esigenza di ottenere il riconoscimento del decimo Sal per consentire la prosecuzione dei lavori è la conferma, secondo i giudici di palazzo Spada, dell'incapacità finanziaria della Spv nel realizzare l'opera senza la partecipazione da parte del comune al rischio connesso.

L'ultima questione affrontata nella sentenza riguarda la richiesta di indennizzo presentata dalle società ricorrenti ai sensi dell'articolo 21-quinquies della legge 214/1990 e dell'articolo 158 del Codice degli appalti. I giudici amministrativi, nel ribadire che la revoca appare giustificata dal venir meno delle garanzie patrimoniali del concessionario e dalla ritardata esecuzione dei lavori, respinge la richiesta delle appellanti. La corresponsione dell'indennizzo ai sensi dell'articolo 21-quinquies, infatti, non sembra spettare dal momento che la revoca della concessione da parte del comune è avvenuta sulla rinnovata valutazione dell'interesse pubblico, anche – e soprattutto – basata sulle vicende della concessionaria. Il diniego del rimborso richiesto ai sensi dell'articolo 158 attiene, invece, all'impossibilità di quantificare il credito della concessionaria al momento della sentenza, essendo ancora in corso di accertamento da parte del comune l'effettivo avanzamento dei lavori, la loro corretta esecuzione e gli effetti determinati dal periodo di abbandono imputabile alle ricorrenti.

IL DOSSIER BUCHI E SANATORIE

A Catania morosi 9 inquilini su dieci In piazza San Marco affitto a 76 euro

Da Nord a Sud, ovunque il clientelismo governa la gestione dell'edilizia pubblica

di Sergio Rizzo

Era venerdì. Correva l'anno 2000 e sarebbe stato un venerdì indimenticabile, per gli occupanti abusivi di 25.368 case popolari in Campania. Quel giorno venne approvata dalla Regione una sanatoria tombale, che li regolarizzava tutti quanti. Appena un dettaglio che quel venerdì precedesse di appena due giorni le elezioni regionali che avrebbero consacrato per la prima volta governatore Antonio Bassolino. Non che quel supercondono avesse stroncato la piaga, se è vero che qualche anno dopo una indagine della Corte dei conti censì quasi 18 mila nuovi abusivi, raccontando che su 42 euro di affitto medio mensile la morosità raggiungeva 28 euro e 50. Con il risultato che l'ente di gestione delle case popolari napoletane incassava mediamente 13 euro e 58 centesimi al mese. Ed era grasso che colava.

Cifre comunque stratosferiche, se si considera che a Roma gli inquilini di 7.066 case popolari pagano (meglio, dovrebbero pagare) una pigione di 7 euro e 75 centesimi al mese. Ma Napoli sta a dimostrare come il caso della Capitale, che infiamma le cronache di questi giorni, non sia affatto isolato. Una ricerca condotta qualche anno fa da Censis e Federcasa (l'associazione che riunisce gli enti delle case popolari) insieme a Dexia Crediop aveva dato risultati sconcertanti. Nel Comune di Milano le case popolari occupate abusivamente risultavano 3.409, ossia il 5,2 per cento. A Roma 5.863, l'11,1 per cento. Ma a Catania si arrivava al 23,9 per cento e a Palermo addirittura al 27 per cento.

E la morosità? Eccola: 10,2 per cento a Milano, 32,5 a Torino, 34,7 a Palermo, 41,2 a Roma, 44 a Cagliari, 75 a Cosenza fino ad arrivare a un astronomico 92,5 per cento a Catania. Dove dunque pagava la pigione, sempre secondo i dati di questa ricerca, nemmeno un inquilino su dieci. Che questo record avesse qualcosa a che fare con il costo dei canoni applicati alle case popolari nel capoluogo etneo, dove si pretendeva un affitto medio di ben 67 euro al mese? Chissà. Di sicuro si trattava di una cifra scandalosamente superiore a quella che frutterebbe

oggi in media l'intero patrimonio abitativo pubblico del Comune di Roma, comprese le case popolari e quelle storicamente di proprietà comunale: 52 euro e 46 centesimi al mese per ogni alloggio.

La verità, a Catania come a Napoli e Roma, ma anche in città del civilissimo Nord, è che la casa pubblica è sempre stata usata, con maggiori o minori gradazioni, anche come moneta di scambio nei rapporti clientelari: la storia di quella sanatoria napoletana fatta due giorni prima delle elezioni dice tutto. Del resto i quasi 770 mila alloggi popolari disseminati in tutto il Paese, che ospitano due milioni di persone, non sono forse gestiti da enti, gli ex istituti delle case popolari, i cui vertici sono designati dai livelli politici delle amministrazioni locali? E la scarsa, o in qualche circostanza addirittura inesistente, lotta all'abusivismo, non è forse un altro aspetto di quel clientelismo che in certi contesti sociali alimenta il consenso? Per capire quello che accade da anni in tutta Italia, e soprattutto comprendere perché in nessuna città il fenomeno sia stato affrontato con la determinazione necessaria a stroncarlo, bisogna partire da qui.

Funziona così per gli alloggi popolari, e funziona così per lo sterminato patrimonio pubblico di altra natura. Alloggi dei Comuni, delle Regioni, come pure degli Ipab, gli Istituti di pubblica assistenza e beneficenza di origine religiosa trasferiti alle stesse Regioni. Succede nella Capitale e succede a Bergamo, dove due anni fa si è scoperto che qualcosa come 199 alloggi erano stati assegnati ad amici e parenti, con in sovrappiù l'erogazione illegale di contributi pubblici all'affitto. Succede a Napoli e succede a Venezia, dove fece scalpore l'elenco degli immobili di un'azienda sanitaria locale piovuto nel consiglio regionale: scalpore più che giustificato dai 76 euro mensili di pigione previsti per un appartamento di cinque stanze a San Marco e dai 237 euro mensili per un alloggio di ben nove locali a Cannaregio. Non bastasse, fra i fortunati beneficiari delle generose assegnazioni si potevano rintracciare senza troppa fatica i nomi di un altissimo dirigente della Regione Veneto, di uno strettissimo collaboratore del governatore allora in carica, di un ex assessore comunale...

* RIPRODUZIONE RISERVATA

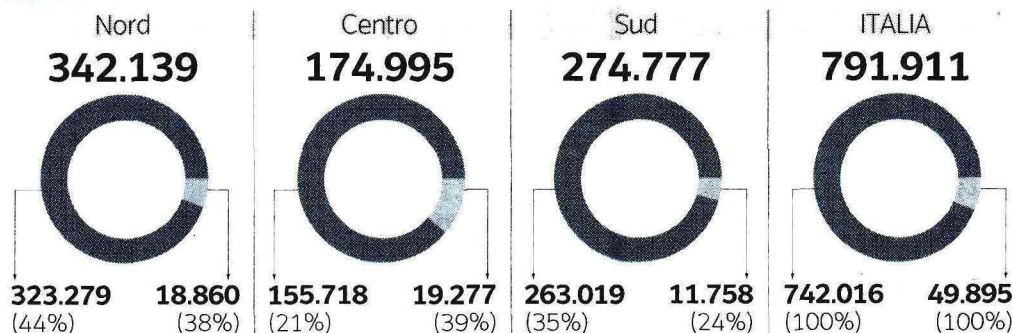
I numeri



Il patrimonio in Italia delle case popolari gestite dalle Aziende Casa

■ In locazione ■ A riscatto

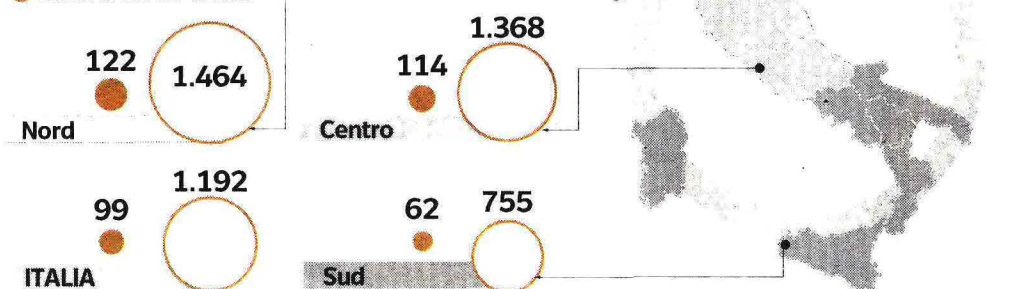
(tra parentesi la % sul totale)



Il canone d'affitto medio

Dati in euro

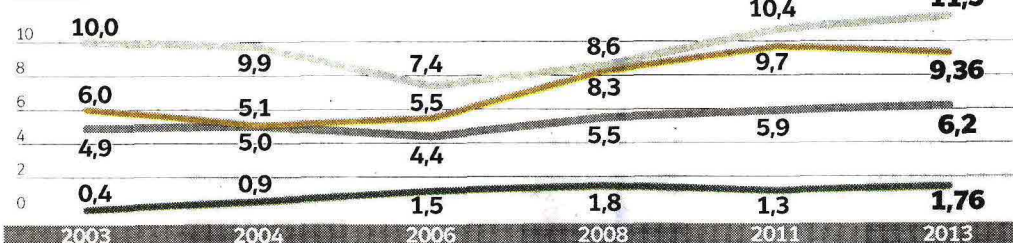
● Canone medio mensile
○ Canone medio annuo



La percentuale di posizioni abusive

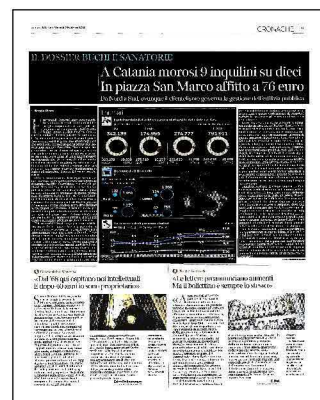
Dati in %

— Nord — Sud — Centro — ITALIA



Fonte: FederCasa

d'Arco



GOVERNO RENZI

BENE IL JOBS ACT MA SU SCUOLA, GIUSTIZIA E SUD SIAMO INDIETRO

di Roger Abravanel

Premier Le «piccole vittorie» sono state giustamente rivendicate, ma l'economia non riparte senza una scossa

A fine dicembre, Matteo Renzi ha twittato il suo «bilancio del 2015» ed è stato immediatamente criticato dalle opposizioni e da molti economisti. Queste critiche sembrano poco giustificate, se si esamina l'operato del premier nei primi due anni della sua leadership nel governo del Paese. Chiariamo subito che la performance di breve periodo sembra molto buona. Il Pil 2015 sembra sia cresciuto di +0,8 %, dopo un -0,4% del 2014 e -1,7% del 2013. Non si tratta solo di un grande miglioramento per un Paese che negli ultimi 20 anni ha fatto meglio solo di Haiti (con il terremoto) e dello Zimbabwe, ma anche di un recupero del gap di crescita con i paesi con cui dovremmo misurarci: in due anni il tasso di crescita è migliorato di +2,5 per cento contro +0,5% della Francia e +1% della Germania. Con buona pace di coloro che dicono che è tutto merito dell'euro debole e del petrolio a buon mercato. Questa performance di crescita del Pil si è tradotta in 300 mila nuovi posti di lavoro che però in realtà sono circa 450 mila, perché si è anche ridotto l'utilizzo della cassa integrazione. Come si sono ottenuti questi risultati? Sicuramente grazie a una grande riduzione delle tasse pari a quasi 20 miliardi di euro sul biennio 2014 - 2015, prima grazie agli 80 euro e poi con la riduzione dell'Irap e dei contributi sul lavoro dipendente del Jobs act. Difficile chiedere di più sul breve.

Ma il premier ha anche ragionato con un orizzonte più di lungo termine. La riforma del Senato non è solo un taglio dei costi della politica. Contiene anche una drastica riduzione della devolution alle regioni di poteri regolatori in materia di ambiente, infrastrutture e lavoro a che negli ultimi 20 anni ha frenato l'economia. Se la riforma sarà approvata dovrà essere declinata in una nuova architettura regolatoria complessa che dovrà poi confrontarsi con opposizioni molto più dure di quelle dei sindacati contro il Jobs act.

Anche lo stile di leadership del premier di questi due anni è stato una vera novità nel nostro panorama politico: una cultura del «fare» e non solo del «dichiarare», uno straordinario sforzo di comunicazione delle «piccole vittorie» per rilanciare la fiducia, la capacità di attrarre e rilanciare talenti come Mario Barbuti, Yoram Gutgeld, Rossella Orlandi. Tutto bene? Non proprio. Se il tweet di fine anno riflette la realtà di alcuni importanti successi, esagera il merito di altre riforme.

In primis la «buona scuola». Gli italiani non ne hanno un'opinione molto positiva e lo hanno dichiarato in un sondaggio pubblicato a settembre 2015 su questo quotidiano. Hanno ragione perché la riforma si è preoccupata più degli insegnanti precari che di migliorare la qualità dell'insegnamento ai «clienti» della scuola, gli studenti. L'idea di fare nascere la tanto anelata meritocrazia nella scuola con una «autovalutazione» senza riscontri esterni, non è ritenuta efficace da nessuno eccetto che dagli stessi insegnanti (e neanche da tutti).

Il tweet di fine anno del premier descrive anche la riduzione del numero di nuove cause del 10-15 % come un successo della riforma della giustizia civile. Ma se non si affronta il problema del mastodontico arretrato agendo sulla meritocrazia dei tribunali italiani, non si risolverà un problema essenziale per il rilancio della nostra economia.

Gli stessi dubbi esistono sulla riforma della PA, che a parte il licenziamento di 100 «fannulloni» sembra lontana dal garantire una vera meritocrazia per la classe dirigente, che è il presupposto per qualunque risultato un po' serio. E se la *spending review* sembra avviata molto meglio di tutte quelle avviate dai governi precedenti, non è accompagnata da più chiarezza e trasparenza sui costi dello Stato. E molte delle liberalizzazioni-regolazioni nei servizi privati (assicurazioni, farmacie, distribuzione ecc...) sono ancora al palo per la opposizione delle solite lobby.

La sensazione è il premier non abbia voluto affrontare il problema di petto. L'altra preoccupazione è che abbia raggiunto i limiti delle politiche che riesce a impostare a Palazzo Chigi da solo e con le persone di cui si fida o con brillanti consulenti esterni, senza una squadra di governo di grande livello.

È possibile che Matteo Renzi possa continuare ancora per un po' così: nei prossimi tre anni le tasse scenderanno di ulteriori 30-35 miliardi e se così fosse le imprese italiane, soprattutto quelle manifatturiere, saranno tra quelle che pagheranno meno tasse e forse ricominceranno a investire. Per questo, nel 2016 l'Italia è prevista crescere poco meno della Germania.

Ma per diventare la «locomotiva d'Europa» è anche fondamentale che aumenti la produttività a medio termine della nostra economia di servizi — ambiente — trattamento rifiuti, acqua, turismo al sud, commercio, banche, assicurazioni, trasporti locali, magari attraendo quegli investimenti dall'estero che stentano a decollare. E sarà l'economia di servizi del Sud a doverne beneficiare maggiormente, altrimenti continuerà l'«Italia a due velocità». La riforma del Senato crea, un po' in sordina, le premesse per farlo, e deve essere ancora approvata ed attuata, ma senza le altre riforme di cui sopra non succederà granché, soprattutto al Sud. Senza legalità e con risultati ai test Pisa a livello della Bulgaria, il Sud non decollerà.

Il rischio è che, col tempo, i tweet di un premier che avuto un grande successo nei primi due anni del suo mandato, diventeranno sempre più populistici come quello del «bonus cultura» per i giovani.

Meritocrazia.corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA



il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

04/02/2016

di Redazione

La semplificazione è la via per lo sviluppo

Molti spunti al convegno de ilQI da Nctm



Italia • Snellire il procedimento edilizio e urbanistico, favorire il lavoro degli operatori immobiliari, cambiare radicalmente il rapporto tra privato e pubblico. Questi alcuni temi emersi durante il convegno de ilQI svoltosi presso NCTM "Semplificazione e i procedimenti edilizi urbanistici". Al convegno è intervenuta anche **Ada Lucia De Cesaris, dello studio legale Nctm**, che ha dichiarato come "il **digitalfirst** sarà la vera rivoluzione della semplificazione. Addio alla carta". Il digitale, insomma, è il primo fondamentale passo per ridurre, e di molto, i tempi delle procedure.

Katia Zulberti, dello studio legale Nctm ha illustrato lo stato dell'arte della normativa vigente, soffermandosi sul rapporto tra normativa nazionale e applicazione locale. **Il presidente dell'Ance Claudio De Albertis** è intervenuto al convegno portando il punto di vista dell'associazione affermando che "la semplificazione deve accrescere l'operatività del sistema economico nazionale". "Al momento però come associazione facciamo fronte - ha aggiunto - per il cambiamento del regolamento unico edilizio. Il testo attuale va modificato". "La semplificazione oggi è un obbligo per l'Italia - ha commentato **Cesare Ferrero, Country Manager di Bnp Paribas RE Italy** - spesso la burocrazia nasconde insidie come incapacità e disonestà". L'architetto **Valeria Bottelli, dell'Ordine degli Architetti di Milano**, ha chiuso il seminario con un intervento che ha illustrato le azioni in corso da parte del tavolo Semplificazione del Consiglio Nazionale Architetti, dando anche alcune indicazioni su quanto sta accadendo a livello locale a Milano. "Nel dibattito sulla semplificazione non dobbiamo dimenticare che la nuova norma sarà un mezzo e non un fine", ha sottolineato l'architetto.

Tutti i temi della semplificazione (imprese, investimenti, qualità professionale) sviscerati dai relatori e dibattuti con la platea, saranno disponibili a breve in formato integrale sulla QITV.

il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

VENERDÌ 5 FEBBRAIO

EDITORIALI

di Rosario Manzo

Semplificazione e sicurezza si escludono?

Italia • Ritorno sul tema che è stato oggetto di un mio articolo del 2 febbraio scorso (*Semplificazione vs sicurezza*) al cui titolo avrei dovuto aggiungere, forse, un punto interrogativo. In altri termini, è proprio vero che la semplificazione è in contrapposizione con quelle indispensabili cautele e approfondimenti tecnici che spesso, anche nel caso di opere “interne” di un singolo appartamento, devono riguardare l’intero edificio, la sua storia statica, le lesioni da invecchiamento o da eventi di varia natura? Questo approfondimento mi è stato stimolato dalle prime notizie circa le indagini sul crollo di Lungotevere Flaminio, nelle quali si ipotizza che una serie di interventi – alcuni risalenti a molti anni addietro – associati a carichi eccessivi, abbiano contribuito al collasso parziale della struttura. Ovviamente, non si possono anticipare responsabilità colpose o dolose, ma è utile riflettere su quanto può insegnare, in via generale, un evento di questa natura.

Ricordo, durante il mio corso di laurea nel laboratorio di scienza delle costruzioni, un esperimento su un modello di struttura in scala ridotta in plexiglass al quale venivano applicate diverse condizioni di carico, sotto una luce polarizzata. L’esperimento mostrava chiaramente che l’effetto dei pesi produceva impatti su tutta la struttura – tensioni, compressioni e frecce – tali da generare condizioni di stress anche all’opposto del punto o dell’area di imposizione del carico. Luigi Pellegrin, quando ero suo studente, ci fece vedere un esperimento banale con un foglio di carta: tenuto a distanza nella sua forma bidimensionale ovviamente si incurva, ma se si piega in forma di “U” il foglio, alla medesima distanza, resta rigido. La materia è la stessa, ma la sua forma è cambiata. Secondo Pellegrin, quindi, quello che “ha forma, ha forza”. Aggiungerei che quello che ha forza, in qualche modo, ha vita.

Nella mia vita professionale ho fatto tutt’altro, rispetto alle nozioni che ho imparato – faticosamente e con una sequenza di formule matematiche complesse e poco intuitive - sulla scienza e sulla tecnica delle costruzioni. Ma queste due esperienze mi hanno insegnato il valore profondo della natura quasi “vivente” degli edifici, che sono contenitori di famiglie e persone, della loro storia emotiva, affettiva, sociale, professionale e imprenditoriale. Mi ha, infatti, colpito molto la reazione

di spaesamento e di sensazione di essere “come degli sfollati in tempo di guerra”, da parte delle persone che, purtroppo, hanno dovuto abbandonare il palazzo di Lungotevere; sensazione ricorrente in tutte le situazioni drammatiche simili di abbandono forzato del proprio alloggio.

Ritornando al tema dell'apparente contrapposizione tra semplificazione e sicurezza, a parte quanto già espresso circa l'occasione mancata del “fascicolo del fabbricato” della fine degli anni '90 e la necessità di innalzare il livello di qualità e consapevolezza della domanda, occorre riflettere se sia, invece, possibile una loro riconciliazione. Il lungo percorso della semplificazione, iniziato alla fine degli anni '70, sembra non essersi mai chiuso, con alterne vicende di fughe in avanti e passi indietro. Ad esempio, la comunicazione di opere interne (art.26 della legge n.47/1985) consentiva una gamma di potenzialità di interventi che, come esplicitato dalla circolare del Ministero dei lavori pubblici n.3357/25 del 1985, poteva ricomprendere una pluralità di categorie di intervento edilizio, dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia, in quanto “... la categoria delle "opere interne", attraversa tutte le definizioni della disposizione ora menzionata (art.31 della legge n.457 del 1978, nda) , pur senza esaurirle; con l'esclusione, soltanto della "ristrutturazione urbanistica" che, come tale, comporta trasformazione, appunto, urbanistica del territorio”. Questa potenzialità, almeno nelle intenzioni del legislatore, si affidava alla responsabilità e alla coscienza dei tecnici che avrebbero curato la relazione tecnica asseverata, attestando una serie di condizioni concretamente verificate. Oggi, il sistema “semplificato” prevede almeno tre categorie di denuncia legittimante, CIL, CILA e SCIA, da incrociare con la categorie differenziate di intervento edilizio e un notevole onere di produzione cartolare da parte del tecnico incaricato, che sembra aver annullato la responsabilità tecnica oggettiva e di buon senso sulla possibilità di intervenire nell'immobile senza generare ulteriore debolezza o danno al complesso edilizio.

Gli edifici, come le persone, invecchiano e nascono con una diversa costituzione. Differente, inoltre, è il comportamento nel tempo di strutture in muratura da quelle in cemento armato che, tra l'altro, è nato “solo” cento anni fa, rispetto alle costruzioni in mattoni la cui origine ha ormai qualche millennio. Così, non stupisce il fatto che anche le parti apparentemente non portanti “collaborano” al mantenimento statico dell'immobile e la loro alterazione crea un piccolo “collasso”, che viene riassorbito con una nuova configurazione statica, fino allo stato limite di crollo; d'altra parte, eventi istantanei o ripetuti nel tempo (dilavamenti sotterranei, scosse telluriche, vibrazioni, lavori di ristrutturazione, ecc.) contribuiscono a diminuire o a modificare la resistenza dell'edificio. Questo vale, a maggior ragione, per la gran parte del patrimonio immobiliare storico, anche di non grande rilevanza artistica.

Infatti, nei centri antichi delle città italiane non è infrequente trovare edifici che sono il risultato di una lunga sequenza di interventi che hanno modificato la fabbrica originaria; magari l'impianto è medioevale (spesso con fondazioni anche di epoca romana), poi hanno subito sopraelevazioni nel cinque – seicento, poi sono stati oggetto di accorpamento, ulteriori sopraelevazioni o ricomposizioni

fondiarie nel sette – ottocento, poi ancora ridistribuzioni verticali, trasformazioni delle soffitte in mansarde abitabili e, infine, interventi di ristrutturazione edilizia contemporanei, più o meno legali. Tra l'altro, occorre osservare che il concetto di legalità delle opere edilizie è relativamente recente; di fatto si può far risalire dagli anni '30 – '40 fino agli anni '60 del secolo scorso, quando si è messa in correlazione l'opera edile con un obbligo, sanzionato anche penalmente, di autorizzazione, prima con il regio decreto legge n.640 del 1925 e poi con l'art. 31 della legge 1150/1942, modificato dalla “legge ponte” (L.765/1967) con la quale viene esteso l'onere di dotarsi di licenza edilizia, in tutto il territorio comunale, qualora si intendessero realizzare “... nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio”. Per i motivi che ho esposto sarebbe importante, al di là degli obblighi formali, l'esistenza di una sorta di “diario di bordo” della modificazione dell'edificio, che trasmetta informazioni utili a chi deve effettuare opere di manutenzione o di trasformazione, anche parziale o all'interno di un appartamento.

Queste considerazioni sono finalizzate ad una conclusione sintetica anche perché ho già avuto modo, in un altro articolo (semplificare l'edilizia: perché, come e cosa, del 27 agosto 2015) di esporre un'analisi più articolata sul tema. Quando il legislatore opera per la semplificazione in materia edilizia, a mio parere, dovrebbe avere due fronti principali da aggredire: il primo, la drastica eliminazione di un approccio cartolare burocratico ormai consolidato, che assicura solo l'aver rispettato le procedure e non la sostanza della qualità dell'intervento edilizio anche sotto il profilo della garanzia della sicurezza, statica e impiantistica; il secondo, la concreta possibilità di avere disponibili le informazioni complete sulla vita, la situazione, la configurazione dell'edificio nel quale il tecnico si appresta ad “operare”, come si dice, in “scienza e coscienza”.