

Rassegna Stampa

del

22 febbraio 2016

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

Codacons: "Ammontano a 868 queste opere in Italia, spreco per 4 miliardi di euro e ne serviranno 1,4 per completarle"

L'enorme costo delle incompiute

I numeri siciliani: 215 lavori per mezzo miliardo di spesa immobile, occorrono ancora 320 milioni

PALERMO – C'è qualcosa di decisamente più pericoloso dello spreco. Ed è lo spreco che si autoalimenta. È il caso delle incompiute nazionali – opere pubbliche incomplete per svariate cause tra cui la mancanza di fondi, il fallimento dell'impresa appaltatrice o il mancato interesse al completamento da parte del gestore – che continuano a richiedere stanziamenti per il loro completamento. E spesso più lungo è il tempo dell'abbandono e più costa la ripresa e l'operatività della struttura. Una tragedia nazionale da 868 opere, che in Sicilia celebra il punto più alto così come abbiamo denunciato lo scorso novembre proprio su queste pagine. Ieri il Codacons è tornato sull'argomento con una dolorosa nota nella quale si ribadisce il triste calvario delle infrastrutture nazionali.

"Altro che spending review e risparmi: in Italia si registra una abnorme crescita delle opere incompiute, il cui numero ha raggiunto quota 868". Le parole del Codacons commentano gli ultimi dati dell'Anagrafe sulle opere non portate a compimento esistenti nel nostro paese. Il sistema in-

formativo di monitoraggio del ministero delle Infrastrutture, all'interno del portale del servizio contratti pubblici, è stato aggiornato al luglio dello scorso anno con i dati che fanno riferimento al 2014 e che sono in crescita rispetto all'anno precedente.

"Ponti, strade, dighe e infrastrutture di interesse nazionale, iniziate e mai terminate, hanno prodotto un immenso spreco di soldi pubblici pari a 4 miliardi di euro – ha denunciato il Codacons –. Nel 2013 le opere incompiute italiane erano 692; nel 2014, ultimo dato disponibile, sono salite a 868. Il record negativo spetta alla Sicilia, regione che vede sul proprio territorio ben 215 opere rimaste incompiute".

Numeri gravissimi che pesano come macigni sulle tasche degli italiani. "Queste infrastrutture sono già costate in media 166 euro a famiglia, e per portarle a compimento servirebbero altri 1,4 miliardi di euro – ha spiegato Carlo Rienzi, presidente e fondatore del Codacons –. Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade che non portano

in nessun posto perché lasciate a metà, strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione, ecc".

Nell'Isola si trova mezzo miliardo di spesa immobilizzata e serviranno ancora 320 milioni per il completamento. Complessivamente l'Isola ospita il 24% di tutte le incompiute nazionali così come recitano le undici pagine di elenco. Tra le opere segnalate ce ne sono 84 già fruibili anche se non completate, 91 opere con un processo di completamento tra l'11 e il 49%, 57 tra 50 e 99%, e 32 comprese tra l'anno zero e i dieci punti percentuali. Ne esistono anche 8 complete al 100% eppure "non fruibili" perché non collaudate o in attesa degli ultimi passaggi burocratici. Da questo blocco di opere congelate potrebbero derivare migliaia di posti di lavoro – una stima del QdS ha calcolato, sulla base di dati Cresme, la possibilità di impiegare circa 8mila unità tra diretti e indotto nella fase di completamento delle opere – e ci sarebbe, inoltre, la possibilità di rimettere in piedi una parte di Sicilia altrimenti immobile.

Rosario Battiato

Un dato inequivocabile: "Il record negativo spetta alla Sicilia"

Scandalo: queste infrastrutture sono già costate 166 euro a famiglia

ISTRUZIONE. I sindaci dovranno aggiornare la banca dati degli istituti o perderanno i soldi. L'assessore Marziano: «A breve nuovi fondi, un bando per tutti i progetti»

Edilizia scolastica, ecco i primi 50 milioni per lavori e nuovi edifici

●●● In arrivo dalla Regione 50 milioni per ristrutturare scuole siciliane, per costruirne nuove o per effettuare interventi di manutenzione. I sindaci, però, per evitare di perdere i finanziamenti, dovranno inserire i dati e le informazioni sugli istituti scolastici del proprio territorio nel sistema informatico noto come «anagrafe dell'edilizia scolastica» rilanciata dal governo Renzi. Si tratta di un sistema che consente di avere il quadro di tutte le scuole, dei lavori fatti, degli importi spesi, dei problemi esistenti. Per ogni sindaco che non aggiorna la banca dati, la Regione viene penalizzata negli stanziamenti statali. Tanto che l'assessore all'Istruzione, Bruno Marziano, ha scritto ai 97 sindaci dell'Isola inadempienti dando loro due settimane di tempo per mettersi in regola, altrimenti perderanno la possibilità di ricevere finanziamenti.

In tutto la Regione conta di avere a breve una disponibilità di 50 milioni circa. La metà arriverà da Roma e dovrà essere spesa entro il 2016. A tal fine l'assessore è fiducioso dal momento che presso gli uffici del dipartimento guidato da Gianni Silvia saranno operativi in questi giorni altri trenta dipendenti trasferiti grazie alla mobilità d'ufficio. Altri 20 milioni circa dovrebbero arrivare dai ribassi d'asta del bando da 129 milioni con cui sono stati finanziati 126 interventi in

scuole siciliane. Tra l'altro alcuni Comuni, dovendo cofinanziare i progetti e non avendo disponibilità, hanno rinunciato liberando risorse. In questo caso i finanziamenti serviranno non solo a costruire nuovi edifici, ma anche a realizzare interventi di lotta contro la dispersione attraverso la realizzazione di palestre, laboratori e altre strutture utili agli studenti.

L'assessore Marziano seguirà inoltre le indicazioni giunte dal governo nazionale e chiederà a tutti i Comuni di presentare i progetti anche se nell'immediato non saranno tutti finanziabili. Sarà insomma creato un «parco progetti» da finanziare rapidamente quando ci saranno le risorse. A breve, ad esempio, da Roma arriveranno 480 milioni dello «Sblocca scuola» che non incideranno sul patto di stabilità, cioè sui vincoli alla spesa pubblica imposti da Roma, e dunque non metteranno in difficoltà le casse comunali.

A dare il via al mega piano di ristrutturazione è stata la giunta regionale che su proposta dell'assessore Marziano ha approvato lo schema di un nuovo bando che servirà a finanziare interventi destinati alla realizzazione di nuovi edifici, alla messa in sicurezza ed adeguamento antisismico, a opere per il miglioramento degli istituti e al contrasto alla dispersione scolastica. Marziano spiega inoltre

che «una delle novità del bando è l'estrema rapidità di attuazione: le fasi preparatorie si chiuderanno infatti entro il 31 marzo. Le somme per alimentare il bando provengono da fondi nazionali, fondi che verranno liberati dal bando attualmente in esecuzione per via di rinunce ad opere previste e da ribassi d'asta rispetto alle somme preventivate».

L'avviso si rivolge a Comuni ed ex province, soggetti titolari degli istituti scolastici. I particolari del bando saranno illustrati dall'assessore nei prossimi giorni. «Siamo di fronte ad un risultato importante - dice Marziano - raggiunto grazie alla volontà e alla professionalità degli uffici e del dirigente del servizio, Mario Medaglia. In questo modo da un lato contribuiamo all'ammodernamento delle nostre strutture scolastiche e al tempo stesso immettiamo una iniezione di energia al settore edile in Sicilia. I tempi stretti con i quali prevediamo di procedere, inoltre, rappresentano una assoluta novità ed uno stimolo a lavorare meglio». **RI. VE.**

«In Sicilia prima treni e strade, poi il Ponte»

«La Sicilia ha bisogno di ferrovie e strade, poi il ponte di Messina». Così dice l'on. Ettore Rosato, presidente Pd della Camera in tour in Sicilia. «Caso Tecnis? E' un problema serio da studiare. Crocetta? L'unico presidente possibile».

TONY ZERMO PAGINA 5



«Treni e strade, poi il ponte il caso Tecnis è da studiare»

Rosato, capogruppo Pd: «La Sicilia cresce con turismo e agricoltura»

TONY ZERMO

CATANIA. Ettore Rosato, triestino, 47 anni, è stato sottosegretario all'Interno con Prodi, ora ha un compito delicatissimo, quello di capogruppo del Pd alla Camera con 301 deputati. In sostanza ha preso il posto di Speranza dopo lo «strappo». Dicono che per essere arrivato a quel posto deve far parte del «cerchio magico» di Renzi. Può darsi, ma sembra merce rara, un politico serio.

- Perché è venuto in Sicilia? Problemi con Crocetta?

«Questa è una delle regioni più importanti del nostro Paese e siamo convinti che l'Italia per decollare ha bisogno che il Sud si risollevi. Con Crocetta nessun problema, resta l'unico presidente possibile».

- Scusi, ma come si può risollevare se il governo Renzi non fa una politica a favore del Sud?

«Non è vero, perché nelle attenzioni del

governo c'è sempre il Mezzogiorno, c'è nelle scelte politiche, anche quelle dell'ultima legge di stabilità, c'è nella consapevolezza che se riparte la ripresa economica, per essere consolidata ha bisogno del Sud».

- Però poi fate l'Expo a Milano anche con i soldi dei siciliani. Ora state chiedendo le Olimpiadi del 2024 ancora con i soldi dei siciliani, ma al Sud mai nulla.

«Detta così non funziona. Non funziona, anche Trieste si è candidata per l'Expo e ha sostenuto poi Milano. In Italia l'effetto Expo è stato positivo per tutta l'Italia, ad esempio per l'agroalimentare di cui questa regione è capofila. Anche la Sicilia ne ha avuto un beneficio. Ci sono partite nazionali e partite locali, quelle nazionali le abbiamo giocate cercando di valorizzare le esperienze migliori e la preparazione migliore. Per prepararci all'Expo abbiamo lavorato per anni, ed è stata scelta Milano, così come per le

Olimpiadi abbiamo messo in campo la città più interessante che abbiamo, Roma, con tutta la sua storia. Noi speriamo che le Olimpiadi si facciano in Italia perché sarebbero un grande volano per l'economia».

- Non bisogna dimenticare che la crisi nera della Grecia cominciò con le Olimpiadi del 2000.

«La crisi della Grecia cominciò con le Olimpiadi perché sono state gestite male, con un criterio sbagliato. Le Olimpia-

di vanno gestite come un evento sportivo, ma anche con un piano finanziario che tenga conto dei costi, ma anche dei ricavi. E' un business, oltre ad essere un grande evento».

- Il nostro giornale da sempre considera la realizzazione del ponte più lungo del mondo sullo Stretto di Messina la madre di tutte le opere. Renzi ha mostrato un'apertura, ma poi non ha detto più nulla sull'argomento (e il Direttore Mario Ciancio gli mostra la pagina del 1955 che dava per fatto l'appalto dell'opera). Lei è vicino al premier, il quale ha detto che non è prioritario perché non ci sono i soldi, però l'imprenditore Pietro Salini ha precisato che l'opera si può fare a costo zero, basterebbe non pagare tasse sui pedaggi trentennali. Ci può dire quali sono le reali intenzioni di Renzi sul Ponte?

«Il ponte è un'opera di grande rilevanza, di grande fascino, e l'idea del governo è di non dire no al ponte. L'idea del governo è di dire prima sì alle altre infrastrutture, rendere utile il ponte per le connessioni in questa regione. Le ferrovie non funzionano in Sicilia, abbiamo bisogno di fare prima delle altre opere immediate su cui il ministro Delrio sta puntando. Bisogna sistemare prima le ferrovie e la viabilità, sono scelte che vanno nella direzione di un'attenzione maggiore verso la Sicilia. Bisogna dire che qui le opere infrastrutturali non sono state realizzate a causa di due fatto-

ri: uno le scelte dei governi precedenti di non mettere sufficienti risorse, due non avere speso bene le risorse che sono arrivate».

- Senza volere essere cattivo dobbiamo aggiungere un terzo fattore, e cioè il fatto che la Tecnis, la più grande impresa siciliana, è andata a gambe all'aria perché i vertici sono accusati di «mazzettismo». L'impresa rischia il fallimento e così più di metà delle opere in corso in Sicilia sono ferme. Come si esce da questa situazione drammatica?

«Questo è un elemento che mi mancava. E' un tema che non conoscevo, ma è un tema di cui farci carico e su cui possiamo lavorarci».

- Il sottosegretario all'Economia, Barretta, ci aveva detto che nel riordino del settore gioco ci poteva essere spazio per nuove case da gioco, poi però non ha dato seguito a questa promessa. Lei lo sa che Malta è a mezz'ora di aereo da Catania e che ha cinque casinò dove vanno a giocare i siciliani? Lo sa che Taormina d'inverno è morta? Il ministro dell'Interno Alfano aveva promesso di appoggiare la richiesta, ma poi non ha fatto nulla.

«Il mercato è cambiato moltissimo. Oggi le case da gioco sono in crisi, perché molta gente gioca con le slot machine, quindi fare altri casinò non pare sia il momento. La Sicilia ha altri strumenti per fare turismo, ha delle prospettive straordinarie, gigantesche (e accanto

all'on. Rosato c'è l'assessore regionale al Turismo, Anthony Barbagallo, ndr) ».

- Ma se le case da gioco sono diventate marginali perché non restituire la concessione a Taormina dando ai siciliani la possibilità di giocare in casa?

«Non dico né sì e né no, c'è un dibattito. Se poi il ministro Alfano ha detto di essere favorevole, allora... ».

- Ultima domanda sulla crisi dei giornali. Come si risolve?

«Stiamo facendo la legge sull'editoria mettendo anche un tetto alla pubblicità in tv».

Però non basta, ci vuole una cosa sola: la pubblicazione dei bilanci dei Comuni sui giornali. E' un problema di trasparenza della pubblica amministrazione e anche di sopravvivenza dei giornali.

Anello i cantieri verso lo stop

- > Orlando: via l'appalto a Tecnis
- > Il Comune pronto a ripristinare i luoghi. Spesa da 150 mila euro

SI STRINGE l'assedio attorno alla Tecnis. Entro mercoledì l'azienda impegnata nei lavori per l'anello ferroviario dovrà garantire di essere in grado di portare avanti il cantiere che da mesi ha invaso il centro città. Il sindaco Orlando è pronto a sospendere definitivamente le attività, riasfaltare e riaprire via Amari, viale Lazio e piazza Castelnuovo in attesa che la situazione sia più chiara e si decida se le opere possono essere proseguite da altre imprese come ipotizzato, per esempio, dalla stazione appaltante. Costo previsto per l'operazione di ripristino dei luoghi interessati dai cantieri aperti per la realizzazione delle stazioni necessarie a completare l'anello ferroviario, non meno di 150 mila euro. Il Comune ha inviato una lettera in cui chiede a Rfi di rescindere il con-

tratto con la Tecnis «per gravi inadempienze che compromettono il buon esito dell'opera». E a rendere ancora più nero il cielo sopra la Tecnis c'è la richiesta di concordato preventivo che verrà presentata dal commissario Ruperto. Una scelta del cda per evitare il fallimento ma che apre a una sola strada: la vendita, in blocco o per rami d'azienda.

AMATO E PATANÈ ALLE PAGINE II E III

Debiti, inchieste e ritardi anello ferroviario verso lo stop Orlando: "Revocate l'appalto"

Il sindaco chiede a Rfi di ritirare l'affidamento all'impresa Tecnis
Smobilitare i cantieri e riaprire le strade al traffico costa 150 mila euro

**GIOACCHINO AMATO
FRANCESCO PATANÈ**

Si stringe l'assedio attorno a Tecnis. Entro mercoledì la ditta impegnata nei lavori dell'anello ferroviario dovrà garantire davanti al prefetto di Palermo, alla stazione appaltante Rfi, ai sindacati ma soprattutto al Comune di essere in grado di continuare il cantiere che da mesi invade il centro città. «Se l'opera non riprende immediatamente con le necessarie garanzie — avverte il sin-

daco Leoluca Orlando — siamo pronti a riprendere i cantieri, riasfaltare e riaprire via Amari, viale Lazio e piazza Castelnuovo in attesa che questa drammatica situazione sia più chiara. Prima di tutto dobbiamo tutelare i cittadini e non possiamo tenere un can-

tiere aperto per mesi nell'attesa che subentri un'altra ditta». Ma questi lavori "riparatori" non costeranno meno di 150 mila euro. Sull'ipotesi che Tecnis possa salvarsi dal fallimento a Palazzo delle Aquile nessuno ci scommetterebbe un solo centesimo, tanto che ieri il vicesindaco Emilio Arcuri ha inviato una lettera in cui chiede a Rfi di rescindere il contratto con Tecnis «per gravi inadempienze che compromettono il buon esito dell'opera». E a rendere ancora più nero il cielo sopra Tecnis c'è la richiesta di concordato preventivo che verrà presentata dal commissario straordinario Saverio Ruperto. Una scelta del cda Tecnis per evitare il fallimento immediato (dopo la rinuncia alla ristrutturazione del debito) ma che apre a una sola strada: la vendita, in blocco o per rami d'azienda. I 45 operai impegnati a Palermo continuano lo sciopero e hanno chiesto a Rfi di sostituirsi all'azienda catanese nel pagamento dei tre stipendi arretrati. Stipendi che Tecnis ha detto di non poter saldare.

GLI SCENARI POSSIBILI

La lettera del Comune è arrivata all'ufficio legale Rfi: «Stiamo valutando se ci sono i margini giuridici per la rescissione», fanno sapere dal quartier generale di Rfi a Roma. Ma alla luce delle dichiarazioni di due giorni fa dell'amministratore delegato Rfi Maurizio Gentile, «abbiamo pronto un piano B», la lettera del Comune potrebbe essere la mossa decisiva per spingere Rfi a disimpegnarsi da Tecnis. Rete ferroviaria infatti da settimane sta lavorando a una soluzione paracadute in caso di fallimento di Tecnis. Due le ipotesi sul tavolo ed entrambe prevedono la rescissione del contratto: nel primo caso si tratta di affidare l'appalto alla seconda classificata (Salini Ics) o alla terza (Sis). In alternativa Rfi dovrebbe bandire una nuova gara ad evidenza pubblica. In entrambi i casi i

tempi per rivedere le ruspe in città sarebbero di oltre 12 mesi, mesi necessari a fotografare l'esatto stato di avanzamento dei lavori eseguiti da Tecnis e a quantificare le penali.

SPUNTA IL "VENDESI"

Col concordato preventivo la Tecnis prova a trovare un compratore. I pretendenti a quanto pare non mancano. «Non tanto per i cantieri aperti in mezza Italia con lavori da circa 600 milioni di euro — spiega Giovanni Pistorio della Fillea Cgil di Catania — quanto per il portafoglio da circa 650 milioni di euro di lavori che Tecnis si è aggiudicata». Lavori che non sono stati ancora assegnati, la maggior parte dei quali bloccati per l'interdittiva antimafia. Davanti al management dell'azienda, dove da non più di due settimane è arrivato Roberto Cappelli alla presidenza del cda, ci sono due alternative. Vendere l'intera azienda con le partecipate e i mille dipendenti ma anche debiti per 300 milioni di euro o procedere allo "spezzatino" con la cessione di rami d'azienda e singoli settori con cui colmare la voragine in cassa. Soprattutto in questo caso a chi acquista converrebbe che la Tecnis si fosse disimpegnata dai cantieri aperti, soprattutto dai più problematici. Un disimpegno che in realtà è già iniziato con due rescissioni di contratto per i lavori sulla Palermo-Agrigento e sulla Sassari-Olbia e l'uscita dal consorzio che realizza il raddoppio della Caltanissetta-Agrigento. E la Tecnis risulterebbe già in trattativa per cedere alcuni appalti per opere da realizzare in Tunisia, le più "ricche" del suo portafoglio. Abbandonare l'anello ferroviario, dunque, potrebbe convenire anche all'azienda.

L'INIZIO DELLA CRISI

Gli incidenti di percorso di Tecnis si contano a decine, a iniziare proprio dall'appalto

della rete fognaria di Palermo che alla fine passa a Sikelia fino al cedimento del viadotto Scorciavacche subito dopo l'apertura, e poi decine di indagini in tutta Italia per utilizzo di cemento non a norma, alcune chiuse senza condanne. Ma fino al 9 novembre dello scorso anno, quando viene annunciata la ristrutturazione del debito, nessuno si era accorto della fragilità finanziaria del gruppo che dopo una decina di giorni sarà decapitato dall'arresto di Concetto Bosco e Mimmo Costanzo per le tangenti Anas. «Non era possibile accorgersene prima — conferma Pistorio — tra l'altro l'esposizione con le banche era alla metà del massimo consentito. Certo su Tecnis hanno pesato i contenziosi passati». Soprattutto l'avventura che Bosco e Costanzo intrapresero con il Consorzio Uniter che li vedeva soci della Sigenco di Santo Campione, uomo di fiducia di Mario Rendo. A iniziare dalla metropolitana di Catania, una serie di cantieri costellati di contenziosi, ritardi, inchieste giudiziarie mentre Tecnis doveva porre riparo alle inadempienze del socio Sigenco alle prese con fallimenti poi revocati e diversi sequestri di beni. Un percorso che adesso rischia di compiere la stessa Tecnis.

Entro mercoledì la ditta dovrà dimostrare di potere continuare l'opera, ma le Ferrovie studiano un piano alternativo

La società catanese è in cerca di compratori ma ha già accumulato debiti per 300 milioni di euro

LE CIFRE

12

I TEMPI

Sono 12 i mesi che occorreranno per la riapertura dei cantieri sia nel caso subentri la ditta seconda classifica, sia in caso di un nuovo bando

150 mila

I COSTI

Ammonta a 150 mila euro la spesa per riasfaltare e ripristinare via Amari, viale Lazio e via Sicilia coprendo gli scavi e rimuovendo le trincee

650 mln

IL PORTAFOGLIO

Sono 650 i milioni di euro del "portafoglio" di opere aggiudicate ma non assegnate a Tecnis che farebbero gola ai potenziali compratori

IL PREZZO PAGATO DALL'EDILIZIA

Non sprechiamo la riforma degli appalti

di **Claudio De Albertis**

Caro Direttore, otto anni di crisi hanno devastato il settore delle costruzioni: abbiamo perso oltre 80 mila imprese e quasi 800 mila lavoratori, compreso l'indotto. Nonostante i dati drammatici, le aziende rimaste sul campo credono nella ripresa del settore, a patto che si operi in un mercato realmente competitivo in cui la professionalità e il

rispetto delle regole costituisca l'elemento premiante. È un enorme sforzo che il nostro sistema sta affrontando per contribuire concretamente alla crescita virtuosa del Paese.

Una parte importante delle nostre imprese opera nel settore delle opere pubbliche, un mercato ipernormato nel quale peraltro non sono mancate alterazioni anche e soprattutto nel segno dell'illegittimità.

Continua ► pagina 20

IL PREZZO PAGATO DALL'EDILIZIA

Non sprechiamo la riforma degli appalti

Trasparenza, efficienza, tempi e costi certi gli obiettivi da raggiungere con il nuovo codice

di **Claudio De Albertis**

► Continua da pagina 1

Ogni 20 anni nel nostro Paese assistiamo a una riforma dei lavori pubblici. Auspicavamo da tempo che venissero riscritte le regole che sovrintendono al mondo degli appalti, necessità che i recenti accadimenti hanno ampiamente confermato. Il nuovo codice degli appalti è l'occasione per imprimere una definitiva svolta in termini di efficienza, trasparenza, rispetto delle regole con tempi e costi certi nell'esecuzione delle opere. Obiettivi in parte già colti dalla legge delega approvata in Parlamento, ma che ora devono trovare piena e concreta applicazione nel nuovo codice degli appalti, che si sta scrivendo in queste ore, e nelle linee guida che ne seguiranno. Il termine del 18 aprile, dettato dalla norma comunitaria per tali adempimenti, ha imposto al Governo di agire con grande celerità. Una fretta comprensibile, ma che non deve andare a scapito della qualità del prodotto finale, frutto di un virtuoso punto di incontro tra la domanda e l'offerta nell'ambito dei lavori pubblici, raggiungibile solo attraverso un confronto effettivo con tutti gli operatori coinvolti.

A tal fine voglio approfittare di

questa sede per puntualizzare alcune questioni fondamentali per assicurare al Paese un nuovo modello di progettazione e realizzazione delle infrastrutture pubbliche.

Proponiamo innanzitutto un sistema di qualificazione delle imprese più stringente nel quale la rivisitazione dell'attuale sistema Soa punti a una maggiore valorizzazione dei criteri qualitativi e reputazionali. Per la valutazione delle imprese, si dovrà tener conto, infatti, anche di indici di maggior affidabilità finanziaria e patrimoniale nonché della condotta, in termini di adempimento contrattuale, durante l'esecuzione dei lavori. Criteri che comunque non potranno essere esaminati gara per gara perché obbligheremmo le stazioni appaltanti a un complicato lavoro multidisciplinare, con effetti devastanti e pesanti ritardi

nell'affidamento dei lavori, anche per la diffusa mancanza di professionalità adeguate. E lo stesso meccanismo di qualificazione dovrebbe valere anche per la pubblica amministrazione così da stabilire un dialogo virtuoso con le imprese.

Altro elemento essenziale riguarda la progettazione. È indispensabile confrontarsi su progetti realmente esecutivi e quindi debitamente validati: ognuno deve poter rispondere dei propri errori. In questa ottica, dovrà essere non solo predisposto ma anche disponibile un quadro puntuale di garanzie contrattuali effettivamente esigibili.

Per quanto riguarda, invece, i sistemi di aggiudicazione delle gare, prendiamo atto con sollievo che il sistema del massimo ribasso è stato definitivamente accantonato, preferendo, come da noi auspicato, un sistema dove la qualità del progetto prevalga su fattori meramente contabili. Un obiettivo che potrà essere pienamente raggiunto solo se l'individuazione delle commissioni di aggiudicazione sarà di effettiva

pertinenza dell'Anac, a garanzia dell'imparzialità e competenza dei commissari di gara. Estrema importanza assume anche, per le gare di importo più contenuto, che rappresentano la stragrande maggioranza del mercato, il sistema anti-turbativa d'asta che consentirà peraltro alle stazioni appaltanti di avere imprese aggiudicatrici in grado di poter svolgere effettivamente i lavori appaltati. Ci sono anche alcune criticità come l'anomalia, peraltro già contenuta nella legge delega, che, sul modello delle bad company mutate da altri ambiti industriali e finanziari, consente alle imprese in avanzato stato di crisi di fare concorrenza sleale a chi ha sempre rispettato le obbligazioni contrattuali, anche nei confronti delle maestranze e dei fornitori. Condivisibile appare, poi, l'introduzione nel nostro settore della digitalizzazione, che dovrà avvenire gradualmente in modo facoltativo e sperimentale, così da favorire una crescita culturale effettiva e non solo formale del nostro settore, senza mettere in crisi le stazioni ap-

paltanti. Infine, è necessario salvaguardare le norme esistenti in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, così come va tutelata la possibilità per i privati di presentare proposte di project financing, garantendo il diritto di prelazione del proponente. Principio questo che in un momento di grave carenza di finanze pubbliche ha consentito e consentirà ai privati di presentare numerosi progetti di pubblica utilità.

Come vede Direttore, si tratta di accorgimenti che in linea con gli obiettivi prefissati dalla legge delega mirano a delineare un quadro regolatorio efficiente e a ristabilire una corretta competizione tra le imprese, superando definitivamente la logica ottocentesca suddito-sovrano che troppo spesso contraddistingue il rapporto tra cittadini, imprese e pubblica amministrazione e garantendo un processo ispirato a moderni principi di sana competitività nell'interesse primario del Paese.

Non perdiamo questa occasione.

L'autore è presidente dell'Ance

LA VALUTAZIONE DELLE IMPRESE

Per la valutazione si dovrà tener conto di indici di maggior affidabilità finanziaria e patrimoniale e della condotta sugli adempimenti contrattuali

LA PROGETTAZIONE

È essenziale confrontarsi su progetti realmente esecutivi e quindi debitamente validati: ognuno in questo modo deve rispondere dei propri errori

Il ministero dello Sviluppo economico lavora alla riforma del fondo di garanzia

Un rating alle pmi, per il credito

Più facile accedere ai prestiti bancari. Regioni protagoniste

DI CINZIA DE STEFANIS

In arrivo un modello di rating per le pmi che intendono accedere al credito coperto da garanzia statale. Stanno, infatti, per cambiare i criteri di valutazione economico-finanziaria delle imprese, utilizzati per ammettere le attività imprenditoriali ai prestiti bancari coperti dal fondo di garanzia per le pmi. A mettere mano alla riforma è il ministero dello Sviluppo economico. Secondo quanto risulta a *ItaliaOggi*, a seguito del restyling, i rubinetti del credito dovrebbero erogare più facilmente risorse, poiché l'ombrello della garanzia passerà dall'attuale sistema di «credit-scoring» ad un vero e proprio modello di «rating interno», dotato di un proprio modello di calcolo, simile a quello in dotazione delle banche. L'obiettivo del nuovo sistema è modularne la copertura della garanzia concessa in base alla rischiosità dei soggetti che la richiedono. Tutto ciò, nelle intenzioni dei tecnici ministeriali, finirà per favorire anche le imprese con merito creditizio più basso. Quindi, per facilitare la concessione di finanziamenti. A lavorare sul testo del decreto è la direzione incentivi alle imprese - divisione VI - diretta dall'ingegnere Gerardo Baione. Il provvedimento attua quanto previsto dall'articolo 2, comma 6, del decreto legge n. 69/2013.

IL PERNO DI UNA RIFORMA COMPLESSIVA DEL FONDO PMI. Poiché, secondo il governo, il tema della compatibilità del fabbisogno del fondo di garanzia con gli equilibri della finanza pubblica non è più differibile (e necessita di adeguate soluzioni), il ministero dello sviluppo economico ha già avviato un processo di revisione delle modalità di funzionamento del fondo di garanzia. La revisione, da un lato, dovrà ridurre l'assorbimento di risorse pubbliche del fondo a parità di volumi di finanziamento garantiti, dall'altro, dovrà rendere più efficace ed efficiente lo strumento. Perno della riforma sarà proprio l'adozione - in attuazione dell'articolo 2, comma 6, del decreto legge n. 69/2013 - di un modello di rating interno del fondo, ai fini della valutazione del merito creditizio delle imprese, che sostituirà l'attuale sistema basato sull'utilizzo del

credit scoring (dare un punteggio creditizio, ndr).

COSTI E TRATTAMENTI. L'adozione del rating interno non comporterà alcun aggravio di oneri amministrativi per i richiedenti rispetto all'attuale sistema; i criteri di accesso saranno pubblici, trasparenti e uniformi su tutto il territorio nazionale. Il trattamento sarà identico per i richiedenti, a prescindere dalla tipologia della banca (Irb, standard ecc.).

FINALITÀ DEL RATING. Il nuovo modello di rating prevede anche la fissazione di una soglia minima di accesso alla garanzia, fissata attorno all'8-9%. Il passaggio a questo sistema di classificazione interno al fondo è finalizzato, nelle intenzioni ministeriali, all'ampliamento della platea di imprese, potenziali beneficiarie della garanzia del fondo stesso. Da parte loro, le regioni potranno destinare proprie risorse al fondo di garanzia pmi; così da incrementare, per le imprese del territorio, le ordinarie percentuali di copertura dell'ombrello statale. Per far ciò potranno attingere a risorse Sie (i fondi strutturali di investimento europeo).

LE MANOVRE POSSIBILI. L'adozione del modello di rating offrirà quindi l'occasione per avviare una revisione delle modalità di intervento dello strumento.

Da un lato, la graduazione della garanzia, in funzione della rischiosità dell'impresa, consentirà di sostenere di più le imprese (comunque sane) più esposte al «rischio razionamento», differenziandolo in ragione della finalità dell'operazione finanziaria (investimenti o altre finalità); sarà anche possibile effettuare accantonamenti adeguati in funzione della diversa rischiosità dell'impresa, con una più efficiente gestione delle risorse.

Dall'altro lato, con il rating interno si creeranno reali spazi di integrazione con le politiche regionali in materia di garanzia e di accesso al credito, in un'ottica di razionalizzazione ed efficientamento dell'intero sistema della garanzia pubblica. Questa impostazione consentirebbe, infatti, dovrebbe consentire un utilizzo realmente addizionale delle risorse, eliminando la «distorsione» tra garanzia diretta e controgaranzia.

Appalti trasparenti con stop a varianti e freni alle lobby

Il nuovo codice al prossimo Consiglio dei ministri
Superpoteri a Cantone, scompare il "massimo ribasso"

LUISA GRION

ROMA. Più controlli nell'assegnazione delle gare - sia per le imprese che effettueranno i lavori che per le amministrazioni che li appalteranno - e un super potere di vigilanza attribuito alla Autorità anticorruzione guidata da Raffaele Cantone. Il nuovo Codice degli appalti è sulla rampa di lancio, i tempi previsti per l'approvazione del decreto sono strettissimi: causa l'immensa mole di articoli (220 nell'ultimissima bozza) il varo previsto per la scorsa settimana è slittato a quella entrante. Termine diventato perentorio, visto che il recepimento delle direttive Ue (datata 2014) scade il 18 aprile.

Obiettivo dichiarato del prov-

vedimento è quello di dare un taglio a sprechi e corruzione e rilanciare gli investimenti nell'edilizia. Settore trainante massacrato dalla crisi e - per quanto riguarda le opere pubbliche - dagli scandali. «Il nuovo Codice si muove all'interno di una cornice semplificatoria e fortemente innovativa. Certezza sulla esecuzione delle opere, trasparenza nelle procedure, riduzione delle stazioni appaltanti, sostegno a piccole e medie imprese e al Made in Italy. Via deroghe, varianti e massimo ribasso. E finalmente avremo la regolamentazione delle lobby e il *debat public*» sintetizza Riccardo Nencini, viceministro alle Infrastrutture e «padre» della riforma.

Perno del nuovo Codice sarà l'Anac di Raffaele Cantone che premierà con un bollino le am-

ministrazioni virtuose, introdurrà un rating selettivo per le imprese di buona reputazione e individuerà i commissari di gara da iscrivere in un albo. Superata una soglia minima nel valore delle gare, le stazioni appaltanti potranno bandirle solo se in possesso del «bollino» di Cantone. Per evitare trucchi dell'ultima ora, la possibilità di introdurre varianti ai progetti originali sarà ammessa solo in un pugno di casi elencati dal Codice stesso. Finirà in soffitta anche la pratica che prevedeva di assegnare le gare al massimo ribasso: ora l'opera sarà assegnata in base alla offerta economicamente più vantaggiosa, tenendo sempre conto dei prezzi, quindi, ma anche degli standard di qualità (e in ogni caso, per prezzi particolarmente bas-

si saranno previsti supplementi d'indagine). Ma al di là della corposa massa di tecnicità introdotte, il Codice intende dare una spinta anche alla digitalizzazione delle imprese (il documento di gara unico europeo, dal 2018, sarà fornito solo on line) e innovare i rapporti con le aziende e la cittadinanza. È prevista infatti una regolamentazione delle lobby: amministrazioni e enti aggiudicanti dovranno pubblicare tutti i contributi ricevuti da «portatori di interesse», in relazione a lavori pubblici, fornire e servizi, sia in fase di programmazione che nelle fasi di progettazione ed esecuzione, nonché i resoconti di incontri e dibattiti con i medesimi. Quanto alla cittadinanza, le comunità locali saranno interpellate sull'impatto delle grandi opere: parere non vincolante.

I PUNTI

1 VIGILANZA RAFFORZATA

Il nuovo codice degli appalti prevede che l'Autorità anticorruzione vigili sulle amministrazioni, istituisca un registro dei commissari di gara e un rating selettivo per le imprese

2 EXTRA COSTI

Per scongiurare extra costi, allungamento dei tempi e corruzione il codice limiterà al minimo le varianti in corso d'opera. Stop anche al criterio del massimo ribasso nell'assegnazione degli appalti

3 DIBATTITO PUBBLICO

Verrà introdotto, per la prima volta in Italia, un registro dei lobbisti. Si esprimerà anche il *debat public*: le comunità locali esprimeranno un parere, anche se non vincolante, in fase di pianificazione dei lavori

Previsti maggiori controlli sia sulle aziende che sulle amministrazioni

Tempi risicati per l'esecutivo: il recepimento della direttiva Ue scade il 18 aprile

Meno tasse

Imposte ridotte anche se si tiene per un anno il vecchio immobile. Acquisto agevolato dal costruttore

per comprare casa

di **Gino Pagliuca**

MILANO Fisco meno esoso con chi compra casa. La legge di Stabilità ha introdotto due importanti agevolazioni che fanno scendere molto le imposte a chi cambia alloggio e non riesce a vendere la vecchia abitazione o a chi acquista un'abitazione in cantiere. Lo scopo è quello di dare impulso a un mercato che sia pure in ripresa è ancora lontanissimo dai picchi precisi, con beneficio per il Pil e per le casse erariali. La prima agevolazione è la possibilità di acquistare un immobile residenziale non di lusso con imposte ridotte anche se si mantiene, per non più di un anno, il possesso di un'abitazione acquisita in precedenza; la seconda riguarda le abitazioni acquistate da un costruttore: metà dell'Iva che grava sulla vendita potrà essere recuperata in dieci anni sotto forma di detrazione Irpef. Sono due provvedimenti che possono portare a un risparmio di parecchie migliaia di euro in tasse su un contratto di acquisto.

La prima casa

Come si arriva a questa conclusione? Per rispondere è necessario premettere che il trattamento fiscale sugli acquisti immobiliari cambia in maniera sostanziale quando l'unità sia definibile prima casa. Per rientrare nelle fattispecie agevolate fino al 31 dicembre scorso era necessario rispettare quattro condizioni: 1) l'abitazione non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8, A/9; 2) chi compra deve stabilire la residenza nel comune in cui si trova la casa entro 18 mesi; 3) non si può possedere, nemmeno in comunione con il coniuge, un'altra abitazione nello stesso comune; 4) non bisogna possedere in tutta Italia un'altra abitazione acquistata come prima casa. Con la legge di Stabilità rimangono invariati i primi due requisiti ma sono cambiati gli altri due; infatti ora è possibile ottenere il trattamento fiscale di favore anche se si risulta proprietario di un'abitazione comprata con agevolazione fiscale purché la si rivenda entro un anno e questa facilitazione vale anche se la casa posseduta è nello stesso comune in cui si trova l'abitazione nuova, ma solo purché a suo tempo sia stata acquisita con agevolazioni.

L'acquisto da privato

Per la tassazione sugli acquisti da privato o da società non costruttrice non si considera il costo pattuito ma il valore catastale dell'immobile, di norma parecchio più basso del prezzo reale. Quando si ha diritto al trattamento prima casa l'imposta di registro è pari al 2% del valore cata-

stale a cui si aggiungono altri 100 euro per imposte catastale e ipotecaria; il versamento minimo complessivo è di 1000 euro. Negli altri casi l'imposta di registro sale al 9% ed è calcolata su un valore catastale più alto del 10%. Così con le rego-

le precedenti chi non riusciva a vendere la casa vecchia prima di rogitare per quella nuova doveva fare fronte a Roma, su una casa da 120 metri quadrati in categoria A/2, a un esborso di 15.257 euro mentre ora se la cava spendendone solo 3.162. Su una casa A/3 da 80 metri a Milano con le nuove regole si pagano in media 1.530 euro a fronte dei 7.180 euro calcolabili con le norme precedenti. A questo poi si deve aggiungere un ulteriore sconto, previsto già dalla precedente normativa; si possono detrarre le imposte versate a suo tempo per l'acquisto della vecchia casa.

E dal costruttore

Questi vantaggi si applicano anche a chi compra da un costruttore e pesano molto di

più: sulla prima casa infatti l'Iva è al 4% a fronte del 10% applicabile alle seconde case non di lusso. All'Iva vanno poi aggiunte altre 600 euro a titolo di imposte di registro, ipotecarie e catastale. Va inoltre sottolineato che l'acquisto da impresa edile viene tassato sul prezzo reale e non sul valore catastale: significa che su una casa del valore di 200mila euro se si può usufruire dell'aliquota agevolata si possono risparmiare ben 12mila euro (Iva a 8.000 euro anziché a 20mila).

Recupero Iva e detrazione Irpef

La legge di Stabilità ha introdotto un'altra sostanziosa agevolazione: metà dell'Iva può essere recuperata sotto forma di detrazione Irpef in 10 anni, a condizione che l'abitazione appartenga alle classi energetiche A o B (nei fatti è un requisito che hanno tutte le case nuove). Chiaramente si tratta di un escamotage normativo per non incorrere in una procedura di infrazione comunitaria, che sarebbe stata inevitabile se il provvedimento fosse consistito nel dimezzamento puro e semplice dell'Iva. Su un'abitazione centrale da 120 metri quadrati il recupero di imposta su una prima casa è di 1.638 euro all'anno a Milano e di 1.545 euro a Roma; su una casa da 80 metri in periferia si recuperano 454 euro all'anno nella Capitale e 454 nel capoluogo lombardo. Il recupero dell'Iva si applica anche se l'acquisto riguarda un immobile residenziale diverso dalla prima casa. Per fare solo un esempio, l'appartamento da 120 metri a Milano come seconda casa deve pagare a titolo di Iva circa 81.800 euro, ogni anno però l'acquirente può scalare 4.090 euro dalla dichiarazione dei redditi.

 La parola
VALORE CATASTALE

Il valore catastale di un immobile ha notevole rilevanza sia nel caso di compravendita, sia ai fini della definizione dell'imponibile Imu. Infatti, in caso di trasferimento di proprietà di immobili a uso abitativo e delle relative pertinenze si viene tassati in base al valore catastale, anziché al corrispettivo patteggiato tra le parti e iscritto nell'atto notarile. Il valore catastale della prima casa, anche detto valore fiscale, si ottiene moltiplicando la rendita catastale riportata nell'atto di compravendita per un coefficiente di rivalutazione stabilito per legge, che varia a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile.

Fisco più leggero

L'agevolazione per chi compra una casa da privato e vende entro un anno la casa che possedeva già

Ipotesi: abitazione da 120 metri quadrati in categoria A/2 e da 80 metri quadrati categoria A/3

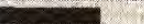
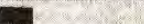
CITTÀ	Casa A/2 120 mq		Casa A/3 80 mq	
	Imposte da pagare	Risparmio rispetto alle imposte seconda casa	Imposte da pagare	Risparmio rispetto alle imposte seconda casa
1 Roma	3.162	 12.095	1.930	 7.228
2 Milano	3.010	 11.494	1.530	 5.650
3 Napoli	2.155	 8.117	1.025	 3.653
4 Torino	3.089	 11.805	1.565	 5.786
5 Palermo	1.111	 3.992	1.000	 1.675
6 Genova	3.002	 11.463	1.446	 5.318
7 Bologna	2.888	 11.011	1.703	 6.330
8 Firenze	2.273	 8.583	1.426	 5.236
9 Bari	2.369	 8.962	1.449	 5.327
10 Catania	1.643	 6.096	1.000	 3.204

Fonte: Elaborazione Corriere della Sera su dati Agenzia delle Entrate



L'agevolazione sulle case nuove: quanto si paga in media di tasse sulla prima casa e quanto si recupera nel decennio successivo

Ipotesi: abitazione in posizione centrale da 120 metri quadrati e una casa in periferia da 80 metri, calcolo per contribuente che ha diritto alle agevolazioni prima casa

CITTÀ	Casa centrale 120 mq		Casa periferica 80 mq	
	Imposte da pagare	Somma detraibile dall'Irpef per 10 anni	Imposte da pagare	Somma detraibile dall'Irpef per 10 anni
1 Roma	31.502	 1.545	9.890	 464
2 Milano	33.350	 1.638	9.688	 454
3 Napoli	20.894	 1.015	6.168	 278
4 Torino	16.766	 808	6.296	 285
5 Palermo	11.693	 555	4.920	 216
6 Genova	16.142	 777	5.797	 260
7 Bologna	18.590	 900	7.832	 362
8 Firenze	20.544	 997	8.939	 417
9 Bari	16.330	 786	6.802	 310
10 Catania	12.677	 604	4.571	 199

Fonte: Elaborazione Corriere della Sera su dati Nomisma

d'Arco

Rinnovabili, la Sicilia a passo di lumaca

Il Rapporto Energia della Regione: «Siamo al 17° posto in Italia». Ma il 90% dei Comuni ha aderito al Patto dei sindaci

La Sicilia è in Europa seconda solo alla spagnola Andalusia come adesione al cosiddetto «Patto dei sindaci» e cioè l'impegno da qui al 2020 a raggiungere gli obiettivi Ue e cioè l'aumento della produzione di energia da fonte rinnovabile e degli interventi di efficienza energetica, conseguentemente, diminuiscono le emissioni di CO2 in atmosfera.

È quanto si evince dal Rapporto energia, curato dall'Osservatorio regionale ha permesso di fare il punto sui fatti salienti che riguardano l'energia in Sicilia.

Tutto naturalmente parte dalla conferenza delle Nazioni Unite sul Clima (COP21) che si è svolta a dicembre a Parigi. I grandi della terra (150 capi di Stato e di governo), si sono riuniti a Bourget, per discutere sul cambiamento climatico. L'obiettivo è quello di mantenere il riscaldamento globale sotto la soglia dei 2°C rispetto all'era preindustriale. In Europa i nuovi obiettivi, contenuti nella roadmap 2050, passano dal nuovo pacchetto clima-energia al 2030 (40% di riduzione di gas serra rispetto al 1990, 27% di energia prodotta da fonte rinnovabile, 27% di incremento per l'efficienza energetica).

I tre obiettivi – rilva il rapporto energia della Regione – sono tra loro collegati: se aumenta la produzione di energia da fonte rinnovabile e si migliora l'efficienza energetica, conseguentemente, diminuiscono le emissioni di CO2 in atmosfera.

E le politiche europee per l'energia e il clima passano anche e soprattutto dalle amministrazioni locali e regionale. L'iniziativa Ue del «Patto dei Sindaci» lanciata nel 2009, in cui le città firmatarie si impegnano a superare gli obiettivi fissati (per il 2020) a livello europeo ha visto in Sicilia un'altissima adesione: circa il 90% dei comuni dell'isola.

Un successo per la nostra Regione che si piazza, almeno in questo, nelle prime posizioni in Europa essendo seconda solo all'Andalusia.

Ma solo le parole non bastano. Il contributo siciliano al raggiungimento degli obiettivi europei – rileva il Piano energia 2015 – passa attraverso una serie di opportunità che se colte consentiranno di raggiungere sicuramente i risultati prefissati. In particolare la nuova programmazione comunitaria e l'iniziativa Patto dei Sindaci potranno incidere concretamente sulla riduzione gas serra, sull'incremento di energia da rinnovabile e alla efficienza energetica. Nei prossimi anni i comuni siciliani saranno chiamati a realizzare le azioni contenute nei Piani d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), per «fare» efficienza energetica, utilizzare le fonti rinnovabili e realizzare edifici a energia quasi zero. La Regione disporrà di una leva finanziaria (grazie ai fondi Por 2014-2020) di circa 519,5 milioni di euro.

Ma qual è la situazione dei singoli settori energetici siciliani? Anche quest'anno – rileva il Rapporto Energia della Regione – risulta in fibrillazione il settore petrolifero a causa del crollo dei consumi (dovuta alla crisi economica) e alla concorrenza delle raffinerie dei paesi extraeuro-

pei, fortemente avvantaggiate dai più bassi costi dell'energia, della materia prima e da vincoli ambientali e sociali praticamente inesistenti.

● **IDATI.** In Sicilia, nel primo semestre del 2015, si registra una forte contrazione delle esportazioni ascrivibile prevalentemente al settore dei prodotti petroliferi raffinati (-18,5%) che rappresentano quasi i tre quinti delle esportazioni totali regionali, incidendo in modo pesante sul Pil siciliano.

✚ **PETROLIO.** L'export petrolifero è diminuito in termini nominali a causa della discesa dei prezzi del settore sui mercati internazionali e si è ridotto l'export dei prodotti raffinati verso i paesi dell'area dell'euro (-40,8%) e verso il continente africano (-37%). Abbiamo registrato, nei pozzi siciliani, un leggero incremento nelle estrazioni di greggio con un'incidenza del 20% sul quantitativo prodotto in Italia, considerando anche le coltivazioni offshore. La fiscalità sui prodotti petroliferi risulta ancora molto pesante, il prezzo di un litro di benzina, in Sicilia, è mediamente di 1,472 euro e accise e IVA incidono per circa il 60% sul prezzo finale.

✚ **GAS NATURALE.** La copertura del fabbisogno di gas naturale, nell'isola, continua ad essere alimentata dalle importazioni, tuttavia è da sottolineare una forte riduzione di gas importato nel periodo compreso tra il 2012 e il 2014, rispettivamente, da 27 milioni di metri cubi di gas importato a 13 milioni di metri cubi con una contrazione in percentuale del 51,8%. In Sicilia si continua a consumare circa 4 milioni di metri cubi di gas naturale, di cui il 60% è utilizzato per la produzione di energia elettrica mentre la restante parte per gli usi finali negli altri settori.

✚ **CONSUMO ENERGIA ELETTRICA.** Continua il decremento nei consumi di energia elettrica in contrazione in tutti i settori a seguito di una diminuzione della domanda, verosimilmente legata alla persistente crisi economica. La potenza netta di energia elettrica installata in Sicilia è di 9.200 MW di cui ben 5.439 in centrali termoelettriche, 1.743 in impianti eolici, 1.294 in fotovoltaici e 722 in idroelettrici. La produzione è di 22.536 GWh di cui 17.249 da centrali termoelettriche, 2.922 da fonte eolica, 1.893 da fonte fotovoltaica e 471 da fonte idroelettrica. I consumi sono stati di 19.790 GWh con un saldo in uscita di 1.492 GWh. Anche quest'anno la Sicilia gioca il ruolo di esportatrice netta di energia elettrica. Poiché il 21,5% di energia rinnovabile immessa in rete non è programmabile, essa, non coincide con le specifiche richieste dei consumatori. Per tale ragione il sistema deve essere gestito in esportazione con le centrali ter-

moelettriche sempre accese e con costi di gestione rilevanti. Tali circostanze richiedono consistenti opere di rinforzo della rete e l'interconnessione al Continente.

➡ **FONTI RINNOVABILI.** La produzione da fonti energetiche rinnovabili mostra un leggero incremento rispetto al 2013 passando da 5.127,9 GWh a 5.221,3 GWh. Sulle rinnovabili nel 2015 si registra un forte interesse per le tecnologie correlate al solare termodinamico. Con l'approvazione del Decreto 11 maggio 2015 del Ministero dello Sviluppo economico, il GSE e l'Enea hanno fornito i primi dati che concorrono alla verifica del grado di raggiungimento degli obiettivi regionali di consumo di energia da fonti rinnovabili, fissati dal DM 15/3/2012 cosiddetto "burden sharing", alla Regione Siciliana, com'è noto, è stato attribuito un obiettivo finale pari al 15,9% (al 2020) di consumo da fonti energetiche rinnovabili sul consumo finale lordo, obiettivo, che dovrà essere raggiunto passando da obiettivi intermedi: 7,0 % al 2012, 8,8% al 2014, 10,8% al 2016 e 13,1% al 2018. Dalle analisi effettuate risulta che l'obiettivo intermedio del 7% al 2012 è stato raggiunto, ri-

levandosi una percentuale del 9,6 %. Ciò nonostante, da una lettura più attenta, si evince che la Sicilia ha la minor crescita di energia da fonti rinnovabili rispetto alle altre regioni. Infatti confrontando i dati con le altre regioni, la Sicilia si colloca al quartultimo posto, molto al di sotto della media nazionale. Tale rallentamento risulta particolarmente evidente nel periodo 2012-2014 per via delle modifiche che hanno interessato i sistemi di incentivazione nazionali sulle tecnologie rinnovabili per la produzione di energia elettrica e dei numerosi interventi regionali in materia. Nelle costruzioni, infine, l'attività produttiva ha continuato a contrarsi, ma la fase recessiva risulta in attenuazione e nel mercato immobiliare si conferma la ripresa delle compravendite residenziali, iniziata nell'anno precedente. Comunque è pur sempre evidente che gli edifici risultano prevalentemente a bassa efficienza energetica e i dati siciliani confermano tale condizione. Dagli attestati depositati nel catasto regionale (CEFA) risulta che dei circa 268 mila edifici certificati oltre il 74% è a bassa efficienza energetica.

L'export dei prodotti petroliferi raffinati è calato del 40,8% nell'area euro e del 37% verso l'Africa; tra il 2012 e il 2014 è stata dimezzata l'importazione di gas naturale passando da 27 milioni di metri cubi a 13 milioni. La produzione da fonti rinnovabili è passata nel 2014 a 5.221,3 GWh con un leggerissimo aumento rispetto al 2013

COMUNE. Operai dell'impresa catanese Tecnis in sciopero a oltranza perché non hanno ricevuto gli stipendi. Palazzo: «Speriamo si giunga a una soluzione indolore»

Anello, corsa a ostacoli per revocare l'appalto

● Rete ferroviaria italiana: «Attendiamo gli eventi. Procedure lunghe, ma l'amministrazione ha diritto a chiedere chiarezza»

Il sindaco giudica una sciagura l'eventuale rescissione contrattuale perché sa che ci sarebbe uno slittamento enorme sulla consegna dell'opera. «Ma una decisione va presa, anche se dolorosa».

Giancarlo Macaluso

TWITTER @GIANCAMACALUSO

●●● La strada è lunga e impervia. L'*affaire* Tecnis, con il blocco del cantiere per la realizzazione dell'anello ferroviario, è diventato l'incubo dell'amministrazione. Sindaco e giunta pressano la stazione appaltante (Rfi) affinché si attivi per giungere alla rescissione contrattuale per gravi inadempienze. Rete ferroviaria italiana, pur ritenendo legittime le richieste e le preoccupazioni di Palazzo delle Aquile, richiama al realismo delle procedure. Ricordando che ci sono passaggi da compiere, adempimenti da rispettare. Suggerisce prudenza: una cosa è il desiderio, altra cosa la dura realtà.

«Il Comune, come committente e beneficiario finale dell'opera, ha tutto il diritto di proporre iniziative che portino a sbloccare la situazione». Filippo Palazzo, responsabile del progetto «nodo di Palermo» della direzione investimenti di Rfi, ci va coi piedi di piombo. Da tecnico sa che sarebbe una sciagura avviare l'iter per sostituire l'impresa e far subentrare la secon-

da classificata per offerta.

Come si sa, Tecnis (commissariata dopo l'arresto dei vertici e la quasi contestuale interdittiva antimafia) non riesce a pagare gli stipendi ai suoi operai che hanno così avviato uno sciopero a oltranza. I lavori di «chiusura» dell'anello sono appena arrivati al 2 per

cento, dice il Comune, praticamente all'inizio. Ma è bastato questo niente per mettere a ferro e fuoco la città con strade importanti sfossate e interdette alla circolazione, via Emerico Amari in testa. Per questo l'amministrazione chiede una soluzione, quale che sia. Leoluca Orlando giudica una scia-

gura l'eventuale rescissione contrattuale perché sa che ci sarebbe uno slittamento enorme sulla consegna dell'opera (già di suo avviata con molto ritardo). «Ma una decisione va presa, anche se dolorosa».

Se il cantiere non riapre a breve, l'amministrazione vuole quantomeno ricoprire le trincee aperte e togliere transenne e divieti che rappresentano un grave motivo di malumore per commercianti e residenti. Ma

anche questa cosa non può essere fatta dall'oggi al domani. Si scopre, cioè, che l'area di cantiere non può essere toccata senza alcuni atti preliminari che comportano, comunque, dei tempi tecnici irrinunciabili.

«La legge prevede che il direttore dei lavori (un ingegnere di Italferr, ndr) prepari una relazione dettagliata per fare emergere gli eventuali "gravi inadempimenti". Se questi vengono acclarati la fase successiva prevede che venga elaborato lo "stato di consistenza" dell'opera». Una fotografia dell'esistente, cioè. Ma l'impresa può non collaborare, si opporrà, ricorrerà. E questo comporta tempo in più. E in caso di divergenze bisogna procedere alla nomina di periti che devono procedere a verificare lo stato di consistenza. «Spero - conclude Palazzo - che si possa giungere alla migliore soluzione alle condizioni date, a quella meno dolorosa».

L'Italia incompiuta 868 opere ferme a metà uno spreco da 4 miliardi

Codacons: Sicilia maglia nera, Lazio "virtuoso"
I costruttori: colpa della crisi e della corruzione

Per portare a termine i lavori ancora fermi sono necessari altri 1,4 miliardi di euro

LUISA GRION

ROMA. Strade che non portano in nessun posto e ferrovie lasciate a metà, ponti e dighe affacciate sul vuoto, piscine ricoperte dalle erbacce, ospedali mai completati e utilizzati: colate di cemento inutili, dannose, costose. L'Italia è piena di opere pubbliche incompiute: ufficialmente se ne contano 868 (dati 2014, gli ultimi disponibili), messe in fila una dietro l'altra negli elenchi dell'Anagrafe delle opere, il sistema di monitoraggio creato dal governo nel 2011 con il decreto "Salvitalia". L'obiettivo era quello di individuare gli sprechi e cancellarli. Il guaio è che da allora gli sprechi, invece di ridursi, sono aumentati.

Mettendo a confronto gli elenchi dell'Anagrafe con quelli dell'anno precedente, i consumatori del Codacons si sono infatti

accorti che la crisi ha generato una «abnorme crescita»: solo nel 2013 le opere bloccate erano 692. Le attuali 868 sono già costate 4 miliardi, 166 euro a famiglia, e per portarle a termine ce ne vorrebbero altri 1,4. «Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade lasciate a metà, strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione» commenta Carlo Rienzi, il presidente della associazione «una giungla di opere incompiute di cui nessuno conosce il destino».

La palma d'oro dello spreco va alla Sicilia, con 215 cattedrali nel deserto «certificate»: erano 67 nel 2013 (ma quell'anno non era stato portato a termine nemmeno il calcolo). Tutto il Sud è in forte sofferenza, anche grazie alla corsa ai fondi Ue che ha generato

un elenco incontrollato di opere inutili, avviate e poi abbandonate quando i soldi sono finiti.

La mappa dello scandalo, comunque, è trasversale, e fa affondare nel cemento inutile Lombardia e Toscana (35 opere incompiute) quanto Calabria (93) e Abruzzo (40). Meglio delle altre il Lazio, che nell'ultimo anno ne ha portate a termine 28 (passando da 82 a 54). Pur se il Codacons assegna il record della vergogna alla Città dello Sport di Tor Vergata, avviata nel 2005 alle porte di Roma per ospitare i mondiali di nuoto nel 2009 e costata finora 607 milioni. Non se n'è fatto nulla: oggi di tanto progetto è rimasto lo scheletro della Vela di Calatrava sventante sui campi della periferia. Ma non di soli grandi centri si parla: il titolo di capitale dell'incompiuto spetterebbe a Giarre, cittadina barocca del catanese.

Colpa della crisi, ma anche della burocrazia e della corruzione, spiega Carlo De Albertis, presidente dei costruttori dell'Ance. «La legislazione in materia è poco orientata al risultato - commenta - non c'è attenzione al progetto, si fanno le gare al massimo ribasso lasciando il campo aperto alle varianti incontrollate. La crisi ha peggiorato il quadro: abbiamo perso il 25 per cento delle aziende e quelle sopravvissute hanno fatto i conti con le difficoltà di pagamento delle amministrazioni. Serve una maggiore selezione sia delle stazioni appaltanti che delle imprese». «C'è grande bisogno di trasparenza - ammette - spero che il nuovo Codice degli appalti e il ruolo assegnato alla Autorità anticorruzione possano portare buoni risultati». Il Codice sarà varato in settimana con decreto «ma le regole non bastano» avverte De Albertis - «dobbiamo fare un salto culturale».

10

palazzo superano
i 100 milioni l'anno

Hollande frena sul trasloco:
in un'altra sede avremmo
gli stessi problemi

INUMERI

148

SICILIA
In Sicilia le opere
incompiute nel 2015
erano 148 opere

CALABRIA

La Calabria è al
secondo posto per
incompiute: 29

28

LAZIO

Il Lazio è riuscito a
ridurre di 28 il numero
delle opere non finite

68

SARDEGNA

La Sardegna ha
concluso tutte le
opere tranne una

I CASI



FERROVIA

La linea ferroviaria
Rimini-Ferrara è
stata realizzata
finora al 26%.
Il costo complessivo
dell'opera è di circa
56 milioni di euro

PALASPORT DI CANTÙ

Per il nuovo
Palasport di Cantù è
stata preventivata
una spesa di 33
milioni di euro.
L'opera risulta
realizzata al 10% ma
è stata appena
presentata

I MUSEI VALDOSTANI

L'area museale di
Gignod in Val
d'Aosta è stata
realizzata al 23%, la
spesa preventivata
per la conclusione
dei lavori è di oltre
5 milioni di euro

Aumentano in Sicilia le opere pubbliche incomplete: 215

E' la Sicilia la Regione italiana che tra il 2013 e il 2014 ha visto l'aumento più consistente di opere incomplete. Secondo i dati dell'Anagrafe delle opere elaborati dal Codacons si è passati da 67 a 215 con un aumento di 148 opere. La crescita 'monstre' dipenderebbe però dal fatto che la Sicilia non avrebbe comunicato il dato nell'anno precedente. Sta di fatto che **è la regione dove si registra in assoluto il numero maggiore di incomplete.**

Di contro, dall'altro lato della classifica, si posiziona il Lazio che ha il più alto numero (28) di opere completate. Le opere sono quelle che dipendono dalle regioni. Ma anche quelle che dipendono dal 'centro' (ministero delle infrastrutture) registrano un aumento: da 35 a 40 (+5) nei due anni presi in esame.

"Queste infrastrutture sono già costate in media 166 euro a famiglia, e per portarle a compimento servirebbero altri 1,4 miliardi di euro – afferma il presidente Carlo Rienzi – Risorse sottratte alla collettività costretta a finanziare dighe progettate negli anni '60 e poi lasciate in stato di abbandono, porti inaugurati e mai utilizzati, strade che non portano in nessun posto perché lasciate a metà', strutture inutilizzate a causa degli elevati costi di gestione".

In Sicilia si trova mezzo miliardo di spesa immobilizzata e serviranno ancora 320 milioni per il completamento. Complessivamente l'Isola ospita il 24% di tutte le incomplete nazionali così come recitano le undici pagine di elenco. Tra le opere segnalate ce ne sono 84 già fruibili anche se non completate, 91 opere con un processo di completamento tra l'11 e il 49%, 57 tra 50 e 99%, e 32 comprese tra l'anno zero e i dieci punti percentuali. Ne esistono anche 8 complete al 100% eppure "non fruibili" perché non collaudate o in attesa degli ultimi passaggi burocratici.

In Sicilia, per una manciata di opere come la casa di riposo a Castel Termini o il centro sociale a Casalvecchio Siculo, che sono finite ma non ancora fruibili, ce ne sono una quarantina che sono ancora molto lontane dal taglio del nastro. Quaranta opere che registrano un avanzamento dei lavori inferiore al 20 per cento. Se proprio si vuole trovare la capitale dell'incompletezza siciliana, bisogna volgere lo sguardo a Blufi. Qui la diga, che doveva essere il fiore all'occhiello della comunità madonita, è diventata una delle pagine più avviliti degli sprechi made in Sicilia.

Incompiute Il primato della vergogna

La Sicilia detiene il record del maggior numero di costruzioni non completate in Italia. Dalla diga Blufi alla Palermo-Agrigento ecco tutti i cantieri che sono rimasti a metà

Nel dossier del Codacons del 2015, l'Italia è il Paese delle opere pubbliche incompiute. «Allo stato attuale la penisola conta ben 692 opere pubbliche maggiori incompiute - si legge nella nota - per un importo al lordo degli oneri pari a circa 3,5 miliardi di euro; per il loro completamento mancano all'appello quasi 1,3 miliardi di euro. Di queste 343 opere non sono state concluse a causa della mancanza di fondi; 208, pari al 31% del totale per interruzioni dovute a cause tecniche, 188 (28% del totale) a causa del fallimento dell'impresa esecutrice».

Lo denuncia il Coordinamento delle associazioni per la difesa dell'ambiente e dei diritti degli utenti e dei consumatori, sottolineando come solo la regione siciliana sia inclusa a questa speciale classifica. «Un quadro deprimente - continua il Codacons - e un enorme spreco di risorse pubbliche. Il Governo deve dare priorità assoluta al completamento dei lavori già iniziati, bloccando l'autorizzazione a qualsiasi nuova opera fino a che non saranno portati a compimento i progetti già avviati e per i quali sono stati spesi finora una valanga di soldi pubblici. La maggioranza delle incompiute sono opere e infrastrutture sociali (62%), ma in valore si equivalgono con le infrastrutture di trasporto (39%)».

Per quanto concerne la Sicilia, il portale web «incompiutosiciliano.org», permette di visualizzare una mappa interattiva dell'isola dove sono segnalate le opere ancora da terminare. Nella provincia palermitana si registra l'incompiuta della Diga Blufi, un'opera faraonica che sarebbe in grado di raccogliere ventidue milioni di metri cubi d'acqua, da

distribuire ai comuni delle province di Agrigento, Caltanissetta ed Enna. La diga progettata nel 1963, costata già 260 milioni di euro, oggi è abbandonata a se stessa e avrebbe bisogno di un finanziamento di almeno altri 150 milioni per completarla. Soldi che la Regione non possiede e per questo l'avvio dei lavori resta bloccato.

Ma non mancano altri illustri esempi, come il teatro popolare Samonà di Agrigento, la piscina comunale di Sciacca, il porto marittimo di Portopalo di Menfi, la messa in sicurezza della statale SS115 Agrigento-Sciacca, la Diga di Pietrarossa, il depuratore delle acque di Biancavilla, il nuovo complesso policlinico dell'Università di Catania, l'Ospedale di Enna, la linea ferroviaria Leonforte-Nicosia. L'autostrada A18 Siracusa-Gela, il raddoppio ferroviario tra Palermo e Catania.

E ancora, la superstrada SS117 tra Santo Stefano di Camastra e Leonforte, i lavori di consolidamento del torrente Simeto, il dissalatore di Messina, il porto turistico di Capo d'Orlando, la linea ferroviaria Santo Stefano di Camastra, l'ospedale pubblico di Siracusa, la diga di Rosamarina tra Palermo e Termini Imerese e il rifacimento dello scorrimento veloce Palermo-Agrigento.

Nel capoluogo siciliano si attende da tempo la ristrutturazione dei padiglioni policirurgici di via Ingegneros, il

raccordo autostradale di Brancaccio, l'anello e il passante ferroviario (i cui lavori però sono ricominciati, e questa è certamente una buona notizia), l'ospedale «Villa delle Ginestre», il raddoppio della tratta Palermo-Punta Raisi i cui lavori, salvo imprevisti, dovrebbero finire nel prossimi biennio.

In provincia di Trapani, si spera nella ristrutturazione del dissalatore di Nubia e il rifacimento dell'ospedale San

I più virtuosi

La provincia autonoma di Trento detiene il record assoluto di zero opere incompiute

Biagio di Marsala, chiuso dal 2010.

Dall'Anagrafe delle opere incompiute, aggiornata all'anno 2014 dal ministero delle Infrastrutture con i dati siciliani, si apprende che su 868 infrastrutture lasciate a metà, ben 215 sono solo in Sicilia, un triste record che conferisce purtroppo all'Isola la maglia nera.

E se la Sicilia è la capofila, con il più alto numero di incompiute, le altre regioni non stanno meglio. La Calabria si piazza al secondo posto registrando 93 opere previste ma non portate ancora a termine, seguono la Puglia con 81 incompiute, poi la Sardegna (67), il Lazio (54) e la Campania (12), via via fino al fondo della classifica, che in termini virtuosi va letta all'incontrario, occupata dalla provincia autonoma di Trento che detiene il record assoluto di zero opere incompiute.

Roberto Chifari

Costruttori **in bilico**



di **Fabio Sanfratello**

Noi costruttori siamo persone concrete e ci battiamo affinché si portino a casa dei risultati su alcune questioni che, a nostro avviso, sono di prioritaria importanza. Penso alla mobilità cittadina, all'ambiente e alla depurazione delle acque. Alla vicenda delle aree dismesse e a quella della ristrutturazione dei beni confiscati, legati a doppio filo con la cronica carenza di alloggi per fare fronte all'emergenza abitativa. Penso, non ultimo, al nuovo bando per il risanamento del centro storico dal quale noi imprenditori siamo stati esclusi. Per quanto riguarda la mobilità cittadina, con i lavori quasi completati e con quelli in corso - tram, anello ferroviario - sono stati fatti dei passi avanti, realizzando opere che rischiavano di restare delle chimere.

Ma il rischio di incompiute - anche in seguito a recenti vicende giudiziarie - è sempre alto. Noi vigiliamo affinché i fondi stanziati per completare e ottimizzare il quadro della mobilità cittadina vengano spesi e chiediamo all'Amministrazione comunale di portarle a termine con determinazione per consentire a Palermo di fare un balzo in avanti nella classifica della vivibilità. Per quanto riguarda l'ambiente, ci sta particolarmente a cuore la questione della depurazione delle acque, fronte sul quale Palermo è stata addirittura commissariata. Noi chiediamo che si realizzino il potenziamento del depuratore di Acqua dei Corsari, il collettore sud-orientale a Sferracavallo, opere fognarie tra via Castellana e Passo di Rigano e che a farlo siano persone competenti che non rallentino l'iter delle opere. Il potenziamento del depuratore di Acqua dei Corsari - nello specifico - è una delle opere più importanti tra quelle che rientrano nell'Accordo di Programma Quadro (A.P.Q.) "Depurazione delle Acque Reflue" e, con la formula dell'appalto integrato, potrà far lavorare imprese qualificate ed indot-

to. Più volte abbiamo detto che i costruttori oggi credono in un nuovo corso che non vuol dire più cemento *tout court* ma riqualificazione. In questo senso va letta la nostra campagna per intervenire nelle aree industriali dismesse, senza varianti urbanistiche, così come previsto dal Testo Unico per l'Edilizia. Se recepissimo questa norma, la facoltà concessa dal Comune di Palermo di intervenire con l'edilizia convenzionata e il social housing nelle aree industriali dismesse, potrebbe procedere speditamente, anziché impantanarsi in una complicatissima procedura di variante al Prg. A tal proposito, chiediamo che il Comune si attivi per portare avanti l'iter iniziato e mai concluso per rendere possibili gli interventi nelle aree dismesse. Ciò consentirebbe, anche, di far fronte alla cronica emergenza abitativa alla quale non si riesce a trovare una soluzione senza ulteriore consumo di suolo. Altra questione, poi, quella della ristrutturazione degli immobili confiscati e in stato di abbandono perché il Comune non ha i fondi. Si potrebbe fare in modo che i privati ristrutturino in cambio, poi, di un canone annuo, avendo così a disposizione strutture nuove e utilizzabili per vari scopi.

Ultima, solo in ordine temporale, la questione del settimo bando per il centro storico. Non comprendiamo perché al bando sia prevista la partecipazione di singoli proprietari e non di imprenditori. Se la finalità è il risanamento del centro storico, questa discriminazione nei confronti delle società appare ingiustificata poiché sono proprio queste ad avere investito nel centro storico contribuendo al risanamento. Tra gli altri punti dubbi, quello dell'ordine cronologico per l'assegnazione dei finanziamenti. Sarebbe meglio, invece, fissare una data entro la quale presentare le richieste di contributo ed utilizzare criteri oggettivi per tutti quelli che le hanno presentate entro i termini, dando, semmai, la priorità agli edifici con pericolo di crollo.

Presidente Ance Palermo

Edilizia scolastica, nuovo bando per gli interventi in Sicilia

Novità per l'edilizia scolastica in Sicilia. La giunta regionale, su proposta dell'assessore all'Istruzione Bruno Marziano, ha approvato lo schema di un nuovo bando che servirà a finanziare interventi di edilizia scolastica destinati alla realizzazione di nuovi edifici, alla messa in sicurezza ed adeguamento antisismico, ad opere per il miglioramento degli istituti volto al contrasto alla dispersione scolastica. Una delle novità di questo bando è l'estrema rapidità di attuazione: le fasi preparatorie si chiuderanno infatti entro il 31 marzo 2016. Le somme per alimentare il bando provengono da: 1) fondi nazionali; 2) fondi che verranno 'liberati' dal bando attualmente in esecuzione per via di rinunce ad opere previste, e di ribassi d'asta rispetto alle somme preventivate. Il bando prevede inoltre la stesura di un 'parco opere': quelle che non riusciranno ad essere finanziate adesso saranno valutate prioritariamente rispetto alle prossime somme a disposizione. Il bando si rivolge a Comuni ed ex Province, soggetti titolari degli istituti scolastici. I particolari del bando saranno illustrati dall'assessore Marziano nei prossimi giorni, nel corso di una apposita conferenza stampa. "Siamo di fronte ad un risultato importante raggiunto grazie alla volontà e alla professionalità degli uffici dell'assessorato e del dirigente del servizio, ingegnere Medaglia. In questo modo – dice l'assessore Marziano – da un lato contribuiamo all'ammodernamento delle nostre strutture scolastiche, e al tempo stesso immettiamo una 'iniezione di energia' al settore edile in Sicilia. I tempi stretti con i quali prevediamo di procedere, inoltre, rappresentano una assoluta novità ed uno stimolo a lavorare meglio".

Le prospettive del mercato immobiliare fra tassi al minimo, prestiti in crescita e quotazioni convenienti

Mutui, tasse e prezzi: la casa ritrova appeal

Una spinta dai nuovi bonus e dal taglio alle imposte locali

■ Tra compravendite in ripresa e prezzi attesi trstabili e calanti, il mercato immobiliare insegue la ripresa nel 2016, dopo i primi, timidi segnali di inversione registrati nei mesi scorsi. Ad alcuni indicatori positivi, come il dato dei mutui - ormai vicino ai livelli del 2006 - se ne affiancano altri che restano ancora molto distanti dai livelli precedenti alla crisi.

Tra i fattori da considerare quest'anno ci sono anche le agevolazioni fiscali: oltre all'esenzione dalla Tasi per le abitazioni principali, potrebbero avere un impatto positivo le misure di favore su leasing abitativo, bonus prima casa e Iva su acquisti dal costruttore.

Servizi ► pagine 2-3

L'effetto della crisi

-48,7%

LE COMPRAVENDITE

In otto anni, dal 2006 al 2015, le compravendite di immobili hanno subito un calo del 48,7%, ma nell'ultimo anno sono stati stipulati 869 mila rogiti con una crescita del 10% rispetto al 2013. I prezzi per l'anno 2016 sono previsti stabili, o leggermente calanti, ma con un sentiment in leggero miglioramento

-3,5%

I MUTUI

Il mercato dei mutui, dopo quattro anni difficili, dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro. Rispetto al picco del 2006 (51,6 miliardi) la differenza è minima, pari al -3,5%

+113%

LE IMPOSTE

Un vero e proprio boom: tra il 2006 e il 2015 il prelievo immobiliare è più che raddoppiato. In valore assoluto, si è passati dai circa 12 miliardi di euro ai 25,7 dello scorso anno. Nel 2016, però, andrà meglio e il fisco sarà più leggero grazie alla soppressione della Tasi sull'abitazione principale

Le vie della ripresa

GLI IMMOBILI

Il «sentiment»

Secondo Bankitalia il 35,2% degli agenti si attende quotazioni in calo, il 62,5% stabili

Lo sconto medio

La riduzione rispetto all'importo richiesto è attualmente pari al 14,2 per cento

Il fenomeno

Nonostante la crescita delle erogazioni il debito totale delle famiglie è rimasto stabile

Durata limitata

La possibilità di detrarre il 50% dell'Iva dall'Irpef vale solo per gli acquisti stipulati entro il 2016

Tax planning difficile

Nella scelta degli investimenti pesano anche l'incertezza e l'instabilità della normativa

CASA, IL MERCATO CERCA IL RISCATTO TRA MUTUI E TASSE

Si rafforzano i segnali di avvicinamento ai valori pre-crisi

Cristiano Dell'Oste

Quanto siamo lontani dal 2006? La distanza dai livelli pre-crisi fotografa il momento del mercato immobiliare, ma se si accorcia la prospettiva si intravedono alcuni, timidi segnali di inversione di tendenza.

Partiamo dalle compravendite. Anche se manca ancora l'ufficialità dei dati sull'ultimo trimestre, si può già dire che il 2015 ha registrato un numero di rogiti praticamente dimezzato rispetto a dieci anni prima. Ma rispetto al 2013 c'è un aumento di circa il 10 per cento.

Nel frattempo, i mutui hanno quasi riportato indietro le lancette della crisi: secondo i dati dell'Abi, l'anno scorso le banche hanno prestato alle famiglie 49,8 miliardi per comprar casa - solo il 3,5% in meno del 2006 - anche se bisogna considerare che molti di questi mutui sono andati a sostituirne altri stipulati a condizioni meno vantaggiose negli anni scorsi, quando i tassi erano più alti.

I prezzi, invece, restano a metà strada tra queste due grandezze. Il calo medio del prezzo al metro quadrato alla fine dell'anno scorso ha sfiorato il 30% in termini reali rispetto ai livelli pre-crisi, se-

condo l'indicatore calcolato da Nomisma nelle 13 principali città italiane. E la maggior parte degli operatori prevede quotazioni ancora stabili o leggermente calanti, anche se il sentiment sta lentamente migliorando. Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia (pubblicato venerdì scorso), il 62,5% degli oltre 1.200 agenti intervistati prevede prezzi stabili nei primi tre

869 mila

Il record di compravendite
Sono i rogiti di abitazioni stipulati nel corso del 2006

mesi di quest'anno, il 35,2% si attende una diminuzione e solo il 2,3% un aumento. Per avere un'idea, a fine 2015 i pessimisti superavano il 40% e un anno prima erano quasi il 60 per cento. I più ottimisti, in particolare, sono coloro che operano nelle grandi città (oltre 250 mila abitanti), nel Nordest e nel Centro Italia.

Quanto alle imposte, il 2016 promette di essere un anno di tregua fiscale per i proprietari, con

l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale e con altre misure di favore per chi acquista: dal leasing abitativo alla possibilità di rivendere entro un anno la casa già acquistata con il bonus prima casa, fino alla detraibilità dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata su acquisti dal costruttore.

Ma se si guarda al dato stimato di fine 2015 si vede un prelievo più che raddoppiato rispetto al 2006 (+113%) e un aumento di oltre il 170% rispetto al 2009, quando non si pagava l'Ici sulla prima casa. E per quanto possano essere significative, le riduzioni di quest'anno non porteranno certo a bilanciare tutti gli aumenti del tax rate.

Mettendo insieme tutti questi elementi, si possono allora stilare alcune «istruzioni per l'uso» del mercato, in quattro punti.

❶ Il 2016 sarà ancora un anno favorevole a chi compra; sul mercato c'è molta scelta e i prezzi non dovrebbero subito ripartire.

❷ I tempi di vendita restano relativamente lunghi - 9,1 mesi di media secondo Bankitalia - ma lo sconto medio sul prezzo richiesto è sceso al 14,2% (-2% su base annua); quindi le case più interessanti per quotazione, posizione o caratteristiche potrebbero

rimanere meno sul mercato rispetto all'anno scorso.

❸ Chi vuole (o deve) vendere case poco appetibili - ad esempio in zona periferica, molto grandi o da ristrutturare pesantemente - continuerà a faticare a trovare acquirenti ai prezzi richiesti. Proprio il divario tra domanda e offerta resta la prima ragione di mancata conclusione delle trattative secondo il sondaggio della Banca d'Italia. Né sembra lecito sperare (o augurarsi) che a breve gli appartamenti meno ambiti siano assorbiti grazie al rapido ingresso sul mercato di soggetti che oggi non sono mutuabili.

❹ Chi acquista casa a fini di investimento dovrà valutare bene la redditività (con tutte le incertezze legate all'instabilità del fisco), ma anche la «rivendibilità» dell'immobile. Un punto, quest'ultimo, fondamentale anche per chi acquista una prima casa. Dato che la rivalutazione non può essere data per scontata nel breve periodo, diventa importante scegliere case che per caratteristiche o posizione possano essere rivendute in tempi ragionevoli e senza rischiare eccessive minusvalenze, se e quando servirà farlo.

© RIPRODIZIONE RISERVATA

IL MERCATO



Aumentano le compravendite ma i prezzi non ripartono

di Paola Dezza

Dopo otto anni di crisi il mattone viaggia ancora a vista, con visibilità ridotta. Gli esperti del settore sono allineati nel definire il 2016 un anno di stabilità. Pochi ormai si spingono a ritenere il 2016 l'anno della svolta, dopo aver dovuto rivedere le stime negli anni passati per via dell'inasprirsi della crisi economica e immobiliare e spostare in avanti di anno in anno le lancette dell'orologio che avrebbe dovuto segnare la ripresa. Anche se ci sono più voci positive, o possibiliste, e poche ancora pessimiste, i pareri non si scostano da previsioni di compravendite in aumento nel 2016 tra il 6 e il 10% e quotazioni che sono viste ancora in calo, una discesa però che non dovrebbe superare il 2 per cento.

Restiamo ben lontani dalle 869mila transazioni del 2006, anno record prima della crisi, visto che il 2015 potrebbe avere registrato compravendite a quota 446mila unità (proiettando sul quarto trimestre il trend dei primi nove mesi). Ma per fare previsioni più attendibili sarà determinante proprio l'ultimo *quarter* dell'anno, i cui dati l'agenzia delle Entrate renderà noti il 3 marzo prossimo.

In questo scenario - è di pochi giorni fa il taglio da parte dell'Ocse delle stime di crescita del Pil in Italia nel 2016 all'1% dall'1,4% -, si sono innestate la crisi cinese e la volatilità delle Borse mondiali. A queste variabili deve comunque un ritorno di appeal il *real estate* che, come altre *asset class* tradizionalmente ritenute rifugi sicuri (si pensi al rally dell'oro nelle ultime due settimane), riscuote un interesse tra

chi deve scegliere come impiegare i propri capitali. Chi decide di acquistare un immobile come prima casa può approfittare di tassi di interesse ai minimi storici (il fisso oggi è intorno al 2,7%), che rendono la rata del mutuo decisamente più sostenibile che in passato. Chi acquista per mettere a reddito deve porsi nelle condizioni per massimizzare il rendimento e ottenere un saldo positivo tra le spese (mutuo e cedolare secca) e i canoni di locazione percepiti.

La ripresa del mercato immobiliare potrebbe passare anche da una politica fiscale sulla casa più attenta e definitiva. Il segmento della seconda abitazione rimane, infatti, nella morsa di imposte percepite come elevate dai potenziali acquirenti che preferiscono rinviare l'acquisto o guardare all'estero. Oltre frontiera sono, infatti, cresciute ancora le compravendite effettuate dai nostri connazionali, ormai a quota 47.600 unità contro le 32mila compravendite di seconde case in Italia.

Si potrebbero valutare anche soluzioni innovative, come la cosiddetta Golden Visa. Collegare la residenza all'acquisto di un'abitazione per i cittadini extraeuropei potrebbe contribuire (almeno in parte) a dare nuova linfa al *real estate*.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Il trend generale

Nel 2016 prezzi ancora in calo ma la maggior parte delle stime si colloca entro il -2 per cento

I MUTUI



Il boom delle surroghe spinge le nuove erogazioni

di Vito Lops

Il mercato dei mutui dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro avvicinandosi al picco del 2006 (51,6 miliardi). Il mercato prova così a mettersi alle spalle quattro anni difficili (2011-2014) in cui molte banche si sono elegantemente defilate, alzando di molto gli spread (la componente del tasso finale decisa dalla banca, mentre l'altra - l'Euribor per i tassi variabili e l'Eurirs per i fissi - viene stabilita dalle fluttuazioni dei tassi). È presto però per dire che è tutto rose e fiori. Gli anni della crisi hanno lasciato qualche maceria: il tasso di disoccupazione è superiore all'11% mentre nel 2006 era al 6%, il Prodotto interno lordo da allora è diminuito di circa 10 punti percentuali, il valore degli immobili del 20-30 per cento. Quindi, il dato del 2015 - così come le prime proiezioni del 2016 - sono dei buoni segnali. Ma c'è ancora strada da fare perché il mercato del credito ipotecario possa essere definito del tutto normalizzato. Se poi osserviamo lo stock dell'erogato (a quanto cioè ammonta il debito in essere in mutui delle famiglie italiane) scopriamo che nell'ultimo anno è aumentato solo dello 0,7%, passando da 357,5 miliardi a 359,7. Questo ci dice, in sostanza, che a fronte dei 50 miliardi di nuovi mutui del 2015 pressoché altrettanti vecchi mutui sono andati in scadenza. Si sono estinti. Nel 2006 invece furono erogati più o meno gli stessi miliardi del 2015 ma lo stock netto crebbe del 12% rispetto all'anno precedente. Senza dimenticare il tema delle surroghe, assolute protagoniste degli ultimi mesi. Attraverso la surroga un vecchio mutuatario sposta il mutuo presso un'altra banca che offre condizioni migliori, senza pagare i costi bancari e notarili del passaggio perché nel 2007 l'allora ministro per le Attività produttive, Pier Luigi Bersani, liberalizzò in un provvedimento la portabilità dei mutui tra gli istituti. Tecnicamente quindi una surroga è un'operazione di ottimizzazione finanziaria attraverso cui una banca perde un cliente e un'altra lo riacquista. Il debito residuo da pagare resta immutato, così come l'immobile che ne costituisce la garanzia ipotecaria. Il boom delle surroghe, quindi, è una buona notizia per i mutuatari (perché in questo modo adeguano il vecchio mutuo ai nuovi e più bassi tassi di mercato) ma non smuove il mercato immobiliare. Secondo l'Abi nel 2015 le surroghe hanno rappresentato il 31,6% del mercato. Secondo MutuiOnline.it - le surroghe valgono ad oggi oltre il 66% dei mutui stipulati via web. Ben vengano altre surroghe - non ha senso pagare oggi tassi relativi a mutui stipulati in anni in cui l'inflazione era al 3-4% a fronte dello 0,3% di oggi - ma potremo dire che il mercato immobiliare (e quello dei mutui) sarà ripartito anche quando salirà lo stock.

@vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Tassi bassi e surroghe

Una grossa parte del mercato è fatta da clienti che spostano il mutuo su un'altra banca

IL FISCO/1



L'alternativa del leasing entra nel settore abitativo

di **Cristiano Dell'Oste**

Chissà se il leasing abitativo darà davvero la scossa a un mercato che mostra i primi segni di ripresa. Le agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di Stabilità 2016 lo rendono interessante soprattutto per gli under 35 con un reddito annuo fino a 55mila euro (per loro c'è una detrazione Irpef del 19%, da calcolare su un importo fino a 8mila euro annui, per i canoni, e a 20mila euro, per il prezzo di riscatto). Ma è chiaro che il successo del leasing dipenderà da diversi fattori. Tanto per cominciare, da quanto ci crederanno le banche. Ma saranno importanti anche i tassi d'interesse e la facilità con cui verrà concesso il credito alle famiglie: se il denaro continuerà a esser prestato in buona quantità e a basso costo, il mutuo risulterà probabilmente più vantaggioso.

D'altra parte, l'intervento sul leasing è solo uno dei tanti ritocchi alla normativa e alla fiscalità sulle compravendite con cui i Governi negli ultimi anni hanno tentato di ravvivare il mercato.

Prendiamo l'agevolazione "prima casa", una delle più usate, con 398.831 negozi giuridici registrati nel 2013, secondo le statistiche fiscali. Dal 1° gennaio 2014 l'aliquota dell'imposta di registro per chi può beneficiarne è stata ridotta dal 3 al 2%, con un minimale di 1.000 euro.

Il minimale è risultato penalizzante per chi acquista abitazioni piccole, in provincia o nelle zone rurali, perché fino a 285 euro di rendita catastale conveniva la vecchia tassazione. Ma la maggior parte dei

compratori ha risparmiato qualcosa – la rendita media delle case italiane è intorno ai 450 euro – e anche le statistiche confermano che molti rogiti sono stati rinviati per sfruttare la nuova aliquota.

Ora la legge di Stabilità 2016 introduce un'altra modifica: la possibilità di mantenere l'aliquota del 2% anche se l'acquirente possiede già un immobile acquistato con il bonus prima casa, a patto che lo rivenda entro un anno dalla data del rogito. Servirà? Di sicuro chi vuole "sostituire" la propria casa, e non ha bisogno del ricavato per comprare quella nuova, avrà più tempo per vendere quella vecchia, anche se di fatto si scommetterà sulla possibilità di trovare un compratore disposto a pagare il prezzo richiesto nei prossimi 12 mesi (il che non è facile, in questa fase). Nessuna scommessa, invece, nel caso della possibilità di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata acquistando dai costruttori case in classe energetica A e B entro il 31 dicembre 2016. Semmai, si può rilevare che – vista la durata dei cantieri – questa misura sarà sfruttata da chi aveva già avviato l'acquisto "sulla carta" negli anni scorsi o da chi rileverà case già finite e rimaste invendute.

@c_delloste

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Leasing vs. mutuo

Il leasing abitativo si affianca alla soluzione classica del mutuo ipotecario

IL FISCO/2



Primi sconti ma il tax rate resta elevato per i proprietari

Dopo lo shock dell'Imu, il 2016 è l'anno in cui il fisco tende un ramoscello d'ulivo ai proprietari di immobili. La pressione fiscale non tornerà ai livelli del 2011, ma – dopo quattro anni di aumenti consecutivi – ci saranno per la prima volta alcuni alleggerimenti del *tax rate*. Ricordiamoli: verranno esentate dalla Tasi 19,7 milioni di abitazioni principali (escluse quelle di lusso nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ma comprese quelle usate come tali dagli inquilini); sarà limato del 25% il prelievo Imu, ed eventualmente Tasi, sulle abitazioni affittate a canone concordato; sarà ridotta del 50% la tassazione sulle abitazioni concesse in uso gratuito ai figli o ai genitori (anche se con requisiti molto restrittivi, tra cui il possesso al massimo della sola prima casa oltre a quella prestata). Inoltre, al di là del settore residenziale, verranno esentati i terreni agricoli dei coltivatori diretti – ovunque si trovino – mentre per gli altri si tornerà ai più favorevoli criteri della circolare 9/1993. Senza contare la possibilità per le imprese di escludere dal calcolo della rendita catastale gli impianti fissi.

Qualche segnale, dunque, c'è. E soprattutto sulle locazioni abitative l'incrocio tra cedolare secca al 10% (anziché al 21%) e riduzione del 25% di Imu e Tasi potrebbe far pendere la bilancia dalla parte degli affitti a canone calmierato, a tutto vantaggio anche degli inquilini. Il problema di fondo, però, è un altro: quanto possono "fidarsi" i proprietari? Dal 2012 a oggi la tassazione immobiliare ha visto tantissime modifiche, ritocchi,

marce indietro e continui chiarimenti. Emblematico il caso dello sconto sui comodati: introdotto dalla legge di Stabilità 2016, oggetto di un primo chiarimento a Telefisco 2016, poi di un'ulteriore precisazione delle Finanze in risposta a un quesito di Cna e infine disciplinato nella risoluzione 1/DF di mercoledì scorso (si veda anche il servizio a pagina 22). Tutto in meno di due mesi. Se questa è la situazione, è facile capire la cautela di tanti proprietari, a maggior ragione se si considera la situazione del mercato italiano, in cui i circa 2,8 milioni di abitazioni affittate da persone fisiche appartengono a 2 milioni di proprietari. Perché gli sconti funzionino, insomma, sono indispensabili stabilità e chiarezza delle norme (a proposito: la cedolare al 10% per ora è prevista fino al 2017, poi dovrebbe salire al 15%, ma un contratto concordato dura tre anni rinnovabili di altri due). E poi non bisogna dimenticare che ci sono segmenti del mercato per i quali il *tax rate* è ancora decisamente elevato. Le locazioni commerciali, in primis, ma anche le case diverse dall'abitazione principale che si trovano in zone o in condizioni che ne impediscono la locazione.

C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Libero o concordato

L'incrocio tra cedolare e sconto del 25% su Imu e Tasi impone di scegliere bene il tipo di canone

LE COSTRUZIONI



Perse quasi 80mila imprese negli anni più duri della crisi

di **Massimo Frontera**

Tra il 2008 e quest'anno il settore delle costruzioni è parecchio dimagrito e non è per niente in forma. L'impatto sul tessuto delle piccole e medie imprese è stato devastante. I primi spiragli di ripresa – confermati anche dal recente dato Istat sulla produzione edilizia di dicembre 2015 (+0,6%) – sono arrivati dopo anni durissimi.

Il centro studi dell'Ance, l'associazione nazionale delle imprese edili, ha da poco fatto i conti della crisi. Un bilancio che è un vero bollettino di guerra. Tra il 2008 e il 2013, sono «uscite dal sistema» (cioè defunte) 79.972 imprese, valore che «corrisponde a un calo del -12,7 per cento».

Nello stesso periodo «il settore delle costruzioni ha perso 502mila posti di lavoro (-25,3%)», contando soltanto gli operai dentro i cantieri. Ma se si contano anche i licenziamenti delle imprese del cosiddetto indotto – cioè chi fabbrica pannelli, cemento, vernici eccetera – si sale a 780mila persone.

C'è poi un ulteriore dato «di nicchia», sempre elaborato dall'Ance, che riguarda i fallimenti, il cui flusso è stato continuo e robusto. Tra il 2009 e il primo semestre del 2015 ci sono state 18.507 imprese che sono entrate in procedura fallimentare. Il picco negativo è stato raggiunto nel 2014, con 3.486 fallimenti di imprese edili. Nella prima metà del 2015 sono già 1.666.

Un'ecatombe, appunto, aggravata dal malcostume

dei ritardati pagamenti – le imprese devono ancora avere 8 miliardi per lavori eseguiti – fenomeno che non è stato affatto debellato dalle norme europee più stringenti entrate in vigore dal 1° gennaio 2013. Dunque, una vera via crucis per le imprese.

La crisi ha avuto invece un impatto più morbido sulle grandi società – cioè la ristretta lista dei big, con in vetta il campione nazionale Salini-Impregilo.

I grossi gruppi hanno saputo meglio dei piccoli attuare strategie difensive. L'export è la più appariscente. I numeri che si leggono sulle Classifiche Italia di «Edilizia e Territorio» (sugli ultimi bilanci annuali approvati delle prime 50 imprese italiane) parlano da soli: il fatturato estero ha raggiunto quota 10,6 miliardi (+9,7%) mentre il fatturato Italia si è fermato a 8,4 miliardi (-6,1%). Detto in altri termini: i big hanno lavorato più all'estero che in casa (55,9% contro 44,1%).

La buona notizia, come si diceva, arriva dall'Istat, che a dicembre ha registrato la seconda crescita tendenziale consecutiva. Mai accaduto dal 2010. Come dire, la luce in fondo al tunnel.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Efficientamento energetico

Le imprese devono rinnovarsi per per agganciare il principale driver della ripresa

Territorio. Per i Comuni utilizzo «libero» degli standard in arrivo

In edilizia regole uniche con autonomia

Guido Inzaghi

La legge di conversione del decreto Sblocca Italia ha previsto che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludano in sede di Conferenza unificata accordi o intese per adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo.

Mercoledì scorso al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture, con Regioni, Comuni e Funzione pubblica è stato condiviso il «quadro delle definizioni uniformi», i 42 indici attraverso cui si articolerà la disciplina edilizia degli 8 mila Comuni italiani (si veda Il Sole 24 Ore del 18 febbraio).

Si tratta di una maglia dettagliata, utile a normalizzare l'eterogeneo lessico delle costruzioni, ma che non limiterà il potere degli enti locali di indirizzare autonomamente l'attività edilizia, in termini qualitativi e quantitativi.

Particolare attenzione è stata

posta alla nomenclatura della superficie edificabile.

Sono state così introdotte le definizioni (e gli acronimi) della «superficie totale» (ST - somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio), della «superficie lorda» (SL - somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie), della «superficie utile» (SU - superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre), della «superficie accessoria» (SA - superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre,

quali portici, balconi, tettoie, le cantine, i sottotetti con altezza inferiore a m 1,80, i vani scala interni alle unità immobiliari, le autorimesse, le parti comuni), della «superficie complessiva» (SC - somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria) e della «superficie calpestabile» (SU + SA - superficie risultante dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie di pavimento).

È proprio l'ampia articolazione delle definizioni a consentire l'utilizzo libero da parte dei Comuni, che potranno così disciplinare l'edificabilità sul proprio territorio utilizzando, ad esempio, solo il concetto di superficie utile (così liberalizzando nella sostanza la realizzazione delle superfici accessorie) senza magari richiamare il concetto della superficie complessiva (che limita in percentuale la costruzione degli spazi a servizio).

Gli enti locali, infatti, pur aven-

do l'obbligo di utilizzare la nomenclatura uniformata, non dovrebbero avere quello di utilizzare tutti gli indici elencati nell'accordo, potendosi avvalere solo di quelli che ritengono più confacenti a regolare l'ordinato assetto del proprio territorio, attività che resta insopprimibile prerogativa dei comuni.

Altra definizione di particolare interesse è quella del «carico urbanistico» (CU), vale a dire il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Si tratta del cosiddetto standard urbanistico che può risultare esuberante o da integrare (eventualmente mediante il pagamento del controvalore delle arce per servizi che non fossero reperibili) in relazione all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA