

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
43	Economia e fisco	13/05/2016	VIA LIBERA AI DECRETI SU SERVIZI LOCALI E SEMPLIFICAZIONI (G.Trovati)	2
42	Economia e fisco	13/05/2016	GIRO DI VITE SUI NUOVI CONCORDATI (G.Albano)	3
Testata: ITALIA OGGI				
40	Appalti e lavori pubblici	13/05/2016	CODICE APPALTI NON RETROATTIVO (A.Mascolini)	5
37	Urbanistica e ambiente	13/05/2016	CONSUMO SUOLO, ENTI VINCOLATI (F.Cerisano)	6
Testata: IL MESSAGGERO				
17	Edilizia e immobiliare	13/05/2016	CASA, PER LE ENTRATE MERCATO IN CRESCITA LE TRANSAZIONI 2015 IN AUMENTO DEL 6.5% (G.Franzese)	8
Testata: IL TEMPO				
15	Legalità e sicurezza	13/05/2016	SEQUESTRATO TRATTO DELLA SALERNO-REGGIO (P.Sereni)	9
Testata: IL GIORNALE				
25	Edilizia e immobiliare	13/05/2016	IMPRESE & PROTAGONISTI - EDILIZIA IN LIEVE RIPRESA, MA NON BASTA (AR)	10
Testata: AGENZIA NOVA				
.	Cronache Ance	12/05/2016	ENERGIA: DE ALBERTIS (ANCE), NOSTRE CITTA' LABORATORIO DI INNOVAZIONE E ECONOMIA SEMPRE PIU' ...	11
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
	Cronache Ance	13/05/2016	ANCE GIOVANI: ECOBONUS PIU' EVOLUTI E UTILIZZO DEL BIM PER CONSOLIDARE LA RIPRESA	12
1	Urbanistica e ambiente	13/05/2016	PRIMO SÌ AL «CONSUMO DI SUOLO», SALVI TUTTI I PROGETTI PRESENTATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE	14
1	Urbanistica e ambiente	13/05/2016	CONSUMO DI SUOLO/2. L'ABC DELLE NUOVE REGOLE: DEFINIZIONI, FASE TRANSITORIA, COMPLESSA FASE ATTUATIVA	16
Testata: MF - MILANO FINANZA				
7	Edilizia e immobiliare	13/05/2016	TORNA LA VOGLIA DI COMPRARE CASA (T.Campo)	19

Riforma Madia. Parere positivo di governatori e sindaci

Via libera ai decreti su servizi locali e semplificazioni

Gianni Trovati
MILANO

Con il via libera ai decreti su **semplificazioni** e **riforma dei servizi pubblici locali** la conferenza Unificata chiude la fase di concertazione sul primo gruppo di provvedimenti attuativi della **riforma Madia**: «A tempo di record - rimarca Stefano Bonaccini, il presidente dell'Emilia Romagna che guida la conferenza dei governatori - perché abbiamo dimostrato che quando si vuole si può fare un efficace gioco di squadra».

A sbloccare la situazione sul Dpr semplificazioni, quello chiamato a dimezzare i tempi delle autorizzazioni per le opere giudicate strategiche (compresi insediamenti produttivi e avvio di attività economiche) anche commissariando gli enti territoriali che non rispettano il calendario abbreviato, è una mediazione che dà voce in capitolo a Regioni ed enti locali su tutte le opere da accelerare.

Il provvedimento, che anche secondo il Consiglio di Stato avrebbe rischiato di incappare in problemi di costituzionalità, divide infatti in due gruppi le opere da accelerare: un primo gruppo individuato d'intesa con gli amministratori locali e un secondo, le opere di «preminente interesse nazionale», in cui il commissariamento sarebbe potuto partire anche in via unilaterale. Per superare l'ostacolo, il testo finale prevederà che la Conferenza unificata, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto, condivida i criteri per la selezione di tutti i progetti: anche per le opere di «preminente interesse nazionale», poi, i commissariamenti saranno decisi da un Consiglio

dei ministri a cui parteciperanno i presidenti delle Regioni interessate. L'obiettivo è quello di «sminare» in via preventiva il conflitto con i territori e i governi locali, per raggiungere davvero il taglio ai tempi delle autorizzazioni.

La riforma dei servizi pubblici locali, come previsto dal Governo nonostante le obiezioni dei giudici amministrativi, va avanti senza rinunciare al capitolo dedicato al trasporto pubblico locale, che punta a far crescere la quota di costi pagata da biglietti e abbonamenti grazie al potenziamento della lotta all'evasione e introduce il biglietto trasparente, in cui deve essere indicata la parte di servizio a carico dello Stato e quella finanziata direttamente dagli utenti. «È una giornata positiva - ha commentato il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio - perché la riforma ha tra le priorità la centralità del cittadino, l'acquisto di nuovi automezzi e l'avvio di gare per migliorare la qualità del servizio».

Gli emendamenti chiesti da Regioni ed enti locali sulla parte che riguarda tutti i servizi pubblici chiedono soprattutto di semplificare il ricorso all'in house, che nella riforma viene subordinato alla dimostrazione della convenienza economica rispetto alla gara e al via libera dell'Antitrust. Il punto è delicato, perché i limiti agli affidamenti diretti sono uno snodo strategico della riforma e le regioni evocano l'eccessiva somiglianza delle nuove regole a quelle bocciate con il referendum del 2011. Sul piano politico, però, al momento non c'è aria di conflitti.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FISCO

Decreto «crescita». Da chiarire la decorrenza delle modifiche al regime fiscale della riduzione dei debiti nelle procedure

Giro di vite sui nuovi concordati

La mancanza di una disciplina transitoria penalizza i piani presentati a fine 2015

Giacomo Albano

Le modifiche al regime fiscale delle sopravvenienze attive introdotte dal decreto «crescita e internazionalizzazione» (Dlgs 147/2015) rischiano di compromettere la tenuta dei concordati in continuità. Sono diverse, infatti, le istanze di concordato presentate nel corso del 2015, rette da piani basati sul regime fiscale previgente, che rischiano di dover essere pesantemente riviste alla luce della nuova disciplina del «bonus» da concordato.

L'articolo 88 del Tuir, prima delle modifiche introdotte dal Dlgs 147, prevedeva la non imponibilità delle sopravvenienze attive derivanti dalla riduzione dei debiti d'impresa in caso di concordato fallimentare o preventivo. Con l'articolo 13 del decreto internazionalizzazione la disciplina è stata rivista e ora prevede:

1 l'irrelevanza assoluta della riduzione dei debiti in sede di concordato fallimentare o concordato preventivo liquidatorio;

2 la non imponibilità - ma solo per la parte che eccede le perdite pregresse e di periodo (senza il limite dell'80%) e gli interessi passivi eccedenti - della riduzione dei debiti d'impresa in sede di concordato «di risanamento».

In sostanza, la sopravvenienza attiva derivante dai concordati di risanamento assorbe prioritariamente le perdite pregresse e le eccedenze di interessi passivi - annullando le imposte anticipate eventualmente iscritte a fronte di tali perdite/eccedenze - esolo per l'eccedenza si traduce in un provento non tassabile. Il riferimento ai concordati di risanamento dovrebbe essere inteso alle procedure in continuità, ai sensi dell'articolo 186-bis della legge fallimentare, ed è chiaramente finalizzato a equiparare il regime fiscale di queste procedure agli accordi di ristrutturazione del debito (articolo 182-bis della legge fallimentare) e ai piani attestati (articolo 67, comma 1, lettera d).

Nella prima versione dello schema di decreto si prevedeva

che le modifiche decorressero dal periodo d'imposta 2015; la decorrenza è stata poi rivista nella versione definitiva del provvedimento, per evitare effetti retroattivi che, oltre a contrastare con lo Statuto del contribuente, potessero pregiudicare i piani redatti a supporto di domande di concordato già depositate nel 2015, anteriormente alla pubblicazione del decreto crescita. La tassazione del bonus deve infatti essere riflessa nei piani previsionali redatti a supporto della domanda di concordato, con conseguente impatto sotto il profilo patrimoniale (assorbimento di imposte anticipate) e finanziario (uscita di cassa per effetto del pagamento di imposte a seguito dell'assorbimento delle perdite).

La norma prevede ora che le modifiche decorrano dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 7 ottobre 2015, quindi dal 1° gennaio 2016 per i soggetti solari, ma senza specificare quale sia l'evento che segna il confine tra vecchia e nuova disciplina. In prima battuta, lo spartiacque del 1° gennaio sembra vada inteso con riferimento alla data di omologa. Pertanto, per le procedure in continuità omologate a partire dal 1° gennaio 2016, le relative sopravvenienze attive sconterebbero il regime penalizzante previsto dall'attuale versione dell'articolo 88 del Tuir, pur se riflesse nei piani predisposti in conformità al trattamento fiscale vigente alla data di redazione del piano.

Una simile interpretazione, pur se conforme con il dato letterale della norma e con le impostazioni contabili previste dal Oic 6, potrebbe mettere a rischio le domande presentate nell'ultima parte dello scorso anno, che «poggiavano» sui piani predisposti in vigore della normativa precedente. Sarebbe pertanto opportuno interpretare la decorrenza in maniera più graduale, riferendo la data del 1° gennaio alla data di presentazione dell'istanza, piuttosto che alla data di omologa della stessa. In tal modo, si renderebbe applicabile il

vecchio regime in relazione a tutte le istanze presentate alla data del 31 dicembre 2015, in vigore della passata disciplina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Concordato in continuità

● È quella procedura di concordato disciplinata dall'articolo 186-bis della legge finanziaria che stabilisce che il piano di concordato può prevedere la prosecuzione dell'attività di impresa da parte del debitore, la cessione dell'azienda in esercizio, ovvero il conferimento dell'azienda in una o più società, anche di nuova costituzione. Il piano può prevedere anche la liquidazione di beni non funzionali all'esercizio dell'impresa.

L'elemento caratterizzante è quindi la prosecuzione dell'attività, la quale deve formare oggetto di una specifica previsione del piano sulla cui base è formulata la proposta di concordato preventivo

I punti-chiave

01 | LA VECCHIA DISCIPLINA
l'articolo 88, comma 4 del Tuir prevedeva la non imponibilità delle sopravvenienze attive derivanti dalla riduzione dei debiti d'impresa in caso di concordato fallimentare o preventivo. In caso di accordo di ristrutturazione dei debiti omologato ovvero di un piano attestato, la riduzione dei debiti dell'impresa non costituisce sopravvenienza attiva per la parte che eccede le perdite fiscali, pregresse e di periodo

02 | LE MODIFICHE
La disciplina ora prevede: l'irrelevanza assoluta della riduzione dei debiti in sede di concordato fallimentare o

concordato preventivo liquidatorio; la non imponibilità – per la parte che eccede le perdite pregresse e di periodo (senza considerare il limite del 80%) e gli interessi passivi eccedenti – della riduzione dei debiti d'impresa in sede di concordato “di risanamento”

03 | GLI EFFETTI
La sopravvenienza attiva derivante dai concordati di risanamento - da intendersi come procedure in continuità ai sensi dell'articolo 186-bis della legge fallimentare - assorbe prioritariamente le perdite pregresse e le eccedenze di interessi passivi – annullando le imposte anticipate

eventualmente iscritte a fronte di tali perdite/eccedenze – e solo per l'eccedenza si traduce in un provento non tassabile

04 | LA DECORRENZA
Nella prima versione del decreto si prevedeva che le modifiche decorressero dal periodo d'imposta 2015; la decorrenza è stata poi rivista nella versione definitiva, per evitare effetti retroattivi che avrebbero pregiudicato i piani a supporto di domande di concordato già depositate nel 2015. La norma prevede ora che le modifiche decorrano dal periodo successivo a quello in corso al 7 ottobre 2015, quindi dal 1° gennaio 2016 per i soggetti solari



Le indicazioni dell'Anticorruzione alle stazioni appaltanti. Settori speciali senza Avcpass

Codice appalti non retroattivo

20 aprile spartiacque: vecchie regole per rinnovi contrattuali

Pagina a cura
DI ANDREA MASCOLINI

Il nuovo Codice degli appalti pubblici si applica ai bandi pubblicati dal 20 aprile 2016 in poi e non ai bandi trasmessi alla *Gazzetta Ufficiale* prima di questa data. Seguono le regole del vecchio codice i rinnovi contrattuali, i servizi complementari, le modifiche contrattuali e le proroghe tecniche concernenti procedure affidate prima del 20 aprile, oltre alle procedure negoziate affidate dopo il 20 aprile se conseguenti a gare affidate prima ma andate deserte. Il sistema Avcpass (per la comprova online dei requisiti di partecipazione richiesti agli operatori economici, ndr) non applicabile ai settori speciali. Sono queste le principali indicazioni operative che l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) ha dato alle stazioni appaltanti con due comunicati siglati dal presidente **Raffaele Cantone**. Nel primo comunicato dell'11 maggio, emesso in relazione a

«numerose richieste di chiarimenti» si affronta il tema del periodo transitorio relativo al passaggio dal vecchio al nuovo Codice. Si conferma che il codice De Lise (e il dpr 207/2010) si applica a tutti gli avvisi pubblicati entro il 19 aprile 2016 nella *Gazzetta Ufficiale dell'Ue*, nella *Gazzetta italiana* o, laddove previsto, nell'Albo pretorio o sul profilo del committente; con ciò si esclude che i bandi inviati alla *Gazzetta* prima dell'entrata in vigore del codice (sulla base del decreto del 2006) ma usciti sulla *Gazzetta* dopo il 19 aprile possano essere ritenuti validi (e quindi andranno riavviate le procedure con le nuove norme del decreto 50).

L'Anac ha chiarito che «le disposizioni previgenti» si continuano ad applicare agli affidamenti aggiudicati prima della data di entrata in vigore del nuovo Codice, per i quali la stazione appaltante ha proceduto al «rinnovo del contratto o a modifiche contrattuali derivanti da rinnovi già previsti nei bandi di gara, a consegne, la-

vori e servizi complementari, a ripetizione di servizi analoghi, a proroghe tecniche, purché limitate al tempo strettamente necessario per l'aggiudicazione della nuova gara, a varianti per le quali non sia prevista l'indizione di una nuova gara». In questo caso, ha chiarito l'Anac, non è importante che sia stato richiesto un nuovo Cig (codice identificativo gara). Vengono salvate anche le procedure negoziate indette, a partire dal 20 aprile 2016, ma conseguenti a precedenti gare bandite con il vecchio codice e andate deserte o senza offerte regolari. In questi casi occorre che «la procedura negoziata sia tempestivamente avviata». Stesso regime per le procedure negoziate che conseguono ad avvisi esplorativi (indagini di mercato) avviate (o con bandi pubblicati) prima del 20 aprile; si richiede però «certezza della data di pubblicazione dell'avviso». Stesso discorso per gli affidamenti diretti o per le procedure negoziate in attuazione di accordi quadro aggiudicati prima del 20 aprile e per adesioni a con-

venzioni stipulate prima della stessa data.

Marcia indietro sul divieto di rilascio dei Cig (Codice identificativo gara) ai comuni: rettificando i comunicati Anac del 10 novembre 2015 e dell'8 gennaio 2016, si potrà rilasciare il Cig a tutti i comuni per servizi e forniture di importo inferiore a 40 mila euro e per lavori di importo inferiore a 150 mila. Nel comunicato Anac del 4 maggio, messo in linea ieri sul sito dell'Autorità, si chiarisce invece un profilo relativo al sistema di verifica dei requisiti (Avcpass), trasferito con il nuovo codice al ministero delle Infrastrutture. In particolare, si precisa che, nonostante l'art. 133 del nuovo Codice richiami l'art. 81 (verifica tramite Avcpass) tra le norme applicabili ai settori speciali, trattandosi di norma «programmatica del nuovo sistema», si può sostenere «l'estensione ai settori speciali riguardi il nuovo sistema di verifica dei requisiti di partecipazione alle gare d'appalto ma non anche l'attuale sistema Avcpass».



Alla camera primo sì al ddl. Oneri di urbanizzazione inutilizzabili per la spesa corrente

Consumo suolo, enti vincolati

Costruire sarà l'eccezione. Censimento degli immobili sfitti

DI FRANCESCO CERISANO

Costruire sarà l'eccezione. I comuni, nelle scelte di pianificazione, dovranno motivare le ragioni per cui autorizzano nuovo consumo del suolo che sarà consentito solo in assenza di alternative di riuso e rigenerazione delle aree già urbanizzate. Gli enti dovranno censire gli edifici sfitti, inutilizzati o abbandonati per verificare se la costruzione di nuovi immobili, che comportino ulteriore consumo del suolo, sia davvero essenziale. E ogni anno dovranno inviare una comunicazione al prefetto segnalando le proprietà fondiarie in stato di abbandono e suscettibili, per questo, di arrecare danni al paesaggio o alle attività produttive. Fino a quando le regioni non avranno legiferato in materia e comunque non oltre il termine di 3 anni, non sarà consentito consumo di suolo fatta eccezione per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici, ossia nei programmi triennali dei lavori pubblici, e per quelli per i quali sia stata presentata istanza prima dell'entrata in vigore della legge. Con 256 voti a favore, 140 contrari e 4 astenuti il ddl sul consumo del suolo e il riuso del suolo ineditato ha tagliato alla camera dei deputati il traguardo della prima approvazione. Senza polemiche, vista la protesta dei deputati del **M5S** al momento del voto. Se-

condo i Pentastellati il provvedimento sarebbe un'occasione persa che, prevedendo una lunga serie di deroghe al divieto di consumo del suolo, rappresenta l'ennesimo favore alle lobby. Di diverso avviso il Pd secondo cui l'approvazione del ddl segna una «giornata importante per chi vuole bene all'Italia, al suo paesaggio, al suo ambiente», come ha dichiarato **Chiara Braga**, responsabile ambiente del Partito democratico e relattrice del ddl. «L'obiettivo è azzerare entro il 2050 il consumo di suolo, così come ci invita a fare l'Europa, e al stesso tempo dare un forte impulso agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur senza paralizzare l'attività di pianificazione dei comuni e gli interventi già in corso», ha proseguito.

Soddisfatto anche il ministro per le politiche agricole, **Maurizio Martina** al cui ministero il ddl assegna (di concerto con i dicasteri dell'ambiente, dei beni culturali e turismo e delle infrastrutture e trasporti) il compito di indicare con un apposito decreto la riduzione progressiva vincolante di consumo del suolo a livello nazionale. «L'Italia ha bisogno di questa legge», ha affermato Martina, «anche per colmare un gap rispetto ad altri Paesi, tutelando la nostra agricoltura, conservando il paesaggio e stimolando anche l'edilizia di riuso e la rigenerazione urbana con il recupero di aree già occupate e strutturate». Le associazioni ambientaliste, tuttavia, non si lasciano contagiare dall'entusiasmo e

chiedono già correttivi per il passaggio del testo al senato. «Il provvedimento contiene norme innovative, ma ancora molti punti contraddittori e pericolosi», affermano in una nota congiunta **Fai - Fondo ambiente italiano, Legambiente, Slow Food, Touring Club italiano e WWF Italia**. Per questo, dicono, il ddl «deve essere modificato al senato perché sia fatto un vero passo in avanti per chiudere definitivamente nel nostro Paese l'epoca dei piani urbanistici sovradimensionati, degli abusi edilizi e dei successivi condoni e della sub-urbanizzazione che fa scempio del territorio». Le associazioni ambientaliste apprezzano il divieto di utilizzo degli oneri di urbanizzazione per finanziare la spesa corrente e il divieto di mutamento di destinazione d'uso per le superfici agricole che hanno beneficiato di aiuti dall'Unione europea. Ma tra gli aspetti critici denunciano la presenza di «troppi spazi e deroghe che rischiano di rendere meno incisiva la tutela della risorsa suolo». A cominciare dall'emendamento alle norme transitorie (art. 11), approvato in aula, con cui vengono fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali i soggetti interessati abbiano anche solo presentato istanza prima dell'entrata in vigore della legge. «Dotare il Paese di una norma innovativa ed efficace sul consumo di suolo è indispensabile», ribadiscono le associazioni, «che si ripromettono, dopo l'approvazione alla camera, di incalzare i senatori perché questo accada».

I dati degli ultimi 40 anni del resto parlano chiaro. Dagli anni 70 la superficie coltivata in Italia è diminuita del 28%. Si tratta di 5 milioni di ettari di superficie agricola persa, pari a oltre 80 campi da calcio al giorno. Una superficie equivalente a Lombardia, Liguria ed Emilia-Romagna messe insieme. Un incremento del consumo del suolo che, in verità, non sembra giustificato dalla crescita demografica visto che dal 1950 ad oggi la popolazione italiana è aumentata del 28%, ma la cementificazione del 166%.

Al primo posto nella classifica delle regioni più «consumate», secondo i dati 2015 dell'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra), ci sono Lombardia e Veneto con il 10%. Mentre alcuni comuni delle province di Napoli, Caserta, Milano e Torino oltrepassano il 50%, raggiungendo anche il 60%.

«L'ultima generazione è responsabile della perdita in Italia del 28% della terra coltivata per colpa della cementificazione e dell'abbandono», osserva la Coldiretti. «Su un territorio meno ricco e più fragile per il consumo di suolo si abbattano i cambiamenti climatici con le precipitazioni sempre più intense e frequenti che il terreno non riesce ad assorbire. Il risultato è che sono saliti a 7.145 i comuni italiani, ovvero l'88,3% del totale, che sono a rischio frane e/o alluvioni».





Maurizio
Martina



Casa, per le Entrate mercato in crescita le transazioni 2015 in aumento del 6,5%

IL RAPPORTO

ROMA Gli italiani stanno ricominciando a guardare con interesse all'acquisto di abitazioni. Il segnale di ripresa è «inequivocabile», afferma il report sul mercato immobiliare delle compravendite di case residenziali elaborato da Agenzia delle Entrate e Abi-Associazione bancaria italiana: il 2015 si è chiuso con un aumento del 6,5%. Quindi non solo si conferma, ma quasi si raddoppia l'incremento già registrato nel 2014 (+3,5%) che invertì la rotta dopo tre anni di cali. A livello assoluto sono stati 449 mila gli immobili che hanno cambiato proprietario nel 2015. Nonostante l'aumento, restiamo però ancora lontanissimi dal trend dei primi anni del Duemila quando si viaggiava stabilmente sopra le 600.000 compravendite fino ad arrivare alle 877.000 nel 2007.

Se il terreno da recuperare è ancora tanto, la rimonta comunque è partita. Agli italiani è tornata la voglia di mattone. D'altronde il periodo è davvero propizio: la ripresa si sta affacciando, il futuro sembra meno nero, indebitarsi a lungo ter-

mine fa meno paura. Anche perché mai i tassi di interesse erano stati così bassi: nel 2015 il tasso medio si è ridotto di 0,65 punti percentuali attestandosi al 2,75%. Le banche dal canto loro, spinte dalla politica espansiva della Bce, stanno concedendo più mutui (+19,5% nel 2015). La cifra finanziata è mediamente pari a 119 mila euro, la durata media del mutuo è di 22 anni e mezzo. Complessivamente le case acquistate con un mutuo sono state circa il 45%, e il capitale erogato totale è passato da 19,3 miliardi a 23 miliardi.

CENTO METRI QUADRATI

A stimolare l'acquisto anche i prezzi delle case. Nel 2015 hanno fatto registrare una ulteriore discesa (-2,4%) in rallentamento però rispetto agli anni precedenti (-4,3% nel 2014, -5,7% nel 2013): a questo punto chi ha in programma di acquistare si sta affrettando a farlo per non perdere ciò che crede un affare, immaginando a breve un'inversione di tendenza anche sul terreno delle quotazioni. A livello assoluto le case più scambiate sono quelle di media (141.000 compravendite) e piccola dimensione

(107.447). Ma a livello di variazione rispetto al 2014 è la casa grande che attira di più: +9,7% di compravendite. Cresce decisamente meno l'acquisto di monolocali (+0,8%). Complessivamente sono stati venduti nel 2015 circa 47,6 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa di 106 metri quadrati. Il giro di affari totale è stato di 76 miliardi di euro, in crescita del 5,4%. Bene anche il mercato delle pertinenze: le compravendite di magazzini hanno segnato un aumento del 3,8%, box e posti auto del 4,5%.

VA ALLA GRANDE IL VENETO

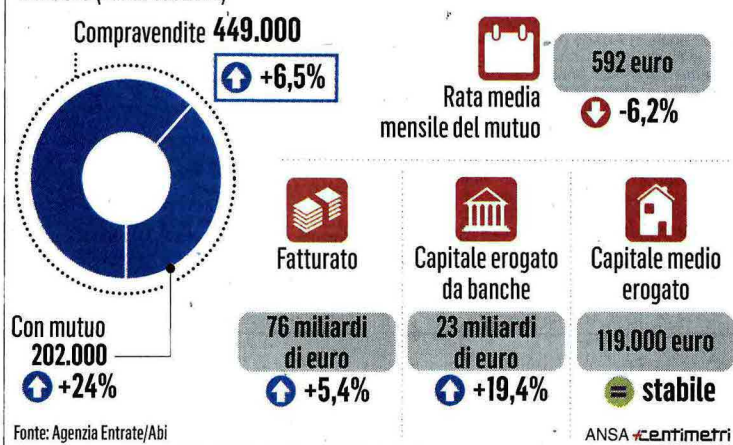
Il Nord Ovest resta l'area dove si concentra la quota più elevata di transazioni, 32,8% degli scambi complessivi, con un incremento del 7,1%. Ma il vero balzo c'è stato nel Nord Est: +9,6% di compravendite. Bene anche nel resto d'Italia: +5,3% al Centro, +4,1% al Sud, +5,6% nelle Isole. Le Regioni dove le vendite di case sono aumentate di più sono il Veneto con +12,1%, la Toscana, il Friuli Venezia Giulia (+10,8%) e la Basilicata (+10,2%). Arretrano solo Molise e Valle d'Aosta, rispettivamente -5,4% e -1%.

Giusy Franzese

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato delle case

Nel 2015 (var.ni sul 2014)



Nel grafico l'andamento del mercato della casa secondo il report Abi-Agenzia delle Entrate

SECONDO ANNO CONSECUTIVO DI RIPRESA IN CALO I PREZZI: IL VALORE DEGLI SCAMBI A 76 MILIARDI

Sequestrato tratto della Salerno-Reggio

Gli otto chilometri tra gli svincoli di Mileto e Rosarno restano percorribili
Disastro doloso e truffa i reati ipotizzati per i 21 indagati. Quattro ponti a rischio

Pina Sereni

■ Sequestrato ma comunque percorribile un tratto dell'autostrada A/3 Salerno-Reggio Calabria compreso fra Mileto (Vv) e Rosarno (Vv). Il provvedimento di sequestro è stato eseguito ieri mattina dalla Guardia di Finanza a seguito di un'ordinanza della Procura della Repubblica di Vibo Valentia che ha disposto anche la facoltà d'uso del tratto compreso fra gli svincoli di Mileto (Vv) e Rosarno (Rc). In totale si tratta di circa 8 chilometri e mezzo dell'arteria.

Disastro doloso, concessione di lavori in sub appalto senza la prescritta autorizzazione della stazione appaltante, truffa aggravata ai danni di ente pubblico in relazione all'indebita percezione di pagamenti per smaltimento di rifiuti di la-

vorazione, attestato mediante falsa documentazione, falso materiale e ideologico commessi nella redazione della contabilità lavori le ipotesi di reato ipotizzate. Interdetto al traffico anche il tratto della strada provinciale SP 58, in corrispondenza del viadotto sul fiume Mesima, pure sequestrato.

Sono in totale 21 gli indagati dell'inchiesta, fra progettisti e titolari delle ditte che hanno eseguito i lavori. Gli indagati sono accusati di diverse irregolarità nell'esecuzione delle opere. I reati, a vario titolo ipotizzati, vanno dalla truffa al disastro doloso. Opere realizzate con materiali scadenti, lavori concessi in sub appalto senza autorizzazione, truffa aggravata ai danni dell'Anas in relazione all'indebita percezione di pagamenti per smaltimento di rifiuti di lavorazione. C'è

tutto questo nell'inchiesta della Procura di Vibo Valentia che ha portato il pm Benedetta Callea a firmare il decreto di sequestro preventivo dell'autostrada. Nei progetti per i viadotti sul fiume Mesima, secondo le indagini della Guardia di Finanza, sarebbero mancati gli studi idrogeologici, tanto che ora quattro ponti rischiano di essere scalzati dai piloni. I viadotti dell'A3 incriminati sarebbero stati costruiti su un'area R4 a rischio idrogeologico. «Si tratta - ha dichiarato il procuratore di Vibo Valentia, Mario Spagnuolo - del primo step dell'indagine dove si è accertato che l'opera è stata realizzata in palese violazione della normativa vigente sul rischio idrogeologico. Un'opera che va quindi messa in sicurezza per evitare che ci possano essere pericoli per l'incolumità pubblica». Pericoli che

per il pm Callea sono «concreti ed attuali». L'inchiesta era partita dalla Dda di Catanzaro e poi in parte trasferita per competenza alla Procura di Vibo. Perquisizioni, al fine di acquisire documentazione, la Guardia di Finanza di Vibo Valentia ha effettuato anche nelle sedi della Provincia di Reggio Calabria. Per quanto riguarda il tratto della strada provinciale 58 nel territorio di Laureana di Borrello, nel Reggino, i militari della Guardia di Finanza hanno notificato al presidente della Provincia di Reggio Calabria, Giuseppe Raffa, il sequestro della strada di sua competenza. «Il segmento viario in questione, in corrispondenza di un cavalcavia del tratto Mileto - Rosarno dell'A3, presenta - spiega una nota del portavoce di Raffa - gravi rischi per l'incolumità pubblica a seguito di lavori autostradali effettuati dell'Anas».



L'OTTAVA EDIZIONE DI MADE EXPO AFFILA LE ARMI

Edilizia in lieve ripresa, ma non basta

Buccilli (Edilegno): «Bene la riqualificazione, le costruzioni ripartono da Made»



Massimo Buccilli
(EdilegnoArredo)

■ E già si parla dell'ottava edizione di Made expo (Fiera Milano-Rho dall'8 all'11 marzo 2017), la rassegna biennale di riferimento per il mondo dell'architettura, della costruzione e dell'edilizia. Dopo il successo del 2015 (1.450 aziende e oltre 208mila presenze (36mila estere) la manifestazione è pronta a rafforzare il suo ruolo chiave per il rilancio dell'edilizia, un settore che ricomincia a respirare grazie soprattutto alla spinta della riqualificazione: +39% dal 2007 al 2015. Secondo una ricerca Tns, il 95% dei visitatori si è dichiarato soddisfatto della visita, mentre oltre il 70% degli stranieri ritiene Made expo la

fiera di riferimento del settore in Italia. Confermata anche per il 2017 la formula che prevede l'integrazione in un unico sistema dei quattro Saloni specializzati per progettare, costruire, recuperare: Made Costruzioni Materiali, Made Involucro Serramenti, Made Interni Finiture, Made Software, Tecnologie e Servizi. Ricco il palinsesto che vede la riconferma di eventi che hanno portato in fiera migliaia di addetti ai lavori (dall'arena di Build-Smart al Forum Serramenti, fino alla International Business Lounge).

Dice Massimo Buccilli, presidente di Edilegno: «Made expo intende confermare la sua identità. È vero

che l'edilizia soffre ancora. Tuttavia ci sono segnali di ripresa. Dall'estero vediamo una dinamica più interessante, mentre sul mercato italiano c'è un tiepido risveglio, soprattutto nelle grandi città, grazie alla riqualificazione. In Italia ci sono 24 milioni di abitazioni che hanno più di 40 anni di vita. Il nuovo costruito, al contrario, continuerà ancora a scendere: nel 2016 in Italia si costruiranno meno di 80mila alloggi. Negli anni migliori se ne contavano 350mila. A mio avviso Made expo si pone, tra l'altro, anche come una delle sedi dalle quali passa il rilancio dell'edilizia».

AR



Energia: De Albertis (Ance), nostre città laboratorio di innovazione e economia sempre più circolare

Milano, 12 mag 18:24 - (Agenzia Nova) - Le città italiane possono diventare un vero laboratorio di innovazione

e di passaggio a un'economia sempre più circolare. Lo ha dichiarato il presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis**,

intervenendo alla IX edizione del Festival dell'Energia, in corso di svolgimento a Milano. "La rigenerazione delle

città rappresenta una leva essenziale per il futuro del Paese, che ha bisogno di recuperare competitività e restituire

benessere ai territori. Ma non basta ristrutturare fisicamente gli spazi, serve un nuovo approccio al tema della

qualità urbana - ha continuato De Albertis -. La priorità è intervenire sul costruito, soprattutto in termini di sicurezza

e di risparmio energetico, se pensiamo che il 62 per cento delle abitazioni e oltre il 60% per cento delle scuole

sono state realizzate prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica del 1974, e che l'intero parco

immobiliare esistente ha un consumo medio di energia quattro volte superiore a quello dei nuovi edifici".

"Per farlo occorrono adeguate misure fiscali: la detrazione fiscale del 65 per cento, grande stimolo

agli interventi di efficientamento energetico, andrebbe resa permanente e rimodulata in modo da premiare

gli interventi che fanno consumare meno energia", ha sottolineato il presidente dei costruttori. (Res)

© Agenzia Nova - Riproduzione riservata

Questo sito utilizza cookie, anche di terze parti, per inviarti pubblicità e servizi in linea con le tue preferenze.

Se vuoi saperne di più o negare il consenso a tutti o ad alcuni cookie [clicca qui](#).

Chiudendo questo banner, scorrendo questa pagina o cliccando qualunque suo elemento acconsenti all'uso dei cookie.

OK

Edilizia e Territorio

24ORE

Home

L'Esperto Risponde

Scadenze

Analisi

Norme

Documenti

Gestionale



13 Mag 2016

SEGNALIBRO ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | t

STAMPA | p

TAG

Lavori pubblici

Defiscalizzazione

Impresa

Agevolazioni

Ance

Per approfondire



LAVORI PUBBLICI

Ance giovani: ecobonus più evoluti e utilizzo del Bim per consolidare la ripresa

Alessandro Lerbini

Il presidente Roberta Vitale durante il XVII congresso dell'associazione: «Ora serve un cambiamento di rotta. Detrazioni più alte a chi effettua interventi che consentono un maggior risparmio di energia»

Ecobonus più evoluti e premianti, incentivare la sostituzione edilizia, una strategia nazionale per incrementare l'utilizzo del Bim. Sono queste le principali proposte per il mondo dell'edilizia formulate oggi dall'Ance giovani durante il diciassettesimo convegno in corso di svolgimento presso la sede dell'Associazione costruttori a Roma.



Il 2016, secondo le stime, potrebbe essere l'anno della svolta: l'Ance prevede un aumento dell'1% per gli investimenti, la produzione registrata dall'Istat è in crescita dello 0,6% nei primi tre mesi dell'anno e il clima di fiducia delle imprese è migliorato.

«Sono numeri positivi - afferma Roberta Vitale, presidente di Ance giovani - ma per consolidare questi segnali serve un cambiamento di rotta. Dobbiamo avere un nuovo approccio culturale del settore delle costruzioni che parte dal ripensamento del processo di produzione e dalle politiche del settore».

Il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali in questi anni di crisi è stato l'unico settore che ha mostrato una tenuta dei livelli produttivi (+19,4%) grazie anche all'effetto di stimolo derivante dagli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

«Gli ecobonus - sostiene Vitale - hanno dato un grosso sostegno all'edilizia. Ma adesso non bastano più e vanno rimodulati. La nostra proposta prevede una detrazione fiscale più alta a chi effettua interventi che consentono un maggior risparmio di energia. Chi meno inquina meno paga. Occorre inoltre rendere convenienti gli interventi di sostituzione edilizia favorendo la ricostruzione a seguito di demolizione. È necessario quindi che il costo di costruzione per queste opere sia ridotto di almeno il 20% e che comunque gli oneri di urbanizzazione siano dovuti solo in caso di maggiore incidenza urbanistica. Meglio ancora se poi si collegasse la sostituzione edilizia a un miglioramento della classe energetica dell'edificio. In ogni caso non vogliamo consumare suolo».

La qualità richiesta dai giovani imprenditori edili passa anche attraverso i nuovi strumenti digitali che consentono di ridurre i tempi di realizzazione e le occasioni di errore progettuale e costruttivo e che permettono, inoltre, una considerevole riduzione dei costi.

«Dobbiamo puntare sul Bim - conclude il presidente di **Ance** giovani -. Il primo approccio delle imprese è stato di diffidenza ma si tratta di un nuovo modello di processo produttivo indispensabile per alzare il livello qualitativo delle costruzioni». In modalità Bim si eseguono oggi le più importanti opere di ingegneria e architettura del mondo, mentre in Italia è ancora poco diffuso.

Secondo un'indagine **dell'Ance** all'interno del proprio sistema associativo, solo 4 associazioni su 10 hanno comunicato che ci sono sul proprio territorio alcune imprese che adottano il Bim, soprattutto di medio-grandi dimensioni. Non va meglio, anzi va molto peggio sul lato committenza, sia pubblica che privata: qui l'interesse e la conoscenza del Bim sono molto bassi o addirittura nulli per il 76% delle realtà territoriali.

Per **l'Ance** è necessaria una vera e propria strategia nazionale per il Bim da adottare a livello governativo, similmente a quanto fatto dagli altri Paesi europei, che deve non solo fissare percorsi o roadmap di obblighi legislativi, ma anche investire economicamente sul Building Information Modelling/Management per accompagnare e sostenere la transizione del mondo produttivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CORRELATI

LAVORI PUBBLICI
21 Maggio 2015

Durc on line, ancora un mese di attesa: partenza dal primo luglio

LAVORI PUBBLICI
21 Maggio 2015

Consumo di suolo, il Ddl pronto a ripartire a inizio giugno. In arrivo limitazioni per le grandi opere

PROGETTAZIONE E ARCHITETTURA
10 Giugno 2015

Concorso «Bim based» per ristrutturare un campus della Lancaster University

APPROFONDIMENTI OPERATIVI

Tecnici24 

Consulente Immobiliare - 31.8.2014 Lavori pubblici, ottimismo per le riforme

“Il settore delle opere pubbliche, in questa fase di prolungata crisi, non è diverso da molti altri comparti economici. Ci sono spinte innovative, promesse di riforme e un clima di generale positiva attesa di una ripartenza. Si aspetta quindi a breve una “normalizzazione”, dopo il duro passaggio delle nuove vicende di corruzione emerse nelle procedure di realizzazione di alcune importantissime Grandi Opere. In verità le riforme in **itinerare** non mancano.”

Tecnici24 

Sistema24 Appalti risponde - 2.9.2008 Lavori pubblici

Domanda: La compensazione dei costi (legge 337/93 art 6 comma 4 DPR, 34/2000 art. 24 legge 109/94 art. 26 legge 163 art. 133) per i contratti dei lavori pubblici può essere conteggiata oltre che per i materiali

13 Mag 2016

Primo sì al «consumo di suolo», salvi tutti i progetti presentati prima dell'entrata in vigore

Giuseppe Latour

Primo via libera per il Ddl sul consumo di suolo. L'aula della Camera nella mattinata di ieri ha approvato, con 256 sì, 140 no e 4 astenuti, il disegno di legge che punta a contingentare la realizzazione di nuove costruzioni nel nostro paese, per tutelare le superfici agricole rimaste ancora intatte. Si chiude così un periodo di oltre due anni di discussioni, interruzioni e ripartenze: era febbraio del 2014 quando il testo è stato incardinato presso le commissioni Ambiente e Agricoltura di Montecitorio. Adesso, grazie al lavoro dei due relatori (Chiara Braga e Massimo Fiorio) si passa al Senato, dove la legge è attesa a una prova non semplice: tra gli operatori restano ancora molti dubbi sulla sua impostazione generale, nonostante i grandi miglioramenti fatti in queste ultime settimane su alcuni dei passaggi più contestati.

Non è un caso che le ultime polemiche abbiano riguardato proprio **la fase transitoria**, regolata dall'articolo 11. Qui, in sostanza, si prevede cosa avviene prima della piena entrata in vigore del nuovo sistema che – va ricordato – si fonderà su un decreto del ministero dell'Agricoltura che, a livello nazionale, andrà a stabilire gli obiettivi di progressiva riduzione del consumo di suolo, per arrivare al consumo zero entro il 2050.

L'ultimo emendamento approvato ieri stabilisce che **saranno fatti salvi gli interventi per i quali «i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore» della legge**. In questo modo, la maggioranza ha risposto alle osservazioni dell'Anci che temeva un blocco e una pioggia di contenziosi, relativi a tutti gli interventi per i quali non fosse ancora stato formalmente incardinato l'iter autorizzatorio. Ma ha aperto anche una probabile corsa alle istanze, in attesa del via libera definitivo alla legge.

Questa modifica si aggiunge a diverse altre limature pesanti, approvate dall'Aula della Camera nei giorni scorsi. Tra queste va ricordata la norma in base alla quale gli edifici residenziali in classe energetica E, F o G, o inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico potranno accedere alla demolizione con ricostruzione, beneficiando di sconti sugli oneri da versare per il permesso di costruire: saranno le Regioni a quantificare il peso di questo bonus. Oltre a questo, un'altra modifica ha stabilito che i Comuni dovranno preparare un censimento degli edifici e delle aree dismesse e non utilizzate. Per non consumare nuovo suolo, dovranno verificare la possibilità di avviare operazioni di rigenerazione.

Alla notizia dell'approvazione, comunque, si è levato un coro di soddisfazione, con qualche eccezione: il Movimento 5 Stelle in Aula ha protestato esibendo cartelli. Per il **presidente della**

commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci si tratta comunque di «una legge necessaria, difficile, ma oggi possibile grazie ad un lungo lavoro».

La responsabile Ambiente del Pd, Chiara Braga spiega che il Ddl «pur avendo subito un rallentamento per l'ampio dibattito che questo tema ha sollevato, testimoniato anche dalla grande quantità di emendamenti esaminati e discussi in queste settimane, raccoglie positivamente il messaggio lanciato ad Expo 2015 e quello della Carta di Milano, puntando non solo verso una maggiore tutela della risorsa suolo, ma anche verso un nuovo e più efficace approccio alla rigenerazione urbana».

Il ministro dell'Ambiente, Gian Luca Galletti parla, invece, del consumo di suolo come di "una vera emergenza nazionale". Per questo l'approvazione della legge è "un fatto politico di grande rilievo".

Resta, invece, qualche dubbio tra i Comuni, che avrebbero preferito un provvedimento meno improntato ai vincoli normativi imposti dall'alto e più orientato a stimolare progetti di rigenerazione dal basso, anche attraverso incentivi fiscali. Comunque, adesso la legge passa al Senato, per una seconda lettura che non si annuncia facile. Appare scontato che arriveranno altre modifiche al testo che, quindi, dovrà certamente tornare alla Camera per la terza lettura. Per qualcuno, addirittura, sono alte le possibilità che il Ddl resti invischiato nelle sabbie mobili di questo secondo passaggio.

13 Mag 2016

Consumo di suolo/2. L'Abc delle nuove regole: definizioni, fase transitoria, complessa fase attuativa

Giuseppe Latour

Superficie agricola, rigenerazione urbana, fase transitoria. E, ancora, provvedimenti del ministero dell'Agricoltura e delle Regioni, vincoli per i Comuni, oneri di urbanizzazione, censimento degli edifici sfitti, piano periferie, incentivi per la demolizione con ricostruzione. Sono questi gli ingredienti principali del disegno di legge sul consumo di suolo che l'Aula della Camera, dopo un lavoro durato oltre due anni, ha licenziato in prima lettura. Riepiloghiamo allora, punto per punto, tutte le principali novità del Ddl che si prepara ad approdare in Senato.

Le definizioni (articolo 2)

Il Ddl definisce come **superficie agricola** i terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici, ma anche le altre superfici, "non impermeabilizzate" alla data di entrata in vigore della legge, fatta eccezione per le superfici destinate a servizi di pubblica utilità di livello generale e locale previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per le aree considerate prioritarie ai sensi del nuovo Codice appalti, nonché per i lotti e gli spazi inedificati interclusi già dotati di opere di urbanizzazione primaria e destinati prevalentemente a interventi di riuso e di rigenerazione. Queste aree andranno salvaguardate.

Passiamo alla definizione di "**consumo di suolo**". Viene definito da un'operazione algebrica. In sostanza, bisogna conteggiare le superfici agricole in cui si è verificata l'impermeabilizzazione e le superfici impermeabilizzate in cui sia stata rimossa l'impermeabilizzazione. In questo modo è possibile capire quanto suolo è stato consumato.

Viene anche dato spazio alla "**rigenerazione urbana**", definita come un insieme coordinato «di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi, che persegua gli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale».

La fase transitoria (articolo 11)

Una volta individuato cosa si intende per consumo di suolo e per superficie agricola, la seconda questione delicata riguarda la fase transitoria: bisogna decidere cosa accade in attesa che entrino in vigore le nuove regole. Sul punto, il testo si esprime chiaramente: «Sono fatti comunque salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge relativi ai titoli abilitativi edilizi comunque denominati aventi ad oggetto il consumo di suolo inedificato, nonché gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche derivanti dalle

obbligazioni di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 previsti nei piani attuativi, comunque denominati, per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della presente legge. Restano comunque fermi i termini di validità degli strumenti urbanistici attuativi già fissati dai piani paesaggistici in data anteriore a quella di entrata in vigore della presente legge» Decorso inutilmente il termine di tre anni, nelle regioni e nelle province autonome non è consentito il consumo di suolo in misura superiore al 50 per cento della media del consumo di suolo di ciascuna regione nei cinque anni antecedenti. Non solo dunque quello che i Comuni hanno deciso e autorizzato, ma anche permessi e piani attuativi anche solo presentati prima dell'entrata in vigore della legge andranno avanti con le vecchie regole, senza limiti al consumo di suolo. Dall'entrata in vigore e per tre anni, poi, scatta una fase durante la quale «non è consentito il consumo di suolo tranne che per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici», nonché per le opere prioritarie individuate dal Governo. Passati i tre anni, scattano le regole indicate da un **decreto del ministero dell'Agricoltura**, che dovrà stabilire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo a livello nazionale. Contemporaneamente, si metterà in moto la regola in base alla quale non sarà consentito, per ciascuna regione, il consumo di suolo in misura superiore al 50 per cento della media di consumo di suolo di ciascuna Regione nei cinque anni antecedenti.

Decisioni a cascata (articolo 3)

Il terzo passaggio delicato è legato al meccanismo di decisioni a cascata, che mette in atto gli obiettivi generali di riduzione del consumo di suolo indicati dal Governo. Una volta individuati i limiti a livello nazionale, entra in gioco la Conferenza unificata: una sua delibera dovrà indicare i criteri per la riduzione del consumo di suolo. Il passaggio successivo riguarda Regioni e province autonome, che raccoglieranno i dati sull'andamento del loro consumo di suolo. A quel punto la Conferenza unificata riprende in mano il dossier e stabilisce la ripartizione, in termini quantitativi, tra le Regioni della riduzione del consumo di suolo fissata a livello nazionale. Ogni Regione, poi, dovrà fissare le modalità con le quali ciascun Comune rispetterà questi principi nella sua programmazione. Alla presidenza del Consiglio viene attribuito il compito di intervenire se qualche passaggio sarà fatto in ritardo rispetto ai termini previsti. Il compito di monitorare l'applicazione della riforma è affidato al ministero dell'Agricoltura, che si avvale delle sue strutture, come l'Ispira.

Oneri di urbanizzazione (articolo 10)

Su questo punto arriva una delle novità più dirompenti del disegno di legge. Viene rafforzato in maniera consistente il ruolo che gli interventi di rigenerazione avranno per gli oneri di urbanizzazione. Questi non potranno essere più impiegati in spesa corrente ma andranno sfruttati, esclusivamente e senza vincoli, per gli investimenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, interventi di riuso e di rigenerazione, interventi di demolizione di costruzioni abusive, acquisizione e realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della messa in sicurezza delle aree esposte alla prevenzione e alla mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e

riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano.

Censimento del patrimonio immobiliare inutilizzato (articolo 4)

Sempre in chiave di rigenerazione, i Comuni redigono un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti. Attraverso tale censimento verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione. Tali informazioni sono pubblicate in forma aggregata e costantemente aggiornate nei siti internet istituzionali dei comuni interessati. La redazione da parte dei comuni del censimento è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo. Le Regioni nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, adottano disposizioni per la realizzazione del censimento e del suo periodico aggiornamento, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso.

Incentivi per la demolizione e ricostruzione (articolo 8)

Allo scopo di favorire la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici residenziali in classe energetica E, F o G, o inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico, è consentita la demolizione e ricostruzione, all'interno della medesima proprietà, di un edificio di pari volumetria e superficie utile, che preveda prestazione energetica di classe A o superiore e un'occupazione e un'impermeabilizzazione del suolo pari o minore rispetto a quelle antecedenti la demolizione. Questi interventi potranno essere incentivati dalle Regioni che, nel determinare i costi di costruzione e le tabelle per gli oneri di urbanizzazione, potranno prevedere un regime di favore. Queste regole non si applicano ai centri storici e alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o culturale, salvo espressa autorizzazione della competente sovrintendenza.

Piano periferie (articolo 5)

Infine, il Parlamento, in base al nuovo articolo 5, delega il Governo ad approvare entro nove mesi una serie di decreti legislativi "recanti disposizioni volte a semplificare, nel rispetto delle norme sulla difesa del suolo e sulla riduzione del rischio idrogeologico, le procedure per gli interventi di rigenerazione delle aree urbanizzate degradate dal punto di vista urbanistico, socio-economico, paesaggistico e ambientale". L'obiettivo è creare una corsia preferenziale per la realizzazione di progetti su edifici e spazi pubblici e privati, basati sul riuso del suolo, la riqualificazione, la demolizione, la ricostruzione e sostituzione degli edifici esistenti, la creazione di aree verdi e piste ciclabili. Questi progetti dovranno essere basati su standard di elevata qualità ambientale, attraverso l'indicazione di obiettivi prestazionali degli edifici e l'utilizzo dei concorsi di progettazione. Le nuove regole non saranno applicabili ai centri storici, alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o culturale, "salvo espressa autorizzazione della competente Sovrintendenza".

IN AUMENTO DEL 6,5% LE TRANSAZIONI NEL 2015 E DEL 20% QUELLE SUPPORTATE DA MUTUO

Torna la voglia di comprare casa

Sui massimi l'indice di affordability che misura la possibilità delle famiglie italiane di comprare un'abitazione

DI TERESA CAMPO

Gli italiani riscoprono la voglia di comprare casa. A segnalarlo è il rapporto immobiliare sul settore residenziale realizzato da Agenzia delle Entrate e Abi che conferma la ripresa delle compravendite. Dopo la caduta dal 2007 al 2013, nel 2015 il mercato ha festeggiato il secondo anno positivo, con una crescita del 6,5% delle compravendite, salite a 448.893, superando il +3,5% del 2014. A fare da traino sono state soprattutto le compravendite nei comuni capoluogo e nelle aree

del Nord, specie nelle regioni Veneto (+12,1% rispetto all'anno precedente), Toscana e Friuli Venezia Giulia (+10,8%). Tra le città, la crescita maggiore spetta a Milano (+13,4%), Palermo e Firenze. Bene anche i comuni in provincia di Bologna (+11%). Segno positivo anche per il mercato delle pertinenze, con le transazioni di box e posti auto in aumento del 4,5%.

Nel 2015 la superficie media delle abitazioni passate di mano è stata di circa 106 metri quadri, in crescita del 7,4% rispetto al 2014, leggermente più alta nei comuni non capoluogo (110 mq) rispetto a quelli capoluogo (99 mq). Il valore complessivo

delle abitazioni oggetto di transazione è cresciuto del 5,4%, dai 72,1 miliardi di euro del 2014 ai 76 miliardi del 2015.

In aumento anche il ricorso ai mutui per l'acquisto della casa. Quelle comprate col supporto di un finanziamento ipotecario sono state 193.350, il 45% delle abitazioni acquistate da persone fisiche, in aumento di quasi il 20%. L'erogato complessivo è aumentato del 19,4%, dai 19,3 miliardi del 2014 ai 23 miliardi del 2015. Il miglioramento del quadro si deve al trend positivo del cosiddetto «indice di affordability», che misura la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione: a

fine 2015 è salito del 2,1%, segnando un nuovo massimo storico. L'indice, elaborato dall'Abi, sintetizza i fattori che influenzano le famiglie nel comprare casa e cioè reddito disponibile, prezzi delle case, tassi di interesse.

Più debole il mercato degli affitti a causa della deflazione. Nel 2015 la superficie media locata è stata di 92 metri quadri e il canone annuo medio di 60,6 euro al metro quadro, il 3% in meno rispetto al 2014. Nel complesso le abitazioni oggetto di nuovi contratti di locazione sono state il 6% dell'offerta potenziale, cui corrispondono quasi 4,6 miliardi di euro di canone annuo complessivo. Milano, Firenze e Bologna le città più care. (riproduzione riservata)

IN CRESCITA LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Numero di compravendite 2015 e variazione su anno precedente

	Compravendite 2015	Variazione % 2015/2014
♦ ROMA	27.356	0,8%
♦ MILANO	18.035	13,4%
♦ NAPOLI	5.733	6,6%
♦ TORINO	9.762	7,9%
♦ PALERMO	4.392	13%
♦ GENOVA	5.398	1,1%
♦ BOLOGNA	4.502	4,2%
♦ FIRENZE	4.127	8,9%
♦ TOTALE	79.305	6%

Fonte: Abi

GRAFICA MF MILANO FINANZA

