

Rassegna Stampa

del

13 maggio 2016

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

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

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. Non 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 relatrice 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».



Da ItaliaOggi del 10 mag

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'indicazione 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 riguarda il nuovo sistema di verifica dei requisiti di partecipazione alle gare d'appalto ma non anche l'attuale sistema Avcpass».

Hanno sfiorato il Patto 2015 47 province (su 76) e 8 città metropolitane

Il flop clamoroso della riforma delle province avviata dalla legge Delrio e completata dalla legge 190/2014 può essere riassunto in pochi dati: 47 province su 76 delle regioni a statuto ordinario (il 61,8%) e 8 città metropolitane su 10 non hanno rispettato il patto 2015.

Lo sfioramento delle province ammonta a 549 milioni, mentre per le città metropolitane è di 367 milioni, per un totale di sfioramento di 916 milioni.

Le cifre forniscono indicazioni molto significative. Salta immediatamente all'occhio che solo otto enti, le città metropolitane, hanno contribuito alla violazione del patto di Stabilità per un'incidenza del 40% del totale, mentre il restante 60% è da addebitare a 47 province.

La nascita delle città metropolitane, indicata come la grande novità e svolta della riforma, è indubbiamente l'elemento più negativo. Non solo non sono percepibili in alcun modo benefici sull'economia, sull'assetto organizzativo e sulle finanze pubbliche derivanti dalla nascita di questi enti, ma, soprattutto, come si nota, la riforma le ha fatte sorgere depotenziandole da subito sul piano finanziario, inducendole a violare il patto e ad essere quasi tutte praticamente sull'orlo del dissesto.

Un altro dato appare clamoroso: il 2015 è il primo anno del triennio nel quale la legge 190/2014 ha imposto

alle province il prelievo forzoso che, a partire dal 2017, sarà di 3 miliardi a regime. Ebbene, nel 2015, la legge 190/2014 ha imposto alle province di versare allo Stato un miliardo di euro: praticamente un ammontare identico al valore dello sfioramento complessivo del patto di stabilità dello stesso anno.

Al di là, dunque, delle indicazioni molto critiche sullo stato delle province a più riprese fornite anche dalla Sezione Autonomie della Corte dei conti, l'impressionante coincidenza tra prelievo forzoso ed entità della violazione del patto per il 2015 è la dimostrazione inoppugnabile di come la riforma abbia sortito solo l'effetto di strozzare finanziariamente le province, riducendo drasticamente i servizi ai cittadini e senza un assetto chiaro del futuro.

E gli effetti perversi della riforma non finiscono qui. L'Unione province italiane ha chiesto al Governo di derogare alle sanzioni conseguenti lo sfioramento del patto. Se così fosse, si dovrebbe trovare la copertura dei 916 milioni, che, in caso contrario le province dovrebbero sostanzialmente restituire, aggiungendo questo versamento al prelievo forzoso di 2 miliardi per il 2016. In ogni caso, come si nota, la fretteolosità che ha caratterizzato la «guerra santa» alle province ha creato dei clamorosi buchi di bilancio e disfunzioni per i cittadini.

Luigi Oliveri

Intervista a **Roberta Vitale**

I giovani costruttori: Olimpiadi a misura di cittadino

Bianca Di Giovanni

Per le Olimpiadi non si faccia-
no più cattedrali nel deser-
to, ma si pianifichino inter-
venti utili anche per il dopo,
nel rispetto dei tempi e del budget». Roberta Vitale è da pochi mesi presi-
dente dei giovani imprenditori e già
mira in alto: vuole cambiare l'Italia.
«Non possiamo più fare come in pas-
sato – dichiara – Lo abbiamo chiesto
a Malagò che si è reso disponibile a
parlare con noi, ci aspettiamo una ri-
sposta». Oggi le giovani leve dei co-
struttori si riuniscono a Roma per il
loro XVII convegno e le parole-chia-
ve dell'assise non saranno «cubatu-
re» o cemento. Bensì «condivisione,
sostenibilità economica e ambien-
ta-re». Pure fantasticherie, o «Visioni»,
come scandisce il titolo dell'evento?

**Presidente, cosa intendete per
condivisione?**

«Si tratta di diffondere un nuovo ap-
proccio culturale che coinvolga tutta
la filiera. Il mondo delle costruzioni
diventa un traino economico solo se
si condividono i progetti con l'indot-
to. Bisogna che i costruttori restino i
protagonisti del processo edilizio
che va dalla progettazione alla ma-
nutenzione, con un compito di regia
di tutti gli interventi».

**Dai progetti alla manutenzione
passando anche per la politica e la
pubblica amministrazione?**

«Certo, anche questi sono soggetti da
coinvolgere, anzi sono i principali re-
ferenti. Noi stiamo puntando molto
sull'innovazione. Siamo considerati
un settore tradizionale, invece si so-
no fatti passi avanti da gigante su in-
novazione e tutela ambientale. In
Gran Bretagna il Bim (building infor-
mation modeling) è una realtà già af-
fermata, e da quest'anno tutti gli ap-
palti prevedono questa modalità. Si
tratta di un sistema integrato di sof-
tware che si interfacciano e danno
garanzia alla progettazione e ai tem-
pi di costruzione. Per esempio, se
l'impiantista vuole far passare un tu-
bo dove c'è una parete portante scat-
ta un alert che lo invita a cambiare
percorso. Tutto si studia in fase ini-
ziale per consentire una realizzazio-
ne in tempi certi».

**Questa è la prima cosa che chiede-
te alla politica?**

«Direi di sì: è un obiettivo condiviso,
a cui la pubblica amministrazione
dovrà conformarsi. Nel nuovo codi-
ce degli appalti è già inserita questa
possibilità, ma solo come facoltativa
e solo per opere sopra la soglia comu-
nitaria. E' un primo inizio: ora si crei
una road map che preveda step ade-
guati per la formazione del persona-
le, per arrivare a regime nell'arco di

due anni. In Gran Bretagna hanno
stanziato 5 milioni di sterline per la
prima fase, e se ne prevedono altri 15
per l'implementazione. Questo stru-
mento renderà i nostri territori e le
nostre imprese più competitivi a li-
vello internazionale».

**L'Italia purtroppo è ancora il Pae-
se dell'abusivismo. Sono recenti
le polemiche di Licata. Come su-
perare questo passato?**

«Non possiamo cancellare il passato
e purtroppo noi stiamo pagando lo
scotto di un'eredità pesantissima.
L'abusivismo è figlio di regole com-
plesse e tempi non certi anche nella
gestione. E' una questione politica,
ma anche tecnica. La riforma della
pubblica amministrazione punta al-
la semplificazione delle norme, po-
nendo le basi per risolvere il proble-
ma. La stessa cosa vale per i grandi e-
venti, come le Olimpiadi, per i quali
servono norme ordinarie e più tra-
sparenza. Una buona programma-
zione ci consentirebbe, in tempi bre-
vi, anche di attuare la direttiva Ue
sull'economia circolare».

**Voi avete un progetto culturale
per Pompei con i giovani di con-
findustria?**

«Sì, devo dire che qui scatta il mio or-
goglio napoletano. Ci siamo incon-
trati alla Reggia di Caserta e abbiamo
lanciato un piano di valorizzazione,
anche attraverso sponsorizzazioni e
un grande lavoro di comunicazione
sulle bellezze di Pompei».

Gara: è legittimo escludere l'offerta tecnica non idonea

È legittima l'esclusione dalla gara di un'impresa autrice di un'offerta giudicata inidonea dal punto di vista tecnico; non sufficiente la sola penalizzazione in termini di punteggio. Lo ha affermato il Consiglio di stato, sezione quinta, con la pronuncia del 5 maggio 2016, n. 1809 per una procedura di affidamento di una concessione di nove anni del servizio di illuminazione. In particolare i giudici hanno precisato che le difformità dell'offerta tecnica che pongono in evidenza l'inadeguatezza del progetto proposto dall'impresa offerente, rispetto ai requisiti minimi previsti dalla stazione appaltante per il contratto da affidare, legittimano l'esclusione dalla gara e non già la mera penalizzazione dell'offerta nell'attribuzione del punteggio.

Questo perché tali difformità determinano la mancanza di un elemento essenziale per la formazione dell'accordo necessario per la stipula del contratto. Inoltre, ha detto il Consiglio di stato, nell'ambito di un procedimento di manifestazione di volontà contrattuale scandito da fasi predefinite a livello normativo, l'esclusione dalla gara di un concorrente per difformità essenziali dell'offerta esprime il dissenso dell'amministrazione rispetto a un prodotto o servizio giudicato non rispondente alle caratteristiche tecniche minime previste nel progetto o nel capitolato posto a base della selezione.

A fronte di ciò, l'amministrazione legittimamente può quindi non riconoscere alcun punteggio durante la fase di valutazione tecnica e procedere direttamente all'esclusione dell'impresa dalla gara, manifestando il proprio dissenso impeditivo della conclusione del contratto per mancanza nell'oggetto dei profili qualitativi che la stessa amministrazione si sarebbe attesa dal concorrente.

In particolare, la stazione appaltante aveva evidenziato quattro punti specifici di inadeguatezza dei prodotti offerti per l'adeguamento tecnologico degli impianti di illuminazione, comportanti, secondo la stazione appaltante, una diminuzione qualitativa di questi ultimi. Per il collegio giudicante non vi era quindi alcun dubbio che si potesse procedere all'esclusione dalla gara di un'impresa autrice di un'offerta giudicata inidonea dal punto di vista tecnico.

SS120. La Randazzo-Fiumefreddo

Il sindaco chiama l'Anas tace e la strada resta una promessa

Quando nel marzo del 2013 i tecnici dell'Anas annunciarono che erano pronti a redigere il progetto del nuovo tratto della Ss 120 fra Randazzo e Fiumefreddo, un intero territorio ha creduto che quello, per l'anacronistica e tortuosa viabilità del versante nord dell'Etna, fosse il momento della svolta. Dopo anni di battaglie, infatti, l'Anas aveva presentato un documento che scandiva anche i tempi di redazione del progetto, fissati in circa 11 mesi di lavoro.

E per un po' di tempo, in effetti, l'Anas ha continuato ad informare il Comune e i mass media sul costante avanzamento dello stato di progettazione, fino ad annunciare, nell'ottobre dello stesso anno, che per ammodernare i 30 km che dividono Randazzo da Fiumefreddo ci sarebbe voluto un investimento di 337 milioni. Vista l'ingente somma bisognava far presto, anche per approfittare di possibili risorse comunitarie.

Da quel momento però le comunicazioni ufficiali si sono stranamente interrotte. Nessuno, compreso il Comune di Randazzo che per ottenere la progettazione della nuova strada aveva versato all'Anas 525mila euro, ha più avuto notizie ufficiali. Ci ha provato invano ed a lungo anche il sindaco, Michele Mangione, che il 5 aprile, stanco, ha deciso di inviare all'Anas una risentita missiva dai toni duri: «Facendo seguito - si legge - alla numerosa pregressa corrispondenza e alle numerose (vane) telefonate di sollecito, si deve amaramente constatare come, nonostante l'avvenuto trasferimento da parte di questo Comune, a vostro favore, della somma di 525mila euro per la progettazione della strada, nessuna notizia si ha in merito. Tale vostro assordante silenzio, nonostante gli impegni assunti a cui solo questo Comune ha dato corso, certamente non restituisce una bella immagine e fa perdere credibilità all'Azienda». Il sindaco conclude la lettera «sperando che non rimanga una vana lettera morta», speranza che fino ad oggi è stata delusa. A distanza di più di un mese, infatti, il Comune non ha ricevuto risposta. «E' grave - commenta stizzito Mangione - che a un sindaco, che rappresenta una comunità, non venga fornita alcuna risposta da un ente come l'Anas. Ritengo si entri nella sfera dell'educazione istituzionale».

E noi abbiamo chiesto spiegazioni all'Anas, inviando anche la lettera di Mangione. In verità siamo stati un po' più fortunati del sindaco perché telefonicamente l'Ufficio stampa ci ha informato che dopo l'estate il progetto preliminare della nuova strada sarebbe stato completato. Non abbiamo però ricevuto alcuna dichiarazione ufficiale scritta però, nonostante al telefono lo avevamo esplicitamente richiesto. Per adesso, insomma, niente "scripta", bisogna accontentarsi della "verba".

GAETANO GUIDOTTO

DITELO A RGS. Lo ha denunciato in radio il sindaco della cittadina. Servono per la riqualificazione di alcune palazzine popolari. In quattro mesi aperte 129 buste su 235

Erice, appalti per 6 milioni bloccati a Palermo

●●● Lavori per 6 milioni di euro ad Erice, per la riqualificazione delle palazzine nel quartiere popolare di San Giuliano, bloccati a Palermo. Ad espletare la gara d'appalto è l'Urega, ma in quattro mesi sono state aperte 129 delle 235 buste presentate dalle aziende partecipanti al bando del Comune di Erice.

A denunciare la «lentezza» dell'ufficio regionale preposto alle gare d'appalto che superano l'ammontare di 500 mila euro, nel corso della trasmissione radiofonica *Ditelo a Rgs*, è stato Giacomo Tranchida, il sindaco di Erice, preoccupato non soltanto per questo ritardo, ma anche per quello «a questo punto probabile» spiega, per il

prossimo appalto da 7 milioni per dei lavori di riqualificazione urbanistica nel quartiere di Raganzili e nell'area Zona Franca Urbana di Trentapiedi, San Giuliano e San Cusumano, oltre che per degli altri interventi di riqualificazione nelle palazzine Iacp e riqualificazione promo-turistica costiera della spiaggia di San Giuliano.

«Da quattro mesi attendiamo per una gara da 6 milioni per la riqualificazione di alcune palazzine Iacp del quartiere di San Giuliano – afferma Tranchida -. E credo che almeno altri due se ne andranno per completare l'apertura delle buste». La commissione dell'Urega, fino ad ora, si è riunita 2 volte al mese, a partire da febbraio,

per aprire le 235 buste presentate da altrettante imprese. In totale ne sono state aperte 129, quindi, per completare ne mancano 109. La prossima seduta è prevista per il 27 maggio e, secondo Tranchida, occorreranno almeno altre cinque sedute per completare l'iter. (*ATR*)



Giacomo Tranchida, sindaco di Erice

[Città e Urbanistica](#)

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

Giuseppe Latour

Ok della Camera con 256 sì e 140 no - Sarà un Dm Agricoltura a fissare gli obiettivi, per arrivare a consumo zero nel 2050

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.

[Città e Urbanistica](#)

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

Giuseppe Latour

Salvi permessi e piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore - Tetti al consumo di terreni permeabili fissati con decreto del ministero dell'Agricoltura

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'Ispra.

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".

[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.