

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
11	Cronache Ance	08/06/2016	APPALTI, A RISCHIO UN'IMPRESA SU 5 (G.Latour)	2
10	Urbanistica e ambiente	08/06/2016	ABUSIVISMO E CASE POPOLARI, LA SFIDA NELLE PERIFERIE (M.Frontera)	3
3	Edilizia e immobiliare	08/06/2016	BOOM INATTESO NELLE VENDITE DI CASE: +20,6% (P.Dezza)	7
1	Edilizia e immobiliare	08/06/2016	BONUS LAVORI IN CASA, GENNAIO-APRILE A +38% (M.Frontera)	9
2	Economia e fisco	08/06/2016	NEL "CANTIERE" ANCHE PENSIONI, SPENDING E SCONTI FISCALI (M.Rogari)	11
45	Economia e fisco	08/06/2016	DEBITI RISTRUTTURATI VERSO TUTTI I CREDITORI CON IL 75% DEI CONSENSI (C.Ceradini)	12
45	Economia e fisco	08/06/2016	NEI CASI MENO GRAVI PIANI DI RISANAMENTO CHIUSI EXTRA GIUDIZIO (E.Comparotto)	14
Testata: IL MESSAGGERO				
16	Edilizia e immobiliare	08/06/2016	CASA, IL MERCATO CRESCE. IL GOVERNO: SOSTENIAMO L'EDILIZIA (L.Cifoni)	15
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Urbanistica e ambiente	08/06/2016	SISTRI, IN VIGORE DA OGGI IL NUOVO DECRETO: PRIMO PASSO PER LA SEMPLIFICAZIONE	16
.	Edilizia e immobiliare	08/06/2016	MUTUI RADDOPPIATI NEL 2015. SABATINI (ABI: "L'EFFETTO SURROGHE PESA PER IL 30%")	18
Testata: EDILPORTALE.COM (WEB)				
	Cronache Ance	08/06/2016	RIGENERAZIONE URBANA, PRESENTATO IL MANIFESTO PER LA ROTTAMAZIONE DEGLI EDIFICI	19
Testata: GIORNALE DI SICILIA				
17	Dal territorio	08/06/2016	MILIONI, SUI TEMPI POLEMICA TRA ANCE E UNIVERSITA' BANDO DA	21
Testata: IL MANIFESTO				
15	Appalti e lavori pubblici	08/06/2016	NUOVO CODICE DEGLI APPALTI CONTRO "SBLOCCA ITALIA" (A.Ziparo)	22
Testata: MF - MILANO FINANZA				
11	Edilizia e immobiliare	08/06/2016	Int. a P.Crisafi: RILANCIAMO IL MATTONE ITALIANO (A.Messia)	23
Testata: QUOTIDIANO IMMOBILIA RE ON LINE				
.	Cronache Ance	08/06/2016	DE ALBERTIS (ANCE): SU COSTRUZIONI BISOGNA MIGLIORARE LA CATENA DEL VALORE	24

LAVORI PUBBLICI**Appalti, fuori gioco un'impresa su 5**

Latour e Salerno ▶ pagina 17

Lavori pubblici. Con le nuove regole di qualificazione più difficile provare i requisiti per l'attestazione Soa

Appalti, a rischio un'impresa su 5

L'effetto-tagliola colpisce le Pmi: possibile esclusione per 5.500 unità

**Giuseppe Latour
Mauro Salerno**
ROMA

Un'impresa di costruzione su cinque rischia di uscire dal mercato dei lavori pubblici. Mentre una su due potrebbe essere costretta a limitare il suo raggio d'azione. Il nuovo codice appalti (Dlgs n. 50/2016), nella parte che riguarda le attestazioni, pone tutti i presupposti per un massacro delle Pmi: per effetto della regola che impone di guardare agli ultimi cinque anni di fatturato per sottoscrivere il contratto Soa, molti operatori dovranno ridimensionarsi.

L'analisi del casellario Anac dà una dimensione preoccupante a questa valanga in arrivo: su 29 mila imprese attestate, sono circa 14.500 quelle che in futuro rischiano il taglio di una categoria o di una classifica e sono quasi 5.500 quelle che potrebbero doversi limitare alle gare sotto i 150 mila euro, che non prevedono attestazione Soa.

Il primo tassello di questo caos è stato piantato nell'ultimo milleproroghe (decreto n. 210/2015).

Qui è stata rinviata fino al prossimo 31 luglio una previsione già in vigore da anni: per dimostrare i requisiti di fatturato, in fase di sottoscrizione del contratto Soa, si guardava ai dieci anni che precedono la firma. Questo assetto serviva a favorire le imprese in un periodo di crisi. Con l'entrata in vigore del nuovo codice appalti, dal 19 aprile scorso, il regime di favore è stato cancellato. L'effetto di questo taglio è che si torna alla regola fissata dal Dpr n. 207/2010: la cifra di affari in lavori per la sottoscrizione dell'attestazione va dimostrata guardando al quinquennio antecedente la firma. Quindi, il mercato riparte da un sistema pensato per una fase di crescita. Analizzando gli effetti di questo cambiamento, si può intravedere un vero terremoto. Lo spiega Edoardo Bianchi, vicepresidente dell'Ance con delega alle Opere pubbliche. Premesso che «noi abbiamo fiducia nel nuovo codice», con le nuove regole «nessuno potrà crescere. Gli ultimi cinque anni coincidono con il periodo più acuto di crisi. Quindi se per documen-

tare la propria capacità un'impresa deve fare riferimento a questo periodo è chiaro che si troverà nel curriculum molti meno lavori».

Attualmente in Italia ci sono 29.302 attestazioni. Il nuovo regime è meno favorevole, perché porterà a tenere conto soltanto di anni nei quali la crisi era al suo apice. Così, andando a rinnovare le attestazioni, molti incontreranno sorprese. Considerando le attestazioni rinnovate, integrate o sottoscritte nel 2015, solo il 31,8% avrebbe confermato la sua vecchia classifica anche con il nuovo sistema: un'impresa su tre. La metà degli operatori avrebbe avuto dei problemi, come l'abbattimento di una classifica o la perdita di una categoria: il 49,5 per cento. Ma, soprattutto, il 18,7% avrebbe sofferto la sanzione più dura: l'uscita dal mercato.

Proiettando queste cifre su larga scala, viene fuori che solo 9.318 imprese resteranno indenni. Circa 14.500 si vedranno restringere il raggio d'azione, mentre quasi 5.500 usciranno dal mercato. Non si tratta - va specificato - di un

problema immediato. I contratti con le Soa, infatti, hanno validità quinquennale e vanno sottoposti a verifica dopo tre anni. Chi aveva il contratto in scadenza si è affrettato a rinnovarlo con le vecchie regole, per usufruire del bonus. «Considerando che il contratto di attestazione deve essere portato a conclusione entro 180 giorni dalla data della sua sottoscrizione - spiega il vicepresidente di Unionsoa, Rosario Parasiliti -, ne consegue che allo stato sulle Soa grava una considerevole mole di lavoro che dovrà necessariamente essere smaltita entro e non oltre il prossimo 18 ottobre». Il problema su scala più ampia, allora, comincerà a porsi solo tra qualche mese. Potrebbe, però, trattarsi di un problema difficile da risolvere, anche perché sarà combinato ad altre criticità. All'orizzonte, infatti, ci sono difficoltà anche per le imprese che hanno un direttore tecnico che svolga il suo ruolo in deroga rispetto alla regola generale che prevede un titolo di studio. In base al nuovo codice, non potranno più attestarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REAZIONI

Ance: fiducia nel nuovo codice, ma con queste norme non si cresce
Unionsoa: imbuto per il rinnovo dei vecchi contratti

Speciale elezioni**01 | INCHIESTA / I PROGRAMMI****Aree sotto la lente**

A Napoli Scampia riparo della malavita. Nella Capitale piani di riqualificazione in ritardo. A Torino ex mercati occupati

Abusivismo e case popolari, la sfida nelle periferie

Dal rilancio dei collegamenti ai nuovi spazi per il commercio, le strade per combattere il degrado

Sono le aree più problematiche delle grandi metropoli, destinazioni dei nuovi immigrati e dei cittadini che tendono a lasciare il centro. Con uno sviluppo dei collegamenti e dei servizi che non sempre riesce a tenere il passo della crescita demografica. Per questo le periferie di Roma, Milano, Napoli, Torino e Bologna sono finite sotto la lente di tutti i candidati sindaco che si confronteranno al ballottaggio del 19 giugno. Anche perché sono i cambiamenti dei flussi elettorali in queste zone popolate a decidere in molte realtà i destini nell'urna.

Se a Milano non ci sono aree abbandonate, a Napoli Scampia, con le sue Vele, è diventato un quartiere-riparo per la malavita. Ma anche l'ex zona operaia della Bologna, nel capoluogo dell'Emilia Romagna, è ora il simbolo locale del degrado e dell'illegalità. È da qui che è partito il piano per riqualificare il sistema di illuminazione e videosorveglianza che entro il 2017 porterà alla sostituzione di 46 mila lampioni e 5 mila semafori in tutta la città. Il sindaco uscente

Virginio Merola (Pd) punta a completare il piano, mentre la candidata della Lega Lucia Borgonzoni propone «tolleranza zero» contro il degrado. Per Scampia il Comune di Napoli ha redatto uno studio di fattibilità da 120 milioni che prevede l'abbattimento di tre delle quattro Vele e una rigenerazione diffusa. Ma a fine 2015 l'intesa interistituzionale che stava per essere siglata si è bloccata. Il sindaco uscente Luigi de Magistris punta a promuovere l'edilizia popolare, mentre Gianni Lettieri (centrodestra) annuncia nei primi cento giorni un progetto per ogni territorio.

Sul fronte delle criticità di Torino, da una parte c'è area dell'ex Moi, i vecchi mercati generali di Torino, con le palazzine costruite durante le Olimpiadi del 2006 oggi occupate da un migliaio di profughi e rifugiati provenienti dall'Africa. Si aggiunge poi il fardello delle vecchie aree industriali dismesse. Il sindaco uscente Piero Fassino rilancia il «distretto della cultura», mentre la candidata sin-

daco Chiara Appendino (M5S) parte dalla necessità di creare spazi per le piccole imprese.

A Milano, la questione che più si identifica con i problemi delle periferie è l'emergenza case popolari: ci sono 23 mila domande in lista d'attesa, mentre dei 30 mila appartamenti di proprietà del Comune almeno 1.500 sono inagibili (nel frattempo ci sono 20 mila case private sfitte). Un argomento che è stato al centro anche del confronto tra i candidati che si sfideranno al ballottaggio: Giuseppe Sala (centrosinistra) e Stefano Parisi (centrodestra). Sala, in caso di vittoria punta ad avere sotto la sua diretta responsabilità la gestione delle periferie e intende proseguire con la gestione pubblica della casa popolare. Per Parisi nelle periferie c'è bisogno di avere più controlli, con più mezzi tecnologici come le telecamere e la certezza di interventi e sanzioni. E sull'edilizia popolare, Parisi non esclude l'intervento di privati specializzati.

A Roma sono ancora in alto mare tante iniziative volte a sanare i

tanti abusi edilizi realizzati nelle periferie romane. Nel bilancio della città, poi, non ci sono più le risorse per le opere pubbliche a servizio delle case. Case che invece oggi sono in corso avanzata di realizzazione o in molti casi già realizzate. Per completare 20 Piani di Zona servono circa 100 milioni di euro. Giachetti (Pd) promette il completamento l'attuazione dei Piani di Zona; ha anche parlato di riqualificare il lungomare di Ostia. Propone inoltre di costruire dei poli aggregativi a partire dalle stazioni di metrò e ferrovia leggera nei punti periferici della città. Virginia Raggi (M5S) non ha mai citato progetti specifici per le periferie, con due eccezioni: si è detta a favore della realizzazione del vecchio progetto di funivia urbana tra Casalotti e Battistini. E si è detta invece contraria allo stadio nell'area di Tor di Valle.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A CURA DI

Massimo Frontera, Filomena Greco, Andrea Marini, Sara Monaci, Ilaria Vesentini, Vera Viola

STATO DELL'ARTE

PROGETTI IN CORSO

ROMA



Programmi a metà e abusi da sanare

La Capitale continua ad avere una cronica arretratezza nei numerosi programmi di densificazione urbana concepiti a valle dell'approvazione del Prg. Tanto per dare l'idea, su 180 Print, programmi integrati di intervento lanciati nel 2006 per riqualificare i tessuti urbani periferici, solo uno è arrivato a un passo dal traguardo. È quello che riguarda l'area di Pietralata. Paradossalmente, potrebbe essere proprio il commissario Tronca a dare l'approvazione finale al Print di Pietralata. E sono ancora in alto mare tante iniziative volte a sanare i tanti abusi edilizi realizzati nelle periferie romane. Ma la misura nata per veicolare questi interventi (chiamata "Toponimi") è ancora al palo.

Nuove residenze e opere pubbliche

Uno dei dossier che il nuovo sindaco dovrà affrontare è quello dei cosiddetti Piani di Zona, interventi di densificazione residenziale in varie aree a cavallo del grande raccordo anulare. Il problema è che nel bilancio della città non ci sono più le risorse per le opere pubbliche a servizio delle case. Case che invece oggi sono in corso avanzata di realizzazione o in molti casi già realizzate. Per completare 20 Piani di Zona servono circa 100 milioni di euro.

La città ha anche vaste aree che ad oggi non è riuscita a valorizzare. E questo vale per esempio per le cosiddette centralità private di Romanina, La Storta o Acilia. C'è poi l'ex Fiera di Roma, il cui processo di valorizzazione è incagliato da tempo.

PROPOSTE DEI CANDIDATI

**Giachetti: completamenti
Raggi: funivia, no stadio**

Nei programmi dei due candidati c'è una asimmetria tra le proposte del programma di Roberto Giachetti e le indicazioni che si

rintracciano negli 11 punti di Virginia Raggi.

Il candidato del Pd promette il completamento dei Print e l'attuazione dei Piani di Zona; ha anche parlato di riqualificare il lungomare di Ostia. Propone inoltre di costruire dei poli aggregativi a partire dalle stazioni di metrò e ferrovia leggera nei punti periferici della città. Virginia Raggi non ha mai citato progetti specifici per le periferie, con due eccezioni: si è detta a favore della realizzazione del vecchio progetto di funivia urbana tra Casalotti e Battistini. E si è detta invece contraria allo stadio nell'area di Tor di Valle.

MILANO



L'integrazione sociale e l'emergenza casa

Come in tutte le città le periferie a Milano presentano più problemi rispetto alle zone centrali. Il motivo sono sostanzialmente due: la gestione dell'edilizia popolare e l'integrazione sociale, visto che nelle zone periferiche ci sono di solito italiani anziani e immigrati giovani, un mix che talvolta non rende facile la convivenza. Tuttavia il trend dei reati è in calo: negli ultimi due anni sono diminuiti del 10 e dell'8 per cento. In generale non ci sono aree abbandonate, anche perché i mezzi di collegamento con il resto della città funzionano abbastanza bene.

Per quanto riguarda le case popolari, ci sono 23mila domande in lista di attesa, mentre dei 30mila appartamenti di proprietà del Comune almeno 1.500 sono inagibili (nel frattempo ci sono 20mila case private sfitte).

Edilizia popolare autogestita e aumento della spesa sociale

L'eredità principale della giunta Pisapia è la riappropriazione della gestione delle case popolari in mano comunale, sottraendola alla società regionale Aler. I 30mila appartamenti di proprietà di Palazzo Marino sono stati da poco affidati alla partecipata Metropolitana milanese e ora bisognerà puntare alla riqualificazione di circa 1.500 appartamenti in forte stato di degrado. Rimane da capire cosa fare delle altre 30mila case di proprietà della stessa Aler. È previsto un investimento di circa 80 milioni per ricostruire edifici in alcuni quartieri (Lorenteggio, Giambellino). La spesa per l'assistenza sociale agli anziani, prevalentemente in periferia, è aumentata e rimane una voce significativa nel bilancio comunale. I controlli della polizia municipale sono stati parzialmente spostati in queste zone.

Sala si terrà la competenza Parisi punta sulla sicurezza

È uno dei temi più discussi della campagna elettorale milanese: a sinistra ponendo l'accento sul bisogno di integrare e riqualificare; a destra sottolineando la necessità di maggiore sicurezza. Per Giuseppe Sala (centrosinistra) la gestione delle

periferie sarà presa, se vincerà, sotto la sua diretta responsabilità. Intende proseguire con la gestione pubblica della casa popolare, riqualificando gli edifici non praticabili usando magari risorse derivanti dalla vendita di altre partecipate, e promuovere progetti per facilitare l'integrazione sociale. Per Stefano Parisi (centrodestra) nelle periferie c'è bisogno di avere più controlli, con più mezzi tecnologici come le telecamere e la certezza di interventi e sanzioni. Per quanto riguarda l'edilizia popolare, Parisi non esclude l'intervento di privati specializzati.

NAPOLI



Da Scampia a Napoli Est, malavita e edifici dismessi

A Nord, una delle periferie più problematiche è quella della Municipalità di Scampia, Chiaiano e Marianella, più nota per le Vele, edifici sovrappopolati e diventati riparo della malavita. «Qui non mancano le strutture - spiega il presidente della Municipalità uscente, Angelo Pisani - ma non è mai stata fatta manutenzione: tutto è cadente e in grave degrado». Quattro Vele attendono da tempo di essere rase al suolo. Poco lontano un grande campo rom con 2.000 persone senza luce e acqua. Periferia "difficile" è anche quella di Napoli Est. Questa è costellata di edifici dismessi, ammassi di rifiuti, ruderi ed è servita da infrastrutture inadeguate, sebbene presenti grandi potenzialità di sviluppo per essere vicina al porto, alla stazione e all'aeroporto.

Piano da 120 milioni per abbattere tre Vele

Per Scampia il Comune di Napoli ha redatto uno studio di fattibilità da 120 milioni che prevede l'abbattimento di tre delle quattro Vele e una rigenerazione diffusa. Ma a fine 2015 l'intesa interistituzionale che stava per essere siglata si è bloccata. Quanto a Napoli Orientale, la società Naplest ha messo insieme un pool di imprese di grandi e medie dimensioni con progetti per 2,3 miliardi, mentre la parte pubblica dovrebbe realizzare infrastrutture per 600 milioni. I primi lavori per circa 200 milioni del Grande progetto europeo sono in parte in corso ma a fine 2015 rischiavano di perdere i finanziamenti: una delibera della Regione di pochi giorni fa ha assicurato fondi per 70 milioni. Infine il Comune di Napoli ha da tempo avviato i Pua, 23 dei quali oggi sono stati approvati definitivamente e solo quattro attuati.

De Magistris: case popolari Lettieri: progetti decentrati

Il sindaco uscente, Luigi De Magistris, prende precisi impegni per le periferie: promuovere lo sviluppo dell'edilizia popolare utilizzando i volumi già esistenti, un nuovo "Progetto Sirena" per il recupero architettonico dei condomini.

Parla di avvio immediato del recupero dei quartieri Est (San Giovanni, Poggioreale), dell'attuazione del "Grande Progetto Napoli Est". A Scampia prevede la riqualificazione dell'area delle Vele. L'avversario politico che con lui si confronterà il 19 giugno, Gianni Lettieri, snocciola programmi ambiziosi: nei primi cento giorni sarà messo in cantiere un progetto per ogni territorio. «Nominerò 31 manager - dice - uno per ogni quartiere della città, con il compito di attuare i programmi scritti con gli stessi cittadini».

TORINO



Vecchie aree industriali da riqualificare

Il tema periferie a Torino ha due aspetti. Da un lato ci sono situazioni che rappresentano vere e proprie emergenze sociali. È il caso dell'area dell'ex Moi, ad esempio, i vecchi mercati generali di Torino, con le palazzine costruite durante le Olimpiadi del 2006 oggi occupate da un migliaio di profughi e rifugiati provenienti dall'Africa. Dall'altro ci sono le aree della città da riqualificare. Per Torino, un fardello pesante è rappresentato ad esempio dalle vecchie aree industriali dismesse, oltre 4 milioni di metri quadri secondo le stime, per le quali servono oltre ai progetti, ingenti risorse per recuperarle e rimetterle in uso. Una serie di «scatole vuote» come le ha definite l'Ordine degli Architetti della Città.

Riqualificazione e aree per turismo e commercio

L'amministrazione del sindaco uscente Piero Fassino ha avviato molti dossier procedendo per step, dalla definizione dello strumento urbanistico al progetto di rilancio. È così per il maxi piano di Variante 200 (riqualificazione dell'ex scalo Vanchiglia), Westinghouse (asta pubblica e progetto per area polifunzionale destinata a turismo congressuale e area commerciale), ex Palazzo del lavoro (un ricorso al Tar blocca il progetto). La necessità di risorse economiche e di partner privati per gli investimenti, oltre a difficoltà nei procedimenti autorizzativi, rende il processo lento. In questi anni poi il caso dei rifugiati all'ex Moi non è mai davvero entrata nell'agenda politica. A gestire la situazione è un comitato locale e associazioni di volontariato.

Fassino: distretto della cultura Appendino: spazi per le Pmi

In campagna elettorale Piero Fassino ha rilanciato sui progetti di recupero puntando anche alla creazione di un "distretto della cultura" nell'area dell'ex Cavallerizza Reale per il quale è stato realizzato il masterplan. Inoltre è stato

definito anche il progetto di recupero, da parte di Cdp, dell'ex caserma di via Asti (25-30 milioni per il recupero a edilizio). Il tema dello sviluppo urbanistico alternativo della città è stato il punto di partenza della campagna elettorale di Chiara Appendino per i Cinque Stelle con una di recupero delle aree dismesse completamente diversa, non basata, ha sottolineato Appendino, sulla realizzazione di centri commerciali ma su spazi dedicati all'artigianato, alle PMI, alla manifattura 2.0, con spazi di coworking e Fablab.

BOLOGNA



Alla Bolognina degrado e illegalità

L'ex quartiere operaio a nord della città, a ridosso della stazione centrale, è diventato il simbolo del degrado e dell'illegalità bolognese, in parte amplificato a uso e consumo della tornata elettorale. Non a caso è qui nella Bolognina che la Lega Nord raccoglie più consensi e qui che, dopo l'esito deludente del primo turno, il sindaco uscente Virginio Merola ha incontrato due giorni fa i cittadini per rilanciare il dialogo sul tema della sicurezza. È l'area più popolosa e a più alto tasso di immigrati della città, teatro di frequenti episodi di furti, rapine e spaccate che hanno richiamato anche unità dell'Esercito per rafforzare i presidi e porre fine alle ronde notturne attivate dai commercianti.

Sicurezza con sorveglianza video e nuova illuminazione

È partito dalla Bolognina il piano per riqualificare il sistema di illuminazione e videosorveglianza che da qui al 2017 porterà alla sostituzione di 46 mila lampioni e 5 mila semafori in tutta la città. Lo scorso aprile sono state inaugurate le prime 520 luci a led e 11 telecamere su strade e marciapiedi del "Bronx" bolognese, per garantire più sicurezza, assieme al rafforzamento delle pattuglie di notte. Palazzo d'Accursio ha investito sulla Bolognina 10 milioni statali per il piano-città per portare avanti la riconversione dell'ex mercato ortofrutticolo. «Le ruspe sono al lavoro da dieci giorni - spiega Daniele Ara, presidente del quartiere Navile - per ristrutturare la Tettoia Nervi e costruire un auditorium, una palestra e un centro sociale».

Merola: nuovi cantieri edili Borgonzoni: stop abusivismo

La zona della Bolognina e quella del Pilastro, l'altra periferia multiculturale bolognese "difficile", sono i target privilegiati della campagna del Carroccio tutta improntata sui temi della sicurezza e della lotta a illegalità e clandestini.

Lucia Borgonzoni, la consigliera della Lega Nord nel programma per "riprendersi Bologna" propone «tolleranza zero contro accattonaggio, occupazioni e racket del commercio abusivo in una città senza zone franche di illegalità, spaccio, degrado». In risposta al sindaco uscente che assicura invece completerà il piano di riqualificazione urbana (dall'illuminazione ai cantieri edili) puntando però su inclusione, partecipazione e multiculturalità.



Immobiliare. Per l'Agenzia delle Entrate nel primo trimestre 2016 l'area del Nord Italia e i capoluoghi trainano il mercato immobiliare verso la ripresa - Bene anche i comparti commerciale e produttivo - Resta la cautela per il futuro

Boom inatteso nelle vendite di case: +20,6%

Paola Dezza

MILANO

È un boom tanto sperato quanto inatteso quello che ieri è stato notificato dall'Osservatorio trimestrale dell'agenzia delle Entrate sulle compravendite immobiliari in Italia. Il mercato ha trovato una rinvenuta vitalità da gennaio a marzo 2016, periodo nel quale si è venduto il 20,6% in più di case rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Trimestre dopo trimestre nel corso del 2015 i dati positivi delle compravendite residenziali nel nostro Paese hanno stupito il mercato e indotto uno (scettico) ottimismo. A onor del vero sono sette i trimestri archiviati tutti in positivo, da metà 2014 (i dati dei primi tre mesi 2015 che riportano un -3% vanno riletti in positivo al netto dell'effetto fiscale che aveva "gonfiato" i dati del primo trimestre 2014), alla luce dei quali il mercato sembra lasciarsi così alle spalle la lunga crisi immobiliare che dall'estate 2008 in poi ha abbattuto i valori del mattone e anche la fiducia di chi aveva scelto di investire in questa asset class. A complicare il quadro è arrivato a suo tempo l'inasprimento fiscale, che oggi si concentra sulle seconde abitazioni e sembra (forse) metabolizzato.

«La crisi è passata - dice Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio - ci vorranno anni però per recuperare i livelli perduti. La ripresa nel 2016 ci sarà, sono dubbiosi sul fatto che il tasso di crescita possa restare dell'entità del primo trimestre».

Gli italiani sono tornati a comprare casa. Più al nord (+24%) e nei capoluoghi (+22,9%). In numeri sono 115.135 le unità passate di mano nel periodo, contro le 95.455 del

primo trimestre 2015 ma meno delle 127.553 degli ultimi tre mesi dello scorso anno (anche se in genere l'ultimo quarter è il più corposo per le vendite). Se il trend positivo venisse confermato dai dati dei prossimi mesi - trimestre in corso compreso - il 2016 potrebbe chiudersi con compravendite nell'ordine delle 500 mila unità (445 mila case passate di mano lo scorso anno), segnale che il mercato potrebbe tornare in salute nel medio periodo, pur restando ampiamente sotto il picco di 845 mila transazioni del 2006.

Il dato di ieri rappresenta il migliore avvio dell'ultimo quadriennio, ma la situazione resta complessa e sono ancora troppe le variabili in gioco in grado di congelare l'ottimismo, dalla situazione geopolitica mondiale alle continue revisioni al ribasso della crescita del Pil italiano, segno che l'economia non si riprende, mentre secondo le stime di Bankitalia pubblicate due giorni fa l'occupazione lentamente dovrebbe salire da qui al 2018. Dato importante perché è la tranquillità di avere un lavoro che consente di fare programmi, come appunto l'acquisto di un'abitazione.

Qualche esperto avanza però l'ipotesi che un dato così corposo sia dovuto alla scelta di cambiare casa spostandosi in immobili più piccoli. «È una scelta dovuta alla necessità di fare fronte alla crisi finanziaria» dice Sandro Simoncini, docente di Urbanistica e legislazione ambientale all'Università La Sapienza di Roma. Alcuni network immobiliari, invece, registrano compravendite più numerose per case di ampio taglio, grazie alla discesa delle

quotazioni registrate negli ultimi anni che ha reso più conveniente l'acquisto o lo spostamento in abitazioni più ampie.

A trainare la corsa ancora una volta sono i capoluoghi, dove la crescita delle vendite è pari al 22,9% contro una variazione del +19,4% per i comuni minori. «Si confermano dinamiche simili a quanto registrato durante l'anno appena trascorso - recita l'Osservatorio - con uno scarto medio nell'ordine di 2-3 punti percentuali a favore delle città più grandi». Il dato medio nazionale nasconde tuttavia andamenti diversi nelle singole aree. Al Nord i capoluoghi tirano la volata, con rialzi che superano di oltre 7 punti percentuali il risultato degli altri comuni. Al Centro sono invece i comuni minori a fare da driver con transazioni in aumento del 19,8% mentre nei capoluoghi la crescita si ferma al 17%. Al Sud guidano i comuni maggiori ma la distanza con gli altri comuni si riduce rispetto a quanto registrato nel corso del 2015.

Stesso trend per le grandi città. Tra gli otto maggiori centri urbani per popolazione spicca Torino con il 37% in più di case vendute (+9,6% nell'ultimo quarter 2015 rispetto a un anno prima) ma anche Genova e Milano segnano rialzi superiori al 25%, con nel dettaglio rispettivamente 1.468 e 4.804 case passate di mano. In particolare il capoluogo lombardo prosegue una crescita che dura ininterrottamente dal terzo trimestre 2013, accentuata in tempi più recenti grazie all'Expo 2015 che ha portato la città sotto i riflettori internazionali. È a Milano che si è concentrato il 50% degli investimenti dei

grandi operatori immobiliari mondiali nel 2015 con volumi nell'ordine di quattro miliardi di euro. Sempre sul fronte abitativo, vicine alla media nazionale sono Napoli, Bologna e Firenze. Anche Roma cresce su ritmi sostenuti (+12,5%), «ma che appaiono meno brillanti se valutati alla luce della particolare congiuntura in atto» sottolinea il report. La provincia è sempre più allineata con la città di riferimento. In questo ambito le performance di Milano, Roma, Genova e Firenze sono superiori alla media del +20,7%. Fanalino di coda è invece Palermo, sia in città che in provincia.

La crescita a due cifre si estende all'intero comparto immobiliare. Se si sommano i settori terziario, commerciale e produttivo-industriale il dato è del +17%. Per un totale di oltre 244 mila unità transate. Il mercato delle pertinenze, in larga parte cantine, box e posti auto segna un aumento dei rogiti del 17,3%, in linea col dato complessivo.

Analizzando settore per settore si evince che il commerciale, dopo la flessione dell'ultimo trimestre 2015, fa segnare un +14,5%, con 6.774 negozi compravenduti (dato inferiore soltanto al +20,3% registrato nel terzo trimestre del 2007). In deciso rialzo anche la compravendita degli immobili a destinazione produttiva (+7%), riduci da tre trimestri negativi su quattro nel 2015. Per gli uffici le oltre 2 mila transazioni sanciscono il ritorno al segno più (+1,3%) per il terzo trimestre consecutivo dopo le pesanti perdite dei periodi precedenti. Ora non resta che sperare che agli italiani non passi la voglia di cambiare casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE GRANDI CITTÀ

Tra gli otto maggiori centri urbani per popolazione spiccano Torino, Milano e Genova - Palermo fanalino di coda in città e in provincia

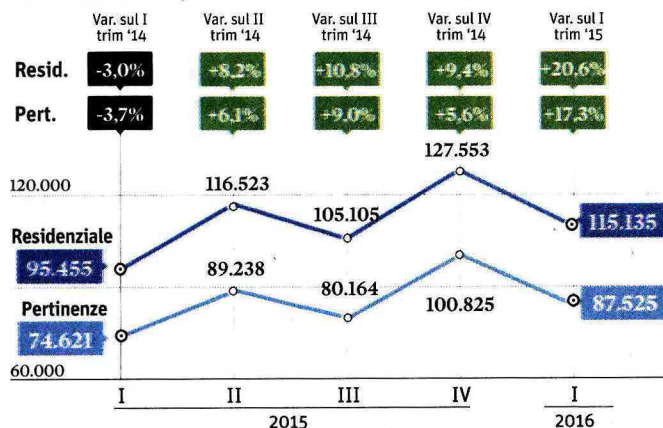
IN PROSPETTIVA

Molte le variabili che possono influire negativamente sul trend in atto, dalla crescita economica e del mercato del lavoro agli equilibri geopolitici

La compravendita di immobili

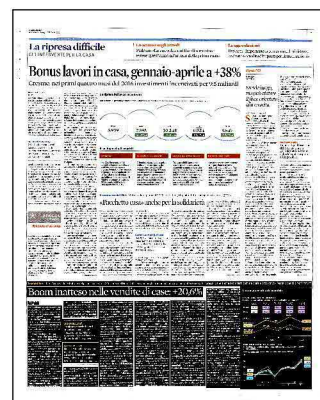
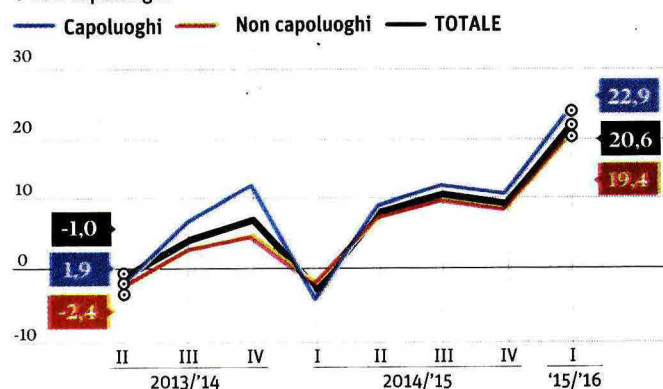
L'EVOLUZIONE NEL RESIDENZIALE

Nuove transazioni per trimestre e variazioni % tendenziali.



L'ANDAMENTO PER TIPOLOGIA DI CITTÀ

Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi



Dati Cresme sugli investimenti gennaio-aprile - Le Entrate: mercato immobiliare +20,6% nei primi tre mesi

Casa, bonus lavori a +38% Compravendite in ripresa

Padoan: in stabilità taglio Irpef dal 2018, obiettivo pressione al 40%

Con i bonus fiscali corrono i lavori in casa e le riqualificazioni energetiche: nel 1° quadrimestre investiti 9,5 miliardi (+38%). Per l'Agenzia delle Entrate, salgono anche le compravendite: +20,6% tra gennaio e marzo. Padoan: nella stabilità taglio Irpef dal 2018, obiettivo pressione fiscale al 40%. **Servizi e analisi** ► pagine 2-3

La ripresa difficile

GLI INTERVENTI PER LA CASA

Lo sconto sugli arredi

Padoan: «Le agevolazioni fiscali sono state estese quest'anno all'arredo della prima casa»

Le agevolazioni

Realacci: «Importante la conferma del ministro su ecobonus e credito d'imposta per ristrutturazioni»

Bonus lavori in casa, gennaio-aprile a +38%

Cresme: nei primi quattro mesi del 2016 investimenti incentivati per 9,5 miliardi

Massimo Frontera

ROMA

Continua la corsa delle ristrutturazioni edilizie e delle riqualificazioni energetiche favorite dai bonus fiscali, rispettivamente del 50 e del 65 per cento. Secondo le ultime elaborazioni del centro studi Cresme, su dati del ministero delle Finanze, ad aprile scorso gli italiani hanno avviato interventi per oltre 1,9 miliardi di euro, pari al 5% in più rispetto al valore registrato nello stesso mese del 2015. Un valore che fa salire a oltre 9,5 miliardi (esattamente 9.546 milioni di euro) il bilancio degli investimenti nei primi quattro mesi di quest'anno.

Rispetto allo stesso periodo dell'anno prima, l'investimento fa registrare un incremento del 37,9 per cento. Se poi si guarda agli ultimi anni, gli investimenti fatti nel periodo gennaio-aprile 2016, hanno messo a segno il se-

condo valore più elevato, a poca distanza dal valore record registrato nel 2014 (pari a 10,2 miliardi di investimento nel periodo gennaio-aprile e 28,5 miliardi nell'intero anno).

Le elaborazioni del Cresme sono costruite sul valore totale della ritenuta d'acconto sui bonifici effettuati da chi promuove l'intervento. Considerando che il valore è pari all'8% dell'importo oggetto del bonifico, il dato può essere ricostruito in modo esatto su tutti gli interventi che riguardano ristrutturazioni edilizie, riqualificazioni energetiche e acquisto mobili. Nei primi quattro mesi di quest'anno, le ritenute hanno fatto segnare complessivamente 626 milioni di euro.

Ieri, anche il ministero dell'Economia ha presentato un'analisi sull'andamento degli incentivi fiscali per ristrutturazioni, riqualificazioni energetiche e altre misure legate all'abitazione.

«Il settore edilizio richiede una molteplicità di strumenti che si possono raggruppare nel capitolo agevolazioni fiscali, che quest'anno sono state estese all'arredo della prima casa», ha detto il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan.

«È importante la conferma del ministro dell'Economia circa le intenzioni del governo di voler procedere sulla via del credito di imposta per le ristrutturazioni e dell'ecobonus», ha osservato Ermete Realacci, presidente della Commissione Ambiente della Camera.

L'analisi del Mef si riferisce alle dichiarazioni 2015 (sul 2014), tuttavia hanno il pregio di indicare i valori per singola agevolazione (con riferimento all'investimento complessivo nell'anno e alle detrazioni effettuate nell'anno) e una disaggre-

gazione a livello regionale.

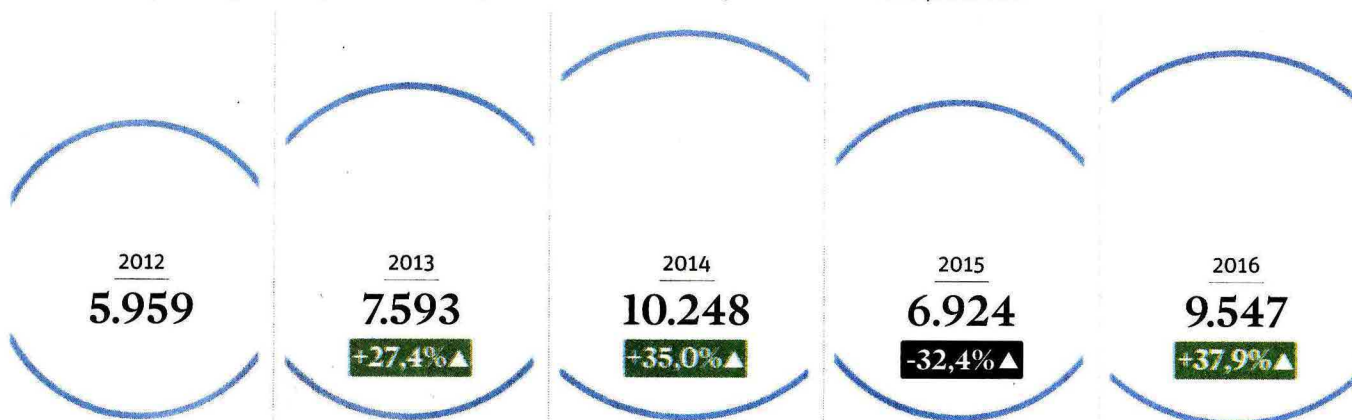
Secondo il Mef, nel periodo indicato, 2,8 milioni di contribuenti hanno speso «circa 16 miliardi» per interventi di ristrutturazioni edilizie, e 455.800 contribuenti hanno speso 3,3 miliardi per riqualificazioni energetiche. C'è poi il bonus mobili, di cui hanno beneficiato 225.254 persone, con un investimento di circa un miliardo.

Accanto al valore degli investimenti, il Mef fornisce anche i valori riferiti alle detrazioni godute nell'anno fiscale 2014. Complessivamente, ci sono stati oltre 10,9 milioni di contribuenti che hanno detratto oltre 5,8 miliardi. La quota maggiore di detrazioni - 4,098 miliardi - riguarda le ristrutturazioni edilizie, seguite dagli interventi per il risparmio energetico (quasi 1,4 miliardi) e da 98 milioni di euro di detrazioni per l'acquisto di mobili. Le detrazioni per le locazioni valgono 241,7 milioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La ripresa dei lavori incentivati

Dati relativi al periodo gennaio-aprile. Valori in migliaia di euro e variazione percentuale sull'anno precedente



A sostegno degli acquisti

I MUTUI

Nel 2015 le erogazioni di prestiti, in base alle valutazioni dell'Abi, sono state pari a 62,195 miliardi, quasi il doppio rispetto ai 31,848 miliardi del 2014. Gli acquisti di abitazioni assistite da mutuo sono stati il 73,8% nel primo trimestre del 2016, contro il 55% dello stesso periodo del 2013

IL FONDO CONSAP

Il fondo a sostegno all'acquisto della prima casa, gestito da Consap, ha ricevuto - al 30 maggio 2016 - 9.245 richieste per un valore di un miliardo di euro; di queste, ne sono state ad oggi accolte circa 7.500, per un valore di 860 milioni. E continuano ad arrivare circa mille domande al mese

SOSPENSIONE RATE

Tra le possibilità per venire incontro a chi ha acquistato immobili va annoverata anche la possibilità di interrompere il pagamento delle rate di mutuo, che è in crescita. Sulle 48.255 istanze presentate finora, ne sono state accolte circa 35mila, per un valore di 3 miliardi di euro di mutui sospesi

LE MISURE CDP

Cassa depositi e prestiti mette a disposizione su diverse misure 8 miliardi di euro. Tra queste il "plafond casa", cioè la provvista riservata alla concessione di mutui abitativi a tasso agevolato, recentemente incrementata di un miliardo (arrivando a 3 miliardi complessivi)

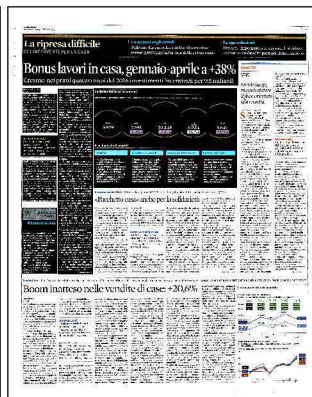
DICHIARAZIONI 2015

2,8 milioni di contribuenti hanno speso 16 miliardi per ristrutturazioni, 3,3 miliardi per risparmio energetico, 1 miliardo per i mobili



Ritenuta d'acconto

● La ritenuta d'acconto è un metodo a volte scelto dal legislatore per assicurare il versamento delle tasse, che accolla l'onere di anticipare una parte della tassazione al cliente del contribuente. È una trattenuta sul compenso assoggettato a tassazione, denominato "sostituto d'imposta", corrisposto da un soggetto nei confronti di un altro soggetto. Le elaborazioni del Cresme sulle ristrutturazioni edilizie ed energetiche sono costruite sul valore totale della ritenuta d'acconto sui bonifici effettuati da chi propone gli interventi.



Verso la «stabilità». Taglio dell'Ires già inglobato nei «saldi» - Altri punti fermi la «fase 3» della revisione della spesa, il riordino delle tax expenditures e la lotta all'evasione

Nel «cantiere» anche pensioni, spending e sconti fiscali

Marco Rogari
ROMA

Il taglio dell'Ires. Anche perché è previsto dall'ultima Stabilità ed è già inglobato nei saldi di finanza pubblica. È questo uno dei mattoni già posati, insieme alla «fase 3» della spending review e al riordino delle tax expenditures, nel cosiddetto cantiere della manovra di bilancio autunnale. Che dovrebbe prevedere anche il piano per rendere flessibili le uscite verso la pensione degli over 63 e nuovi interventi di contrasto all'evasione da raccordare alla «voluntary bis». Ma non sono ancora da escludere spostamenti nei mesi che ci separano dal varo, atteso per inizio ottobre, della prima Stabilità post riforma del bilancio.

Le opzioni per il taglio-tasse

Anche se confermato nelle ultime settimane da vari ministri e vicesegretari del Governo, il taglio di 3,5 punti dell'Ires (oltre 3 miliardi) secondo alcune ipotesi tecniche potrebbe essere reso più soft per anticipare una sfiorbiciata alle aliquote Irpef. Che, molto probabilmente, sarà però solo «annunciata» dalla prossima manovra autunnale (come ha lasciato intendere lo stesso ministro Pier Carlo Padoa-Schioppa) mantenendo la decorrenza 2018 fissata dall'attuale ta-

bella di marcia. Un'altra opzione alternativa sul tavolo del Governo è quella di far scattare già nel 2017 il taglio strutturale del cuneo di 4-6 punti sui neo-assunti a tempo indeterminato, che è in calendario per il 2018. In questo caso l'esecutivo non ricorrerebbe alla proroga della decontribuzione in forma ultralight, che resta però l'ipotesi più probabile.

La caccia alle risorse

Molto dipenderà dalla destinazione delle risorse disponibili, che ingran parte (oltre 15 miliardi) dovrebbero essere utilizzate per la completa sterilizzazione della clausole di salvaguardia fiscali, Iva in primis. E che dovranno comunque risultare compatibili con il target del deficit all'1,8% nel 2016 concordato con Bruxelles. Anche per questo motivo la serie di variabili è molto lunga, a conferma che il cantiere-manovra è ancora a uno stato iniziale.

Lotta all'evasione

Una parte della dote per la prossima legge di bilancio dovrà essere garantita da nuove misure per rafforzare la lotta all'evasione. Misure che si dovrebbero raccordare con la «voluntary disclosure bis». Che si potrebbe materializzare anche nel corso dell'estate.

Pensioni flessibili

Per attuare il piano flessibilità-pensioni, allo studio della cabina

di regia economica di Palazzo Chigi, guidata dal sottosegretario alla Presidenza, Tommaso Nannicini, dovrebbero servire non più di 500-600 milioni. Un piano che poggia sul ricorso al «prestito» con il concorso delle banche e su decurtazioni dell'assegno anticipato per gli over 63 anche sulla base del reddito pensionistico e della categoria di appartenenza. A condizionare il suo inserimento nella manovra autunnale sarà anche l'esito del confronto con i sindacati, che ripartirà il 14 giugno.

Nodo 80 euro ai pensionati

Tra le questioni aperte, soprattutto a causa della copertura non ampia delle risorse utilizzabili, c'è quella dell'estensione degli 80 euro almeno ad alcune fasce di pensionati. Un intervento che sembra destinato a decollare nel 2018 e che potrebbe essere anticipato solo con il ricorso a criteri di selettività.

Crescita e competitività

Tra le misure quasi sicure di entrare nella Stabilità ci dovrebbe essere il pacchetto «Finanza per la crescita», che dovrebbe essere comunque anticipato da un primo decreto competitività atteso entro la fine di giugno. Tra le altre ipotesi allo studio per la manovra, il «prolungamento» dell'Ace per le imprese e la proroga almeno parziale di alcuni (se non tutti) bo-

nus: energetici e quelli per le ristrutturazioni edilizie.

Nuova spending

Come già indicato nell'ultimo Def, il Governo proseguirà con l'azione di revisione della spesa. La «fase 3» della spending, alla quale sta già lavorando il commissario Yoram Gutgeld, si dovrebbe sviluppare prevalentemente lungo tre direttrici: rafforzamento del meccanismo di centralizzazione degli acquisti della Pa; estensione a vasto raggio del dispositivo dei fabbisogni standard; attuazione della riforma della pubblica amministrazione. Sul versante delle forniture alla Pa, oltre alla quantificazione degli effetti della riduzione da 32 mila a sole 33 stazioni appaltanti, il piano potrebbe attribuire al Mef anche il compito di pagatore unico (oltre che di acquirente unico attraverso Consip) di alcuni servizi essenziali per le amministrazioni centrali.

Riordino tax expenditures

Entro l'inizio di ottobre l'apposita commissione istituita al Mef e guidata da Mauro Marè dovrà fornire i risultati sulla possibile potatura della giungla degli sconti fiscali, che con tutta probabilità non dovrebbe comunque riguardare quelli riconducibili alla sanità e a prestazioni essenziali di welfare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IPOTESI ALLO STUDIO

Taglio cuneo

■ Tra le opzioni sul tavolo dei tecnici del Governo c'è l'anticipo al 2017 del taglio strutturale di 4-6 punti del cuneo sui neo-assunti a tempo indeterminato. In questo caso non verrebbe prorogata la decontribuzione in forma ultralight

Irpef

■ Il taglio delle aliquote Irpef potrebbe essere «annunciato» dalla prossima manovra di bilancio ma con effetto dal 2018. Tra le ipotesi allo studio c'è anche quello dell'anticipo al 2017 di una prima sfiorbiciata, ma le risorse attualmente disponibili sono poche

Pensioni flessibili

■ Il piano per consentire agli over 63 di uscire prima con assegni «penalizzati» dovrebbe essere inserito nella prossima legge di bilancio ma è condizionato dal confronto con i sindacati che ripartirà il 14 giugno

I NODI

Tra le opzioni sul tavolo l'anticipo al 2017 del taglio strutturale del cuneo e l'estensione degli 80 euro ad alcune fasce di pensionati



Crisi d'impresa. Lo schema di legge delega per la riforma

Debiti ristrutturati verso tutti i creditori con il 75% dei consensi

Esdebitazione estesa al socio responsabile

Claudio Ceradini

Nuovi ruoli e regole per l'accordo di ristrutturazione del debito nella versione che emerge dallo schema di legge delega per la riforma della disciplina della crisi d'impresa e dell'insolvenza, approvato dal Consiglio dei ministri a febbraio. Le novità principali riguardano la valenza cogente dell'accordo, le soglie di approvazione e le misure protettive, oltre che gli effetti esdebitatori. Il quadro che se ne ricava è di uno strumento flessibile ed agevole.

L'articolo 5, comma 1, lettera a) dello schema dispone che negli accordi di ristrutturazione non liquidatori il meccanismo secondo cui l'adesione del 75% dei creditori possa obbligare anche il restante 25% operi non solo per gli intermediari finanziari (come accade oggi, dopo che il Dl 83/2015 ha introdotto l'articolo 182-septies della Legge fallimentare), ma anche per gli altri creditori. Si estende quindi la deroga all'obbligo di pagamento pressoché subitaneo dei creditori dissenzienti, per evitare

comportamenti strumentali da parte di chi, poco esposto, tenti di avvantaggiarsi in danno di chi invece ha molto più da perdere. La delega non ne parla, ma è prevedibile che - come auspicato anche da Confindustria nell'audizione del dicembre 2015 - le misure di salvaguardia dell'interesse dei creditori oggi previste a favore di coloro cui si estende l'effetto cogente dell'accordo (buona fede nella trattativa, completa informativa e soddisfazione non inferiore ad altre alternative concretamente praticabili), siano mantenute ed estese ai creditori diversi dagli intermediari finanziari.

Prevista anche la riduzione, sino all'eliminazione, della soglia minima del 60% nell'adesione all'accordo (articolo 182-bis, comma 1), a due condizioni: l'accordo non deve prevedere la moratoria dei pagamenti per i creditori dissenzienti, che richiederebbe un più ampio consenso in quanto penalizzante; il debitore non deve chiedere di accedere anticipatamente allo *stand still* protettivo, che consente (articolo 182-bis, comma 6), prima del deposito del-

l'accordo per l'omologa (e quindi nel corso delle trattative) di ottenere il divieto di prosecuzione e avvio di azioni esecutive o cautelari individuali e di rendere inefficace l'acquisizione di ogni titolo di prelazione dopo l'iscrizione dell'istanza nel Registro imprese.

La delega incide anche sulla struttura delle misure protettive, per renderle più efficaci, assimilando a quanto oggi l'articolo 168 della legge Fallimentare prevede per il concordato preventivo. Oggi l'operatività dello *stand still* nell'accordo di ristrutturazione è limitata a 60 giorni. Pochi, posto che i creditori hanno 30 giorni dall'iscrizione per proporre opposizione e che l'omologa può intervenire solo dopo che il Tribunale abbia deciso. Se i tempi per gestire opposizione ed emissione del decreto di omologa richiedessero più dei residui 30 giorni, il debitore si troverebbe esposto nella fase finale di formalizzazione dell'accordo alla prosecuzione delle azioni individuali e soprattutto alla trascrizione di nuovi gravami, stavolta efficaci ed opponibili.

Inoltre, il rinvio dell'articolo 182-bis, comma 3, al solo secondo comma dell'articolo 168 rende opponibili le ipoteche giudiziali iscritte anche poco prima dell'iscrizione ed inefficaci solo quelle successive, non operando la retroattività di 90 giorni prevista nel concordato preventivo. Ciò rende le trattative per definire l'accordo, in assenza di istanza di sospensione, esposte al pericolo di interventi imprevisti o strumentali, capaci di compromettere il percorso. Occorre attendere la declinazione normativa, ma ci pare che l'invito della delega abbia ampio terreno su cui muoversi.

Apprezzabile infine l'invito a prevedere che l'effetto esdebitatorio dell'accordo si estenda al socio illimitatamente responsabile, come oggi l'articolo 184, comma 2, della legge Fallimentare prevede per il concordato preventivo.

L'immagine che se ne trae è quella di un accordo di ristrutturazione destinato a operare soprattutto all'esito virtuoso dell'attivazione tempestiva di una procedura di allerta, quale strumento preordinato a convenzionare gli accordi maturati con i creditori.

L'iter con le nuove regole

LA PROCEDURA DI ALLERTA

Attivazione della procedura di allerta a cura:

- del debitore;
- dell'organo di controllo interno, dopo aver segnalato al debitore i sintomi della crisi ed averne constatata l'inerzia;
- di creditori qualificati, come agenzia delle Entrate, enti previdenziali e di riscossione, che rilevino inadempimenti rilevanti e perduranti

LA VERIFICA

Intervento dell'Organismo di composizione della crisi (articolo 15, legge 3/2012), che convocherà il debitore e il relativo organo di controllo su istanza dello stesso debitore o per la segnalazione ricevuta, per verificarne la consistenza e individuare le misure di recupero

L'INCARICO AL GESTORE

Incarico di addivenire ad una soluzione concordata della crisi, tra debitore e creditori. L'incaricato dovrebbe essere un gestore selezionato tra gli scritti in una nuova sezione dell'Occ per soggetti dotati di adeguata professionalità nell'approccio alla crisi di impresa

LE MISURE DI PROTEZIONE

Attivazione da parte del giudice, su richiesta del debitore, delle misure temporanee a protezione del patrimonio, per evitare, durante le trattative, interventi pregiudizievoli dell'integrità del patrimonio

IL RISANAMENTO E LE MISURE PREMIALI

Definizione, in un periodo congruo non oltre i sei mesi, delle misure di risanamento economico-aziendali (action plan e piano economico e finanziario) e degli accordi con i creditori, beneficiando delle misure premiali previste per gli imprenditori virtuosi e tempestivi

LA FIRMA DELL'ACCORDO

Sottoscrizione di accordo di ristrutturazione del debito (articolo 182-bis) con la disciplina dei rapporti con i creditori ed, eventualmente, il meccanismo vincolante per la minoranza dissenziente (articolo 182-septies). In alternativa, deliberazione di un piano attestato di risanamento (articolo 67, comma 3, lettera d)

L'ISCRIZIONE

Eventuale iscrizione del piano attestato nel Registro imprese o deposito dell'accordo per l'omologa e attivazione delle misure di protezione del patrimonio (articolo 182-bis, comma 3) implementate con la delega e in continuità con quelle attivate con l'iter di allerta

L'OMOLOGA

Omologa dell'accordo, all'esito della decisione del Tribunale sulle eventuali opposizioni



La procedura. «Premiato» chi previene Nei casi meno gravi piani di risanamento chiusi extra giudizio

Enrico Comparotto

L'operazione di restyling che lo schema di legge delega sembra prefigurare per gli accordi di ristrutturazione li qualifica a tutti gli effetti quale istituto idoneo a costituire l'epilogo ideale del processo di composizione della crisi, avviato con la procedura di allerta.

I propositi del legislatore sono ben chiari: vincere le fisiologiche resistenze dell'imprenditore persino a riconoscere i sintomi di una malattia già conclamata, incentivandolo a favorire una tempestiva emersione della crisi attraverso meccanismi agili perché svincolati dalle farraginosità tipiche delle procedure concordatarie tradizionali, ma al contempo in grado di assicurare la necessaria protezione dalle iniziative dei singoli creditori.

Prospettare un percorso che possa svilupparsi in un contesto "non giudiziale", enfatizzando la riservatezza, l'approccio adeguato e rapido e infine la dimensione negoziale della soluzione, assistita da misure di protezione, significa offrire uno strumento efficace e premiale all'imprenditore virtuoso che dimostri la lucidità di riconoscere per tempo le avvisaglie del problema e abbia l'onestà di attivarsi per risolverlo. Il tutto con l'assistenza degli interlocutori tipici dell'azienda: gli organi di controllo, gli advisor, i creditori qualificati.

L'assetto futuro della procedura di risanamento inizierebbe dall'attivazione dell'allerta, con l'adozione delle misure protettive previste dall'articolo 4, comma 1, lettera f) della delega, che in ambito stragiudiziale e riservato consentirebbe all'Organismo di composizione della crisi ed al gestore incaricato di assistere il debitore nella progettazione del piano di risanamento e di negoziare le migliori condizioni di soddisfacimento pro-

spettabili con i creditori, le cui iniziative individuali sarebbero in ogni caso precluse.

In questo ambito, gli accordi di ristrutturazione dovrebbero diventare lo strumento naturale di fruttuosa composizione della crisi, consentendo all'imprenditore di affrancarsi dalle coercizioni delle minoranze, attraverso la modifica della soglia minima di aderenti e l'estensione degli effetti dell'articolo 182-septies della Legge fallimentare all'intera platea dei creditori, e limitando l'intervento del Tribunale alla gestione delle opposizioni ed alla successiva omologa. Nei casi di minor gravità, l'allerta potrebbe approdare ad un piano attestato di risanamento, completamente svincolato dal controllo giudiziario.

Viene quindi a delinearsi un quadro di tutele che, senza soluzione di continuità, sia in grado di accompagnare l'imprenditore dalla diagnosi della crisi fino all'omologazione degli accordi di ristrutturazione. Il tutto potrebbe avvenire preservando il patrimonio aziendale.

Del resto, che gli accordi di ristrutturazione rappresentino la conclusione più praticata di un cammino iniziato con l'emersione anticipata della crisi è circostanza percepita dallo stesso legislatore, il quale, nell'articolo 5 dello schema di delega, dedica ampio spazio alle modifiche cui andrà sottoposto tale istituto, mentre poco incide sui piani di risanamento, che pure figurano nell'intestazione della norma.

Perché, in definitiva, non sfugge la necessità di ricorrere a un presidio istituzionale qualificato. Ma l'auspicio è che questo presidio possa operare come un medico discreto e flessibile, capace di individuare la cura meno invasiva, al cui cospetto l'imprenditore responsabile senta di conservare la propria essenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Casa, il mercato cresce. Il governo: sosteniamo l'edilizia

IDATI

ROMA Il mercato immobiliare sta dando buoni segni di ripresa e il governo prova ancora a spingere il settore delle costruzioni, nella convinzione che possa rappresentare un volano importante per il rilancio dell'intera economia. Gli interventi in corso, compresi quelli attivati con l'ultima legge di Stabilità, sono numerosi e anzi si pone il problema di fare un po' di ordine per semplificare le procedure, far conoscere al famiglie e operatori le varie opzioni esistenti, concentrare le risorse sulle misure di sostegno più efficaci.

Proprio questa esigenza ha spinto il ministero dell'Economia a fare il punto della situazione sulle varie iniziative in essere con il convegno "Fare casa". Il direttore generale del Tesoro Vincenzo La Via ha tracciato un bilancio dei due strumenti gestiti dal Dipartimento, ovvero il fondo di garanzia per i mutui prima casa (per quei soggetti che avrebbero difficoltà a ottenere credito) e il fondo di solidarietà per la sospensione delle rate alle

famiglie in difficoltà. Nel primo caso sono state accolte 7.500 domande da gennaio 2015, con un impegno finanziario pari a oltre un miliardo: il fondo ha ancora capienza. Nel secondo le domande di sospensione accolte sono state quasi 36 mila con un controvalore di debito residuo pari a oltre tre miliardi. Il tutto in un contesto in cui le nuove erogazioni di mutui sono in fortissima crescita, anche grazie alle rinegoziazioni; all'incontro era presente anche il direttore generale dell'Abi Giovanni Sabatini. L'altro grande versante di intervento dello Stato è quello degli incentivi fiscali, che sono tanti e richiedono forse un miglior coordinamento. I dati sono stati illustrati da Fabrizia Lapecorella, direttore generale delle Finanze e Rossella Orlandi, direttore dell'Agenzia delle Entrate. Nel complesso le detrazioni relative alla casa valgono 5,8 miliardi e coinvolgono circa 11 milioni di contribuenti. Riguardano ristrutturazione, riqualificazione energetica, locazioni ma anche l'arredo: per questa ultima voce nel 2015 oltre 225 mila persone hanno fatto spese agevolabili per circa un miliardo.

NIENTE PIÙ TASI

Tirando le conclusioni, il ministro Padoan ha ricordato come le misure di sostegno all'edilizia abbiano «una triplice valenza di politica economica», ovvero «sostegno alle famiglie, ripresa del settore e della filiera produttiva, moltiplicazione delle opportunità di credito». Un contributo a suo avviso potrà arrivare anche dalle scelte fiscali del governo, con la Tari che il prossimo 16 giugno «si manifesterà per la sua assenza». La cancellazione del prelievo sull'abitazione principale vale circa 4 miliardi, per risparmio medio per gli interessati di poco meno di 200 euro. La conferma di una fase piuttosto favorevole arriva dall'Osservatorio immobiliare della stessa Agenzia delle Entrate. Nel primo trimestre del 2016 le compravendite sono aumentate del 17,3 per cento rispetto allo stesso periodo del 2015 e del 20,6 nel solo settore residenziale, nel quale spiccano i risultati di alcune grandi città a partire da Torino con un +37 per cento. Per Roma l'incremento è del 12,5.

Luca Cifoni

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**NEL PRIMO TRIMESTRE
COMPRAVENDITE
IN AUMENTO
DEL 17,3 PER CENTO
E DI OLTRE IL 20
NEL RESIDENZIALE**



Il ministero dell'Economia



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

08 Giu 2016

Sistri, in vigore da oggi il nuovo decreto: primo passo per la semplificazione

Paola Ficco

Comincia oggi il nuovo corso del Sistri (**Sistema elettronico di tracciabilità dei rifiuti**) anche se per ora, in attesa di futuri decreti e nuovi gestori dell'infrastruttura telematica, tutto rimane quasi uguale. Infatti, oggi entra in vigore il nuovo "testo unico Sistri" previsto al Dm 30 marzo 2016, n. 78 che, con decorrenza immediata, abroga il precedente Dm 18 febbraio 2011, n. 52 (si veda Il Sole 24 Ore del 25 maggio). Il Sistema si conferma per i **rifiuti pericolosi**. La gestione dei processi e dei flussi informativi è affidata ai Carabinieri. Un decreto stabilirà come connettere gli altri organi di controllo. L'interconnessione con il Corpo forestale dello Stato, per ora, è oggetto del Dm 15 gennaio 2015. Con sentenza 11 maggio 2016, n. 5569 il Tar Lazio ha dichiarato inammissibile, per carenza di interesse, il ricorso presentato da Selex Se.Ma. (attuale gestore Sistri) contro il bando con cui Consip ha indetto la gara per il nuovo affidamento del Sistri.

Le grandi aspettative delle imprese per un Sistri semplificato non sono contenute in questo nuovo testo, che però getta le basi affinché l'esperienza della tracciabilità elettronica dei rifiuti si trasformi in qualcosa di gestibile, almeno per giustificare i costi che le imprese sopportano. Sotto il profilo operativo, da oggi – dunque - non cambia nulla; gli obbligati all'iscrizione al Sistri e al pagamento dei contributi (il termine per il 2016 è scaduto lo scorso 30 aprile), continuano a operare come ieri e così faranno fino al restyling dell'infrastruttura telematica secondo le linee guida date dal decreto in esame. Quindi, continueranno a usare registri e formulari cartacei, affiancando l'apparato procedurale Sistri fatto di chiavette, black box, schede, chiavi di accesso e collegamenti online che si interrompono entro pochi minuti. Gli errori per il momento non sono perseguibili poiché l'articolo 11, comma 3-bis, Dl 101/2013 (legge 125/2013) dispone la moratoria delle sanzioni "gestionali" fino al 31 dicembre 2016. Per il futuro, l'articolo 23 del nuovo testo recepisce le doglianze espresse per anni dalle imprese. Tale articolo traccia il solco invalicabile all'interno del quale il gestore del sistema che vincerà la gara in corso dovrà operare evitando anche sovrastrutture rivendute come necessarie per la difesa dell'ambiente.

È il caso delle black box: si sovrappongono ai sistemi Gps e nulla aggiungono alla tutela dell'ambiente. Il perimetro del futuro gestore, in attuazione dell'articolo 11, comma 9-bis, Dl 101/2013, dispone che le procedure di affidamento del Sistri "assicurano": sostenibilità dei costi; interazione con banche dati in uso alla Pa; interoperabilità con i gestionali delle imprese e generazione automatica del Mud; razionalizzazione e semplificazione del sistema, con l'abbandono dei dispositivi Usb per i trasportatori e delle black box e individuazione di strumenti idonei. Si aggiungono: tenuta in formato elettronico di registri e formulari con compilazione in modalità offline e trasmissione asincrona dei dati. La riproposizione dei formati di registro e formulario facilita gli operatori che si confrontano con modelli conosciuti da tempo ed è fondamentale quando gli obbligati al Sistri si interfacciano con i non obbligati che continuano a produrre registri e formulari cartacei: se i formati non sono identici, si moltiplicano dati, errori e complicazioni.

La trasmissione asincrona sarà il vero punto di svolta; infatti, oggi è previsto che l'impresa si colleghi al server Selex Se.Ma. e invii i dati in contemporanea con l'operazione che si fa con i rifiuti. Quindi, deve connettersi più volte al giorno e ripetere le procedure. Se la connessione non è disponibile, l'impresa deve rinviare la compilazione delle schede o mettere in atto complicate procedure alternative. La trasmissione asincrona invece, consente all'operatore di memorizzare i dati in locale (anche per più operazioni) e inviarli in unica soluzione a fine giornata quando la connessione è più agevole.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

08 Giu 2016

Mutui raddoppiati nel 2015. Sabatini (Abi): «L'effetto surroghe pesa per il 30%»

Massimo Frontera

La ripresa dell'immobiliare è certificata - oltre che dall'impennata delle compravendite (si veda articolo qui sotto) - anche dal valore dei mutui erogati per l'acquisto delle abitazioni. Una lettura degli ultimi dati - riferiti alle residenze - è stata fatta ieri a Roma nel corso dell'iniziativa "Fare Casa", promossa dal ministero dell'Economia in collaborazione con l'Abi. L'iniziativa ha consentito di perimetrare l'intero "pacchetto casa" che nel tempo si è andato aggregando per le iniziative governative. Sono state messe in fila tutte le misure di sostegno all'abitare - sia per favorire gli investimenti, sia per rafforzare le difese delle famiglie in difficoltà - dai fondi prima casa, alle misure di solidarietà per l'interruzione delle rate di mutuo, fino ad arrivare al "plafond casa" messo in campo da Cassa depositi e prestiti.

A sottolineare i numeri sul credito alle abitazioni è stato lo stesso direttore dell'Associazione delle banche, Giovanni Sabatini. Nel 2015, ha ricordato il direttore dell'Abi, le erogazioni sono state pari a 62,195 miliardi, quasi il doppio rispetto ai 31,848 miliardi del 2014. L'effetto surroghe è stato sensibile ma non travolgente, in quanto «le rinegoziazioni - ha detto Sabatini - hanno pesato per circa il 30%, nel 2015». Crescono anche gli acquisti di abitazioni assistite da mutuo (73,8% nel primo trimestre del 2016, contro il 55% dello stesso periodo del 2013) e sale il "loan to value", cioè la quota di prestito sul valore dell'immobile (69,3% nel primo trimestre del 2016 contro il 55,8% dello stesso periodo del 2013). Tra gli indicatori dell'Abi c'è anche l'indice di affordability, che misura la capacità delle famiglie italiane di accedere all'acquisto della casa. Dal 2012 l'indice non fa che migliorare.

A fine 2015 - ultimo dato disponibile - ha raggiunto il suo massimo storico di 11,3%, soprattutto grazie alla caduta dei tassi. In espansione anche la serie di misure di sostegno all'acquisto della prima casa. L'apposito fondo gestito da Consap ha ricevuto - al 30 maggio 2016 - 9.245 richieste per un valore di un miliardo di euro; di queste, ne sono state ad oggi accolte circa 7.500, per un valore di 860 milioni. E continuano ad arrivare circa mille domande al mese. In crescita - ma questa non è una buona notizia - le richieste per interrompere il pagamento delle rate di mutuo. Sulle 48.255 istanze presentate finora, ne sono state accolte circa 35mila, per un valore di tre miliardi di euro di mutui sospesi. E ci sono infine le misure di Cassa depositi e prestiti, che contano in tutto 8 miliardi di euro. A partire dal "plafond casa", cioè la provvista riservata alla concessione di mutui abitativi a tasso agevolato, recentemente incrementata di un miliardo (arrivando a tre miliardi complessivi). Il 25 maggio scorso Cdp ha aggiunto anche altri due miliardi alla provvista (che contava tre miliardi) riservata alle banche, per l'acquisto di mutui ipotecari residenziali (Rmbs) e obbligazioni bancarie garantite. Allo scopo di liberare spazi per stipulare nuovi mutui retail.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Sikafloor® -400 N Elastic

GUAINA ALTAMENTE FLESSIBILE E RESISTENTE PER TERRAZZE E SCALINATE



Notizie e Servizi

Prodotti

Tecnici e Imprese

Normativa

Forum

Bim&Cad

Tour 2016



NORMATIVA

L'agibilità degli immobili si potrà autocertificare



RISPARMIO ENERGETICO

Casa, il Governo andrà avanti con i bonus per le ristrutturazioni



PROGETTAZIONE

Rigenerazione urbana, presentato il Manifesto per la rottamazione degli edifici

PROGETTAZIONE

Rigenerazione urbana, presentato il Manifesto per la rottamazione degli edifici

di Paola Mammarella

08/06/2016

0 Commenti

Architetti: innovare gli approcci alle politiche urbane. Costruttori: incentivare la sostituzione edilizia

4

1

0

f Consiglia

Tweet

8+ 1

Commenti



08/06/2016 – Gli edifici, come gli elettrodomestici, non sono eterni e a fine vita vanno rottamati. Per farlo è necessario ripensare l'approccio urbano e varare norme in grado di favorire questa sostituzione periodica anziché ostacolarla come avviene adesso.



VELUX®

LE GUIDE



Consulenza gratuita di un progettista VELUX

Prenota

Le più lette



NORMATIVA

Pergolende, non serve il permesso di costruire neanche se sorrette da strutture fisse

23/05/2016



RESTAURO

Beni culturali: ecco i 9 bandi per i 500 professionisti

24/05/2016



PROFESSIONE

Supergeometria: in arrivo la laurea in costruzioni, estimo e topografia

17/05/2016

Se ne è parlato ieri nella Sala del Mappamondo della Camera al convegno **“Manifesto per la rottamazione post bellica priva di qualità, riequilibrio delle aree urbane e il rilancio dell’economia”** organizzato dalla Fondazione Sullo, cui hanno partecipato Giuseppe Cappochin, presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, **Claudio De Albertis**, presidente **Ance**, e il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Graziano Delrio.

Secondo **Giuseppe Cappochin**, “non basta prendere definitivamente atto - come si è finalmente fatto - delle pessime condizioni del patrimonio abitativo del nostro Paese; del fatto che le periferie siano invivibili; che il 55% degli edifici italiani abbia oltre 40 anni di vita e che oltre il 35% dell’energia consumata in Italia sia destinata agli edifici”.

Dalla consapevolezza che 24 milioni di cittadini vivono in zone ad alto rischio sismico e 5 milioni e mezzo sono in pericolo per il rischio idrogeologico, secondo Cappochin deve nascere un nuovo approccio urbano basato sulla semplificazione delle norme. “Per trasformare veramente le nostre città – mette in guardia Cappochin - non bastano certamente le norme che prevedono la demolizione e la ricostruzione in classe “A” dei fabbricati” ma un’integrazione tra l’edilizia e le politiche urbane.

Cappochin dice quindi basta ai progetti improvvisati, ma ritiene necessaria una **programmazione almeno ventennale** coerente con una visione strategica del futuro della città e del territorio. Un punto di partenza a suo avviso potrebbe essere “Riuso”, il programma degli architetti italiani per la rigenerazione urbana sostenibile, che contiene anche elementi determinanti per superare le complessità burocratiche.

Come sottolineato dal presidente **Ance**, **Claudio De Albertis**, la rottamazione degli edifici è, oltre che un’occasione per migliorare la qualità urbana, soprattutto una chance di ripresa per il settore edile.

A detta degli edili, dopo investimenti rivelatisi fallimentari, come il Piano Città del 2012, con **bonus fiscali** e semplificazioni normative si potrebbe raggiungere l’obiettivo di riduzione del consumo di suolo e adeguamento del patrimonio edilizio esistente agli standard di efficienza energetica.

Per aggiornamenti in tempo reale su questo argomento segui la nostra redazione anche su [Facebook](#), [Twitter](#) e [Google+](#)

© Riproduzione riservata



PROGETTAZIONE
Scuole innovative, pubblicato il bando del concorso di idee
13/05/2016



AMBIENTE
Piccoli Comuni: 100 milioni di euro in sette anni per la valorizzazione
11/05/2016



AMBIENTE
Consumo di suolo zero al 2050: la Camera approva la legge
13/05/2016



NORMATIVA
Conto Termico 2.0, al via le domande per i 900 milioni di euro annui
31/05/2016



RESTAURO
Dal Governo 150 milioni di euro per recuperare i ‘luoghi dimenticati’
10/05/2016



SCHÜCO

Le più commentate



RISPARMIO ENERGETICO
Il CNI agli ingegneri: ‘chiedete un compenso adeguato per redigere gli APE’
21/03/2016



NORMATIVA
Progettazione interna alla PA, ok all’incentivo se svolta prima del 19 aprile
17/05/2016



NORMATIVA
No al condono edilizio se sull’area sopraggiunge un vincolo
24/05/2016

LA GARA. I lavori riguardano i padiglioni di via Archirafi e il tetto ligneo dello Steri. I costruttori: «Pochi 15 giorni per le offerte». L'ateneo: «Rischiamo di perdere i fondi»

Bando da 12 milioni, sui tempi polemica tra **Ance** e Università

●●● Una gara dell'Università di Palermo, la prima di un certo rilievo economico, bandita seguendo le norme del nuovo codice dei contratti, e solo quindici giorni concessi alle imprese per presentare le offerte. Per la prima volta gli appalti corrono e ci sono le proteste dei partecipanti alle gare, dall'**Ance** Palermo sollecitano spiegazioni all'Ateneo, «sono pochi i giorni previsti per la presentazione delle offerte» e viene avanzata la richiesta di allungare i tempi.

Ma la nuova legge prevede procedure rapide, per la prima volta gli appalti non vanno ad anni ma a settimane e particolarmente attento al nuovo corso è il rettore dell'Università Fabrizio Micari su una svolta che sbloccherà anni di attese. «I tempi sono previsti dalla nuova norma che accelera le procedure e sono stati rispettati, si tratta di scadenze previste dalle nuove norme entrate in vigore un paio di mesi fa». È previsto che la gara alla quale si riferisce l'**Ance** Palermo, la ristrutturazione di padiglioni in via Archirafi, venga completata il 30 giugno: l'Ateneo dovrà scegliere l'offerta economicamente più vantaggiosa

entro il 21 per aggiudicare l'appalto, appunto, il 30.

Sono due i primi appalti che l'Università bandisce con la nuova legge, la ristrutturazione dell'edificio in via Archirafi, circa dieci milioni e quello per il restauro del soffitto ligneo dello Steri, importo a base di gara di quasi due milioni. Secondo i costruttori palermitani i quindici giorni per la presentazione delle offerte sono pochi e le ragioni di urgenza sottolineate dall'Università che teme di perdere i finanziamenti del Cipe «non sono sufficienti a giustificare tali termini, soprattutto in considerazione del fatto che la delibera Cipe è del settembre 2011 e l'opera rientra tra gli interventi strategici del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2007/2013». «Questo bando è il primo veramente importante da quando è entrata in vigore la nuova normativa - afferma il vicepresidente **Ance** Palermo con delega alle Opere pubbliche, Massimiliano Miconi - ma così concepito vanifica i principi di qualità e trasparenza che stanno a fondamento».

Secondo l'**Ance** le spiegazioni dell'Università fornite ai costruttori

«non sono esaustive. Non puntiamo certo a far perdere un finanziamento all'Ateneo - precisa Miconi - ma questa urgenza non è compatibile con i tempi richiesti dal bando».

Dall'Ateneo la nota esplicativa si rivolge ai costruttori e insiste sul rischio di revoca finanziamento «se entro il 30 giugno non si perverrà all'obbligazione giuridicamente vincolante dell'aggiudicazione provvisoria». Ma i costruttori sottolineano che anche la commissione di gara dovrà correre: «in poco più di dieci giorni dovrà esaminare decine di proposte progettuali e mettere a confronto, dovendo valutare che il computo metrico e la stima economica espressamente richieste. Tutto ciò, oltre a dare impressione di frette, può essere causa di errori di valutazione ed è per questo che chiediamo di verificare se non sia possibile un allungamento dei tempi sia per le imprese che per la Commissione di gara considerato anche che nel portale del Governo è indicata il 30 settembre quale data di inizio dei lavori per i progetti finanziati da politiche di coesione».

(*DP*)



Massimiliano Miconi dell'**Ance**



Il rettore Fabrizio Micari



INFRASTRUTTURE E CORRUZIONE

Nuovo Codice degli appalti contro «Sblocca Italia»

Alberto Ziparo

Il Codice degli Appalti di recente approvato contiene alcune interessanti novità e, per certi versi, ristabilirebbe condizioni di migliori agibilità e qualità delle procedure di realizzazione di opere e infrastrutture.

Se non fosse che molte positività insite nel corpo del provvedimento vengono vanificate dal quadro politico e normativo in cui lo stesso va ad inserirsi, segnato dall'iperliberismo speculativo del governo renziano.

Misure potenzialmente positive

Tra le misure potenzialmente positive colte da diversi osservatori – tra cui Anna Donati che commenta su diversi siti – si possono annoverare: il ripristino di una maggiore ordinarietà delle procedure, con la ribadita valenza dei tre livelli progettuali (di fattibilità, definitivo, esecutivo), che richiama la cancellazione della «famigerata e criminogena» Legge Obiettivo, un certo ridimensionamento del ruolo del contraente generale (che peraltro permane come il Commissario per le Grandi Opere), la restituzione della giusta importanza della pianificazione ai diversi livelli, nonché alla valutazione ambientale (Via allegata, come logico, al progetto definitivo). Altri elementi interessanti sono costituiti dalla restituzione di funzioni cogenti e decisionali agli enti territoriali (su questo però incombe la controriforma costituzionale), l'attribuzione all'impresa del rischio operativo, una maggiore presenza dell'Anac che vorrebbe significare maggiori tutele anticorruzione.

Le criticità dell'Anac di Cantone

Tra le criticità già insite nella legge c'è la perdurante facoltà di subappalti anche per progetti di entità rilevante, la perdurante presenza delle figure di Contraente generale e Commissario, e la mancanza di facoltà più incisive e immediate di intervento sull'opera all'Autorità Anti Corruzione.

I pericoli di svuotamento della norma e di copertura delle peggiori tendenze in atto, stanno soprattutto nel quadro di provvedimenti

esistenti e già operanti nei settori infrastrutture, territorio, ambiente, in cui il provvedimento va a inserirsi. Innanzitutto il ruolo, che finisce per esser ambiguo, dell'Anac: le funzioni seguitano ad essere di gran lunga superiori alle possibilità d'intervento. Come è noto infatti, l'Anac può indagare e radiografare l'opera, arrivare fino al commissariamento; ma non ha facoltà, anche davanti a illegittimità conclamate tradottesi in pratiche corruttive anche ampie, fino alla presenza di criminalità organizzata, di effettuare l'operazione che tutti gli analisti del settore ritengono più incisiva in questi casi: interrompere il flusso di risorse verso l'operazione degenerata, bloccando immediatamente l'appalto. Ha solo facoltà di rinviare per questo al governo (che dichiara proprio il contrario, «tutto si può fare meno che interrompere i lavori»), o sperare in un sequestro giudiziario del cantiere.

Raffaele Cantone qualche giorno fa ha affermato che molti suoi colleghi lo criticano anche aspramente «per avere accettato un incarico del governo Renzi». Non credo che il problema sia questo; ma l'aver accettato una funzione condizionata e limitata, che rischia in diversi casi di giustificare proprio il contrario di quello che sarebbe necessario e giusto. A parte i casi clamorosi come Mose ed Expò, fa scuola il caso del sottoattraversamento Tav di Firenze: Cantone ha analizzato approfonditamente il progetto, già oggetto di inchiesta della magistratura, argomentandone i numerosissimi profili di illegittimità amministrativa e anche penale, oltre che gli altissimi rischi

ambientali; fino a illuminare un'operazione abusiva, illegale e pericolosa. La risposta della *governance* ai vari livelli – sembra dopo qualche tentennamento dello stesso Renzi – è stata il rilancio del progetto!

E si peggiora la Legge Obiettivo

Altro grande problema: la Legge Obiettivo è stata cancellata ... ma solo in parte: lo «Sblocca Italia» prima, e l'allegato Infrastrutture al Def poi, ne hanno rilanciato diverse opere – a piè di lista, altro che nuova programmazione! – tra cui la Tav in Val di Susa, autostrade, porti, superstrade, impianti di depurazione e di rifiuti, ed al-

Tra qualche luce
e molte ombre Renzi
ha peggiorato anche
la Legge Obiettivo
berlusconiana

tre attrezzature per lo più inutili. Che andrebbero sottoposte invece a una «*project review*» secondo il nuovo Codice e per la gran parte cancellate.

Invece il Dipe della presidenza del consiglio ha ribadito che «per le opere già decise e avviate con la Legge Obiettivo si seguita a usare le procedure di tale normativa»; pure

abrogate, ma come vediamo resuscitate.

Lo «Sblocca Italia» è per certi versi più criminogeno della Legge Obiettivo (definita così da Cantone); almeno quest'ultima introduceva semplificazioni per «comparti»; lo «Sblocca Italia» opera addirittura anche «a progetto» (che – come le inchieste della magistratura stanno dimostrando – significa spesso «per gruppi di interesse»).

Altro buco nero riguarda il decreto che interessa molte opere su «terre di scavo, fanghi e rifiuti», su cui il governo ha la delega in virtù dello stesso «Sblocca Italia».

Orlando che ne pensa?

Su questo bisognerebbe chiedere al ministro della giustizia Orlando, che, poco prima del cambio di governo da Letta a Renzi, in veste di responsabile dell'Ambiente, era andato a Firenze, dove la Procura è titolare delle grandi opere fiorentine e nazionali, a dire che tale provvedimento (di semplificazione per il riutilizzo immediato delle terre di scavo e la possibilità di dichiarare per declaratoria i rifiuti tossici e pericolosi sottoprodotti riutilizzabili) era di fatto accantonato, perché tra l'altro difforme dalle direttive europee, «in vista di una normativa molto più rigorosa e orientata alla sostenibilità». Tra l'altro tale norma costituiva l'ennesima riproposizione di tentativi analoghi, operati più volte e subito ritirati, durante i governi Berlusconi.

Cambiato il governo, Renzi ripristina invece il provvedimento inasprendo anzi ulteriori allargamenti e facilitazioni e ne forza il riutilizzo per diverse opere (tra cui il già citato tunnel Tav di Firenze).

Il quadro è completato dalle ulteriori semplificazioni dovute alla normativa Madia, con colpi micidiali verso il paesaggio e i beni cul-

IL DG DI ASSOIMMOBILIARE, CRISAFI, CHIEDE AL SETTORE STANDARD INTERNAZIONALI

Rilanciamo il mattone italiano

In passato investitori esteri pronti all'acquisto hanno fatto retromarcia perché non hanno trovato regole certe. Serve più coordinamento ed evitare passi falsi, come con le Casse

DI ANNA MESSIA

Qualcosa nell'immobiliare italiano si sta muovendo, ma urge una svolta per allineare l'Italia ai migliori mercati internazionali. Nei giorni scorsi, dopo anni di attesa, è arrivata a Piazza Affari la prima Società Immobiliare Italiana Quotata (Siiq), la Coima Res di Manfredi Catella. «Una novità che consentirà di avere un mercato sempre più trasparente», plaude Paolo Crisafi, direttore generale di Assoimmobiliare, che però ricorda come la strada del rilancio dell'immobiliare italiano sia ancora lunga.

Domanda. I dati arrivati ieri sulle compravendite mostrano segnali di ripresa. Quali sono gli interventi che aiuterebbero il settore?

Risposta. Prima di tutto è auspicabile l'introduzione di misure efficaci per l'attrazione di capitali esteri nell'immobiliare. L'associazione che rappresento è più volte intervenuta sull'esigenza di standard e buone pratiche in-

ternazionali da applicare in Italia, sia per quanto riguarda i veicoli finanziari, sia per i servizi immobiliari. In passato ci sono stati investitori esteri che era arrivati in Italia pronti a investire capitali importanti, ma che hanno deciso di fare marcia indietro perché non hanno trovato immobili che rispettassero cioè gli standard internazionali che, specie agli occhi di un investitore straniero, rendono appetibile l'acquisto perché danno certezza. Il rilancio del settore immobiliare è un'operazione che va fatta a livello di sistema e oggi ne discuteremo a Milano durante la convention Italiana sull'Immobiliare Re Italy promossa da Assoimmobiliare, alla quale prenderanno parte i principali imprenditori e manager del Real Estate ma anche rappresentanti di istituzioni governative, parlamentari e tecniche, i soggetti pubblici e gli enti locali.

D. Il governo sembra attento al settore immobiliare. Ha cancellato la Tasi e ha previsto incentivi importanti per le ristrutturazioni immobiliari e le riqualificazioni.

R. È vero, ma servono misure

organiche di politica industriale e non solo interventi sporadici, anche se virtuosi. Al lavoro ci sono diversi tavoli coordinati da Palazzo Chigi. Il dialogo in corso tra il ministero dell'Economia, lo Sviluppo Economico, Infrastrutture, Giustizia e Ambiente con gli esponenti del mondo pubblico e privato ha prodotto e sta producendo documenti e soluzioni in corso di valutazione da parte degli uffici competenti. Partecipo come Assoimmobiliare insieme al presidente Aldo Mazzocco a una task force finanza per la crescita, composta da Marco Simoni (consigliere economico di Palazzo Chigi), Stefano Scalera (consigliere dell'Economia per le strategie di attrazione degli investimenti esteri in Italia), Giovanni Maria Paviera (ad di Cdp Immobiliare), Fabrizio Pagani (capo della segreteria tecnica Mef), Andrea Napolitano (capo della segreteria dello Sviluppo Economico), Stefano Firpo (dg allo Sviluppo) e Luca Andreoli (consigliere ministro Difesa). Un dialogo che coinvolge anche l'Abi con il direttore generale, Giovanni Sabatini, particolarmente attento al tema degli stan-

dard internazionali globali.

D. Quali sono le questioni emerse durante gli incontri?

R. Tra quelle discusse in via prioritaria c'è la detassazione dei proventi distribuiti a investitori esteri, fondi e reits, residenti in Paesi della white list.

D. Interventi che potrebbero accelerare anche il piano di dismissione degli immobili pubblici, dopo i 752 milioni venduti nel 2015, favorendo l'arrivo degli esteri?

R. Ovviamente sì e per questo bisogna porre in essere azioni per avere immobili di qualità sia nel pubblico sia nel privato. Ma bisogna stare attenti a coordinarsi. Le bozze del decreto del ministero dell'Economia e del Lavoro per gli investimenti delle Casse di Previdenza che circolano in questi giorni prevedono limiti agli asset immobiliari. In pratica le casse, tradizionali investitori nel mattone, in assenza di deroghe temporali adeguate e di limiti consoni e ben identificabili, potrebbero essere obbligate a dismettere patrimoni immobiliari importanti, che rischiano di sovrapporsi alle vendite di altri immobili pubblici. Con conseguente eccesso di offerta. (riproduzione riservata)



Paolo Crisafi



il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

MERCOLEDÌ 8 GIUGNO

De Albertis (ANCE): su costruzioni bisogna migliorare la catena del valore

Il superamento della frammentazione del settore al convegno de ilQI del 23 giugno

Milano • “Come ANCE sosteniamo da tempo la necessità di un miglioramento della ‘catena del valore’ del settore delle costruzioni, caratterizzata da una filiera ancora estremamente frammentata”. Così **Claudio De Albertis**, presidente dell’ANCE, sulla prossima edizione della rivista FocusQI, che sarà distribuita in anteprima il 23 giugno a Milano ai partecipanti al convegno *Sinergie tecnologiche per lo sviluppo dell’industria immobiliare*, organizzato da ilQI.