

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
4	Cronache Ance	01/09/2016	ANCE: DIAGNOSI DETASSATE E "SISMA-BONUS" 2.0 (M.Frontera)	2
35	Edilizia e immobiliare	01/09/2016	L'APPALTATORE E' RESPONSABILE SOLO PER DIFETTI GRAVI (S.Pascasi)	3
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
9	Attualità	01/09/2016	"OGNI EDIFICIO DOVRA' AVERE LA SUA CARTA D'IDENTITA'" (L.Salvia/R.Nencini)	4
Testata: LA REPUBBLICA				
1	Economia e fisco	01/09/2016	CALA L'OCCUPAZIONE, PREZZI IN DISCESA, RETRIBUZIONI AL PALO, L'ECONOMIA E' IN FRENATA (B.Ardu')	5
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	01/09/2016	CASA ITALIA, ANCE: DETRAZIONE AL 100% PER LA DIAGNOSI SU EDIFICI A RISCHIO E BONUS POTENZIATO PER I LAVORI	8
1	Appalti e lavori pubblici	01/09/2016	FONDO PROGETTAZIONE, OK DELLA CORTE DEI CONTI AI 100 MILIONI CONTRO IL DISSESTO	9
Testata: PANORAMA				
36/41	Attualità	07/09/2016	TERREMOTO ALL'ITALIANA (A.Calitri)	11
42/43	Attualità	07/09/2016	Int. a A.Barocchi: GUIDA ALLA CASA SICURA (F.Bisozzi)	17

FOCUS. LE PROPOSTE DEI COSTRUTTORI

Ance: diagnosi detassate e «sisma-bonus» 2.0

di **Massimo Frontera**

Detraazione fiscale al 100% per il costo della diagnosi statica-obbligatoria - di edifici, pubblici e privati, nelle aree a maggior rischio sismico (zone 1 e 2). E "sismabonus" del 65% per singoli e condomini "potenziato" da due novità: un mix di sostegni e contributi (per affrontare il forte esborso iniziale) abbinato a un periodo inferiore agli attuali dieci anni per recuperare la detrazione. È quanto propone l'Ance in vista del piano di prevenzione a lungo termine "Casa Italia", annunciato dal premier all'indomani del terremoto.

L'Associazione dei costruttori, sta calcolando esattamente anche il perimetro prioritario di intervento, che globalmente riguarda oltre 5,7 milioni di edifici, tra pubblici e privati, residenziali e non. Di questo insieme, il 90% sono case: 914 mila edifici residenziali nei 705 comuni in zona 1 (massimo rischio sismico) e 4,2 milioni di edifici nei 2.202 comuni in zona 2 (ma in quest'ultimo caso manca il numero della città di Roma, in corso di indagine, il cui territorio interessa due zone di rischio).

Quella dell'Ance è la prima risposta strutturata e con un supporto di numeri aggiornati, alla sollecitazione "ecumenica" del premier, Matteo Renzi, per condividere un piano di prevenzione di lun-

go termine e respiro nazionale. Ed è anche in linea con la proposta lanciata da questo giornale all'indomani del sisma (si veda Il Sole 24 Ore del 25 agosto).

Tra le altre cose, l'Ance chiede un termine, congruo ma definito, per la messa in sicurezza: massimo 10 anni per le costruzioni in zona 1, e massimo 20 anni per quelle in zona 2. L'inadempienza può essere sanzionata con il divieto di trasferimento dell'immobile. Per gli edifici commerciali a rischio, i costruttori suggeriscono la perdita dell'agibilità per chi non esegue la messa in sicurezza entro dieci anni. Nella lista si trova anche l'assicurazione obbligatoria contro il rischio di calamità naturali, estesa a tutto il territorio nazionale.

Le proposte si leggono in un documento prodotto da una commissione dell'Ance impegnata appositamente sulla prevenzione ma che formulerà proposte specifiche anche sulla fase della ricostruzione nelle aree danneggiate.

Le proposte Ance hanno l'obiettivo - proprio in vista dell'incontro con il premier sul "Casa Italia" - di aggregare in modo compatto, coordinato e collaborativo l'intera filiera delle costruzioni su una proposta condivisa. Già la prossima settimana l'Ance incontrerà le professioni tecniche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tribunale Firenze. Acquisto di immobili

L'appaltatore è responsabile solo per difetti gravi

Selene Pascasi

Nessuna responsabilità dell'appaltatore verso il committente per i difetti dell'immobile non così gravi da compromettere in modo apprezzabile il godimento del bene, la cui piena abitabilità non può dirsi esclusa. Lo puntualizza il Tribunale di Firenze, con sentenza 1879 del 16 maggio 2016 (giudice Maione Mannamo).

A muovere il caso, è una donna che decide di chiamare in giudizio una Srl per chiederne la condanna, quale società venditrice/costruttrice, al risarcimento dei danni derivanti dai gravi difetti dell'immobile acquistato. Secondo la signora, l'appartamento presentava, fin dalla presa in possesso, diverse anomalie e vizi di costruzione: montaggio del bagno difforme al modello, installazione della caldaia tale da non consentirne il collaudo e infiltrazioni d'acqua dalle finestre. Ma la società respinge ogni addebito. I difetti contestati, afferma, sono inesistenti. Ad ogni modo, i lavori di ristrutturazione erano stati eseguiti, dietro contratto di appalto, da un'altra ditta. Di qui, la richiesta della srl di essere autorizzata a chiamare in causa - per errata esecuzione degli interventi - l'appaltatrice e il direttore dei lavori.

Il Tribunale, esaminati i carteggi, concorda e rigetta la domanda dell'attrice. Non sussiste - spiega il giudice - l'asserita responsabilità del venditore/costruttore in base all'articolo 1669 del Codice civile, vista «la marginalità dei pochi vizi e difformità riscontrati». Secondo il perito d'ufficio, in effetti, l'unità immobiliare era conforme ai parametri di legge: i singoli vizi riscontrati dal consulente tecnico erano di «modesto rilievo». Da escludersi, dunque, quei «gravi difetti che, ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa», intesi dai giudici di legittimità (tra le altre pronunce, la

sentenza della Cassazione n. 19868/2009) come «alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura».

Del resto, nella vicenda concreta - prosegue il Tribunale - nessuno dei difetti era idoneo a compromettere in modo apprezzabile il godimento del bene, essendo vizi che poco incidavano sulla fruibilità dell'immobile, la cui piena abitabilità non poteva dirsi esclusa dai difetti riscontrati. Manca, in sintesi, il riscontro di anomalie tanto serie da privare «il bene della sua funzione eco-

IL REQUISITO

Secondo l'articolo 1669 del Codice civile è necessario che i vizi siano tali da compromettere la fruibilità del bene

nomico e pratica», risultando l'immobile «pienamente abitabile anche in presenza dei citati vizi realizzativi».

Pertanto, si legge in sentenza, il fatto che il venditore fosse anche il costruttore del bene venduto non valeva ad attribuirgli le veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente, così come non valeva ad attribuire a quest'ultimo la qualità di committente. L'acquirente, perciò, non avrebbe potuto agire per l'adempimento del contratto d'appalto e l'eliminazione dei difetti dell'opera, trattandosi di domanda spettante - a differenza di quella extracontrattuale prevista dall'articolo 1669 del Codice civile, operante sia a carico dell'appaltatore nei confronti del committente che a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente - solo al committente del contratto d'appalto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il vice ministro delle Infrastrutture Nencini

«Ogni edificio dovrà avere la sua carta d'identità»

ROMA Riccardo Nencini, vice-ministro alle Infrastrutture, nelle zone del terremoto il tempo sta peggiorando. Quanto dovranno stare ancora nelle tende gli sfollati?

«Il minor tempo possibile. Di notte la temperatura scende sotto i dieci gradi. Stiamo accelerando al massimo per l'istallazione di mini-chalet in legno, la sistemazione provvisoria in attesa della ricostruzione vera e propria».

Quanto ci vorrà per i mini-chalet?

«Settimane, ma non posso essere più preciso. Il lavoro di adesso è proprio ridurre al minimo il tempo necessario per questo passaggio».

E nel frattempo?

«Ci vuole una soluzione cuscinetto, certo. Possono essere gli alberghi, per chi vuole. Ma la maggior parte delle persone preferisce usare il contributo per la sistemazione autonoma, i soldi previsti dalla Protezione civile per pagare un affitto o rimborsare le spe-

se di chi offre ospitalità».

C'è una prima stima dei danni? Si parla di circa 4,5 miliardi di euro.

«Il censimento è ancora in corso. Non ho indicazioni».

È vero che volete rendere obbligatorio il fascicolo di fabbricato, una sorta di carta d'identità degli edifici?

«Ci stiamo lavorando. Almeno per le zone 1 e 2, quelle a più alto rischio sismico nella mappatura attuale».

Ma cosa ci deve essere nel fascicolo di fabbricato?

«Il progetto originale, le varianti, i collaudi. In assenza di questi documenti, caso possibile per gli edifici più vecchi, almeno una verifica sulla sicurezza statica. Poi lo possiamo chiamare patentino, carta d'identità o come volete voi. La cosa importante è un'altra».

E quale?

«Non è possibile che una settimana dopo il terremoto stiamo ancora qui a litigare

per capire se in quella scuola o in quell'altra i lavori sono stati fatti oppure no, se è stato fatto un adeguamento oppure un semplice miglioramento, se ci sono stati i controlli».

Ma se da tutti quei documenti viene fuori che l'edifi-

cio non è in regola, i proprietari saranno obbligati a metterlo in regola?

«È una cosa della quale dobbiamo ancora discutere».

In ogni caso il fascicolo di fabbricato finirà per essere un costo a carico di chi ha casa, no?

«Guardi, sia per il fascicolo in sé sia per gli eventuali lavori successivi entriamo nel capitolo degli incentivi fiscali per la messa in sicurezza del nostro territorio e delle nostre costruzioni».

Come funzioneranno?

«L'idea è di legarli a un effettivo miglioramento della sicurezza, secondo la nuova classificazione della vulnerabilità degli edifici, su sei livel-

li, alla quale sta lavorando il mio ministero».

Ma quanti soldi ci saranno per questa operazione?

«Possiamo arrivare fino a 5 miliardi di euro l'anno. Con un impegno lungo, nell'arco di due generazioni come ha detto il presidente Renzi».

E da dove li prendiamo tutti quei soldi?

«Bruxelles farà la sua parte. Il superamento dei vincoli europei, della linea del rigore, non può essere messo in discussione. Le nostre pievi romane, per fare un esempio, sono un pezzo della storia della cristianità europea, non solo della storia d'Italia».

Ma uno sconto sulla flessibilità, da solo, non basta.

«Possiamo attingere anche dai fondi europei, 64 miliardi di euro già previsti per il periodo 2014/2020. E possiamo coinvolgere la Bei, la banca europea per gli investimenti».

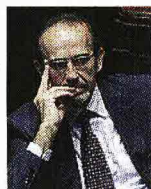
Lorenzo Salvia

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Non è possibile che una settimana dopo il terremoto siamo ancora qui a litigare per capire se in quella scuola o in quell'altra i lavori sono stati fatti oppure no

Chi è



● Riccardo Nencini, 56 anni, è viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti dal 28 febbraio 2014 e segretario del Partito Socialista Italiano dal 2008

La classificazione

«Stiamo lavorando a una classificazione della vulnerabilità degli edifici su sei livelli»



L'economia è ferma Il governo cambia: addio bonus lavoro

- > Già l'occupazione e Palazzo Chigi rivede la strategia
- > Stop agli sgravi per assunzioni, c'è un piano-produttività

ROMA. Un'Italia ferma. Con le famiglie timorose di spendere e le imprese indecise sul da farsi. È la fotografia scattata dall'Istat alla ripresa di settembre. Fermo il livello generale dei prezzi, che per i

primi sette mesi del 2016 si arresta sullo zero. E l'occupazione non cresce. Quindi il governo cambia rotta. Via gli incentivi alle imprese che assumevano: il loro effetto è finito, ora bisogna puntare sulla produttività.

ARDÙ, DE MARCHIS E OCCORSIO DA PAGINA 2 A PAGINA 4

Cala l'occupazione prezzi in discesa retribuzioni al palo l'economia è in frenata

Per la prima volta da mesi si riducono i posti di lavoro
Ma il premier. "Noi abbiamo migliorato la situazione"

BARBARA ARDU'

ROMA. Un'Italia ferma, in attesa, con le famiglie timorose di spendere e le imprese indecise sul da farsi. È questa la fotografia economica che scatta l'Istat alla ripresa di settembre. Fermo il livello generale dei prezzi, che per i primi sette mesi del 2016 si arresta sullo zero, anche se a

luglio l'indice che misura la discesa, è andato un po' meglio. Anche il mercato del lavoro, a parte alcuni aggiustamenti, rimane sostanzialmente immutato nella composizione. Va bene per i dipendenti over 50, un po' meno per le donne, va male, anzi malissimo per i giovani: ben due punti percentuali persi sul mese precedente. C'è un primo stop alla crescita

degli occupati a luglio (— 63mila), che dopo quattro mesi di segno positivo preoccupa. Salgono gli inattivi, quelli che hanno dato forfait e il lavoro non lo cercano più (+53 mila). Calano partite Iva e collaboratori. Di contro la disoccupazione va giù all'11,4%, dall'11,6% di giugno.

Fermi, certifica l'Istat, anche gli stipendi. L'indice che misura le retribuzio-

ni orarie è lo stesso del mese precedente e sull'anno segna un più 0,6% (e non c'è da sorprendersi visto che oltre il 68% dei dipendenti aspetta, da mesi, il rinnovo contrattuale). Le retribuzioni ferme non sono una buona notizia. Spingono l'allarme deflazione, cioè il calo continuativo del livello generale dei prezzi, che nel caso italiano si accompagna alla discesa della domanda: spendono in pochi. Ma se non aumentano i salari il livello generale dei prezzi ne risente, perché il salario è pur sempre un costo di produzione. Se è fermo, anche i costi aziendali sono fermi e così i prezzi. Un allarme che

il governatore di Bankitalia Ignazio Visco, aveva già lanciato a maggio.

Ma sono i dati sulla disoccupazione a scatenare la polemica politica, con le opposizioni che attaccano e il premier Matteo Renzi il quale difende l'operato del governo con trenta tabelle che celebrano i 30 mesi del suo governo, paragonando l'"oggi" a "ieri". E il capitolo occupazione è ampio: gli occupati, passati da 22,180 milioni a 22,765 milioni. La disoccupazione che dal 13,1% è scesa all'11,4%. Anche il confronto sul dato della disoccupazione dei giovani è significativo: era 43,6%, è calata al 39,2%.

Le slides di Renzi raccontano tutti gli interventi in ambito economico: crescita del Pil dell'1%, introduzione del bonus di 80 euro al mese, riduzione del canone Rai a 100 euro. Su tutte le pagine uno slogan: "Numeri non chiacchiere".

Lapidario Renato Brunetta, presidente dei deputati di Forza Italia. «Trenta slide colorate per dire niente...un confronto non meglio definito fra 'ieri' e 'oggi'». La tendenza a un miglioramento sul mercato del lavoro però sembra rimanere positiva. «La crescita occupazionale dall'inizio dell'anno c'è — ha detto Cesare Damiano, presidente della Commissione lavoro alla Camera — anche se è la qualità del lavoro a diminuire».



LA DISOCCUPAZIONE

A luglio il tasso di disoccupazione è sceso all'11,4%. Ma per la prima volta da tempo cala il numero degli occupati: ci sono meno contratti a termine e partite Iva e più inattivi



PIL

Nelle slide diffuse ieri pomeriggio dal premier Matteo Renzi, l'aumento del Prodotto interno lordo dovrebbe essere dell'1 per cento per il 2016



STIPENDI FERMI

L'indice delle retribuzioni contrattuali orarie rimane invariato rispetto al mese precedente e aumenta dello 0,6% nei confronti di luglio 2015

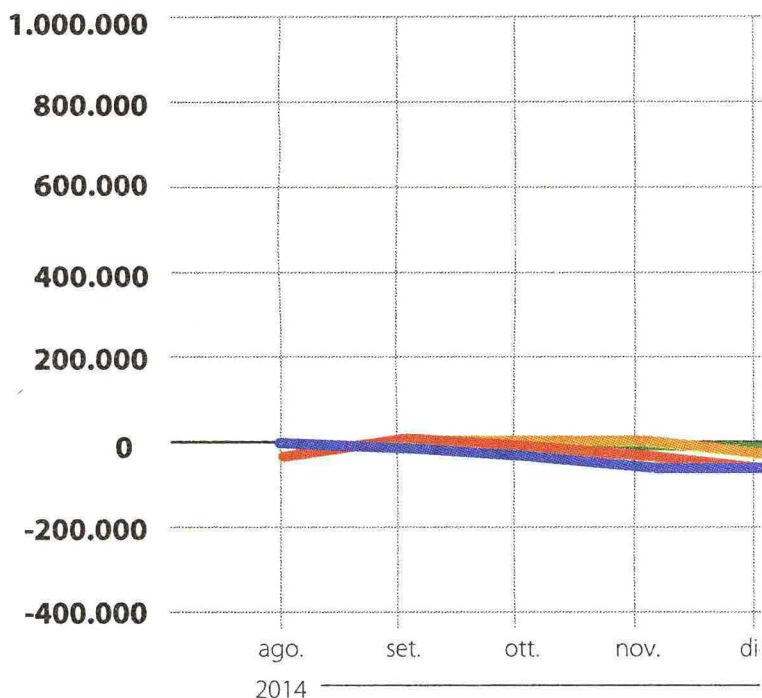


L'INFLAZIONE

Il livello generale dei prezzi è cresciuto dello 0,2% su base mensile, ma è sceso dello 0,1 sull'anno. Si attenua il calo dei prezzi dell'energia, fermi i trasporti, in salita i prezzi degli alimentari

L'effetto degli incentivi sui contratti di lavoro

variazione del numero dei rapporti



Fonte: Inps- elaborazione al 10 Agosto 2016



Casa Italia, Ance: detrazione al 100% per la diagnosi su edifici a rischio e bonus potenziato per i lavori

Massimo Frontera

Detrazione fiscale al 100% per il costo della diagnosi statica - obbligatoria - di edifici, pubblici e privati, nelle aree a maggior rischio sismico (zone 1 e 2). E "sismabonus" del 65% per singoli e condomini "potenziato" da due novità: un mix di sostegni e contributi (per affrontare il forte esborso iniziale) abbinato a un periodo inferiore agli attuali dieci anni per recuperare la detrazione. È quanto propone l'Ance in vista del piano di prevenzione a lungo termine "Casa Italia", annunciato dal premier all'indomani del terremoto. L'Associazione dei costruttori, sta calcolando esattamente anche il perimetro prioritario di intervento, che globalmente riguarda oltre 5,7 milioni di edifici, tra pubblici e privati, residenziali e non. Di questo insieme, il 90% sono case: 914mila edifici residenziali nei 705 comuni in zona 1 (massimo rischio sismico) e 4,2 milioni di edifici nei 2.202 comuni in zona 2 (ma in quest'ultimo caso manca il numero della città di Roma, in corso di indagine, il cui territorio interessa due zone di rischio).

Quella dell'Ance è la prima risposta strutturata e con un supporto di numeri aggiornati, alla sollecitazione "ecumenica" del premier, Matteo Renzi, per condividere un piano di prevenzione di lungo termine e respiro nazionale. Ed è anche in linea con la proposta lanciata da questo giornale all'indomani del sisma (si veda «Il Sole-24 Ore» del 25 agosto). Tra le altre cose, l'Ance chiede un termine, congruo ma definito, per la messa in sicurezza: massimo 10 anni per le costruzioni in zona 1, e massimo 20 anni per quelle in zona 2.

L'inadempienza può essere sanzionata con il divieto di trasferimento dell'immobile. Per gli edifici commerciali a rischio, i costruttori suggeriscono la perdita dell'agibilità per chi non esegue la messa in sicurezza entro dieci anni. Nella lista si trova anche l'assicurazione obbligatoria contro il rischio di calamità naturali, estesa a tutto il territorio nazionale. Le proposte si leggono in documento prodotto da una commissione dell'Ance impegnata appositamente sulla prevenzione ma che formulerà proposte specifiche anche sulla fase della ricostruzione nelle aree danneggiate. Le proposte Ance hanno l'obiettivo - proprio in vista dell'incontro con il premier sul "Casa Italia" - di aggregare in modo compatto, coordinato e collaborativo l'intera filiera delle costruzioni su una proposta condivisa. Già la prossima settimana l'Ance incontrerà le professioni tecniche.

Fondo progettazione, ok della Corte dei conti ai 100 milioni contro il dissesto

Giuseppe Latour

Un plafond da 100 milioni di euro, per mettere in moto lavori per circa un miliardo. Partendo dal completamento dello stralcio aree metropolitane e dall'avvio di un nuovo piano dedicato alle zone a rischio frana. La Corte dei conti ha appena completato la fase di registrazione del Dpcm che regola il fondo progettazione. Significa che, nei prossimi giorni, l'Unità di missione Italia sicura, guidata da Mauro Grassi, e il ministero dell'Ambiente potranno iniziare a selezionare, insieme alle Regioni, gli interventi da finanziare per portare gli elaborati al livello di progettazione esecutiva. E, quindi, avviare un nuovo ciclo di gare sul dissesto idrogeologico.

I provvedimenti che hanno dato il via al fondo sono due. Il 20 febbraio del 2015 è arrivata la delibera Cipe n. 32 che, «con l'obiettivo di stimolare l'efficace avanzamento, in particolare nel Mezzogiorno, delle attività progettuali delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico», assegnava 100 milioni di euro del fondo di sviluppo e coesione 2014-2020 al ministero dell'Ambiente per l'istituzione di un fondo rotativo. Questo stesso fondo veniva regolato dall'articolo 55 della legge n. 221 del 2015, il collegato ambientale. Qui veniva previsto che questo plafond sarebbe stato organizzato tramite un Dpcm. E il decreto, dopo una lunga lavorazione che ha coinvolto l'Unità di missione e il ministero dell'Ambiente, ha finalmente compiuto il suo iter formale.

Nel testo sono indicate le modalità di funzionamento del fondo, gli interventi prioritari, il meccanismo di selezione e rotazione. La regola generale è che a beneficiare del fondo saranno i presidenti delle Regioni, in qualità di commissari di Governo. Potranno utilizzare il denaro per la redazione dei progetti esecutivi da mettere a base di gara. Bisogna, infatti, ricordare che con le nuove regole del Codice appalti non è mai possibile attivare un bando tramite un definitivo o, peggio, con un preliminare. Non saranno ammessi al finanziamento gli incarichi di progettazione già conferiti e le spese per rilievi e indagini appaltati prima della data di assegnazione dei fondi. In altre parole, il plafond sarà dedicato solo ai nuovi interventi e non a rattoppare finanziamenti passati.

Quanto all'ordine di priorità per accedere al fondo, è fondamentale quanto previsto dall'articolo 3. Avranno prelazione sui 100 milioni le progettazioni degli interventi già inseriti nelle tabelle del piano stralcio aree metropolitane. Gli elenchi sono due e comprendono, essenzialmente, 94 progetti a un livello di elaborazione più avanzata, dal valore di poco meno di 590 milioni. Sono distribuiti praticamente in tutto il paese: Calabria, Campania, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana e Veneto. Quelli ancora fermi allo stato di progettazione definitiva dovranno essere portati all'esecutivo. In questo modo, quando saranno

materialmente disponibili i fondi per avviare i lavori, si potrà passare alla fase di cantiere in tempi rapidi. Il secondo bacino è più ristretto e riguarda cinque interventi dal valore di 149 milioni di euro. Sono fermi al preliminare o allo studio di fattibilità ma sono comunque considerati prioritari dalle Regioni. In questi casi, quindi, serviranno più risorse per chiudere subito la fase di progettazione.

Il perimetro totale di questa parte di lavori da mettere in moto vale, allora, circa 740 milioni. E non è tutto: altri interventi potranno essere selezionati dagli archivi del ministero dell'Ambiente e dell'Unità di missione. «Pensiamo – spiega Mauro Grassi – che questo denaro possa servire a dare il via al piano dedicato alle zone a rischio erosione, al quale pensiamo da tempo. Le risorse dovrebbero andare principalmente al Centro Nord, dal momento che il Sud, in questa fase, sta beneficiando di molti fondi». La previsione, allora, è che in totale possano essere attivate progettazioni per opere dal valore di almeno un miliardo di euro.

Le domande dovranno essere presentate dalle Regioni e saranno selezionate in base agli stessi criteri già utilizzati per la composizione degli elenchi del piano stralcio per le aree metropolitane. L'entità del finanziamento sarà calcolata partendo dall'importo dell'intervento totale: il Governo, in sostanza, terrà conto della complessità del lavoro di progettazione da eseguire. I progetti saranno inclusi in elenchi regionali, da pubblicare con un provvedimento del ministero dell'Ambiente. Il denaro sarà versato in più tranches: prima un 26% al momento dell'assegnazione del finanziamento, poi un 47% dopo l'inserimento del progetto nella banca dati, l'ultima quota pari al 27% dopo che sia stata certificata la spesa dei fondi già assegnati. Trascorsi dodici mesi dall'assegnazione di ogni quota di finanziamento senza che sia avviata l'esecuzione, il ministero dell'Ambiente potrà intervenire per nominare un commissario. Infine, viene anche regolato il meccanismo di rotazione: al momento dell'assegnazione delle risorse per l'esecuzione dell'intervento, le somme per la progettazione sono recuperate e ritrasferite al fondo progettazione.

«Questo passaggio – conclude Grassi – ci consente di metterci immediatamente al lavoro insieme al ministero dell'Ambiente per iniziare la selezione dei progetti. Ci sarà una pubblicazione in Gazzetta ufficiale, ma avrà semplice valore informativo. Il provvedimento è già attuativo e ci consente di cominciare a lavorare". Materialmente i fondi potrebbero arrivare a destinazione in tempi piuttosto rapidi. "Spero di chiudere il lavoro di selezione dei progetti nel giro di un mese e poi procedere all'assegnazione dei fondi alle Regioni».

COPERTINA



Gregorio Borgia/AP

ALL

Che cosa resta Il centro di Amatrice (Rieti) devastato dal terremoto del 24 agosto: sopra al titolo, il palazzo di cinque piani costruito nei primi anni Cinquanta, rimasto in piedi e divenuto uno dei simboli del sisma.



TERREMOTI ITALIANA

Si prevede, ma non si previene. Dopo il sisma di Amatrice, *Panorama* è andato a verificare che cosa si sia fatto in un Comune calabrese, identico per caratteristiche. Scoprendo che, malgrado i fondi stanziati per l'edilizia sicura, anche qui nessuno ha fatto nulla. Ecco perché.

COPERTINA

SAN MARCO ARGENTANO



AMATRICE COM'ERA



Due centri gemelli

Amatrice (Rieti) prima del sisma, e San Marco Argentano (Cosenza): i due antichi centri si trovano in un'area sismica ad altissimo rischio, hanno all'incirca lo stesso tipo di edifici e un numero equivalente di abitanti, in gran parte anziani.

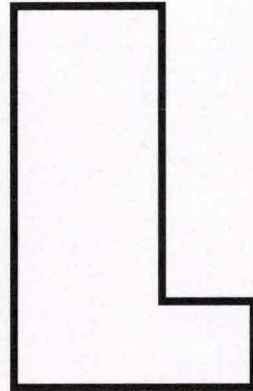
AMATRICE COM'ERA



SAN MARCO ARGENTANO



di Antonio Calitri



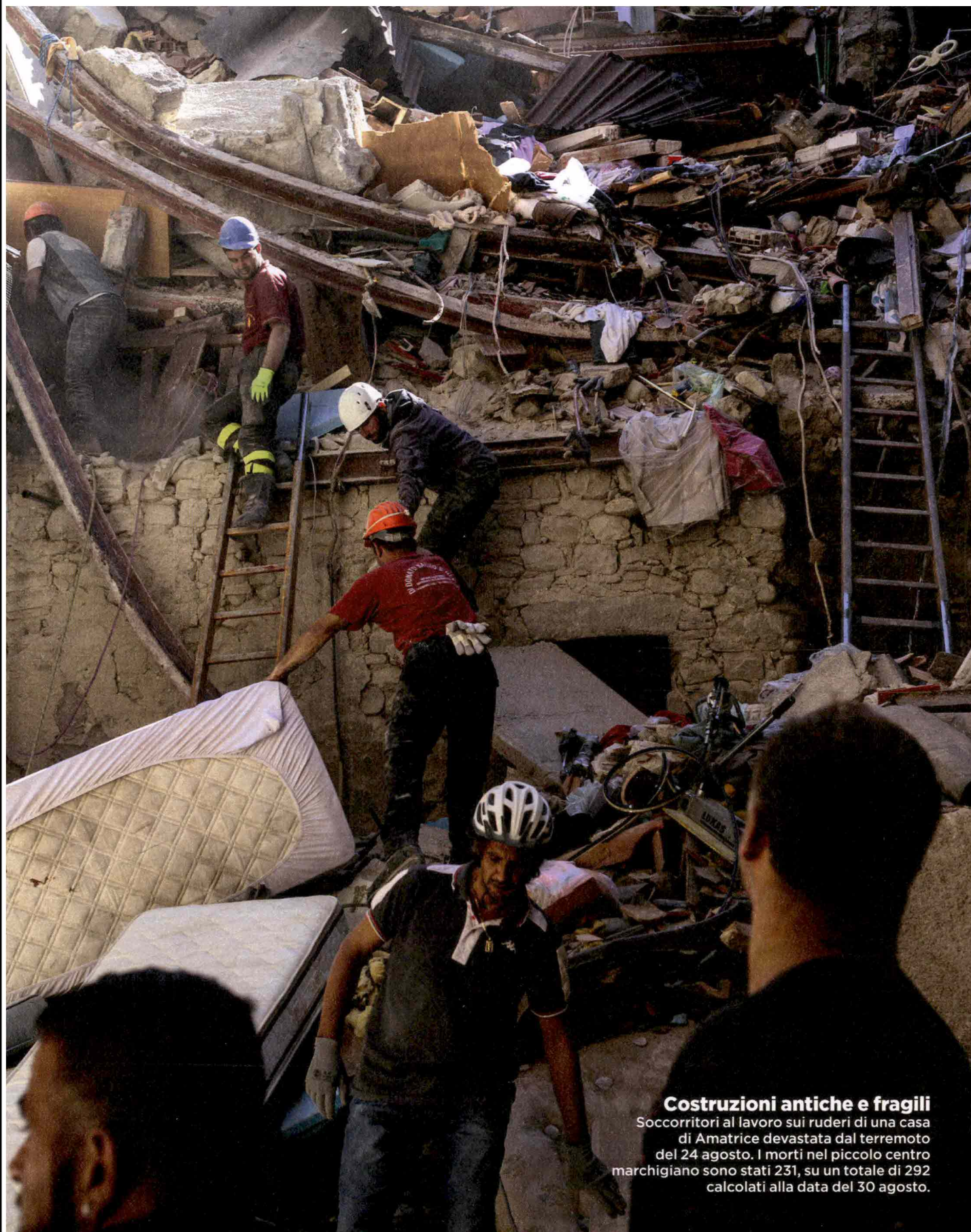
a mappa con la linea rossa e viola che corre lungo l'Appennino viene estratta dai cassetti una volta ogni due o tre anni per spiegare il dramma, poi riscompare. È la Carta del rischio sismico (*vedere a pag. 40*), documento tanto fondamentale quanto inutile, visto che in Italia la prevenzione di fatto non esiste e di terremoto si continua a morire: l'ha mostrato tragicamente l'ultimo sisma del 24 agosto, tra Lazio,

Abruzzo e Marche, con le sue quasi 300 vittime. Ma si muore soprattutto di cialtroneria e di pressapochismo. Perché adeguare un'abitazione alle norme antisismiche, anche usufruendo di contributi statali, in Italia sembra la classica missione impossibile.

Per verificare come funzionano le leggi e come si muovono amministrazioni locali e cittadini per contrastare il rischio terremoto e per proteggere scuole e case, *Panorama* ha deciso di seguire la linea rossa e viola della fondamentale, inutile mappa sismica. Così ha lasciato il Centro Italia ferito ed è sceso di 250 chilometri in linea retta, da Amatrice a un paesino gemello: San Marco Argentano. San Marco sorge poco a nord di Cosenza, in Calabria, la Regione italiana con la quota di superficie a più elevato rischio di terremoto. La Regione, al di là dei luoghi comuni sul Mezzogiorno inefficiente, si è adeguata alla legge n.77 del 24 giugno 2009 («Interventi urgenti per le vittime del sisma in Abruzzo e per la Protezione civile») e ha deciso di riservare alla messa in sicurezza delle abitazioni private una quota elevata di fondi: il 40 per cento contro il 20 minimo prescritto dalla norma. La Calabria ha anche messo online bandi e regole, eppure dal 2012 è riuscita a elargire solo poche centinaia di migliaia di euro, pur avendo potuto disporre (*vedere la tabella a pag. 41*) di 89 milioni di euro in totale fino al 2015.

Perché? Com'è possibile? Proprio per capirlo, *Panorama* ha messo sotto la lente San Marco Argentano. Il Comune è tra i più virtuosi della sua regione: non è commissariato ed è uno tra i 190 (su 409) che in Calabria hanno depositato un Piano di protezione civile. Con i suoi 7.400 abitanti, il piccolo centro fu fondato dai normanni ed è famoso perché Roberto il Guiscardo ne fece la testa di ponte per conquistare la punta dello Stivale. Esattamente come Amatrice, San Marco è inserito in «zona sismica 1», la più pericolosa: e se la Torre civica resta il simbolo di Amatrice, anche dopo il sisma, San Marco è aggrappato attorno alla Torre di Dro-

Matteo Minnella/Oneshot - Marka - Mauro Flamini/Reda&Co



Costruzioni antiche e fragili

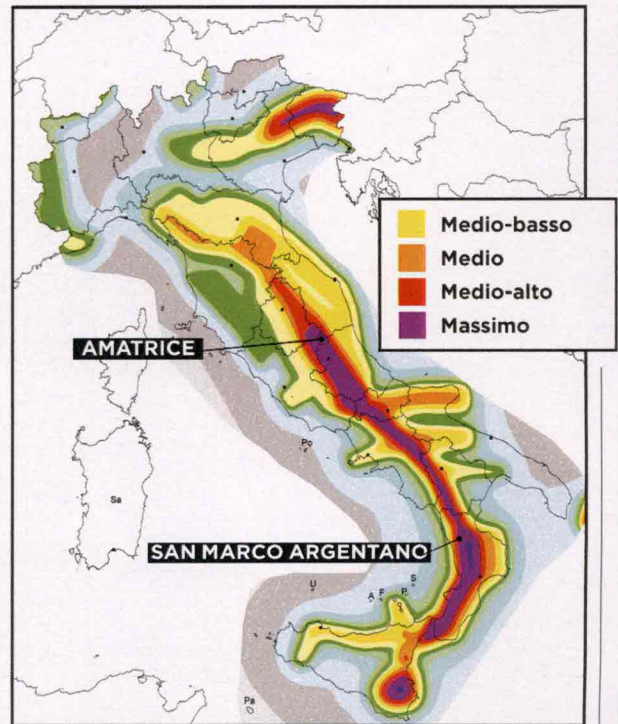
Soccorritori al lavoro sui ruderi di una casa di Amatrice devastata dal terremoto del 24 agosto. I morti nel piccolo centro marchigiano sono stati 231, su un totale di 292 calcolati alla data del 30 agosto.

COPERTINA

gone, una struttura del 1048, alta 22 metri, che sovrasta il paese. Per gli abitanti è la garanzia della resistenza delle costruzioni, o almeno così s'illudono; alla domanda se siano preoccupati di un sisma simile a quello del 24 agosto, tutti rispondono: «Se non è mai caduta la torre...». Dicevano così anche ad Amatrice.

San Marco Argentano è formato da un centro urbano collinare, cresciuto intorno al borgo antico e in continuo spopolamento (oggi ospita circa duemila residenti, come quelli del centro di Amatrice in maggior parte anziani), e da quattro frazioni a valle, dove sorge una zona industriale che la crisi ha trasformato in commerciale. L'economia è agricola, soprattutto pomodori e olive. Un po' di abitanti lavora nei tre istituti scolastici principali e nell'ospedale. A prima vista, San Marco sembra uno dei tanti Comuni montani del nostro Sud: tetti di cotto arsi dal sole, un saliscendi di strade e stradine. Nella centrale piazza Umberto confluiscono le tre vie del paese, in una confusione architettonica di fabbricati nuovi e vecchi, alcuni ben tenuti e altri semiabbandonati. Giovani e anziani sono radunati in piedi, in piccoli capannelli davanti a bar e negozi.

L'amministrazione pubblica sembra efficiente: le strade sono curate, la segnaletica è ordinata, il sito web del Comune è aggiornato. Molti palazzi, però, avrebbero bisogno di restauri, anche a prescindere dal rischio sismico. Per la ristrutturazione degli immobili privati è prevista una



La mappa del rischio sismico

La più aggiornata carta d'Italia per la prevenzione anti-terremoti, elaborata dall'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia (Ingv). Amatrice, epicentro del sisma del 24 agosto, e San Marco Argentano, il Comune calabrese individuato da *Panorama* come caso di studio, sono nella stessa categoria di rischio: la più elevata.

LA MOSTRA ITINERANTE DI SGARBI PER COLA DELL'AMATRICE

Nicola Filotesio, pittore e architetto nato nel 1480, era detto Cola dell'Amatrice per le sue origini (a destra: *Cristo a casa di Marta e Maria*): fu proprio il centro sconvolto dal sisma che gli diede i natali. Ed è per tenere vivo il ricordo del borgo e dell'artista sepolto dall'oblio, che Vittorio Sgarbi ha pensato a una mostra diffusa nei luoghi che conservano le sue opere: dal museo di Ascoli Piceno al Bagatti Valsecchi di Milano, passando per l'Aquila dove l'artista disegnò la facciata di San Bernardino. Molti dipinti, entro dicembre, arriveranno al palazzo Te di Mantova, quando la Regione Lombardia acquisterà un'opera dell'artista e la regalerà ad Amatrice.



detrazione Irpef del 65 per cento sulle spese sostenute (da recuperare in 10 anni sulle imposte pagate) cui si aggiungono contributi a fondo perduto regionali da 100 a 200 euro al metro quadro, fino a un massimo di 40 mila euro per immobile. Eppure a San Marco nessuno pare interessato all'operazione sicurezza. Molti sono convinti che qui non cadrà mai nulla. Dicono che «i palazzi non sono come quelli del terremoto del Centro Italia, fatti solo di pietre».

La pensano diversamente in Comune, dove la sindaca Virginia Mariotti scuote la testa: «Noi siamo attenti alla questione sismica. Cerchiamo di accedere a tutti i bandi nazionali e regionali, abbiamo messo in sicurezza la scuola primaria e la scuola media del centro, e anche le tre scuole decentrate nelle contrade Scalo, Ghiandaro e Iotta, mentre nel 2017 avremo 800 mila euro per mettere in sicurezza anche quella della frazione Cerreto. Quanto ai privati, abbiamo fatto molta pubblicità al bando regionale, sia con manifesti sia con avvisi sul sito internet. In più, per evitare l'abbandono del centro e incentivare le ristrutturazioni, abbiamo previsto l'esclusione del pagamento dell'Imu sulle seconde case, e l'esclusione della tassa sui rifiuti e sull'occupazione di suolo pubblico per chi fa i lavori».

Nonostante tutto questo, però, a San Marco nessuno fa

ricorso all'edilizia antisismica: costruttori e tecnici lamentano che non se ne commissiona più da tempo. «Viviamo i riflessi di una crisi che in questa parte del Sud è ancora più stringente» continua la sindaca «e probabilmente la ristrutturazione non è in cima alle priorità degli abitanti». Anche per il capo dell'opposizione in Comune, Antonio Lanzillotta «qui molta gente fa fatica a mettere insieme il pranzo con la cena, e non pensa certo a ristrutturare la casa».

L'ingegnere comunale Fabio Scorzo sottolinea che quest'anno «è stata presentata una sola domanda per accedere ai fondi antisismici» E nel bando precedente? «Dieci domande, ma nessuna è stata approvata in Regione». Tecnici e costruttori concordano sulla complessità burocratica, che frenerebbe ogni progetto antisismico, e sui costi elevati dei progetti: «Si superano i 5 mila euro, che non rientrano nelle spese incentivabili». Il geometra Maurizio Tripicchio, professionista della zona, dice che «il pericolo sismico nel centro di San Marco riguarda almeno un terzo delle costruzioni, ma la gente non si preoccupa. Mi dicono tutti: se questo palazzo ha cent'anni e ha superato tanti terremoti, vedrai che non crolla». Anche Tripicchio ha cercato di promuovere il bando antisismico tra i concittadini. «In diversi mi hanno commissionato pratiche per partecipare» spiega «ma poi la Regione le ha bocciate tutte, con mille cavilli, e io mi sono trovato in difficoltà con i clienti. Così adesso non promuovo più l'iniziativa, e se qualcuno mi chiede una pratica, dico che non ne faccio».

Per il geometra Domenico Carnevale il problema sono i fondi risicati: «Con i 30 mila euro che ti danno non fai molto, al massimo due solai; poi ci sono i costi alti per trasportare i materiali nei vicoli». Aggiunge Carnevale: «In centro ci sono fabbricati pericolosi anche solo a passarci vicino, molti non hanno neppure le fondamenta ed è impossibile fare adeguamento sismico. Ma siccome tanti proprietari non vivono qui, sono poco interessati al problema».

Dice Carlo Verta, erede di una famiglia di costruttori della zona: «Qui l'edilizia è ferma anche perché le banche non erogano mutui. Ed è vero che parte del centro è a rischio, ma i palazzi sono solidi e hanno spesso "attenzioni antisismiche", come le catene che si mettevano negli anni Trenta per ingabbiare i muri. Devo dire che chi fa ristrutturazioni chiede di rinforzare i palazzi anche dal punto di vista sismico, senza sovvenzioni, di tasca propria. La mia impresa per esempio, negli ultimi anni ha rinforzato diversi tetti con cordoli in cemento». Lavori che spesso non bastano. Ad Amatrice, purtroppo, sono serviti a poco. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RISPONDE LA REGIONE CALABRIA: «TROPPI I PROGETTI FATTI MALE»

«Il problema non è la mancanza di risorse, ma la difficoltà a spendere». Di fronte alla situazione di stallo che ha fotografato a San Marco Argentano, e di fronte alle proteste dei cittadini («La Regione boccia troppe domande di accesso ai fondi»), **Panorama** ha interpellato **Giuseppe Iritano**, dirigente della Regione Calabria responsabile della prevenzione del rischio sismico. «Quando nel 2012 siamo partiti con l'operazione sicurezza» dice «abbiamo ricevuto oltre 10 mila richieste di contributi. Tanto che su 24 milioni di fondi statali disponibili dal primo anno (vedere la scheda sotto) la legge imponeva di dedicare il 20 per cento ai privati, ma noi abbiamo deciso di salire al 40 per cento. Dato però che i contributi sono a fondo perduto, la Regione ha posto limiti per evitare abusi: per esempio, ha escluso chi voleva usare i soldi per una pitturazione o per sistemare il giardino». Il risultato? «Abbiamo dovuto cancellare tantissime richieste. Anche tra i lavori approvati, poi, quelli davvero eseguiti sono stati pochi, e ancora meno quelli che hanno ottenuto i fondi, perché questi vengono elargiti soltanto alla fine, dopo il collaudo dell'immobile». Così nell'ultimo bando chiuso nel 2014 le domande sono state 2.455 e la Regione, su 24 milioni messi a disposizione, ha ridotto i fondi per i privati al 30 per

cento. «Ma siamo sicuri che gran parte non verrà speso» dice Iritano. «Dagli ultimi dati disponibili, su 2.455 domande presentate nel 2014 ne sono state approvate 479. In totale, sul bando 2014 abbiamo liquidato solo 314 mila euro per meno di 20 progetti». Altri 220 mila euro stanno per essere erogati sul bando 2013. Per i bandi dal 2014 in poi la Regione sta ancora valutando le domande. Il bando 2015 si chiude il 30 settembre, ma Iritano dice che «a oggi sono pervenute solo 1.086 richieste e ne saranno ammesse circa 330, anche perché nel frattempo, vista l'inutilità di tenere i fondi bloccati per lavori che non vengono fatti, la Regione ha deciso di tornare a riservare il 20 per cento per i privati, e di usare il resto per gli immobili pubblici». Che cosa non ha funzionato? Iritano lo dice chiaro: «All'inizio molti hanno tentato di ottenere i fondi senza un vero interesse a rendere antisismiche le case; poi hanno capito che ci sono i controlli e si tirano indietro. Il vero problema però, è un altro: la norma prevede, per rendere antisismica un'abitazione, che si agisca sul corpo di fabbrica. Ma nei centri antichi le case sorgono una accanto all'altra, e il corpo di fabbrica è fatto da decine di edifici: impossibile mettere d'accordo i proprietari. Così, paradossalmente, la legge è meno efficace dove più serve: nei centri storici». (A. Cal.)

TRA IL DIRE E IL RISTRUTTURARE...

Anno In totale Riservati a privati Fondi erogati a privati

2012	24	7,245	0,359
2013	24	9,474	0,220*
2014	24	7,106	0**
2015	17	4,737	0**

Note: * ancora in attesa d'inizio lavori;
 ** le domande dal 2014 in poi sono ancora al vaglio della Regione Calabria.

I fondi, in milioni di euro, messi a disposizione in Calabria per la sicurezza sismica, e i fondi effettivamente erogati a privati.

	Anno	Domande presentate	Domande accettate
Domande di contributi presentate da privati alla Regione Calabria per lavori edilizi di prevenzione contro i terremoti, e domande accettate.	2012	10.322	22
	2013	2.625	18
	2014	2.455	0**
	2015	1.086	0**

7 settembre 2016 | Panorama 41

COPERTINA

GUIDA ALLA CASA SICURA

Dal «Certificato di vulnerabilità sismica» ai costi di una perizia, dalla deducibilità fiscale dei lavori alle norme che governano la materia. Come muoversi tra leggi, burocrazia e rimborsi.

di Francesco Bisozzi



La sicurezza antisismica è possibile? Quali sono i percorsi burocratici e tecnici per arrivarci? Sul tema, *Panorama* ha posto 15 domande fondamentali a uno dei massimi esperti italiani di strutture e di rischio sismico: **Andrea Barocci**, coordinatore della commissione Norme, certificazioni e controlli in cantiere dell'Associazione ingegneria sismica italiana. Ecco le sue risposte.

Ingegnere, a chi bisogna rivolgersi per sapere se una casa, edificata in una zona ad alto rischio sismico, è sicura oppure no?

La verifica di sicurezza di una costruzione è una delle pratiche strutturali più delicate e richiede la massima competenza. Per una perizia seria è necessario rivolgersi a un professionista qualificato, ingegnere o architetto, che conosca a fondo la materia.

Quanto costa la perizia?

Si possono arrivare a spendere 10 euro al metro quadro per una casa unifamiliare: i costi dipendono da una serie di fattori, dalla tipologia costruttiva ai materiali utilizzati fino alla documentazione disponibile.

L'operazione perizia è semplice?

Dipende. Bisogna sapere che, per quanto riguarda l'edilizia privata, è solo dal 1971 che vige l'obbligo di depositare i progetti strutturali in Comune, e solo per alcune tipologie di strutture. Così, meno documentazione storica si ha a disposizione, più sondaggi occorre realizzare. Per sapere come è fatta una casa dentro, nonostante oggi la tecnologia aiuti a vedere «sotto la pelle» dell'edificio, si devono eseguire fori e

saggi, tutte operazioni che fanno lievitare la spesa.

Perché in Italia non esiste ancora un «Certificato di vulnerabilità sismica» obbligatorio per gli edifici pubblici e privati?

Per gli edifici pubblici, l'ordinanza del presidente del Consiglio n° 3274 del 2003 stabiliva l'obbligo per tutti gli enti proprietari di edifici strategici (scuole, ospedali e caserme) di sottoporli a una verifica entro 5 anni, ma i decreti Milleproroghe hanno poi posticipato i termini al 31 marzo 2013. L'ordinanza, tuttavia, non prevedeva alcuna sanzione per le amministrazioni inadempienti. Risultato: è stata verificata solo parte degli edifici interessati, circa il 50 per cento, con quote diverse da Regione a Regione, e più basse al Sud.

E per gli edifici privati c'è un «Certificato»?

Il decreto n° 380 del 2001 prevede, al termine di alcune tipologie di lavori su edifici esistenti, che sia emessa una certificazione che ne attesti l'idoneità. Ma i cittadini che non intervengono in alcun modo sulla loro casa non devono produrre certificati di sorta.

Che cosa deve fare un privato che, in seguito alla perizia, decide di mettere la casa in sicurezza?

Deve rivolgersi a un bravo tecnico (può essere anche lo stesso che ha fatto la verifica) cui spetterà formulare ipotesi d'intervento e valutazioni di costo. Bisogna però avere le idee chiare su che cosa si vuole fare: si può scegliere di migliorare l'edificio, rendendolo



Tu sai se la tua casa è sicura contro i terremoti?
Di' la tua sulla pagina Facebook di Panorama.



Un cantiere per la verifica di resistenza di un edificio a sollecitazioni sismiche.

UNA PROPOSTA: PERIZIE OBBLIGATORIE E DEDUCIBILI FISCALMENTE

Se si vuole lanciare una misura immediata per valutare seriamente quale sia il rischio sismico italiano, *Panorama* si chiede: perché non rendere obbligatorio da subito un «Certificato di vulnerabilità sismica» per tutti gli edifici privati (con sanzioni per chi non adempie) stabilendo che i costi siano deducibili fiscalmente in toto? I vantaggi sarebbero due: si avrebbe un quadro realistico della situazione, e si darebbe impulso all'economia. Così si potrebbe poi passare al piano per la messa in sicurezza degli edifici con dati certi. Studiando agevolazioni e interventi mirati.

più sicuro, oppure di adeguarlo con interventi che la porteranno a un livello di sicurezza pari a quello di una nuova costruzione. Una volta scelto che tipo di intervento eseguire, il tecnico preparerà la pratica da presentare agli enti competenti e i progetti e i computi metrici per scegliere l'impresa esecutrice più idonea.

Quanto costa mettere in sicurezza un edificio a rischio sismico?

Per costruire un nuovo edificio oggi si spendono mediamente poco più di mille euro al metro quadro, mentre per metterne in sicurezza uno esistente si arriva a spenderne fino a 700 euro al metro. Vi sono però piccoli interventi, come l'inserimento di catene, che con una piccola spesa consentono di salvare l'edificio. A Norcia, in occasione dell'ultimo sisma, le abitazioni che dopo il terremoto del 1979 erano state rinforzate con catene non hanno riportato danni.

Nel caso si voglia costruire ex novo una casa con caratteristiche antisismiche, come ci si deve muovere dal punto di vista burocratico e tecnico?

Costruire una casa nuova, paradossalmente, è più semplice che intervenire su una casa già esistente. Va detto che le nuove normative italiane sono in linea con le conoscenze mondiali sull'antisismica e le procedure sono ben codificate.

I lavori antisismici rientrano nell'ambito delle

norme che offrono la deducibilità fiscale, previste dal bonus per la ristrutturazione edilizia?

Le ultime Leggi di stabilità hanno previsto una detrazione Irpef che consente di recuperare in dieci anni il 65 per cento di quanto viene speso dai privati non soltanto in opere di riqualificazione energetica, ma anche per lavori di miglioramento sismico.

È vero che l'Unione europea ritiene «sussidio di Stato» questo tipo di agevolazioni (che in pratica riguarderebbero soltanto Italia e Grecia)?

Sì, è così. In Europa gli Stati «sismici» sono solo Italia e Grecia e al momento non mi pare abbiano un peso così forte da avanzare particolari richieste in merito...

Sotto il profilo burocratico esistono differenze tra le pratiche antisismiche nelle venti Regioni italiane?

La burocrazia in Italia dipende molto dai Comuni e dalle Regioni, quindi non esiste una risposta univoca sulla complessità o sui tempi. Per esempio, la Regione Emilia-Romagna impiega 60 giorni per rilasciare un'autorizzazione sismica. In altre Regioni in passato sono serviti anche 8 o 10 mesi.

Esistono Comuni che si muovono autonomamente e che magari finanziano i cittadini che intervengono sugli edifici a rischio senza aspettare aiuti dal governo o dall'Europa?

Ultimamente alcune amministrazioni virtuose hanno iniziato a concedere «bonus» di superficie, per esempio Rimini. Ma non sono a conoscenza di contributi versati direttamente.

I Comuni delle zone ad alto rischio sismico possono imporre interventi di prevenzione ai privati?

No. A Roma però da un po' di tempo si sta parlando della «certificazione sismica» degli edifici esistenti. Probabilmente dopo questo ennesimo terremoto il documento subirà un'accelerazione.

Ci sono materiali più «sicuri» nell'edilizia antisismica?

Dopo ogni terremoto si riaccende il dibattito su quale sia il miglior materiale da costruzione. Vale perciò la pena sottolineare che tutti i materiali sono antisismici, purché siano progettati e realizzati nella maniera corretta.

Per assicurare contro i terremoti una casa in una zona ad alto rischio sismico si spendono in media sui 4 euro al metro quadro. Quanto si risparmia se la casa viene messa in sicurezza?

Le assicurazioni antisismiche sulle case sono agli albori. Non esiste ancora un «patentino» che attesti la sicurezza, così non si riscontrano differenze di prezzo importanti tra un'assicurazione stipulata prima dell'intervento di messa in sicurezza e una dopo. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA