

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
21	Edilizia e immobiliare	12/09/2016	LEASING E RENT TO BUY AL TEST DELLA MOROSITA' (A.Cirla)	2
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
29	Economia e fisco	11/09/2016	ARTE, FONDAZIONI E MATTONE, COSI' CAMBIANO GLI INVESTIMENTI DEI RICCHI (L.Salvia)	3
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
37	Cronache Ance	12/09/2016	RISTRUTTURAZIONI UN AFFARE DA 47 MILIARDI (G.Pagliuca)	4
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	12/09/2016	CASA ITALIA, SUL FASCICOLO DEL FABBRICATO È SCONTRO FRONTALE TRA PROFESSIONISTI E CONFEDILIZIA	6
1	Attualità	12/09/2016	TERREMOTO/1. PIANO DI PREVENZIONE SISMICA 2010-2016, POCHI SOLDI E ATTUAZIONE AL RALENTI. I NUMERI E LE DIFFICOLTÀ	8
1	Attualità	12/09/2016	TEMPI PIÙ LUNGI PER LA CLASSIFICAZIONE SISMICA MA CON UN OBIETTIVO CERTO: EVITARE «L'EFFETTO GROUPON»	12
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
16	Lavoro e welfare	12/09/2016	GIRO DI VITE SUL LAVORO NERO LA SANZIONE E' IN FORMATO MAXI (D.Cirioli)	13
VI	Economia e fisco	12/09/2016	FALLITI, VALE LA DATA D'USCITA DAL REGISTRO (V.D'ando')	14
Testata: LINKIESTA.IT (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	12/09/2016	EDILIZIA SCOLASTICA: I SOLDI CI SONO MA L'ANAGRAFE NON È AFFIDABILE	15

ULTIMO COMMA

Leasing e rent to buy
al test della morosità

di Augusto Cirila

La valutazione della gravità dell'inadempimento contrattuale trova nella legge una disciplina sempre più precisa, così da ridurre al minimo la discrezionalità del giudice o addirittura delle parti.

Ferma restando la regola che ogni contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza rispetto all'interesse dell'altra (articolo 1455 del Codice civile), anche per il leasing abitativo si è giunti a individuare - dopo un primo momento di incertezza - quando l'inadempimento dell'utilizzatore possa considerarsi così grave da legittimare la banca o l'intermediario finanziario a riprendersi il bene e venderlo.

Interpretando in chiave estensiva il Dlgs 72/16 - con cui è stata recepita la direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito stipulati con i consumatori - si è ritenuto che anche per il leasing abitativo l'avvio della procedura di vendita del bene possa avvenire solo quando l'inadempimento maturato corrisponda ad almeno 18 rate che l'utilizzatore si era impegnato a versare. Lo si ricaverebbe dall'articolo 120-quinquies, comma 1, lettera c) del Tub, che estende l'ambito di applicazione delle nuove norme al finanziamento «finalizzato all'acquisto (...) del diritto di proprietà (...) su un immobile».

Il tutto deve però essere specificato non solo nel contratto, ma anche in un apposito documento (eventualmente da allegare), affinché sia dato modo all'utilizzatore di comprendere che il finanziatore potrà privarlo della casa in tempi molto più rapidi rispetto a una normale esecuzione.

Per il *rent to buy* le regole sono più chiare e il parametro per stabilire la gravità dell'inadempimento è dettato dall'articolo 23, comma 2, del Dl 133/14, che lo fissa nel mancato versamento anche non consecutivo di un numero minimo di canoni determi-

nato dalle parti, ma comunque non inferiore a 1/20 del loro totale previsto. In questo caso, l'immobile deve essere restituito al proprietario che - se non diversamente pattuito - acquisisce per intero i canoni percepiti, a titolo di indennità.

Le parti possono anche alzare il limite di rilevanza del mancato pagamento dei canoni, prevedendo quale soglia del grave inadempimento un numero di canoni non pagati superiore al limite dettato dalla legge. Resta in ogni caso il diritto del concedente a richiedere non solo il pagamento dei canoni scaduti e non pagati, ma anche il risarcimento dei maggiori danni subiti.

Nulla è invece cambiato per le tipiche locazioni di immobile a uso abitativo o per uso commerciale o industriale. Per pagare quanto dovuto, la legge concede comunque al conduttore un tempo massimo di 20 giorni oltre la scadenza, decorso il quale il locatore è libero di assumere le iniziative più opportune per il recupero del credito.

Per le locazioni abitative il legislatore ha previsto un regime specifico, per cui l'inadempimento è grave quando è pari al mancato pagamento di almeno una rata del canone (o degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone). Così non avviene per le locazioni a uso diverso dall'abitazione, dove invece si applicano i principi generali in tema di risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive: solo il grave inadempimento contrattuale (se ritenuto tale dal giudice) può integrare un sicuro motivo di risoluzione del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INTERPRETAZIONE

Dopo il Dlgs 72/2016, nella locazione finanziaria per l'acquisto della casa l'inadempimento si verifica se l'utilizzatore salta 18 rate



Arte, fondazioni e mattone, così cambiano gli investimenti dei ricchi

L'analisi di Unicredit sui patrimoni sopra i 5 milioni di euro. E in portafoglio scendono i Btp e salgono le polizze

ROMA Anche i ricchi cambiano. Quelli italiani sono più attenti al mondo dell'arte, non tanto per mettere in mostra qualche pezzo di pregio nel salotto di casa ma come forma di investimento. Sulla scia dei loro colleghi americani si danno da fare con la filantropia. E, dopo anni di blocco, hanno ripreso a investire nel vecchio e caro mattone, naturalmente ramo lusso. Figlie del passaggio generazionale e anche della crisi che ha colpito il mondo intorno, le nuove tendenze si possono leggere attraverso i movimenti del private banking, le banche dei grandi patrimoni, in genere sopra i 5 milioni di

Il settore è in crescita. Alla fine dell'anno scorso è arrivato

a gestire in Italia 696 miliardi di euro, con una crescita di quasi il 35% rispetto all'anno precedente. Ma al di là della dimensione della torta è il mix degli ingredienti a essere interessante.

La crescita degli investimenti nel settore dell'arte è una tendenza mondiale. Premesso che il mercato non è sempre un esempio di trasparenza una conferma arriva dalle vendite a livello globale delle due principali case d'asta, Christie's e Sotheby's. Nel 2015 il giro d'affari mondiale è stato di 8,2 miliardi di dollari, il doppio rispetto ai numeri di dieci anni fa.

Ma in Italia la novità più forte riguarda la filantropia, con

iniziative a favore della ricerca scientifica, della cultura, del volontariato e dello sport: «Fino a qualche anno fa il settore era in mano alle fondazioni bancarie, oggi al loro posto ci sono diverse fondazioni private», dice Paolo Langè, amministratore delegato di Cordusio Sim, la società di Unicredit dedicata ai grandi patrimoni, nata pochi mesi fa e con circa 3 mila famiglie clienti. Ormai le fondazioni private rappresentano l'81% sul totale delle fondazioni in Italia. E hanno superato quota 6 mila, il doppio rispetto al 1999.

A cambiare, naturalmente, è anche la composizione del portafoglio dei nuovi ricchi. Scendono azioni, obbligazioni

e titoli di stato: siamo sotto il 30% contro il 40% di cinque anni fa. Tendenza inversa per la raccolta gestita, fondi comuni e gestioni patrimoniali, che passa dal 30% al 40%. Mentre sono raddoppiati i prodotti assicurativi, adesso sopra il 15%.

Insieme alle nuove tendenze, però, c'è anche il ritorno all'antico. «Nel settore immobiliare — dice ancora Langè — c'è una diversificazione degli investimenti, con acquisti soprattutto a New York, Miami, Parigi un po' di meno, anche in Grecia per approfittare dei prezzi crollati». E per le case in Italia? «Il settore del lusso è in netta ripresa con gli acquisti saliti del 16% nei primi sei mesi dell'anno rispetto al 2015».

Lorenzo Salvia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

8,2

miliardi di dollari

il giro d'affari delle due principali case d'asta mondiali Christie's e Sotheby's. Il valore è doppio rispetto a quello di dieci anni fa

696

i miliardi di euro

gestiti alla fine dell'anno scorso in Italia dal private banking, in crescita quasi del 35% rispetto all'anno precedente

Immobili di lusso

L'acquisto di immobili di lusso è cresciuto del 16% nei primi sei mesi di quest'anno



Analisi **L'Ance** e i conti dell'industria del mattone che mostra un piccolo segno più. Sempre pochi i permessi richiesti per nuove costruzioni

Ristrutturazioni Un affare da 47 miliardi

Valgono oltre il 36% dei 127 miliardi del fatturato edilizio. Il nodo dei benefici fiscali, gli scenari dopo il sisma

DI GINO PAGLIUCA

Su 100 euro incassati da un'impresa edilizia che lavora nel residenziale 70 derivano da attività di ristrutturazione e 30 da edificazioni ex novo. Lo spostamento del business dalla costruzione alla riqualificazione è in atto da quasi 20 anni ma si è accentuato dopo la crisi del 2008: da allora la ristrutturazione di case ha registrato un incremento in termini reali del 19%, mentre tutti gli altri comparti di attività edilizia hanno fatto segnare un brusco calo. Considerando tutto il giro d'affari delle imprese di costruzioni italiane (non solo il residenziale dove questa attività ha un peso preponderante) il restauro di appartamenti e condomini rappresenta il 36,3% del fatturato, 10 anni fa la quota arrivava al 20%.

Il buon andamento delle ristrutturazioni, aggiunto a una piccola ripresa delle costruzioni non residenziali, porterà a chiudere il bilancio dell'edilizia italiana del 2016 con un segno più, sia pure di minima entità e inferiore alle previsioni di inizio anno. Secondo l'ultimo rapporto congiunturale Anche quest'anno il giro d'affari globale del settore si attesterà a quasi 127 miliardi di euro, con un incremento annuo dell'1,3% a moneta corrente e dello 0,3% in termini reali. Sette decimi meno di quanto preventivato a inizio anno. Le previsioni per il 2017 sono però ancora negative, con un calo dello 0,2%.

I permessi

La dinamica dei permessi di costruzione non lascia adito a dubbi sul fatto che ancora per qualche anno si costruiranno poche case: nel 2014, ultimo anno per cui sono disponibili dati Istat definitivi, il numero dei permessi ritirati, 54mila, è stato il più basso degli ultimi 80 anni (fatta eccezione per il periodo bellico). Per avere un termine di confronto, nel 2005, l'anno del picco, i permessi ritirati sono stati oltre 305mila. Siccome dal ritiro, all'ultimazione dell'edificio passano come minimo due o tre anni, è chiaro che l'attività è ancora ferma; né può essere diversamente visto che le imprese devono ancora smaltire lo stock di invenduto soprattutto negli hinterland delle grandi città.

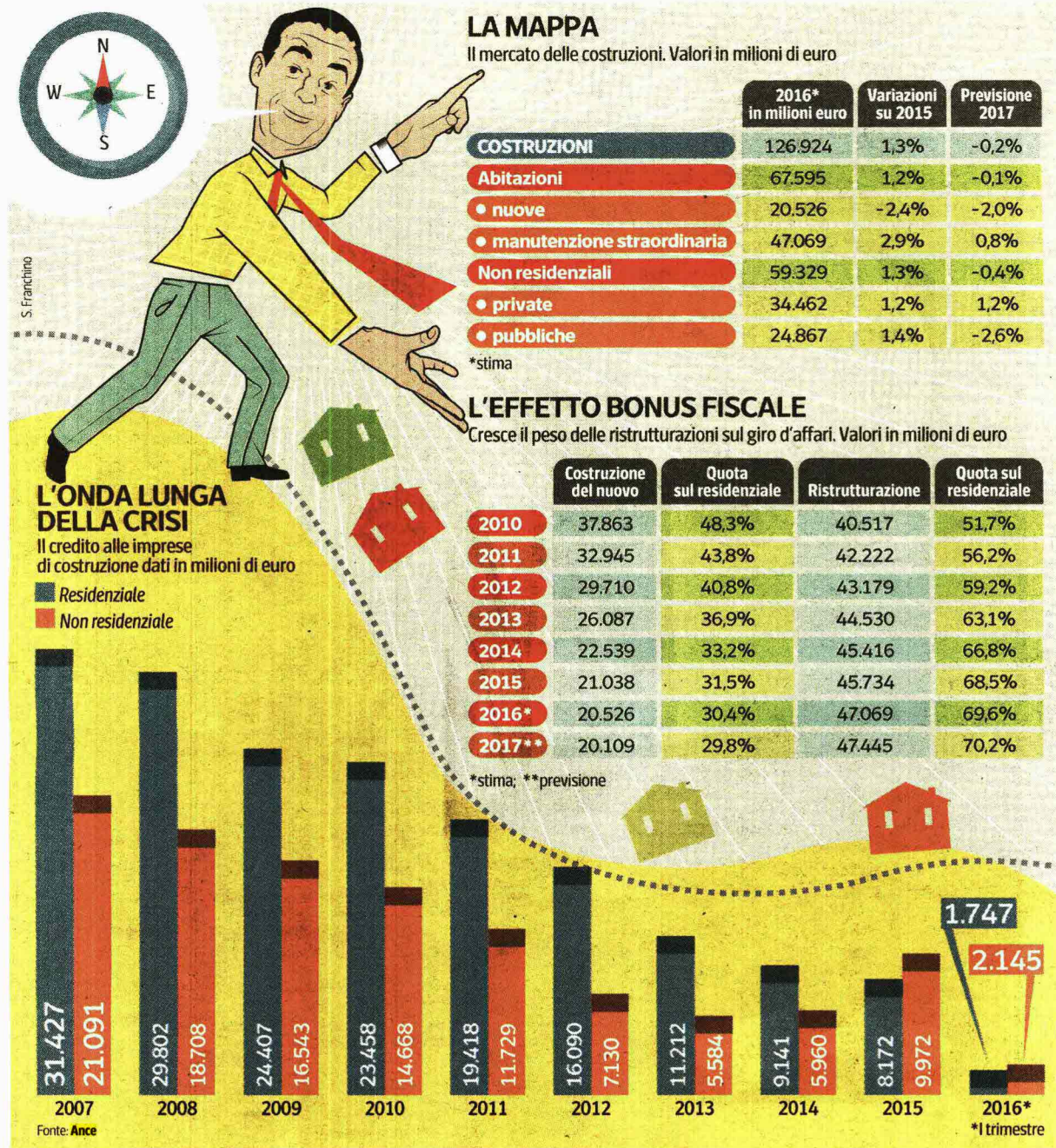
Nella prima parte dell'anno sono andate un po' meglio le cose nel non residenziale, perché le imprese, grazie all'aumento dei mutui finalizzati concessi dalle banche, avevano più soldi a disposizione per avviare le costruzioni. La dinamica delle erogazioni però ha subito un brusco rallentamento a inizio 2016, mentre sulla costruzione di edifici pubblici le imprese devono fare i conti con le regole del nuovo Codice degli appalti entrato in vigore lo scorso aprile e che prevedono procedure più complesse per l'organizzazione delle gare da parte delle stazioni appaltanti.

Per tutto questo il peso delle ristrutturazioni nei bilanci delle imprese è destinato a crescere ancora, ma a condizione, sottolinea **L'Ance**, che vengano confer-

mati i bonus fiscali. In particolare l'Associazione dei costruttori propone di incentivare le opere che comportino la riqualificazione energetica e strutturale di interi edifici, attività che possono essere svolte solo da imprese di dimensioni medie e grandi e ben strutturate e dove il «nero» è di fatto impossibile.

I tragici eventi delle ultime settimane hanno riaperto il dibattito, che si ripresenta dopo ogni sisma di grande portata, sulla messa in sicurezza del patrimonio edilizio. Potrebbe essere il vero business del futuro per le imprese edili, se e quando vedrà la luce il piano Casa Italia annunciato dal governo. Secondo i dati ufficiali ci sono circa 22 milioni di abitazioni costruite prima dell'entrata in vigore, nel 1974, delle normative antisismiche, che peraltro, come hanno mostrato i fatti, non è sempre stata rispettata. Oggi c'è un bonus fiscale per gli adeguamenti ma funziona ben poco. Sulla carta l'agevolazione è interessante, trattandosi del 65% sulle spese sostenute per l'adeguamento degli edifici e per spese fino a 96 mila euro. Ma si applica solo sulle abitazioni principali e sugli edifici produttivi (buona parte degli immobili di Amatrice erano seconde case e quindi sarebbero state escluse) e solo nei comuni giudicati ad alto rischio perché classificati nella mappa sismica italiana come area 1 o area 2. A chiarire quanto sia discutibile anche questo criterio basta un esempio: Finale Emilia, tra i comuni più colpiti nel 2012, era classificato come comune di area 3.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Casa Italia, sul fascicolo del fabbricato è scontro frontale tra professionisti e Confedilizia

Massimo Frontera

Nel clima di corale disponibilità a costruire - con Casa Italia - un grande piano per la prevenzione e la sicurezza nazionale, cominciano a delinearsi contrasti che potrebbero condizionare il lavoro che sta per essere avviato a Palazzo Chigi, sotto il coordinamento del rettore del Politecnico di Milano Giovanni Azzone e la responsabilità politica del sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Claudio De Vincenti. È infatti riemerso con brusca virulenza il contrasto sul fascicolo del fabbricato, che vede schierati su fronti contrapposti da una parte i professionisti aderenti alla rete delle professioni tecniche, capitanata dal presidente degli ingegneri Armando Zambrano, e dall'altra Confedilizia, la principale associazione dei proprietari immobiliari. Meglio chiarire subito che, a quanto è dato sapere, il fascicolo del fabbricato non è - in quanto tale - all'ordine del giorno del piano Casa Italia. D'altra parte, il cuore del tema sicurezza sta nella conoscenza degli edifici, al fine di prevederne - ed eventualmente adeguarne - il comportamento a sollecitazioni esterne come appunto ai terremoti. Ecco allora il riflesso condizionato del fascicolo del fabbricato, riproposto dalle professioni tecniche che complessivamente sono state - e continuano appunto a essere - il principale sponsor dello strumento. A partire dall'occasione di Casa Italia.

Professionisti pro-fascicolo «Prendiamo atto ed esprimiamo apprezzamento per l'impegno assunto dal governo di avviare subito un piano di prevenzione del rischio sismico che interessa l'intero paese, così come richiesto in numerose occasioni e con specifici accurati documenti dalla Rete delle professioni tecniche», ha esordito Armando Zambrano, coordinatore della Rete e presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, commentando l'iniziativa lanciata dal governo a seguito del Consiglio dei ministri del 25 agosto. «È però evidente che un piano di tale importanza e che rappresenta la più importante infrastruttura di cui ha bisogno l'Italia - continua - ha necessità inevitabilmente di una conoscenza più precisa dello stato di sicurezza dei fabbricati, anche per poter programmare seriamente modalità e tempi di esecuzione nonché le inevitabili priorità di intervento. Per questo è fondamentale prevedere il fascicolo del fabbricato, che contiene tutte le informazioni necessarie sugli aspetti che riguardano la stabilità e la sicurezza ai fini della protezione, soprattutto, dagli eventi sismici».

Proprietari anti-fascicolo La dichiarazione dei professionisti ha fatto scattare la netta presa di posizione di Confedilizia in senso esattamente contrario. «Il Governo Renzi - ha fatto sapere Confedilizia in un comunicato - ha bocciato senza appello il fascicolo del fabbricato». L'associazione ha anche diffuso le motivazioni dell'impugnativa del governo contro la legge della Puglia, che lo aveva introdotto sul territorio regionale. La norma, sottolinea Confedilizia, citando le motivazioni della bocciatura, impone ai privati «oneri superflui e comunque sproporzionati ed

eccessivamente gravosi, ponendosi dunque in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, sotto il profilo del principio di ragionevolezza, e con l'articolo 42, comma 2, della Costituzione, in quanto comporta limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale».

Il fascicolo del fabbricato, finora Un recente documento a cura dell'associazione dei costruttori edili dell'Ance, riassume la storia del fascicolo del fabbricato, e in particolare delle sue declinazioni nella normativa regionale. O sarebbe meglio dire nei suoi tentativi di applicazione. Già, perché le norme finora proposte dagli enti territoriali sono state quasi tutte impallinate dalla Corte Costituzionale. Ma anche nei casi in cui si sono registrati i contenziosi (Basilicata ed Emilia Romagna), le norme sono state abrogate. Complessivamente, il fallimento, ha riguardato le regioni Lazio, Campania, Puglia, Basilicata, Emilia Romagna e, infine, Puglia. A fare da apripista è stata le regioni Lazio e Campania con altrettante leggi (entrambe dichiarate parzialmente incostituzionali) che risalgono al 2002 e che demandavano ai Comuni la competenza, prevedendo l'obbligatorietà dello strumento attraverso il regolamento edilizio. In Emilia-Romagna l'obbligo del fascicolo del fabbricato per attestare agibilità e conformità edilizia è stato abolito dal 1° gennaio 2014. In Basilicata il fascicolo del fabbricato è morto prima di nascere, la norma di legge che lo prevedeva (rimandando a un regolamento attuativo, mai arrivato) è stata abrogata nel 2012. L'ultimo caso è stato appunto quello della regione Puglia, la cui legge è stata abrogata un anno dopo la pubblicazione, dopo essere stata impugnata dal governo, come ricordato. A livello comunale c'è però una iniziativa illustre, quella di Milano che, nel 2014, lo ha introdotto in modo obbligatorio, nel nuovo regolamento edilizio. L'obbligo pone in carico al proprietario (o amministratore di condominio) per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.

La questione degli oneri a carico del proprietario Nel recente dibattito, Confedilizia ha motivato la sua contrarietà, spiegando che il fascicolo, per come è stato concepito, impone al proprietario privato degli oneri - e relativi costi - che vengono giudicati impropri. «Il fascicolo - spiega il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in una lettera al «Sole-24 Ore» - è stato ed è contrastato dalla proprietà immobiliare per gli stessi motivi per i quali i giudici di ogni ordine e grado lo hanno dichiarato illegittimo e per le stesse ragioni per le quali il Governo ha impugnato dinanzi alla Consulta una legge della Regione Puglia che lo prevedeva. Come ha spiegato una delle sentenze in materia (Tar Lazio), è illegittimo "scaricare" oneri di questo tipo sui soggetti privati, "che non possiedono la mole dei dati dell'assetto del territorio e devono così acquistarli dal mercato e riversarli ad Amministrazioni già deputate, per missione loro affidata dalla legge, ad acquisire ed elaborare in via autonoma i dati stessi"». «Il fascicolo del fabbricato - conclude Spaziani Testa - è una raccolta di documenti che dovrebbero curare le amministrazioni pubbliche, ma che invece si vorrebbe imporre ai singoli proprietari, che allo scopo pagherebbero ingenti somme ai professionisti, i quali - guarda caso - da anni chiedono quest'obbligo».

Terremoto/1. Piano di prevenzione sismica 2010-2016, pochi soldi e attuazione al ralenti. I numeri e le difficoltà

Alessandro Arona

Nel momento in cui il governo lancia l'idea (tale per ora è «Casa Italia») di un grande piano di manutenzione del territorio per renderlo a prova di terremoto, la prima cosa da fare è capire come sta andando il «Piano nazionale di prevenzione del rischio sismico», finanziato dall'articolo 11 della legge 77/2009 dopo il terremoto in Abruzzo. Cosa funziona e cosa no.

A disposizione c'era circa un miliardo di euro, **965 milioni in sette annualità** (42,5 nel 2010, 145 nel 2011, 195,6 nel 2012, 2013 e 2014, 145 nel 2015, 44 nel 2016). Si trattava del primo programma pluriennale organico di prevenzione, interventi su edifici pubblici e privati (oltreché per gli studi di "microzonazione" e sulle "condizioni limite dell'emergenza") per evitare i danni del terremoto, e non solo ricostruire dopo il sisma. ***I numeri non sono però incoraggianti***, ed è lo stesso Dipartimento nazionale di Protezione civile (Palazzo Chigi) a svelarli e raccontarli insieme a noi.

Ragionando solo sulle **prime tre annualità**, 383 milioni distribuiti alle Regioni almeno tre anni fa (le altre sono troppo recenti per trarre conclusioni), ***sugli edifici pubblici gli interventi completati sono solo uno su tre*** (129 su 377, il 34%), mentre altri 63 hanno lavori in corso (17%), e i restanti 185 devono ancora avviare i lavori.

Ancora peggio sugli edifici privati: ***su 2.249 interventi finanziati sono stati conclusi solo 463 (il 20%)***, e altri 606 sono in corso, ma 1.359 interventi, pur essendo stati inseriti in graduatoria, non sono mai stati progettati e avviati dagli aventi diritto (in sostanza: si sono tirati indietro).

Alcuni di questi ritardi potranno forse essere recuperati, ma altri nodi sono strutturali, ed è utile vederli uno per uno.

Intanto **la cifra a disposizione, che è una goccia in mezzo al mare**. Ci guida nell'analisi **Mauro Dolce**, ordinario di tecnica delle costruzioni alla Federico II di Napoli (in aspettativa), capo del Servizio sismico alla Protezione civile dal 2008 al 2012 e oggi **direttore generale, nello staff del Capo Dipartimento Fabrizio Curcio**. «Per la messa sicurezza degli edifici nelle zone a maggior rischio sismico - spiega Dolce - le zone 1-2-3, con interventi di rafforzamento locale e molto oculati interventi di miglioramento sismico, l'ordine di grandezza è di 40-50 miliardi di euro per gli edifici pubblici e di almeno 200 miliardi per gli edifici privati». Il Piano 2010-2016 avrebbe dunque messo in palio lo 0,004% delle risorse necessarie. «Sarebbe fondamentale una costanza di finanziamenti - sostiene Dolce (e il rifinanziamento del piano è stato chiesto l'8 settembre in audizione alla Camera dal Capo Dipartimento Fabrizio Curcio) - e certo una cifra più consistente, almeno un miliardo di

euro all'anno». Ma il nodo non sono solo i soldi, perché anche quelli della legge 2009 sono ben lontano da essere spesi tutti (solo circa un quarto dei soldi è stato speso).

Il primo nodo è stato il **Patto di Stabilità delle Regioni**, che ha ad esempio indotto la Campania, impegnata nel rush finale sui fondi europei 2007-2013, a congelare completamente (finora) la propria partecipazione al piano antisismico. «Anche in altre Regioni - spiega Dolce - ci sono stati per questi motivi forti ritardi, in Sicilia e in Molise (si vedano le tabelle), e di recente anche in Toscana». «Problemi anche nel Lazio - segnala il geologo Antonio Colombi, che ha seguito il piano per la Regione - perché siamo tenuti a dare sempre priorità alla sanità».

«Il problema è però ora superato - frena Diego Zurli, capo dei Lavori pubblici in Regione Umbria - dalle nuove norme di contabilità, e comunque nel nostro caso non ha inciso». La sensazione è che qualcuno con questi vincoli "ci marci", per mettere avanti altre spese. Primo nodo da risolvere è dunque togliere alle Regioni ogni vincolo, ma anche ogni scusa, per non spendere questi soldi. E fissare termini vincolanti: in teoria anche oggi il capo della Protezione civile potrebbe revocare i fondi, ma come potrebbe assumersene la responsabilità senza una legge chiara e un'indicazione politica forte?

Sulle prime tre annualità, per gli edifici pubblici, lo Stato ha messo 204 milioni di euro (tolte le Regioni che hanno congelato i fondi), a cui alcune Regioni hanno aggiunto co-finanziamenti per un totale di 48 milioni: le cifre più consistenti, in rapporto ai fondi statali, sono venute da Basilicata (addirittura tre volte tanto sulla seconda annualità), Lombardia, Marche. Su segnalazione dei Comuni, le Regioni hanno fatto una graduatoria dei progetti proposti e poi finanziato, anno per anno, in base alle risorse esistenti. «In prevalenza - commenta Mauro Dolce - sono state scelte oculate: scuole, municipi, ospedali, in piccola parte edifici statali, e le Regioni hanno quasi sempre finanziato edifici su cui era stata fatta una verifica di sicurezza sismica».

«Ad Amatrice ed Accumuli - rivela Antonio Colombi, Regione Lazio - non ci sono stati proposti progetti su edifici pubblici». Qui emerge il ruolo chiave dei Comuni nel monitorare il proprio patrimonio edilizio, e l'importanza di finanziare le verifiche di sicurezza.

Dopo il DL 289/2003 - spiega Dolce - lo Stato ha finanziato circa 7.000 verifiche sismiche su altrettanti edifici pubblici, per circa 70 milioni di euro di spesa, siamo a circa un decimo di quanto servirebbe» (altri 630 milioni di euro di spesa, dunque, a spanne).

Sulle prime tre annualità le Regioni hanno selezionato 377 interventi (670 mila euro in media per ogni opera), ma a distanza di tre-quattro anni (a seconda dell'annualità) gli interventi conclusi sono solo 129 (34%), e solo 81 collaudati e utilizzabili. Quelli in corso sono altri 63. Per ben 192, il 51%, non sono state neppure completate le progettazioni.

I numeri sono al ralenti anche sulla prima annualità, distribuita nel 2011: 73 interventi finanziati, 20 ancora da progettare, solo 39 completati. «Qui scontiamo molti dei problemi classici dei lavori pubblici in Italia - sostiene Dolce - come problemi autorizzativi, ricorsi, crisi delle imprese. Alcune opere sono poi bloccate perché era previsto un co-finanziamento di un ente locale o di un altro filone di spesa, che poi è venuto meno».

Qui è evidente che se si deve puntare su un piano nazionale di prevenzione bisogna immaginare una "tirata di briglie" da parte del governo: termini vincolanti, commissari, poteri sostitutivi.

Ma veniamo ai **finanziamenti agli edifici privati**, che è la vera sfida di un piano di prevenzione sismica; e i problemi e i ritardi sono ancora maggiori. Il Piano 2009 prevedeva che le Regioni destinassero ai privati tra il 20 e il 40% delle risorse, «quasi tutti hanno messo solo il 20%» spiega Dolce. «L'obiettivo iniziale - aggiunge - era arrivare a 10mila unità immobiliari, su 10 milioni esistenti nelle zone 1-2-3».

Fa eccezione, tra gli altri, l'Umbria: «Abbiamo messo fino al 40% - spiega Zurlo, capo dei Lavori pubblici - per noi è importante spingere gli interventi sul patrimonio privato».

Sono finanziabili interventi su edifici destinati per almeno due terzi a residenza stabile o a esercizio continuativo di attività produttive e professionali, con contributi al metro quadro in base al tipo di intervento: **100 euro al metro quadrato** per il "rafforzamento locale" («Copre circa la metà della spesa», spiega Dolce), **150 euro** al mq per il miglioramento sismico («Il costo di questi interventi - spiega sempre Dolce - è di circa 4-500 euro/mq») e **200 euro/mq** per la demolizione e ricostruzione («Qui i costi viaggiano dai 1.000 euro in giù»).

«Gli interventi di rafforzamento locale sono già molto efficaci per evitare che gli edifici crollano» afferma Gaetano Manfredi, rettore alla Federico II di Napoli, uno dei massimi esperti di anti-sismica in Italia .

Ma il punto è un altro. **L'adesione dei privati è stata bassissima**, con gran parte dei (pochi) fondi disponibili ancora congelati nei cassetti. Nelle prime tre annualità, su 2.249 interventi finanziati, solo 890 progetti sono stati effettivamente presentati, negli altri casi i proponenti hanno ritirato l'intenzione di spesa. Di questi 890, i lavori sono iniziati solo in 606 casi, e conclusi in 463. Su 63,8 milioni di euro disponibili, solo 11,4 sono stati spesi.

A parte il caso anomalo della Calabria annualità 2011 (10.332 domande e 139 finanziate), in tutti gli altri casi le domande di finanziamento sono state poche fin dall'inizio: 53 in tutta l'Umbria per il 2011, 335 in tutto il Lazio, 87 nelle Marche, 1.480 in Sicilia, 348 in Veneto.

E poi, ***una volta entrati nella graduatoria regionale*** («richieste finanziabili» nella tabella), ***circa il 60% si tira indietro e non presenta il progetto.***

«Il piano di prevenzione 2009 è stata un'ottima iniziativa, un ottimo esperimento - sostiene Zurlo, Regione Umbria - ma **la quota di copertura sugli interventi privati** era troppo bassa, al massimo il 40% secondo i nostri calcoli sul rafforzamento locale. I proponenti spesso avevano capito che lo Stato copriva tutto, o avevano fatto male i calcoli, o i condomini al momento del dunque non hanno trovato l'unanimità».

Poi c'è il **nodo 65%**. La Protezione civile sostenne all'inizio, in scritti pubblici, che sulla parte coperta dai privati potevano essere utilizzate le detrazioni del 65% sull'antisismica, ma ora ammette che «non c'è nessuna determinazione sul punto dell'Agenzia delle Entrate, qualche dubbio potrebbe esserci».

«Non è cumulabile - taglia corto Zurlo - inutile farsi illusioni. Una bella iniziativa del governo sarebbe chiarire che invece lo è».

Poi c'è **il nodo condomini e centri storici**. «Le domande sono state in prevalenza da parte di edifici monofamiliari» spiega Dolce. «Anche condomini, da noi - spiega Zurlo, Umbria - ma sono proprio quelli che non hanno presentato i progetti».

Qui **il nodo**, sempre in vista di un maxi-piano Casa Italia - **è come indurre all'intervento i condomini e i proprietari degli "aggregati" nei centri storici**. Nella ricostruzione post-terremoto in Umbria e Abruzzo - spiegano Zurlo e Dolce - fu imposto il principio di maggioranza, con intervento sostitutivo del Comune sulla parte strutturale di ogni appartamento in caso di mancata adesione; ma lì i soldi erano al 100% pubblici, «come si fa a costringere la gente a spendere?» spiega Zurlo.

Certo si può aumentare la quota di copertura, garantire lo sconto fiscale anche agli incapienti, ipotizzare coperture più alte per anziani e non abbienti. «Bisognerebbe imporre le verifiche di sicurezza sugli edifici anche privati - sostiene il professor Manfredi - magari finanziandoli in parte consistente con fondi pubblici. Costano 10-20mila euro per una palazzina di tre piani e 12 appartamenti. Questo aprirebbe gli occhi alla gente, e con forti finanziamenti pubblici la indurrebbe a intervenire».

Per i **piani di microzonazione sismica** (servono a mappare in dettaglio la reazione al sisma su porzioni di terreno nella stessa zona sismica, nello stesso comune) le cose sembrano invece andare bene. Per le prime quattro annualità sono stati finanziati 2097 studi, 1089 sono stati consegnati. «I numeri erano buoni - spiega Dolce - alla fine del programma dovremmo riuscire a coprire tutto il territorio, tutti i Comuni, in zona 1 e 2, e gran parte di quelli in zona tre».

Un risultato non da poco, perché la microzonazione consente di dare importanti informazioni sia per la pianificazione urbanistica, sia per gli interventi sugli edifici esistenti.

Tempi più lunghi per la classificazione sismica ma con un obiettivo certo: evitare «l'effetto Groupon»

Giuseppe Latour

Tempi più lunghi del previsto per la classificazione sismica. Passata la fase più acuta dell'emergenza, comincia fatalmente a complicarsi la partita del nuovo metodo di certificazione degli edifici, che sarà la base per la revisione delle detrazioni fiscali e la nascita del "sismabonus". Se l'obiettivo iniziale era di bruciare le tappe, accelerando i tempi di un testo rimasto per un anno nei cassetti degli uffici tecnici di Porta Pia, le indiscrezioni che arrivano dal ministero delle Infrastrutture dicono che le cose stanno andando in maniera parecchio diversa.

Tra la fine di agosto e i primi giorni di settembre, il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio si è trovato tra le mani un lavoro praticamente chiuso, messo a punto dalla commissione guidata dal provveditore alle Opere pubbliche di Lombardia ed Emilia Romagna, Pietro Baratonio e composta da un nutrito gruppo di esperti del settore. Prevede, come noto, una classificazione basata su sei livelli, dalla A alla F, da utilizzare sia con funzioni di monitoraggio del patrimonio esistente che a supporto di un nuovo sistema di sconti fiscali. La scelta del responsabile di Porta Pia, però, è stata di aspettare, sottoponendo il testo al Consiglio superiore dei lavori pubblici per un ulteriore parere. L'organo consultivo del Mit, in questi giorni, ha il documento all'esame e dovrebbe licenziarlo, con un voto formale dell'assemblea, nel giro di un mese, tra la fine di settembre e l'inizio di ottobre.

Al di là della forma, però, sta emergendo un tema di sostanza. Il ministero, infatti, vorrebbe semplificare il lavoro fatto dalla commissione. Anziché approntare un documento adatto soltanto a ingegneri esperti della materia, che lasci anche spazio a molta autonomia da parte dei singoli, sarebbe cioè meglio definire un prontuario più "masticabile": una sorta di check list che dica al professionista quali sono i controlli da fare e che colleghi una valutazione al risultato di quelle verifiche. Questo schema semplificato dovrebbe avere conseguenze anche sul fronte delle detrazioni fiscali. Per il Mit l'ideale, anziché avere un unico livello di sconto, sarebbe individuare a monte quali sono le tipologie di intervento da privilegiare, agganciando a ciascuna un diverso livello di sconto. Un esempio aiuta a capire meglio: i rivestimenti in fibra di carbonio potrebbero avere un bonus del 70%, gli isolatori del 65% e così via, a scalare.

Ovviamente, si tratta solo di obiettivi e idee in lavorazione. Le prossime settimane diranno quale sarà il punto di caduta di questo dialogo in corso. Comunque, se la dialettica è piuttosto viva su alcune questioni, su altre esiste già una posizione definita: è il caso del cosiddetto "effetto Groupon". In altre parole, tutti sono concordi nel volere evitare che le nuove certificazioni facciano la fine delle diagnosi energetiche: fatte male e vendute a poche decine di euro su internet. Per questo, è probabile che, a margine della classificazione, arrivino anche decisioni sul fronte dei professionisti. Magari costituendo un albo di quelli abilitati a fare le verifiche.

Il quadro dopo la riforma del Jobs act, illustrato prima dal ministero e ora dall'Inps

Giro di vite sul lavoro nero La sanzione è in formato maxi

Pagine a cura
di DANIELE CIRIOLI

Sanzione extralarge sul lavoro nero. Chi occupa lavoratori non dichiarati (per i quali, cioè, non sia stata fatta la «Co» su cliclavoro.it) rischia una multa fino a 36 mila euro (cd maxi-sanzione). Sui contributi non versati, inoltre, deve l'ulteriore sanzione del 30% dei contributi dovuti fino al massimo del 60% dell'omissione. È questo il quadro delle sanzioni sul lavoro nero dopo la riforma del Jobs act (dlgs n. 151/2015), illustrato prima dal ministero del lavoro (circolare n. 26/2015) e adesso dall'Inps (circolare n. 129/2016).

La piaga del lavoro nero.

Per lavoro nero (o sommerso) viene comunemente intesa quella situazione in cui un datore di lavoro occupa manodopera non dichiarata, vale a dire un «impiego di lavoratori subordinati senza preventiva comunicazione d'instaurazione del rapporto di lavoro» (Co). La riforma del Jobs act si è interessata di questa situazione (violazione), ma non ha modificato la condotta che integra la fattispecie illecita: oggi come ieri, infatti, il comportamento sanzionato resta sempre d'impiego di lavoratori subordinati senza preventiva comunicazione di instaurazione del rapporto di lavoro da parte del datore di lavoro privato, con l'esclusione del datore di lavoro domestico. Ciò che ha fatto il Jobs act, invece, è l'eliminazione della previsione di trattamenti sanzionatori più favorevoli nel caso in cui il più lavoratore risulti regolarmente occupato per un periodo lavorativo successivo a quello prestato «in nero» (cd maxi-sanzione affievolita), con la conseguente equiparazione di tale fattispecie alla condotta tipica.

La maxi-sanzione. Si chiama così la sanzione aggiuntiva che punisce il datore di lavoro che occupi manodopera in nero. Si applica a tutti i datori di lavoro privati con la sola esclusione di quelli domestici. Il Jobs act ne ha riformulato la misura: l'originaria sanzione amministrativa, di importo fisso (da 1.950 a 15.600 euro, più euro 195 per ciascuna giornata di effettivo lavoro in «nero», nella versione ultima precedente al Jobs act) è stata sostituita da una sanzione graduata «per fasce», in relazione alla durata del comportamento illecito:

- da 1.500 a 9.000 euro per ciascun lavoratore irregolare, in caso di impiego del lavoratore sino a 30 giorni di effettivo lavoro;

La maxi-sanzione per lavoro nero				
Violazioni iniziate e cessate prima del 24 settembre 2015 - Non si applica la diffida				
Tipologia di maxi-sanzione	Importo pieno		Importo ridotto ⁽¹⁾	
	Minimo - Massimo	Giornaliera ⁽²⁾	Minimo	Giornaliera ⁽²⁾
«Ordinaria» ⁽³⁾	Da 1.950 a 15.600 €	195 €	3.900 €	65 €
«Affievolita» ⁽⁴⁾	Da 1.300 a 10.400 €	39 €	2.600 €	13 €

Violazioni iniziate o cessate dal 24 settembre 2015 - Si applica la diffida			
Durata in nero dell'occupazione	Sanzione per ciascun lavoratore irregolare		
	Importo pieno (min-mass)	Importo da diffida	Importo ridotto ⁽¹⁾
Fino a 30 giorni	Da 1.500 a 9.000 €	1.500 €	3.000 €
Da 31 a 60 giorni	Da 3.000 a 18.000 €	3.000 €	6.000 €
Oltre 60 giorni	Da 6.000 a 36.000 €	6.000 €	12.000 €

¹⁾ Art. 16 legge n. 689/1981 con pagamento entro 60 giorni dalla contestazione

²⁾ Applicabile per ogni giornata di effettivo lavoro (in nero) accertata

³⁾ Si applica nel caso di lavoratori in nero al momento della verifica ispettiva

⁴⁾ Si applica nel caso di lavoratori regolarmente assunti, ma tenuti in nero per un periodo precedente

- da 3.000 a 18.000 euro per ciascun lavoratore irregolare, in caso di impiego del lavoratore da 31 e sino a 60 giorni di effettivo lavoro;

- da 6.000 a 36.000 euro per ciascun lavoratore irregolare, in caso di impiego del lavoratore oltre 60 giorni di effettivo lavoro.

È previsto, inoltre, che gli importi delle sanzioni siano aumentati del 20% in caso d'impiego di lavoratori stranieri non in possesso di un valido permesso di soggiorno o di minori in età non lavorativa e rispetto a essi non trova evidentemente applicazione la procedura di diffida di seguito indicata.

C'è pure il ravvedimento.

Un modo per sfuggire alla maxi-sanzione è quello di procedere alla regolarizzazione prima di un accesso ispettivo. Infatti, non c'è maxi-sanzione sul datore di lavoro che, antecedentemente al primo accesso in azienda del personale ispettivo o di un'eventuale convocazione per l'espletamento del tentativo di conciliazione monocratica, regolarizzi spontaneamente e integralmente, per l'intera durata, il rapporto di lavoro, avviato originariamente senza una preventiva comunicazione obbligatoria di instaurazione.

La procedura di diffida.

Altra novità del Jobs act è stato il ritorno della «diffida» per la maxi-sanzione (art. 13 del dlgs n. 124/2004). Ai fini della regolarizzazione, fermi gli adempimenti formali (istituzione o compilazione LUL, se già istituito; consegna lettera di assunzione; comunicazione

al Centro per l'impiego ecc.), sono necessari:

- a) la stipulazione di un contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato, anche a tempo parziale con riduzione dell'orario non superiore al 50%, o con contratti a tempo pieno e determinato di durata non inferiore a tre mesi;

- b) il mantenimento in servizio dei lavoratori oggetto di regolarizzazione per un periodo non inferiore a «tre mesi».

In questi casi, l'assunzione è sottratta (evidentemente) alle agevolazioni, anche perché risulta manifestamente violata la norma che subordina l'accesso a tutti i benefici «normativi e contributivi» al rispetto di «altri obblighi di legge» (art. 1, comma 1175, legge n. 296/2006).

Nei confronti dei lavoratori irregolari trovati «ancora in forza» all'atto dell'accesso ispettivo, si ottempera alla diffida nel termine complessivo di 120 giorni dalla notifica del verbale unico, mediante la dimostrazione, da parte del datore di lavoro, dei seguenti adempimenti:

- a) la regolarizzazione dell'intero periodo di lavoro prestato in «nero» secondo le modalità accertate ivi compreso il versamento dei relativi contributi e premi (si veda altro articolo in altra pagina);

- b) la stipula del contratto di lavoro;

- c) il mantenimento in servizio del lavoratore per almeno «tre mesi», cioè almeno 90 giorni di calendario, da comprovare attraverso il pagamento delle retribuzioni, dei contributi e dei premi scaduti

entro il termine di adempimento;

- d) il pagamento della maxi-sanzione.

A prescindere dalla regolarizzazione del rapporto, resta poi ferma la necessità di procedere al recupero delle retribuzioni eventualmente non pagate attraverso l'emissione di altra diffida, quella c.d. «accertativa».

Con specifico riferimento alle tipologie contrattuali per l'assunzione, non è possibile, ai fini dell'adempimento alla diffida, la stipulazione di contratti di lavoro intermittente, sia a tempo indeterminato sia a tempo determinato, in ragione della ratio legis che impone un'evidente continuità del rapporto, certamente non compatibile con tale fattispecie contrattuale.

Per quanto riguarda l'obbligo del periodo minimo di tre mesi di mantenimento in servizio del lavoratore, tale periodo è computato «al netto» del periodo di lavoro prestato in nero, il quale va comunque regolarizzato. In altri termini, il contratto (cioè l'assunzione alla luce del sole) decorrerà dal primo giorno di lavoro «nero», mentre il periodo di tre mesi utile a configurare l'adempimento alla diffida va «conteggiato» dalla data dell'accesso ispettivo.

Altre situazioni. Nelle ipotesi d'interruzione del rapporto di lavoro per cause non imputabili al datore di lavoro nel periodo compreso tra l'accesso ispettivo e la notifica del verbale unico, resta comunque possibile (ferma restando la regolarizzazione del periodo «in

nero») che l'adempimento alla diffida avvenga con separato contratto stipulato successivamente allo stesso accesso ispettivo. All'esito della verifica, tale contratto dovrà aver consentito un effettivo periodo di lavoro di almeno tre mesi, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del verbale unico.

Nelle ipotesi in cui il datore di lavoro abbia provveduto, prima della notifica del verbale (come può accadere anche a seguito del provvedimento di sospensione adottato ai sensi dell'art. 14 del dlgs n. 81/2008, si veda altro articolo in altra pagina), a regolarizzare il rapporto di lavoro, il personale ispettivo procederà ad adottare ugualmente la diffida che avrà a oggetto esclusivamente l'obbligo del mantenimento in servizio del lavoratore per almeno tre mesi, nonché la richiesta di pagamento del minimo della sanzione edittale.

In ogni caso si ricorda che, qualora il datore di lavoro non abbia adempiuto alla diffida entro il centovesimo giorno dalla notifica, il verbale unico produce gli effetti della contestazione e notificazione degli addebiti accertati nei confronti del trasgressore e della persona obbligata in solido ai quali sia stato notificato. Attenzione, ciò significa che entro il centovesimo giorno dalla notifica del verbale deve trovare pieno compimento l'intero periodo trimestrale di mantenimento in servizio del lavoratore. Inoltre, l'adempimento alla diffida costituisce elemento oggettivo di applicabilità della sanzione in misura minima che, in qualche misura, bilancia gli oneri sostenuti dal datore per il mantenimento del rapporto di lavoro. Di conseguenza, in assenza di un effettivo mantenimento del rapporto di lavoro per almeno tre mesi entro il centovesimo giorno dalla notifica del verbale, qualunque ne sia la ragione, non potrà ritenersi adempita la diffida.

La decorrenza dei termini. Nel caso di contestazione relative a più illeciti, diffidabili secondo termini diversi o anche non diffidabili, il c.d. dies a quo per il pagamento della sanzione in misura ridotta (60 giorni ex art. 16 della legge n. 689/1981) decorre necessariamente dalla scadenza dei termini fissati ai fini dell'adempimento alla diffida per la maxi-sanzione. Allo stesso modo, il termine di 30 giorni per presentare ricorso (ex art. 17 del dlgs n. 124/2004), decorre dalla scadenza del termine di 120 giorni fissato per l'ottemperanza alla diffida per tutti gli illeciti contestati con il medesimo verbale.

— © Riproduzione riservata —

CASSAZIONE/1 Sentenza sul calcolo dell'anno

Falliti, vale la data d'uscita dal registro

DI VINCENZO D'ANDÒ

Il termine di un anno, entro il quale l'imprenditore che abbia cessato la sua attività può essere dichiarato fallito decorre dalla cancellazione dal registro delle imprese, con ciò escludendo ogni altra possibilità in assoluto.

Lo ha affermato la Corte di cassazione con la sentenza n. 17360 del 26 agosto 2016 che ha analizzato l'articolo 10 della legge fallimentare, modificata dal decreto legislativo n. 5 del 2006 e dal decreto legislativo n. 169 del 2007. Per cui, sulla base del principio fissato dalla Suprema corte, all'imprenditore non viene concessa nessuna altra possibilità per potere dimostrare il momento che precede l'effettiva cessazione dell'attività.

Viene a tal fine osservato, che soltanto con l'avvenuta iscrizione nel registro delle imprese la cessazione dell'attività viene formalmente portata a conoscenza dei terzi, tranne che i creditori e i pubblici ministeri riescano a dimostrare che l'attività sia poi di fatto proseguita.

Nel caso di specie, l'imprenditore, dopo che i propri dipendenti e altro creditore avevano presentato istanza di fallimento nei suoi confronti (prontamente dichiarata dal Tribunale), aveva presentato reclamo avanti la Corte di appello e si era difeso sostenendo di avere cessato l'attività d'impresa già dal mese settembre 2010, ancorché in tale periodo non fosse

ancora avvenuta la cancellazione dal registro delle imprese, e che, comunque, i creditori istanti ne erano venuti a conoscenza in tempo debito.

Dal canto suo, il giudice di merito ha respinto tale tesi sostenendo, invece, che la cessazione dell'attività d'impresa così come proposta dal fallito non è di fatto accettabile poiché allo stesso la norma vigente non consente



«una cessazione di fatto dell'attività in contrasto con le risultanze del registro». Dunque, la cancellazione viene resa conoscibile e formalmente opponibile ai terzi soltanto mediante la cancellazione della società dal registro delle imprese: la legge fallimentare non concede al debitore altro modo per potere dimostrare il contrario. La decisione d'appello è poi stata confermata dalla Cassazione.





Edilizia scolastica: i soldi ci sono ma l'anagrafe non è affidabile

Tanti hashtag ma anche sostanza: per l'edilizia scolastica sono stati recuperati 3,7 miliardi per un triennio. Ma soprattutto è stata snellita la burocrazia. L'anagrafe dell'edilizia è però non aggiornata e non contiene le certificazioni. Per le diagnosi sui tetti ci sono 6mila comuni rimasti fuori

di Fabrizio Patti

10 Settembre 2016 - 10:48

I soldi ci sono, le procedure burocratiche si sono snellite, i cantieri sono stati avviati e spesso conclusi, un'anagrafe degli edifici seppure incompleta è stata resa nota. Sarebbe potuto essere un racconto molto positivo, quello dell'edilizia scolastica italiana sotto il governo Renzi, se non ci fosse stato di mezzo il crollo della scuola di Amatrice. C'è un'indagine in corso, ma rimane il fatto che nel 2012 dei lavori erano stati completati e una verifica di vulnerabilità era stata effettuata sull'ala crollata. Questo rende necessario essere prudenti. Ci saranno dei controlli sulle scuole? Saranno solo a carico degli enti locali o sarà previsto l'intervento del genio civile? Sono domande a cui ancora non c'è una risposta, mentre in Italia dopo il sisma e alla vigilia della riapertura delle scuole nella gran parte delle regioni d'Italia, cresce la tensione. **A Sant'Agata del Bianco (Reggio Calabria), nella Locride, il sindaco Domenico Stranieri ha deciso che la scuola primaria "Corrado Alvaro" quest'anno non poteva aprire i battenti.** «I problemi esistenti risultano fin troppo evidenti. Un'ala della scuola sta "scivolando" verso il lato destro della struttura», ha detto il 39enne primo cittadino, eletto lo scorso maggio a

Orizzontescuola.it. «L'ufficio Tecnico del Comune ha confermato, con una dichiarazione di inagibilità, che l'edificio ha bisogno di un serio intervento di messa in sicurezza. Così con un'ordinanza ho comunicato ufficialmente la mia inevitabile scelta», ha detto, annunciando che accoglierà alunni, insegnanti e personale Ata al piano terra del Comune. La sua storia, raccontata anche da Tv7, su Rai1, non è l'unica che sta emergendo. A **Messina** la scuola "Ettore Castronuovo" (infanzia e medie) è stata dichiarata "edificio interdetto" dalla Direzione territoriale del lavoro, che dall'anno scorso sta setacciando 122 plessi scolastici della zona. A **Sulmona**, L'Aquila, il nuovo comitato "Scuole sicure", composto da circa 400 famiglie, ha organizzato un'assemblea pubblica con 700 persone. Quando è terminata, il sindaco, Annamaria Casini, ha dichiarato che le scuole della città non riapriranno. «In questo momento la cosa più importante è mandare a scuola i nostri figli in una situazione di ragionevole sicurezza», ha detto. «Se queste condizioni non ci sono io non riaprirò le scuole». Una delle ipotesi, tutta da confermare, è che i 1.400 studenti della cittadina facciano lezione in moduli provvisori, oppure in altri edifici pubblici più recenti. E così via. Cittadinanzattiva, una delle associazioni che più segue il tema dell'edilizia scolastica, dice di avere raccolto la preoccupazione di comitati di genitori in varie parti d'Italia, da Lampedusa a Piedimonte Matese (Caserta) a Vetralla (Viterbo). I sindaci, che sono responsabili penalmente in caso di crolli, non possono che ascoltarli.

Al di là dell'emotività dei giorni post-terremoto, tuttavia, è possibile dare un giudizio della situazione e dell'evoluzione della sicurezza delle scuole italiane? Abbiamo girato la domanda a Cittadinanzattiva e a Legambiente. La conclusione è triplice e con sfumature diverse: l'anagrafe degli edifici scolastici viene considerata non ancora affidabile. L'operazione di diagnosi dello stato di salute dei tetti delle scuole è salutato positivamente ma gli stanziamenti hanno lasciato scoperte metà delle scuole richiedenti. Mentre per quanto riguarda gli interventi veri e propri, il giudizio è positivo, sia per l'entità dei finanziamenti sia per le procedure burocratiche e per la trasparenza riguardo agli interventi. Rimane però il nodo dei controlli.

A Sant'Agata del Bianco (Reggio Calabria), nella Locride, il sindaco Domenico Stranieri ha deciso che la scuola primaria "Corrado Alvaro" quest'anno non poteva aprire i battenti

L'anagrafe c'è ma è già vecchia

Masini è uno dei nomi che più ricorre, quando si parla di edilizia scolastica. Nadia Masini, onorevole sotto il governo Dini, nel 1996 firmò una legge che prevedeva un'**anagrafe dell'edilizia scolastica**. I dati sarebbero dovuti arrivare dagli enti locali, ma gli anni passavano senza risultati. **Adriana Bizzarri, responsabile scuola di Cittadinanza attiva**, racconta che l'associazione cominciò un pressing sul ministero a partire dal 2004 per chiedere la pubblicazione dei dati, anche se non completi. Si arrivò a una causa al Tar Lazio nel 2013 e poi al Consiglio di Stato, che portò all'impegno da parte del governo a procedere con la pubblicazione. I ritardi, [come raccontato anche da Linkiesta](#), continuarono, fino all'agosto del 2015, quando sul sito "Scuola in chiaro" (un utile portale dove per ciascuna scuola si possono trovare informazioni che vanno dalle assenze di docenti e bidelli alle percentuali di bocciature, iscrizioni all'università e tasso di occupazione dei diplomati) alle voci precedenti si aggiunse quella relativa all'edilizia. Il passo in avanti era fatto e il ministero lo rivendica. È però lo stesso Miur, nell'ultimo documento [School Book](#), a riconoscere che «resta del lavoro da fare: per una migliore definizione e soprattutto per un aggiornamento della scheda di anagrafe».

È proprio quello che contestano le associazioni, secondo le quali i problemi sono diversi. In primo luogo **i dati sono provenienti da fonti diverse** - presidi o uffici tecnici del comune. In secondo luogo le rilevazioni sono state fatte in anni diversi ma non c'è da alcuna parte un'indicazione della data di rilevamento. Questo significa che i dati potrebbero non essere aggiornati. «Abbiamo fatto dei confronti con le scuole che prendiamo come campione per le nostre analisi e abbiamo visto che, soprattutto nel Lazio, in Campania, Sicilia, Sardegna, Basilicata, **le informazioni non erano aggiornate**», commenta Adriana Bizzarri. «Il Miur - continua - si è impegnato a porre rimedio. In un osservatorio a cui siamo stati invitati è stato anticipato che la conferenza Stato Regioni sta aggiornando l'anagrafe, anche per aggiungere voci come la presenza o meno di amianto».

Ma c'è un altro punto contestato: **nell'anagrafe mancano le certificazioni** che ciascuna scuola ha ottenuto in materia di agibilità, collaudo statico e vulnerabilità rispetto al rischio sismico. «Se non si dice se ci siano le certificazioni di stabilità, antincendio e staticità, non possiamo sapere se una scuola abbia o meno caratteristiche di sicurezza», dice **Vanessa Pellucchi, presidente Legambiente Scuola e Formazione**. «Non possiamo fare riferimento alla buona fede». Sulla presenza di tali certificato il ministero ha dato però dei dati aggregati: **solo il 39% delle scuole ha il certificato di agibilità e il 49% ha un certificato di collaudo statico**.

Questo non significa che siano tutte a rischio crollo, ma che non sono state effettuate le certificazioni. Tuttavia, in un Paese in cui il 55% delle scuole è stato costruito prima delle leggi antisismiche del 1976, la mancanza di certificazione è causa di preoccupazione. Cittadinanzattiva, che realizza un'indagine a campione sullo stato dell'edilizia scolastica, nel prossimo rapporto (in pubblicazione il 21 settembre) trova conferme nella percentuale. **Le scuole che, invece, hanno fatto effettuare una valutazione della vulnerabilità sismica, aggiunge Adriana Bizzarri, sono circa l'8 per cento del totale**, una percentuale che si basa su un campione di 24mila scuole, poco più della metà del totale. «È importante sapere dove sono questi edifici». Come ha evidenziato il rapporto **Ecosistema Scuola di Legambiente**, le disparità territoriali sono relevantissime. «La provincia di Trento ha svolto una verifica di vulnerabilità su tutti gli edifici, enti locali in zona sismica no», sottolinea Vanessa Pellucchi. In fin dei conti, l'anagrafe del Miur è affidabile? **«No, non ci sentiamo di consigliare** alle famiglie di valutare la sicurezza di una scuola sulla base delle informazioni dell'attuale Anagrafe dell'edilizia scolastica», conclude Bizzarri.

È arrivata nell'agosto del 2015, dopo 20 anni di attesa. Ma l'attuale anagrafe dell'edilizia scolastica ha tre difetti: le fonti sono diverse, non ci sono le date dei controlli e mancano le certificazioni di agibilità e di vulnerabilità sismica

Tetti sotto controllo

In tema di controlli, con la Buona Scuola (la legge 107 del 2015) sono stati stanziati 40 milioni di euro per fare delle diagnosi per prevenire il crollo di soffitti e controsoffitti degli edifici scolastici. **Questi milioni sono stati spesi e circa 7mila scuole**, sulla base di una graduatoria, hanno potuto aggiudicarsi gli interventi, che hanno un costo di circa 5-7mila euro. A oggi le verifiche portate a termine sono circa 1.700. La diagnosi non riguarda tutta la vulnerabilità sismica (operazione per cui servirebbero altri 3-6mila euro) ma solo i soffitti e solai. I crolli dei soffitti sono stati tragici negli anni, da quello della scuola di San Giuliano di Puglia, nel sisma del Molise del 2002, a quello del liceo Darwin di Rivoli (Torino), dove morì uno studente di 17 anni. «Era un provvedimento che avevamo suggerito questa misura e va benissimo che il governo l'abbia avviata - commenta Adriana Bizzarri -. Tuttavia, **le domande da parte delle scuole sono state oltre 13mila**. La richiesta che facciamo al governo è di provare a rispondere anche alle altre richieste, magari togliendo dei fondi al progetto #scuolebelle, che riteniamo meno prioritario».

«Non ci sentiamo di consigliare alle famiglie di valutare la sicurezza di una scuola sulla base delle informazioni dell'attuale Anagrafe dell'edilizia scolastica»

Il conto dei soldi

Dopo aver letto i dati sul fondo della Protezione Civile per la prevenzione del rischio sismico - solo 1 miliardo per edifici pubblici e privati dal 2009 al 2016, anno che ha visto solo 44 milioni stanziati - i finanziamenti per la sistemazione delle scuole fanno una certa impressione: **3,7 miliardi per il triennio 2015-2017** è la cifra dichiarata [sulla parte del sito del ministero dell'Istruzione dedicato all'edilizia scolastica](#). La cifra, tuttavia, va guardata da vicino e uno spaccato interessante viene ancora dallo School Book del Miur. In senso stretto, al progetto #scuolesicure sono stati destinati nel 2014 150 milioni e nel 2015 400 milioni, per realizzare rispettivamente 600 e 1.600 interventi. La maggior parte delle risorse viene da prestiti della Bei, a cui si è potuti accedere dopo una lunga negoziazione. Si tratta di 905 milioni di euro, dei quali 739 milioni già utilizzati, per realizzare 1.215 interventi. Dal 2016 ne sono stati aggiunti altri 230 milioni, più 90 solo per conservatori e accademie. Lo Stato ripagherà la Banca europea degli investimenti versando 40 milioni all'anno per 30 anni.

Un'altra fetta importante sono soldi degli enti locali, svincolati dal Patto di Stabilità a partire dal 2014. Dal febbraio 2016 è partita l'operazione #sbloccascuole, prevista dalla legge di Stabilità del 2016. Circa 480 milioni di euro sono stati liberati dai vincoli di bilancio di Comuni, Province e Città metropolitane per interventi di edilizia scolastica o costruzione di nuove scuole (344 milioni sono stati utilizzati per interventi). Ci sono poi i soldi recuperati dai **fondi Ue**: Pon, Por e Poi energie, per più di 900 milioni. Altri 350 milioni di euro sono stati destinati dalla Buona Scuola alla realizzazione di 52 scuole nuove (**#scuoleinnovative**). Il Fondo Kyoto, per interventi di carattere energetico, vedeva stanziamenti per 350 milioni. Ne sono stati usati 100 e in seguito è stato effettuato un bando per utilizzare la parte restante per interventi di enti locali. La torta dei finanziamenti prevede anche gli interventi dell'**Inail** (che si fa remunerare l'investimento) per costruire 77 nuovi edifici e per ristrutturarne 28. E ci sono anche le briciole, come i 6,7 milioni dell'**8 per mille** che dalla legge di Stabilità 2014 dedica una parte all'edilizia scolastica: hanno finanziato 6 interventi (su 1.800 candidature). Altri finanziamenti (finora non quantificati) potranno venire dagli **School Bonus**, ovvero i crediti di imposta (65% fino a 100mila euro) per donazioni finalizzate alla sistemazione delle scuole. Infine ci sono i 20

milioni all'anno che dalla legge Finanziaria del 2008 vengono stanziati in un fondo per il **rischio sismico della Protezione Civile**. Dei 120 milioni finora raccolti, 80 hanno finanziato 156 interventi, gli altri 40 e rotti sono stati recuperati da un Dpcm del settembre 2015, così come altri milioni sono stati recuperati dal vecchio decreto del Fare. Un totale di 450 milioni è stato assegnato alla riqualificazione estetica (tinteggiatura, piccoli lavori di idraulica, lavori nei giardini, arredi fissi e mobili) di **#scuolebelle**.



Le risorse per l'edilizia scolastica. Fonte: Miur, School Book 2

Il cambio di passo è da vedere non tanto nell'entità dei fondi, ma nel modo in cui sono stati spesi. Soprattutto grazie alla creazione di una Struttura di missione e di un fondo unico che ha evitato perdite di tempo e graduatorie ridondanti

Burocrazia: disco verde

È tanto o è poco? È molto, se si confronta con gli stanziamenti stralcio del Cipe negli anni passati: 193 milioni nel 2004, 295 nel 2006, 112 milioni nel 2008, 358 nel 2010, 259 nel 2012.

Il cambio di passo, però, suggerisce Adriana Bizzarri di Cittadinanzattiva, è da vedere non tanto

nell'entità dei fondi, ma **nel modo in cui sono stati spesi**. «Il giudizio sull'intervento del governo, al netto dei correttivi per il futuro, è **positivo**. **Non è mai stato fatto nulla del genere da un governo precedente, con questa serietà, con questa determinazione e con questo impegno**. L'intervento a nostro parere è ben costruito per la tipologia di filoni e perché si tende a utilizzare i fondi che non si era riusciti a utilizzare in passato. Sono state migliorate anche le procedure burocratiche, saltando le regioni, tranne che per i mutui Bei».

Una della novità della nuova impostazione è stata la creazione di una **Struttura di missione**, coordinata da Laura Galimberti. Sette task force sono state messe in piedi per assistere i comuni in altrettante regioni, soprattutto nel Sud (ma anche in Lombardia e Lazio). È stato creato un **Fondo unico per l'edilizia scolastica**, che ha permesso di sostituire le numerose graduatorie precedenti, una per ogni finanziamento. Nella legge sulla Buona Scuola, si legge nello School Book, è prevista una sola graduatoria, che costituisce la programmazione nazionale ed è valida per la ristrutturazioni e nuovi edifici, per efficientamenti energetici e messa in sicurezza. **Le erogazioni vengono fatte direttamente agli enti locali**, «niente più accordi di programma per ogni intervento, speciali commissioni o autorizzazioni dei provveditorati o delle Regioni, ma graduatorie regionali e poi scorrimento delle stesse», spiega il Miur nel documento. «Il fondo unico è stato molto importante, prima le risorse si perdevano in mille rivoli», conferma il giudizio Pellucchi di Legambiente. Ultimo fattore visto positivamente da entrambe le associazioni è la **tracciabilità** degli interventi. Sul sito di **#Italiasicura**, nella sezione scuole, è effettivamente verificare, edificio per edificio, gli stanziamenti e lo stato dei lavori. Rimane, grosso, il tema dei controlli, che rimangono in capo a enti locali spesso distratti o in malafede. Per la presidente di Legambiente Scuola e Formazione è necessario intervenire attraverso misure di sostegno ma anche di costrizione. Allo svolgimento dei controlli dovrebbero essere legati i finanziamenti, propone, e controlli a campione dovrebbero essere effettuati anche dal genio civile.