

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
27	Attualità	24/09/2016	"CASA ITALIA" PARTE DALLE SCUOLE (FUORI DEFICIT)	2
20	Edilizia e immobiliare	25/09/2016	IMMOBILIARE ALLA RISCOSSA, GARE PER OLTRE UN MILIARDO (P.Dezza)	3
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
15	Edilizia e immobiliare	26/09/2016	Int. a P.Baretta: CASA, IL BONUS PER L'EDILIZIA SARA' PIU' AMPIO" (M.sen.)	4
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
1	Edilizia e immobiliare	26/09/2016	MATTONE PREZZI E TASSI AI MINIMI: COMPRARE CASA (ESCEGLIERE IL MUTUO) (G.Pagliuca)	5
22	Edilizia e immobiliare	26/09/2016	I VALORI DEGLI IMMOBILI NON SALIRANNO A BREVE (Gi.pa.)	8
20	Edilizia e immobiliare	26/09/2016	EDILIZIA L'ITALIA E' ANCORA UN CANTIERE SEMIDESERTO (I.Trovato)	9
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	26/09/2016	DECRETO SCIA2, ANCE: EVITARE DIFFORMITÀ CON LE NORME REGIONALI	10
1	Cronache Ance	26/09/2016	PERMESSO EDILIZIO, ECCO LE REGIONI NELLE QUALI È PIÙ FACILE LA PROROGA DEL FINE LAVORI	12
1	Edilizia e immobiliare	26/09/2016	TERREMOTO/2. CON LE NUOVE NORME TECNICHE ENTRO DICEMBRE ANCHE IL RECEPIMENTO ITALIANO DEGLI EUROCODICI	15
Testata: QUOTIDIANO IMMOBILIA RE ON LINE				
1	Cronache Ance	26/09/2016	DE ALBERTIS: NUOVE REGOLE O SALTA TUTTO E IO ME NE VADO	16

Prevenzione. Pronta la struttura

«Casa Italia» parte dalle scuole (fuori deficit)

Chigi sull'edilizia scolastica. Il terzo pilastro è quello dell'efficienza energetica e dei meccanismi di incentivazione applicati al patrimonio pubblico e privato, in cui si cercherà di trovare una sinergia per l'intervento sul costruito.

M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lunedì prossimo nasce formalmente Casa Italia, sotto forma di struttura di missione con a capo il rettore del Politecnico di Milano, Giovanni Azzone. Lo ha confermato il premier Matteo Renzi ieri a Palazzo Chigi, nell'incontro dedicato alle misure per la ricostruzione, a un mese dal terremoto nel Centro Italia.

In tema di prevenzione e sicurezza del patrimonio edilizio, il premier ha anche anticipato due novità che troveranno spazio nella legge di Bilancio. La prima riguarda la proroga degli attuali bonus edilizi: «La misura fiscale che consente di intervenire nelle case per l'adeguamento sismico oltre che per l'efficientamento energetico sarà prorogata, chi potrà avrà l'ecobonus del 65% anche nel 2017», ha detto il premier. L'annuncio gela le aspettative di chi si aspettava la stabilizzazione degli sgravi e anzi, soprattutto per quanto riguarda gli interventi strutturali per la sicurezza, un potenziamento oltre il tetto del 65 per cento.

L'altra novità riguarda le scuole: «La legge di stabilità 2017 - ha detto Renzi - conterrà un grande incoraggiamento ai sindaci interessati, per dire: progettate interventi di messa in sicurezza e manutenzione e adeguamento sismico perché i costi saranno considerati fuori dal patto di stabilità europeo».

Quanto a Casa Italia, la struttura di missione è destinata a evolvere in un dipartimento di Palazzo Chigi dedicato alla Prevenzione, analogo al dipartimento della Protezione civile dedicato alle emergenze. «Ci sarà un Dpcm per formalizzare una struttura di missione guidata dal professor Azzone che firmerò entro lunedì e ci saranno le linee guida alle quali sta lavorando Renzo Piano», ha detto il premier, confermando che l'iniziativa guarda al lungo termine: «L'obiettivo di Casa Italia è creare da qui ai prossimi 10-15-20 anni un cambio di mentalità nel modo di concepire la pianificazione urbanistica, l'efficientamento energetico, l'adeguamento sismico. È una rivoluzione copernicana».

Il nocciolo della struttura si compone di tre aree. La prima è la struttura di prevenzione contro il dissesto idrogeologico, che già opera a Palazzo Chigi. Poi c'è una nuova area dedicata alla prevenzione del rischio sismico che ingloberà le funzioni dell'esistente cabina di Palazzo



Real estate. In vendita portafogli di Cdp, Allianz e Boscolo Immobiliare alla riscossa, gare per oltre un miliardo

Paola Dezza
MILANO

Dopo i mesi di calma estiva si risveglia il mercato immobiliare italiano. Registrando un nuovo trend fatto da operazioni di calibro più elevato rispetto alla primavera 2016, quando gli investitori si sono concentrati prevalentemente su singoli asset.

A inaugurare il nuovo corso sono stati i fratelli sauditi Fawaz che hanno investito nel grande progetto Milanosesto. Ora sono gli australiani di Lend Lease a raccogliere il testimone - se l'operazione si farà - visto che stanno valutando in esclusiva l'area di Santa Giulia per affiancare Risanamento nello sviluppo.

Sul mercato sono in arrivo anche una serie di portafogli pubblici e privati. Saranno il banco di prova autunnale del real estate. In un momento in cui variabili come l'attesa del referendum costituzionale possono influenzare non poco gli umori degli investitori esteri.

Sul fronte pubblico, secondo indiscrezioni, Cdp starebbe per mettere sul mercato un portafoglio di alcuni asset immobiliari adatti a investitori opportunistici. Si tratta della caserma Mameli di Milano e della caserma Guido Reni di Roma e di alcuni palazzi, ex uffici della pubblica amministrazione, situati a Milano, Ro-

ma, Firenze, Bologna e Venezia, palazzi in alcuni casi di pregio in ottime location. Come Palazzo Vivarelli Colonna nel capoluogo toscano e Palazzo Duodo a Venezia. Il valore complessivo del portafoglio si potrebbe aggirare sui 200 milioni di euro e la gara partirà a metà ottobre.

Sul fronte privato Prelios sta mettendo in vendita, con la regia di Lazard, il fondo Cloe. L'operazione vale 300-350 mi-

GLI ASSET

Sul mercato presto anche le caserme Mameli e Guido Reni, l'intero portafoglio Cloe di Prelios e 30 filiali UniCredit del fondo Omicron

lioni di euro - con rendimenti oltre il 6% con questa valorizzazione - e del pacchetto, che si vende tutto insieme, fanno parte tra l'altro la sede di Fintecna in via Veneto a Roma, un edificio in via Washington 70 e un palazzo in corso Italia a Milano. Lagara ai inviti potrebbe concludersi entro fine anno. Lazard sta seguendo anche la vendita di alcuni fondi di Investire.

È invece un portafoglio di quattro edifici a Milano quello che Allianz ha messo in vendita

direcente. Si tratta di tre uffici occupati oggi dal gruppo assicurativo, ma che verranno presto lasciati per trasferirsi in una delle tre torri di Citylife, e di un quarto stabile in Bicocca occupato da Siemens. In short list ci sarebbero al momento tre investitori internazionali: Blackstone, Cerberus e Goldman Sachs. Il valore del portafoglio si aggira sui 160-180 milioni di euro, considerando tutti e quattro gli asset. Se quello occupato da Siemens non dovesse fare parte della partita - voce che circola - il valore scenderebbe a 110-130 milioni di euro.

Sul mercato c'è anche la catena alberghiera Boscolo, alla quale è interessata una rosa di cinque candidati: Blackstone, Varde (che si fa aveva valutato il dossier con Cdp e che ha già rilevato una quota del debito da Unicredit) Starwood Capital, Lonestar e Northwood.

Il valore del gruppo Boscolo si potrebbe aggirare intorno ai 375 milioni di euro, di cui però 350 mln sono debiti da rimborsare.

Sul nastro di partenza anche una gara per la vendita di un portafoglio che fa parte del fondo Omicron, 30 sportelli bancari Unicredit del valore di cento milioni di euro circa. Gara che sarà gestita da Bnp Paribas real estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



«Casa, il bonus per l'edilizia sarà più ampio»

L'intervista

ROMA «Staremo dentro i vincoli europei, ma dentro questi ci muoveremo per rilanciare la crescita in modo deciso. È il momento di fare un salto di qualità». Pierpaolo Baretta, sottosegretario al ministero dell'Economia, garantisce che quella attesa per la fine di ottobre con la legge di Bilancio, «non sarà una manovra di galleggiamento, perché serve una scossa».

La crescita dell'economia è molto deludente, ma i margini per dare una sferzata all'attività sembrano piuttosto stretti. È così?

«È un momento difficile, non c'è dubbio. Siamo costretti a fare i conti con una riduzione delle stime sulla crescita, che dipende molto dal peggioramento del quadro internazionale, economico e politico. Mentre in Italia c'è poca fiducia, si fanno pochi investimenti, c'è un clima di attesa».

Anche i dati non aiutano.



Pensioni

In materia di pensioni, confermata la misura che permetterà l'uscita

anticipata dal lavoro

L'Istat ha rivisto al ribasso l'aumento del Pil, ma al tempo stesso ci dice che siamo fuori dalla recessione.

«Non è una contraddizione. Sono tre anni che il Pil aumenta, ma troppo poco. E ora è arrivato il momento di spingere. Usando le risorse che abbiamo in modo mirato, e con una strategia non limitata a un anno, ma di medio periodo, cominciando dalle imprese».

Per il piano Industria 4.0 ci sono 13 miliardi di incentivi.

«Dobbiamo favorire gli investimenti e premiare le imprese che li fanno. Per questo sarà confermato e rafforzato il superammortamento, la possibilità per le imprese di scontare fiscalmente le spese fatte per innovare gli impianti e alzare la qualità della produzione. È un piano di respiro ampio, che si accompagna alla riduzione dell'Ires, l'aliquota fiscale. L'Italia è il secondo Paese manifatturiero d'Europa, l'industria può tornare a essere l'orgoglio nazionale, e anche questo piano di sistema può aiutare a ricreare un clima di fiducia».

Bisognerà spingere anche sui consumi delle famiglie.

«C'è un meccanismo, quello del bonus del 65% sulla riqualificazione energetica degli edifici, che funziona benissimo per stimolare sia i consumi delle famiglie che l'attività del-

le imprese. In questi ultimi anni, con la crisi, il bonus ha prodotto 27 miliardi di investimenti».

Lo rafforzerete?

«Pensiamo di sì. Di estenderlo ad esempio ai condomini, e alla messa in sicurezza sismica delle case. Se possibile riducendo il periodo, oggi dieci anni, entro il quale i contribuenti possono recuperare il credito».

E chi ha redditi bassi e paga poche tasse come fa a godere del bonus?

«Se riusciamo a mettere a punto un meccanismo di questo genere, e ne facciamo un elemento strategico, anche del piano Casa Italia, troveremo gli strumenti per tutelare i meno abbienti».

Non tutti hanno risorse da investire o i margini per godere dello sconto fiscale in un decennio.

«Le famiglie possono già cedere il bonus fiscale all'impresa che realizza i lavori. Ora pensiamo di estendere questo meccanismo ai condomini. La cessione del credito alle banche che eventualmente concedono il prestito è più difficile, anche per le norme Ue, ma stiamo lavorando per trovare soluzioni».

A proposito di banche, in manovra ci saranno strumenti per agevolare lo smaltimento degli esuberi nel sistema?

«È un problema serio. Confermeremo la possibilità di

usare in sette anni il fondo finanziato dal sistema, ma non potremo sollevare le banche dal contributo Naspi, per la disoccupazione, anche se loro non ne usufruiscono. Non possiamo esonerare un singolo settore, ma il problema esiste e una qualche soluzione andrà studiata».

Tornando alla manovra, si riuscirà a eliminare l'aumento dell'Iva, che viene rinviato di anno in anno, una volta per tutte?

«Nonostante con l'inflazione a zero l'aumento dell'Iva avrebbe un impatto limitato, il nostro obiettivo è scongiurarlo. Per il 2017 è un impegno che vale 15 miliardi di euro, gravoso. Cercheremo di coprire il minor gettito con misure il più possibile strutturali, così da alleggerire il costo della sterilizzazione negli anni futuri».

È confermato l'intervento sulle pensioni.

«Sì, ci sarà la flessibilità in uscita e faremo in modo che alcune fasce di lavoratori in maggior difficoltà non debbano sopportare penalizzazioni nel momento in cui utilizzeranno questo strumento. È un'ottima misura sia dal punto di vista sociale, che industriale, perché una delle componenti della crescita è un ricambio generazionale non traumatico nei luoghi di lavoro».

La Ue ci lascerà fare?

«Abbiamo fatto le riforme, ottenuto i risultati e rispettato le regole. Siamo credibili».

M. Sen.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il viceministro Baretta: puntiamo alla messa in sicurezza degli edifici
Per le imprese forti incentivi
Con la manovra una scossa al Paese**



Pierpaolo Baretta, classe 1949, è sottosegretario all'Economia



Mattone

Prezzi e tassi ai minimi: comprare casa (e scegliere il mutuo)

DI GINO PAGLIUCA

Con i tassi ai minimi e i prezzi fermi intorno ai livelli più bassi degli ultimi anni si amplia la platea di chi può permettersi l'acquisto di una casa e i rogit crescono a due cifre. In cinque anni le quotazioni sono

scese del 30% e gli interessi sui mutui più che dimezzati. I migliori finanziamenti per un prestito da 100 mila euro finalizzato all'acquisto di una casa da 200 mila oggi costano a tasso variabile lo 0,90% a 20 anni per una rata mensile di 455 euro e l'1% a trenta, con un

esborso di 322 euro al mese. A tasso fisso a 20 anni si parte dall'1,6%, con rata da 487 euro e a 30 anni si sale all'1,8%, per 360 euro al mese. Intanto diminuiscono le surroghe: ora vuole rottamare il vecchio mutuo soprattutto chi ha in corso un prestito variabile.

ALLE PAGINE 22-23

Mercato Si amplia la platea di chi può permettersi l'acquisto e i rogit crescono a due cifre

Casa

Prezzi deboli e tassi ai minimi: comprare adesso è meno costoso

In cinque anni quotazioni scese del 30% e interessi sui mutui più che dimezzati

DI GINO PAGLIUCA

Cinque anni fa per comprare un trilocale usato con un mutuo alle migliori condizioni di mercato a Roma servivano in contanti 190 mila euro e a Milano 158 mila; il resto lo si poteva pagare in venti anni spendendo ogni mese rispettivamente 1.229 e 1.021 euro. Oggi per la stessa casa nella Capitale bastano 139 mila euro in contanti e 684 euro al mese; a Milano 124 mila per l'anticipo e 610 euro per la rata.

Non solo: per restare alle nostre due città oggi la spesa complessiva (contanti più rate del mutuo per venti anni) è inferiore al prezzo che si sarebbe pagato tutto in contanti nel 2011: nella Capitale la spesa di qui al 2036 sarebbe di 303 mila euro contro i 380 mila tutti e subito da sborsare cinque anni fa. Nel capoluogo lombardo oggi si spende tra contanti e mutuo 274 mila euro contro un cash di 316 mila nel 2011.

I numeri

Questi numeri spiegano perché le vendite di case hanno messo il turbo, crescendo nel secondo trimestre di quest'anno del 23%. I prezzi hanno registrato una robusta discesa, nell'ordine del 25-30% nel quinquennio, ma soprattutto

sono più che dimezzate le rate. I migliori finanziamenti per un prestito da 100 mila euro finalizzato all'acquisto di una casa da 200 mila oggi costano a tasso variabile lo 0,90% a 20 anni per una rata mensile di 455 euro e l'1% a trenta, con un esborso di 322 euro al mese.

A tasso fisso a 20 anni si parte dall'1,6%, con rata da 487 euro e a 30 anni si sale all'1,8%, per 360 euro al mese. Sono dati relativi a finanziamenti sulla metà del valore della casa; per un mutuo che offre una maggiore copertura si deve mettere in conto un tasso più alto. Se il prestito copre il 70% del prezzo, il tasso in media sale di tre decimi di punto, ma si tratta comunque di condizioni impensabili solo lo scorso anno.

L'analisi dei prezzi e dei costi del mutuo nelle macroaree delle quattro principali città che presentiamo nella tabella è stata condotta sulla base dell'ultimo borsino dei prezzi di Tecnocasa: abbiamo considerato l'acquisto di un trilocale di 90 metri con un contributo per contanti del 50% e un mutuo a 20 anni o, in alternativa, con il 30% cash e il resto finanziato a trenta anni. In entrambe le ipotesi è facile dimostrare che l'importo del mutuo è allineato o inferiore a quello dei canoni di locazione delle stesse aree.

L'ufficio Studi di Tecnocasa ha anche tracciato un profilo

di chi chiede il mutuo: tra i numerosi dati è particolarmente significativo quello che riguarda l'età dei debitori: nel primo semestre di quest'anno il finanziamento è stato concesso a under 35 in oltre il 35% dei casi e la quota sale al 42% a Milano. È evidente che la ripresa delle transazioni è dovuta anche al ritorno della domanda primaria per antonomasia: quella dei giovani che mettono su famiglia. E un contributo importante sicuramente lo sta dando il Fondo prima casa, che incentiva le banche ad erogare a giovani, lavoratori atipici e famiglie monogenitoriali, offrendo una garanzia statale pari al 50% del debito residuo in caso di inadempienza del debitore.

Avanti i giovani

Che l'interesse per l'acquisto sia legato alle opportunità di ottenere mutui a condizioni favorevoli è sottolineato da Luca Rossetto, general manager di casa.it: «Le domande di informazioni sulle case che contengono dettagliate richieste sulle possibilità di ottenere un finanziamento sono aumentate del 12% rispetto allo scorso anno e nell'85% dei casi riguardano la prima casa».

L'incremento della domanda primaria consentirà verosimilmente alle banche di chiudere il 2016 con una massa di erogazioni superiore a quello

dello scorso anno, nonostante, come avverte Roberto Anedda, responsabile marketing di *mutuonline.it* «il calo fisiologico

delle surroghe. La domanda si sta indirizzando in forte maggioranza sul fisso. A incentivare questa scelta c'è stato un fattore psicologico: i tassi sotto al 2%. Non penso che si possa scendere ancora e anche le banche ora stanno scegliendo una linea attendista. Per ottobre è annunciato il lancio di prodotti definiti innovativi, ma ritengo che le novità potranno riguardare più i meccanismi di erogazione che i tassi».

Secondo Stefano Rossini, ad del broker web *mutuisupermarket.it*, l'evoluzione del mercato potrebbe non essere del tutto positiva per chi deve avviare un mutuo: «Le banche devono fare i conti con marginalità risicate ed è plausibile che i tassi aumenteranno per effetto della salita degli *spread*. Sta già succedendo nei variabili, con diversi istituti che hanno introdotto il *floor limit*, calcolando per i nuovi mutui l'Euribor a zero anche se è negativo, aumentando di fatto il tasso di 30 centesimi. Se si considera che anche i prezzi delle case difficilmente potranno ancora scendere la parte finale del 2016 offre opportunità che nel futuro potrebbero non ripetersi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Prestiti indicizzati
allo 0,90, i fissi
all'1,7%. Ma se si
chiede di più...**

LA CLASSIFICA I migliori mutui on line

Mutui a
20
ANNI

VARIABILI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	0,95%	458	0,99%
Cariparma - Crédit Agricole	0,85%	453	1,00%
Hello Bank!	0,88%	455	1,00%
Bancadinamica	0,90%	455	1,01%
Webank	1,00%	460	1,03%

FISSI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Hello Bank!	1,60%	487	1,73%
Intesa Sanpaolo	1,55%	485	1,77%
Cariparma - Crédit Agricole	1,63%	489	1,79%
Webank	1,76%	495	1,80%
Veneto Banca	1,58%	486	1,80%

Mutui a
30
ANNI

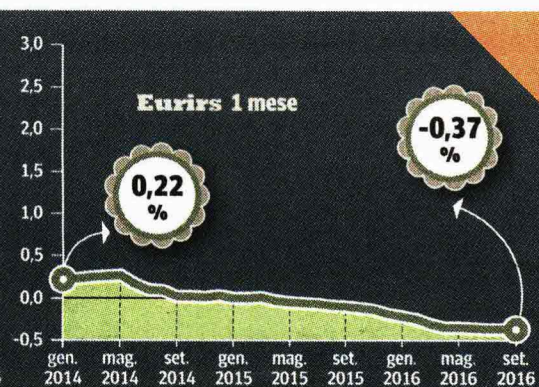
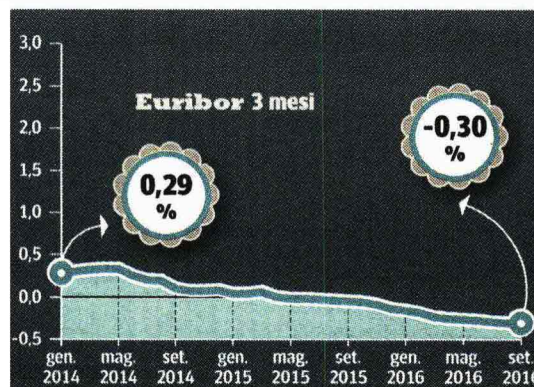
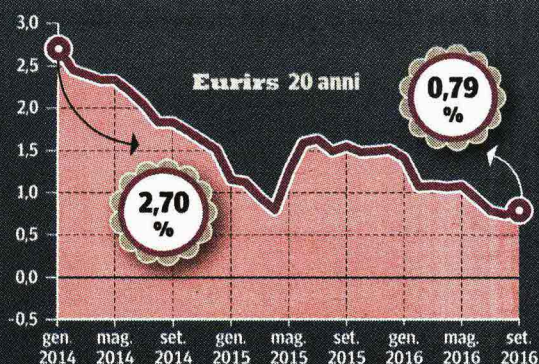
VARIABILI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	1,00%	322	0,98%
B. Pop. Commercio e Industria	1,00%	322	1,07%
Webank	1,05%	324	1,07%
Bancadinamica	1,00%	322	1,08%
Hello Bank!	0,98%	321	1,08%

FISSI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Hello Bank!	1,80%	360	1,91%
Intesa Sanpaolo	1,75%	357	1,94%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,80%	360	1,96%
Webank	1,99%	369	2,03%
Cariparma - Crédit Agricole	1,91%	365	2,04%

IL GIOCO DEI PARAMETRI



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

QUANTO SERVE PER COMPRARE CASA

Si ipotizza l'acquisto di un trilocale di 90 metri con un mutuo fisso a 20 anni che copra il 50% della somma e con un mutuo a 30 anni che copra il 70% della somma

ROMA

	20 anni Contanti	Rata
Centro	235.000	1.156
Villa Ada - Monte Sacro	150.000	738
Policlinico - Pietralata	124.000	610
San Giovanni - Roma Est	97.000	477
Roma Sud	125.000	615
Monteverde - Aurelio	145.000	713
Prati - Francia	166.000	816
Cassia - Torrevicchia	116.000	570

MILANO

	20 anni Contanti	Rata
Centro	244.000	1.200
Vercelli - Lorenteggio	132.000	649
Fiera - San Siro	96.000	472
Bovisa - Sempione	103.000	507
Stazione Centrale - Giola - Fulvio Testi	118.000	580
Città Studi - Indipendenza	122.000	600
Lodi - Corsica	99.000	487
Navigli - Famagosta	108.000	531

NAPOLI

	20 anni Contanti	Rata
Centro	71.000	349
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	140.000	689
Flegrea - Fuorigrotta	84.000	413
Vomero - Arenella	118.000	580
Collina	68.000	334
Centro Direzionale	58.000	285

TORINO

	20 anni Contanti	Rata
Centro - San Salvario	85.000	418
Borgo Vittoria - Barriera di Milano	52.000	256
Francia - San Paolo	67.000	330
Santa Rita - Mirafiori Nord	62.000	305
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	57.000	280
Collina	49.000	241

30 anni

	Contanti	Rata
2016	141.000	1.251
2014	90.000	799
2011	74.000	661
2006	58.000	518
2016	75.000	664
2014	87.000	773
2011	100.000	881
2006	70.000	616

30 anni

	Contanti	Rata
2016	147.000	1.299
2014	79.000	703
2011	57.000	508
2006	62.000	549
2016	71.000	626
2014	73.000	650
2011	59.000	524
2006	65.000	574

30 anni

	Contanti	Rata
2016	43.000	380
2014	84.000	743
2011	50.000	446
2006	71.000	626
2016	41.000	359
2014	35.000	306

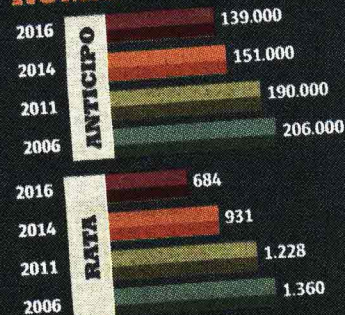
30 anni

	Contanti	Rata
2016	51.000	453
2014	31.000	278
2011	40.000	354
2006	37.000	329
2016	34.000	304
2014	29.000	261

QUANTO SI RISPARMIA OGGI

A confronto l'acquisto di 90 metri quadrati finanziati per il 50% a 20 anni; dati medi in euro

ROMA



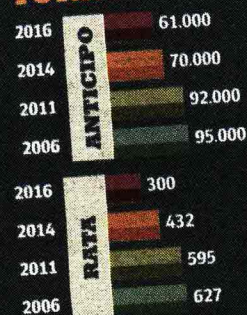
MILANO



NAPOLI



TORINO



S. Avaltroni

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia su dati Tecnocasa

L'indagine I risultati della ricerca internazionale di Ing Bank. La crisi morde ancora: in aumento chi ha difficoltà a pagare il canone d'affitto o la rata

I valori degli immobili non saliranno a breve

Solo il 37% degli italiani vede quotazioni in aumento nei prossimi 12 mesi. In Europa la media è del 56%

Per la maggioranza degli italiani i prezzi delle case non aumenteranno nei prossimi 12 mesi. È uno dei risultati della quinta edizione dell'indagine internazionale «Ing Case e Mutui» condotta su 15 mila persone in Europa, Usa e Australia. I «rialzisti» nel nostro Paese sono il 37% degli intervistati, a fronte di una media europea del 56%; rispetto al sondaggio realizzato lo scorso anno c'è stato però un aumento di quattro punti e di sette rispetto al 2014, a riprova del cambiamento di *sentiment* che si sta verificando sul mercato

immobiliare. A peggiorare è invece il clima economico: stanno aumentando le difficoltà a fare fronte al pagamento di rate del mutuo e canoni di locazione: il 27% delle persone indebitate con la banca dichiara di fare fatica a pagare la rata mensile, mentre l'affitto è un problema addirittura per il 38% degli inquilini.

Sono dati peggiori di quelli registrati nel 2015. Gli inquilini inoltre sono meno soddisfatti del loro *status* abitativo rispetto ai proprietari: non è contento il 48% di chi vive in affitto mentre la quota scende al 32% tra chi

sta in casa propria. Un dato significativo è quello sui fattori che inciderebbero secondo gli intervistati sui prezzi delle case.

La quota di italiani che attribuisce alle tasse la maggiore incidenza è del 22%, il doppio rispetto alla media europea. In realtà se ci riferiamo all'acquisto di una prima casa non di lusso le pretese del Fisco nel nostro Paese non sono particolarmente esose, anzi si potrebbero quasi definire moderate: è evidente che la pressione fiscale abnorme con cui dobbiamo fare i conti crea un riflesso condizionato per cui

qualsiasi cosa è tassata troppo.

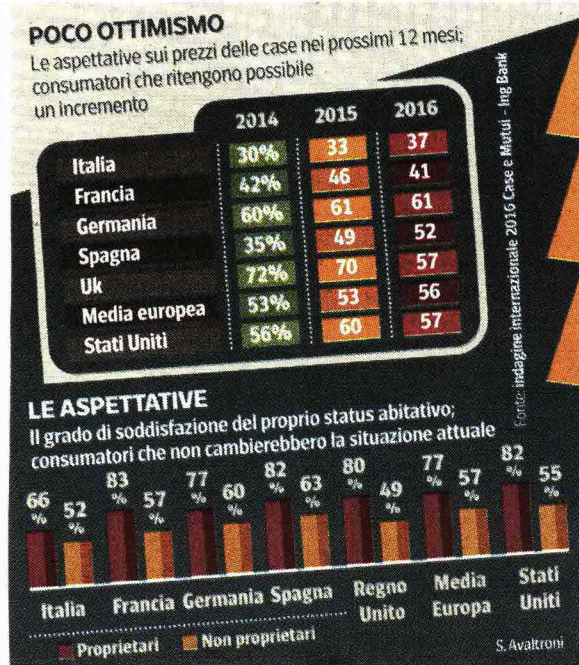
Infine, la ricerca esamina anche l'impatto che la mancanza di una casa propria ha sulla vita delle persone: il 29% degli italiani dichiara di non poter andare a vivere da solo, il 20% di aver rimandato la decisione di avere figli.

Commentando i risultati della ricerca Paolo Pizzoli, *senior economist* Ing Bank Italia, sottolinea come le aspettative sull'andamento dei valori immobiliari sia anche il riflesso della diversa velocità di crescita delle economie nazionali. Per quanto riguarda l'Italia: «la

bassa percentuale degli intervistati che prevedono un aumento dei prezzi fotografa lo stato di un mercato caratterizzato ancora da quotazioni in discesa. Nonostante questo, il 47% degli italiani si dichiara d'accordo con l'affermazione che i prezzi delle case non possono mai crollare. Un'idea che potrebbe portare anche a investire nel mattone senza rendersi conto dei rischi che vi sono connessi». Un errore di cui deve essersi reso chi ha acquistato casa tra il 2002 e il 2008 e oggi cerca di rivendere.

GI. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rapporto Confartigianato registra una flessione del 3,26%

Edilizia L'Italia è ancora un cantiere semideserto

Il settore delle costruzioni nel 2016 fa segnare un'altra flessione. Si chiede un «piano Marshall» di investimenti

DI ISIDORO TROVATO

Come provare ad aumentare la velocità di un'auto con una ruota a terra. Si chiama edilizia la gomma sgonfia dell'economia italiana e a certificarlo è l'ultima indagine di Confartigianato (nel comparto costruzioni lavora il 38,2% dell'artigianato italiano). L'indice della fiducia delle imprese — al netto dei fattori stagionali — scende ad agosto 2016 a quota 123,5 rispetto al 126,2 di aprile soprattutto per il peggioramento dei giudizi sugli ordini e sui piani di costruzione mentre registra un rialzo del 3,3% rispetto ad un anno prima. Dati poco confortanti anche alla luce del fatto che senza un ritorno alla crescita dell'edilizia la ripresa in atto rimarrà fragile e squilibrata.

L'istantanea

I dati pubblicati dall'Istat, confermano una condizione di incertezza e di difficile ripartenza: a luglio 2016, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra una diminuzione

dello 0,4%, che segue l'aumento dell'1,2% registrato il precedente mese di giugno.

«Dal 2008 conviviamo con una crisi aggressiva e incessante — ricorda Marco Granelli, vice presidente vicario di Confartigianato — che ha colpito soprattutto le piccole aziende costringendo gli imprenditori del settore a una sorta di isolamento industriale. I segnali di uscita dalla recessione, già registrati nel 2015, non hanno trovato il seguito auspicato e il 2016 che doveva essere l'anno della ripartenza e della svolta, in realtà, sta diventando l'anno delle occasioni mancate». Uno scenario non proprio incoraggiante per un comparto che, stando ai dati di Confartigianato, nel secondo trimestre 2016 ha visto l'occupazione scendere del 4,9% su base annua: si tratta del quarto calo consecutivo ed è pari ad una diminuzione di 75.700 occupati. Il tutto senza dimenticare che il livello dell'occupazione del precedente trimestre rappresenta il minimo storico degli ultimi dieci anni.

Alla luce di questi dati, ciò che

le associazioni di categoria chiedono al governo è una maggiore attenzione alle leve che potrebbe rilanciare il settore. «Una delle chiavi per la tenuta del comparto e la più evidente — osserva Granelli — sta nella ristrutturazione e nella riqualificazione energetica di oltre due milioni di immobili e abitazioni vecchie e in cattive condizioni. Non a caso si tratta dell'unico segmento di mercato ad aver registrato un incremento nel corso degli anni, soprattutto grazie agli incentivi fiscali rafforzati che auspichiamo vengano riconfermati agli attuali livelli insieme alla messa in sicurezza antisismica degli edifici».

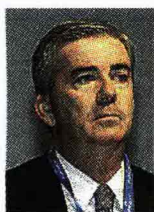
I progetti

Ad appesantire il magro bilancio dell'edilizia italiana contribuiscono gli scarsi investimenti nel settore pubblico e la bassa vivacità dell'edilizia civile. «Nel pubblico servirebbe un piano Marshall — avverte il vice presidente vicario di Confartigianato —. Servono investimenti strutturali: in Italia ci sono 2 milioni di abitazioni

senza criteri antisismici e alla luce degli ultimi tragici avvenimenti questo è un paese che non può più permettersi questo stato di abbandono. Nel pubblico si agisce solo sulla spinta dell'emotività e dell'emergenza».

In questa prospettiva si colloca il «cantiere» che va sotto il nome «Casa Italia» avviato dal governo con le parti sociali, tra cui l'Anapa-Confartigianato. Il piano è rivolto a tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali riguardanti la prevenzione sismica, il dissesto idrogeologico, i beni culturali, l'edilizia scolastica e le periferie, incluso l'«housing sociale». Il raggiungimento degli obiettivi individuati è direttamente proporzionale agli investimenti che saranno messi in campo sia a livello europeo che nazionale a partire dalla legge di Stabilità, in una visione pluriennale di lungo respiro. «Però i tempi stringono — avverte Granelli —. Il comparto è fiaccato da otto anni di crisi, bisogna rendere subito operativo il progetto e dare una scossa a tutto il settore edile italiano».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mattone Marco Granelli, vice presidente vicario di Confartigianato partecipa al progetto «Casa Italia»

La difficile ripartenza

Variabile

- 1 Clima di fiducia (destagionalizzato)
- 2 Produzione (destagionalizzato)
- 3 Investimenti in Costruzioni (in volume e destagionalizzato)
- 4 Occupati
- 5 Compravendite immobili totali
- 6 Prezzo delle abitazioni nuove
- 7 Costo di costruzione di un fabbricato residenziale
- 8 Tasso al totale famiglie per mutui per acquisto abitazioni (var. in punti base)
- 9 Stock mutui a famiglie per l'acquisto di abitazioni
- 10 Prestiti «vivi» alle imprese delle costruzioni
- 11 Sofferenze delle imprese delle costruzioni
- 12 Imprese delle costruzioni
- 13 Imprese artigiane delle costruzioni

Periodo di riferimento

Var. % tendenziale

Agosto 2016	3,3
Maggio 2016	-2,4
Il trim. 2016	1,2
Il trim. 2016	-4,9
I trim. 2016	17,3
I trim. 2016	-0,7
I trim. 2016	0,5
Luglio 2016	-66
Giugno 2016	1,1
Giugno 2016	-12,0
Giugno 2016	2,7
Il trim. 2016	-1,0
Il trim. 2016	-2,3

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Confartigianato su dati Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia, BCE, Istat, MEF e Unioncamere - Infocamere

centimetri

Decreto Scia2, Ance: evitare difformità con le norme regionali

Giuseppe Latour

Il riordino dei titoli abilitativi per l'edilizia, nel quadro del decreto "Scia 2", non può prescindere dalle normative regionali. Che, nel corso degli ultimi anni, hanno semplificato e modificato molte delle previsioni generali del Dpr n. 380 del 2001. È questa l'indicazione più interessante contenuta nella memoria che l'Ance ha appena inviato alle commissioni di Camera e Senato, che in queste settimane stanno lavorando al parere sul decreto "Scia 2". Oltre a una serie di indicazioni di dettaglio, legate soprattutto a problemi di coordinamento con alcune discipline, la richiesta principale dei costruttori è di considerare, per la preparazione della nuova tabella unica nazionale, l'assetto delle norme a livello locale.

Nel mirino dell'Ance finisce la parte che prevede un riordino dei regimi amministrativi contemplati dal Dpr 380/2001 e, in questo quadro, l'adozione entro 90 giorni con decreto del ministero delle Infrastrutture di un glossario unico che dovrebbe individuare per ciascuna tipologia di intervento il necessario titolo e regime amministrativo. «Il decreto – spiegano i costruttori - è condivisibile nella parte in cui procede al riordino del Dpr 380/2001 semplificando il regime amministrativo attualmente vigente caratterizzato da molteplici interventi normativi che si sono susseguiti in questi anni».

L'intento di rendere più organica la materia è positivo, ma questo intervento andrà fatto tenendo conto delle relative normative regionali. Il panorama normativo, infatti, «si declina diversamente a livello regionale in conseguenza della competenza legislativa concorrente». Dal momento che le Regioni si sono mosse in maniera diversa negli ultimi anni, «occorre evitare che il glossario, innestandosi su definizioni consolidate, si risolva in una semplificazione per alcuni e in una maggiore complicazione per altri». Un problema simile a quello che si sta ponendo in sede di discussione del regolamento edilizio unico. Quindi, «è essenziale chiarire che le modifiche al Dpr 380/2001 non vengono rimesse in discussione dall'adozione di tale glossario e che comunque si dovrà tener conto delle normative regionali vigenti».

Un'altra serie di problemi, poi, riguarda il mancato coordinamento con il decreto legislativo n. 126/2016 (decreto Scia) e con il decreto legislativo n. 127/2016, in materia di conferenza di servizi, entrambi entrati in vigore dallo scorso 28 luglio. «Dall'esame congiunto dei testi citati e dello schema di decreto - dicono dall'Ance - emergono alcuni dubbi interpretativi e l'assenza di coordinamento in rapporto con normative di settore delle costruzioni».

Sul fronte della conferenza di servizi, dall'esame della Tabella A, allegata allo schema di decreto, emerge che ogniquale volta sia necessario acquisire degli atti di assenso nell'ambito di Cila e Scia sarà anche obbligatorio rivolgersi sempre allo sportello unico e convocare la conferenza di servizi. L'articolo 23 bis del Dpr 380/2001, però, stabilisce che per la Scia e la Cila c'è una mera facoltà di

rivolgersi allo sportello unico. Allo stesso modo, le norme in materia di conferenza di servizi in vigore prevedono che «la conferenza decisoria sia obbligatoria nel caso in cui per la relativa attività siano necessari più atti di assenso e non quando sia necessario un solo atto di assenso». Tutti punti in contraddizione tra loro. Un problema simile, infine, si ritrova anche nella parte relativa al permesso di costruire.

Permesso edilizio, ecco le Regioni nelle quali è più facile la proroga del fine lavori

A.A.

La proroga straordinaria dei tempi di inizio e fine lavori prevista dal decreto Fare (69/2013) per titoli abilitativi edilizi e convenzioni di lottizzazione sta esaurendo i suoi effetti. Due anni in più per i titoli rilasciati prima del 22 giugno 2013, per strumenti che hanno scadenza tre anni. Una misura pensata a introdotta per "dare una mano" a proprietari e operatori in periodo di crisi, per consentire rinvii e rallentamenti di lavori senza dover ripartire da zero con la richiesta del permesso di costruire.

Nel frattempo alcune Regioni hanno introdotto normative autonome, che prevedono una possibilità "ordinaria" di chiedere e ottenere allungamenti di durata dei titoli abilitativi, anche senza i presupposti eccezionali previsti a regime dalla legislazione nazionale. In particolare hanno dato questa possibilità - in circostanze diverse - l'Emilia Romagna, il Friuli Venezia Giulia, la Sicilia, la Provincia di Trento, l'Umbria, la Valle d'Aosta.

È quanto emerge da un dossier preparato dalla direzione Mercato privato dell'Ance, e che «Edilizia e Territorio» è in grado di sintetizzare.

Dal dossier emerge che alcune Regioni si sono dotate di una normativa più ampia rispetto a quella statale, prevedendo o termini più lunghi per la durata o condizioni più favorevoli per l'ottenimento della proroga. In alcune Regioni, poi, è possibile richiedere la proroga anche per la Dia e la Scia. «Il tema - commenta l'Ance - assume particolare attualità dato che la cd. proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori prevista dal DL 69/2013, convertito in Legge 98/2013 (decreto Fare), ha ormai quasi esaurito la sua efficacia».

NORMATIVA NAZIONALE (art. 15 Dp3 380/2001) Nel permesso di costruire sono indicati i **termini di inizio e fine lavori**. Inizio lavori: 1 anno dal rilascio del titolo. Fine lavori: 3 anni dall'inizio dei lavori. **Proroga dei termini**. Anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori è possibile richiedere una proroga. In particolare, la proroga può essere concessa con provvedimento motivato per:

- fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso;
- la mole dell'opera da realizzare;
- le particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera;
- le difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- le opere pubbliche nel caso in cui il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

In questi casi la proroga è discrezionale ed è valutata caso per caso dall'amministrazione comunale. La proroga è sempre concessa qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (es. sequestro del cantiere poi dichiarato infondato).

Nel caso della **Scia** (articolo 19 Legge 241/90 e 22/23 bis DPR 380/2001 - SCIA), inizio lavori: alla presentazione della SCIA o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri. Fine lavori: non è indicata a livello statale ma avendo sostituito la DIA si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia di tre anni.

Proroga dei termini: a differenza del permesso di costruire non è possibile richiedere una proroga. La realizzazione della parte non ultimata di intervento è subordinata a nuova DIA/SCIA.

PROROGA SPECIALE DECRETO FARE

Con il Decreto legge 69/2013, convertito in Legge 98/2013, è stata introdotta una proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori. L'articolo 30 ha introdotto due distinte ipotesi di proroga ed in particolare: - **comma 3: una proroga di 2 anni per i termini di inizio e ultimazione dei lavori come indicati nei titoli abilitativi rilasciati** o comunque formati prima del 22 giugno 2013 (entrata in vigore del decreto legge); - **comma 3bis: una proroga di 3 sia del termine di validità sia dei termini di inizio e fine lavori delle convenzioni di lottizzazioni** o comunque degli accordi similari come denominati dalla legislazione regionale stipulati sino al 31 dicembre 2012. Entrambe le disposizioni sono applicabili, per espressa previsione di legge, dal 21 agosto 2013 ossia dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 69/2013 (Legge 98/2013).

NORME REGIONALI CON «AMPLIAMENTO» DELLE POSSIBILITA' DI PROROGA (alcuni esempi)

Emilia-Romagna L.R. 30 luglio 2013, n.15.

Permesso di costruire.

- inizio lavori entro 1 anno dal rilascio del titolo;
- fine lavori non può superare i 3 anni dalla data di rilascio.

Proroga: Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui si assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Friuli Venezia Giulia L.R. 11 novembre 2009, n. 19

Permesso di costruire:

- inizio lavori non è indicato
- fine lavori non può superare i 3 anni dalla data di ritiro del titolo

Proroga: Il termine di ultimazione è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.

Scia:

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori. Nel caso dei vincoli previsti nelle disposizioni sovraordinate trovano applicazione le leggi di settore relativamente al rilascio degli eventuali atti di assenso preventivi all'inizio dei lavori.

Sicilia LR 10 agosto 2016, n. 16

Permesso di costruire:

- l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo
- l'ultimazione non può superare 3 anni dall'inizio dei lavori

Proroga: sono prorogati di 2 anni i termini di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori

La proroga dei termini è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Trento L.P. 4 agosto 2015, n. 15

Permesso di costruire:

- inizio entro 2 anni dal rilascio del titolo permesso
- ultimazione entro 5 anni dalla comunicazione

Il comune può individuare un termine maggiore per la conclusione dei lavori, su richiesta dell'interessato da presentare prima del termine finale previsto per la conclusione, in ragione delle dimensioni dell'opera, delle sue caratteristiche costruttive o delle condizioni climatiche della zona.

Proroga: il termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per eventi e fatti di carattere straordinario sopravvenuti.

Umbria L.R. 21 gennaio 2015, n. 1

Permesso di costruire:

- l'inizio dei lavori non può essere superiore a un 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo
- l'ultimazione dei lavori non può superare i 4 anni dall'inizio dei lavori.

Proroga: su richiesta presentata anteriormente alla scadenza e per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato con provvedimento motivato al massimo per 2 anni.

Valle d'Aosta L.R 6 aprile 1998, n. 11 Valle d'Aosta L.R. del 30 giugno 2014, n. 5

Permesso di costruire:

- l'inizio dei lavori non può essere superiore a 2 anni per i lavori pubblici e assimilati, ad 1 anno in ogni altro caso
- l'ultimazione delle strutture portanti verticali e orizzontali dell'edificio, ivi comprese quelle attinenti alla copertura, non può essere superiore a 3 anni. L'intervento deve essere concluso nei termini seguenti, articolati in relazione all'altitudine:

- a) fino a 500 metri di quota: mesi 48 ;
- b) da 501 a 1.000 metri: mesi 51;
- c) da 1.001 a 1.500 metri: mesi 54;
- d) sopra i 1.500 metri: mesi 60.

Proroga: può essere accordata con provvedimento motivato per una sola volta e per un periodo non superiore a 24 mesi, per cause indipendenti dalla volontà del titolare del permesso di costruire che abbiano ritardato i lavori in corso di esecuzione.

Terremoto/2. Con le nuove Norme tecniche entro dicembre anche il recepimento italiano degli Eurocodici

Giuseppe Latour

Non solo aggiornamento delle Norme tecniche e circolare interpretativa. Il Consiglio superiore dei lavori pubblici si prepara entro fine anno a chiudere il cerchio della normativa in materia di progettazione delle strutture, mandando in porto anche il terzo pilastro delle regole di settore: si tratta delle appendici nazionali agli Eurocodici che, in sostanza, delimiteranno il quadro di applicazione delle norme comunitarie nel nostro paese. Norme che – va ricordato – sono il principale riferimento tecnico per tutte quelle questioni non espressamente regolate dalle Ntc.

La bozza delle nuove norme tecniche, già nelle premesse, conferma infatti quanto veniva stabilito con le Ntc 2008: «Per quanto non espressamente specificato nel presente documento, ci si può riferire a normative di comprovata validità e ad altri documenti tecnici elencati nel capitolo 12. In particolare quelle fornite dagli Eurocodici con le relative appendici nazionali costituiscono indicazioni di comprovata validità e forniscono il sistematico supporto applicativo delle presenti norme». Insomma, dove non arrivano le Ntc si può fare riferimento al sistema degli Eurocodici.

Le appendici, nello specifico, contengono tutti i parametri la cui definizione è lasciata ai singoli paesi membri del Comitato europeo di normazione (Cen), l'organo che si occupa di armonizzare le regole comunitarie in questa materia. A valle delle norme generali, quindi, ci sono gli annessi tecnici nazionali, che sono lo strumento con cui viene lasciata ai paesi membri la facoltà di dare prescrizioni sui parametri di sicurezza o su quelli di uso locale. Rispetto al testo precedente, riferito alle Ntc 2008, occorre adeguare ora i parametri nazionali alle nuove Ntc 2014 e agli Eurocodici, così come modificati negli ultimi anni. E non si tratta di un lavoro di scarsa importanza, dal momento che gli Eurocodici si occupano di aspetti parecchio delicati, come le opere in legno strutturale, le strutture in acciaio, la geotecnica, le strutture in alluminio.

Alle appendici nazionali sta lavorando da tempo, in parallelo a quello che sta avvenendo su Ntc e circolare interpretativa, un gruppo di esperti costituito presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici: per la precisione, il processo di revisione dei vecchi annessi tecnici è iniziato nella prima metà del 2015, sostanzialmente di pari passo con il gruppo di lavoro per la circolare. Adesso, secondo le notizie che arrivano dal Cslp, anche questa partita è arrivata a una svolta: il lavoro è quasi concluso e dovrebbe essere licenziato entro la fine dell'anno, insieme all'aggiornamento delle Ntc e subito prima della circolare. Proprio le nuove Ntc, intanto, stanno avanzando verso la Gazzetta ufficiale: sono state appena incardinate in Conferenza Stato Regioni, anche se per ottenere via libera servirà ancora qualche settimana. A quel punto mancherà solo una comunicazione formale a Bruxelles e potranno essere pubblicate in via definitiva per poi entrare in vigore, probabilmente dopo un periodo transitorio.

il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

SABATO 24 SETTEMBRE

De Albertis: nuove regole o salta tutto e io me ne vado



Il Presidente duro all'Assemblea dei Costruttori a Milano

Milano • "O entro Natale cambiano le regole o io qui non resto", ha detto duro Claudio De Albertis, presidente nazionale Ance, all'Assemblea dei Costruttori di Assimpredil ANCE a Milano. "Non accetto di stare in concorrenza sleale. Chi lavora fuori dalle regole, bara. Anche imprese note che si definiscono corrette, nei comportamenti non lo sono. La cassa edile controlla solo il 30% della mano d'opera che entra in cantiere. La gente pensa che siamo tutti dei ladri. Ci dobbiamo rivoltare". Poi invita l'assessore all'urbanistica del Comune, Pierfrancesco Maran, a "mettere mano all'edilizia privata, che oggi è più importante dell'urbanistica".

Perché "i giganteschi progetti urbanistici evocati durante la convention — scali ferroviari, Bovisa, Città della salute — sono fuori dalla nostra portata. Assessore metta mano all'Edilizia privata perché i tempi di approvazione degli iter non sono più accettabili". E va oltre quella che può sembrare una frase fatta: "Ci sono funzionari comunali che in tre anni hanno chiuso una pratica". Non risparmia colpi. "La politica è in mano alle lobby, come la nostra: e allora vi dico ci stiamo facendo del male. O facciamo un salto di qualità o andiamo a finire male, consegniamo la testa al cappio e qualcuno ce lo tira prima o poi".