

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
11	Legalità e sicurezza	27/10/2016	CANTONE: PIU' PREVENZIONE, PRONTI A COMMISSARIARE MA E' ALLARME FONDI ANAC (M.Salerno)	2
1	Legalità e sicurezza	27/10/2016	L'ANTIDOTO DEL CODICE APPALTI (G.Santilli)	3
44	Economia e fisco	27/10/2016	IL PARLAMENTO PUNTA A INSERIRE SEMPLIFICAZIONI E STUDI DI SETTORE (M.Mobili/G.Parente)	4
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
1	Legalità e sicurezza	27/10/2016	APPALTI, ESCORT E MAZZETTE: 35 ARRESTI PER LE GRANDI OPERE (I.Sacchettoni)	5
35	Edilizia e immobiliare	27/10/2016	"PROGETTI E AREE DA RIQUALIFICARE COSI' L'ITALIA ATTRAIE I FONDI SOVRANI" (D.Polizzi)	7
Testata: ANSA				
.	Cronache Ance	26/10/2016	SISMA: ANCE, SERVE PIANO PREVENZIONE RISORSE CERTE	8
.	Cronache Ance	26/10/2016	SISMA: ANCE, INTERVENTI SICUREZZA TROPPO LEGATI AD EMERGENZE	9
.	Cronache Ance	26/10/2016	MANOVRA: ANCE, BENE BONUS CASA MA PREOCCUPA CREDIBILITA'	10
Testata: CASA & CLIMA (WEB)				
	Cronache Ance	27/10/2016	SICUREZZA ANTISISMICA E MODELLI DI RICOSTRUZIONE, I COSTRUTTORI IN AUDIZIONE ALLA CAMERA CERTIFICATI	11
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
21	Edilizia e immobiliare	27/10/2016	PIU' COMPRAVENDITE CON L'AGENZIA (A.Lovera)	14
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Cronache Ance	27/10/2016	TERREMOTO/3. ANCE: «CERTIFICATI SOA ANCHE PER LA RICOSTRUZIONE PRIVATA: SERVE A GARANTIRE QUALITÀ»	17
1	Attualità	27/10/2016	TERREMOTO, «VIGILANZA SPECIALE» DELL'ANAC SUGLI APPALTI IN DEROGA AL NUOVO CODICE	19
Testata: LA SICILIA - EDIZIONE SIRACUSA				
24	Dal territorio	27/10/2016	SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI I SINDACATI VANNO ALL'ATTACCO	20

Anticorruzione. «Abbiamo già chiesto copia delle ordinanze»

Cantone: più prevenzione, pronti a commissariare Ma è allarme fondi Anac

IL NODO FINANZIAMENTI

«Non chiediamo soldi né al Parlamento né al Governo, ma solo di utilizzare i fondi che già abbiamo»

Mauro Salerno
ROMA

Si apre anche un fronte Anac nelle inchieste che stanno scoprendo una fitta trama di corruzione negli appalti delle grandi opere. Il presidente dell'Anticorruzione Raffaele Cantone è pronto a intervenire azionando il meccanismo del commissariamento degli appalti finiti nella bufera giudiziaria, dopo aver verificato la gravità e la consistenza dei reati contestati. Ma dovrà agire in fretta, considerando l'allarme sulla scarsità dei fondi a disposizione dell'Autorità, lanciato nel corso di un'audizione in Senato sui controlli che l'Authority sarà chiamata a effettuare per garantire la legalità degli appalti per la ricostruzione di Amatrice.

«Siamo alla canna del gas - ha

detto Cantone - perché il codice dei contratti amplia a dismisura le nostre competenze. Non chiediamo soldi al Parlamento né al Governo, ma solo di utilizzare i fondi che già abbiamo». Mentre «c'è una norma del decreto Madia che ci impone un vincolo che ci rende impossibile operare». Senza l'eliminazione di questa tagliola, ha aggiunto l'ex magistrato «dall'inizio dell'anno non saremo più in condizione di svolgere la nostra attività». Nelle pieghe del bilancio dell'Anac si nasconde un "tesoretto" di 82,8 milioni parcheggiati nel fondo cassa, ricavati da una drastica riduzione delle spese di funzionamento. È a queste risorse che l'ex magistrato vorrebbe attingere per potenziare le strutture. Una misura contenuta nelle prime versioni del «decreto Terremoto», che affida diversi nuovi

compiti all'Autorità, le avrebbe sbloccate se non fosse stata alla fine stralciata. Ora c'è la possibilità che venga recuperata in fase di conversione in legge del decreto. «Ce lo auguriamo - ha risposto Cantone -. Ma se così non fosse sono certo che lo sblocco di questi fondi avverrà con la legge di Bilancio».

Firmando nel pomeriggio un protocollo di intesa per la vigilanza dei primi appalti per fronteggiare l'emergenza post-terremoto, Cantone è tornato anche sull'inchiesta che ha portato a 31 arresti per corruzione nelle opere sul Terzo Valico e per la Salerno Reggio Calabria, aprendo all'ipotesi di commissariare gli appalti finiti nel mirino delle procure di Roma e Genova. «Abbiamo già chiesto copia delle ordinanze cautelari e valuteremo se ci sono le condizioni per chiedere il

commissariamento di alcuni appalti: se necessario, siamo pronti a farlo», ha annunciato l'ex magistrato.

L'indagine relativa ai lavori per il Terzo Valico, gestito dal Consorzio Cociv, riguarda l'aggiudicazione di commesse per oltre 324 milioni. In ballo ci sono però gare ancora da chiudere altrettanto milionarie. Almeno due per un totale di 391 milioni sono state bandite negli ultimi mesi e devono essere ancora formalmente assegnate. «Ho sempre avuto grande preoccupazione rispetto alla figura del general contractor: mi sarei augurato che il Codice degli appalti li avesse definitivamente eliminati, ma li ha significativamente ridimensionati e questa è una delle cose positive che ci sono nel nuovo Codice», ha concluso Cantone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE RISORSE

82,8 milioni

Il fondo cassa

Dopo il taglio del 20% delle spese di funzionamento imposto dalla «spending review» il fondo cassa a disposizione dell'Authority è salito di altri 11 milioni nel 2015. Sono i fondi che potrebbero essere investiti per l'assunzione di nuovo personale e soprattutto in mezzi (anche informatici) per far fronte ai nuovi compiti.

319

I dipendenti

L'ultima relazione annuale sull'attività svolta dall'Anac quantifica in 319 i dipendenti in servizio all'Autorità, di cui 46 dirigenti, 169 funzionari e 103 operativi. La nuova pianta organica ne prevederebbe 350, di cui 35 dirigenti di livello non generale, 207 funzionari e 107 operativi.



L'antidoto del codice appalti

di **Giorgio Santilli**

Arriva una nuova, pesante indagine sul sistema delle grandi opere avviata nel decennio scorso e ancora una volta è necessario che la magistratura faccia chiarezza sulle patologie del sistema per punire i colpevoli. **Continua ► pagina 11**

L'ANALISI

Giorgio Santilli

Controllori e controllati: l'«antidoto» del codice appalti

► Continua da pagina 1

Esu un altro piano, è necessario che governo e Parlamento lavorino per eliminare le storture, se ancora ve ne sono.

Una delle figure-chiave della nuova indagine sulle grandi opere è Giampiero De Michelis che fino al 2015 è stato il direttore dei lavori delle tre grandi opere oggetto dell'indagine, un lotto del Terzo valico, il terzo

macrolotto della Salerno-Reggio Calabria e il People mover di Pisa. Come già nell'inchiesta avviata un anno e mezzo fa a Firenze, sotto accusa è il sistema del general contractor e, in particolare, la direzione lavori delle grandi opere che, per una disposizione della legge obiettivo a suo tempo definita "criminogena" dal presidente dell'Anac, Raffaele Cantone, veniva affidata allo stesso general contractor o a persona da lui individuata. Controllore e controllato associati nella stessa figura in un groviglio ambiguo e patologico di responsabilità.

Due fatti tutt'altro che irrilevanti, però, sono intercorsi da quell'inchiesta denominata Sistema e da quel primo faro acceso su questa inquietante storta del sistema.

Il primo fatto, di pochi giorni fa, è proprio la conclusione di una parte importante di quell'indagine con l'archiviazione del reato di associazione a delinquere e

del reato di corruzione in alcune delle fattispecie indagate per i due più importanti indagati, Ercole Incalza e Stefano Perotti. Perotti fu indagato proprio per la sua attività di direttore dei lavori. Bisogna attendere che tutti i vari rami di quell'inchiesta arrivino a conclusione per fare un bilancio definitivo delle responsabilità personali degli indagati, ma il primo dato è di notevole alleggerimento di quelle posizioni individuali.

Una conclusione definitiva è invece già possibile sul piano legislativo per quella norma che affidava al general contractor anche le competenze di direzione lavori. Il nuovo codice appalti ha cancellato quella norma e ha ridimensionato notevolmente la figura del general contractor. È il secondo fatto intercorso e questo cambia certamente lo scenario in cui oggi lavorano le imprese e le amministrazioni pubbliche

del sistema appaltistico. In altri termini, già oggi è più difficile creare quel tipo di conflitto di interessi che sembra aver generato numerose patologie nel sistema passato della legge obiettivo. Molte cose sono ancora da mettere a punto, ma l'approvazione del codice appalti e il ruolo di vigilanza e regolazione assunto dall'Anac di Raffaele Cantone fanno credere che alcune distorsioni macroscopiche non si verificheranno più. Se ne potranno verificare altre, perché la corruzione resta largamente diffusa negli appalti, ma alcuni antidoti sono stati messi in funzione e dovrebbero aiutare a ridimensionare questi fenomeni. Così come il potere di commissariamento delle imprese colpite dalle indagini, sperimentato dall'Anac da Expo in avanti, può consentire di perseguire i colpevoli (e costringerli a lasciare l'azienda) senza bloccare eventuali lavori in corso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La conversione. Le misure da introdurre per i relatori Sanga (Pd) e Tancredi (Ap)

Il Parlamento punta a inserire semplificazioni e studi di settore

Marco Mobili
Giovanni Parente
ROMA

Un faro sulle **semplificazioni** e la **revisione degli studi di settore**. I due relatori al decreto legge fiscale - incardinato ieri in commissione Finanze della Camera, Giovanni Sanga (Pd) e Paolo Tancredi (Ap) - non hanno dubbi: la riduzione degli adempimenti e i nuovi indici di fedeltà fiscale già annunciati dal Governo, al momento sono i grandi assenti del decreto legge fiscale collegato alla manovra di bilancio.

Dal canto suo, l'Esecutivo ha assicurato che per le semplificazioni si ripartirà da quel pacchetto di misure di semplificazioni concordate con le associazioni di categoria e con le imprese nell'estate scorsa per ridurre i cosiddetti **oneri da adempimento**. A quel pacchetto nato inizialmente per ritoccare il decreto attuativo della delega fiscale si potrebbe aggiungere anche il tanto atteso addio al tax day, così come potrebbero essere cancellate una serie di comunicazioni (**San Ma-**

rino, elenchi Intrastat) che potrebbero essere superate proprio dalle nuove comunicazioni periodiche trimestrali previste proprio dal Dl sotto la voce «stretta all'evasione Iva».

L'esame del provvedimento sarà comunque sprint, visto che le misure di entrata, come la rot-

IL CALENDARIO ALLA CAMERA

Entro il 4 novembre
gli emendamenti
in Commissione Finanze:
le votazioni inizieranno
dal martedì successivo

tamazione dei ruoli della riscossione, le comunicazioni Iva e la voluntary disclosure, rappresentano l'asse portante delle coperture finanziarie della manovra di bilancio. Manovra che inizierà il suo iter parlamentare il prossimo 2 novembre.

Per le audizioni di imprese, istituzioni e agenzie, nonché per la discussione generale sul decreto

legge ci sarà tempo fino a giovedì 3 novembre, mentre il termine degli emendamenti è fissato per il 4. Si entrerà nel vivo martedì 8 novembre con le prime votazioni.

Altro tema caldo è la rottamazione dei ruoli su cui il viceministro dell'Economia, Enrico Zannetti, assicura che davanti alle cartelle esattoriali tutti i contribuenti saranno uguali e dunque si cercherà di consentire l'adesione alla sanatoria anche a quei Comuni che non riscuotono con i **ruoli** ma con l'**ingiunzione di pagamento**.

Intanto però l'ad, Ernesto Maria Ruffini, ha espresso solidarietà a tutti i dipendenti della società di riscossione e in particolare ai colleghi delle otto sedi del Nord-Ovest dove ieri sono state recapitate almeno otto buste contenenti una polvere sospetta. È stata subito attivata la task force per la lotta al bioterrorismo, che esaminerà i campioni alla ricerca di eventuali tracce di antrace, peste, brucellosi e tularemia, principali agenti di contaminazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Inchiesta Domiciliari al figlio di Monorchio, indagato Lunardi jr

Appalti, escort e mazzette: 35 arresti per le Grandi opere

Soldi ed escort per gli appalti delle Grandi opere: 35 arresti. Coinvolti anche i figli di Lunardi e Monorchio. alle pagine 20 e 21

Soldi ed escort per gli appalti, 35 arresti

Corruzione, nel mirino le Grandi opere: la linea Tav Milano-Genova, la Salerno-Reggio e il «Mover» di Pisa. Sabbia usata al posto del cemento. Indagato il figlio di Lunardi, in cella quello di Monorchio: «È innocente»

ROMA Tre grossi progetti per la realizzazione d'infrastrutture sarebbero stati condizionati da un'intesa fra funzionari pubblici e imprenditori privati: la realizzazione di un tratto dell'alta velocità fra Milano e Genova (Terzo valico di Giovi), quella del collegamento fra l'aeroporto e la stazione centrale di Pisa (Pisa Mover) e l'ammodernamento di un lotto autostradale della Salerno-Reggio Calabria (Rc-Scilla).

Per questa ipotesi sono stati eseguiti ieri 35 arresti fra Roma, Genova, Milano e altre città, per reati che vanno dall'associazione per delinquere finalizzata alla corruzione alla turbativa d'asta e un caso di concussione. Fra gli arrestati c'è anche Giandomenico Monorchio, figlio di Andrea, ex Ragioniere dello Stato. Mentre Giuseppe Lunardi, figlio dell'ex ministro ai Lavori pubblici del governo Berlusconi, inda-

gato a piede libero, fa sapere di non aver ricevuto «alcun avviso di garanzia» e di poter dimostrare la propria estraneità.

Per chiudere un occhio sull'esecuzione dei progetti e addirittura sulla qualità dei materiali utilizzati, il direttore dei lavori del consorzio pubblico otteneva dall'imprenditore di turno lavori e subappalti per imprese collegate a se stesso o alla sua famiglia. Tra le persone finite in carcere il direttore dei lavori della tratta Giampiero De Michelis e l'imprenditore Riccardo Gallo, considerati fra i promotori del sistema. Mentre i finanzieri del Gico, coordinati dalla Procura di Genova, hanno arrestato il presidente del Cociv Michele Longo e il suo direttore generale Pietro Paolo Marcheselli.

Complessivamente l'operazione «Amalgama» suggerisce un salto di qualità delle organizzazioni nel mettere in atto

meccanismi di corruzione nelle opere pubbliche. Per cominciare la mazzetta nel senso classico era stata sostituita dalla meno rischiosa capacità di veicolare lavori (appalti). E in un caso si è arrivati a retribuire un funzionario con una escort in cambio dei favori ricevuti.

Ma non è tutto. Perché cambiano anche gli attori di questa intesa corruttiva che da accordo bilaterale evolve in patto a tre. «Anche il linguaggio utilizzato ci dice che la dimensione prevalente nei rapporti è quella corruttiva. Qui troviamo un piccolo atlante della corruzione» dice il procuratore aggiunto responsabile dei reati contro la Pubblica amministrazione Paolo Ielo, che assieme al collega della Dda Michele Prestipino e al pm Giuseppe Cascini ha coordinato il lavoro dei carabinieri del comando provinciale guidato dal

generale Antonio De Vita. Durante la conferenza stampa di presentazione dell'operazione sottolineano due effetti collaterali immediatamente percepibili del patto illecito: l'alterazione del meccanismo della concorrenza e, in questo caso specifico, l'azzeramento della qualità dell'opera con «la sabbia utilizzata nella produzione del cemento» e il calcestruzzo che somiglia a colla ma anche, in molti casi, con la violazione della sicurezza sul lavoro.

In serata il commento di Andrea Monorchio alla vicenda: «Come dice quel vecchio proverbio, male non fare, paura non avere. Sì, certo, mio figlio è stato arrestato, ma sono gli altri ad avere colpe e responsabilità precise. Purtroppo, come spesso accade, c'è la tendenza a voler coinvolgere tutti».

Ilaria Sacchettoni

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'inchiesta

● Sulle eventuali irregolarità legate alle Grandi opere stanno indagando due Procure: quella di Roma e quella di Genova. Alcuni soggetti sono coinvolti in entrambe le indagini

● Nel caso di Genova si indaga per concussione, corruzione e turbativa d'asta, nell'ambito dell'opera Terzo valico. A Roma (dove oltre che sul Terzo valico, gli occhi sono puntati su un lotto della A3 Salerno-Reggio e sul People Mover di Pisa) le accuse vanno dall'associazione per delinquere alla concussione, turbativa d'asta, tentata estorsione

● Tra gli arrestati c'è Giandomenico Monorchio, figlio dell'ex Ragioniere dello Stato Andrea. Indagato a piede libero Giuseppe Lunardi, figlio

di Pietro, ex ministro ai Lavori pubblici

6,2

miliardi il costo complessivo del Terzo valico, la linea ad alta velocità che consentirà di potenziare i collegamenti del sistema portuale ligure con le linee del Nord Italia

Consegna

Nelle immagini allegate all'inchiesta, un momento del presunto pagamento di una mazzetta nell'ambito della realizzazione dell'Alta velocità tra Milano e Genova



Immobiliare

di Daniela Polizzi

«Progetti e aree da riqualificare Così l'Italia attrae i fondi sovrani»

Catella: nel 2016 investimenti immobiliari per 8 miliardi, il 70% dall'estero

È una platea ristretta ma che da sola vale una potenza di fuoco di 2 mila miliardi. In fila, il fondo sovrano dell'Azerbaijan, il Gic di Singapore, Adia di Abu Dhabi e la Qia del Qatar. Tutti investitori che conoscono bene l'Italia e fin qui hanno scommesso soprattutto sul settore immobiliare. «Sono investitori di lungo periodo, la caratteristica più importante per il nostro Paese che viene spesso comprato da fondi opportunistici solo perché offre nell'immediato forti sconti rispetto ad altri grandi mercati europei». Manfredi Catella è l'imprenditore-immobiliarista che in meno di dieci anni ha portato questi stessi fondi sovrani in Italia, tra Milano e Roma. Hanno convogliato oltre 5 miliardi di capitale nel «mattone» made in Italy. Negli ultimi 18 mesi Catella ha raccolto un miliardo attraverso i fondi che fanno capo a Coima sgr. Ha guidato il

debutto del Qatar che ha scommesso molte delle sue carte a Milano con il progetto Porta Nuova.

«L'Italia ha bisogno di capitali che producono crescita, innovazione e quindi occupazione sul lungo termine e possono giocare un ruolo chiave. Un dato per tutti, nel 2016 si stima che gli investimenti immobiliari si collocheranno a quota 8 miliardi. Di questi il 70% viene proprio dall'estero». Così Catella ha deciso di portare i fondi a Milano. Oggi alla Fondazione Riccardo Catella i quattro investitori sovrani, che raccolgono la loro ricchezza soprattutto dall'estrazione del petrolio e sono a caccia di diversificazione, saranno riuniti per discutere sugli scenari del mercato immobiliare. Affiancati da due attori italiani: Fondaco sgr, promossa dalle Fondazioni bancarie, e Intesa Vita.

Ma la riunione avrà anche una prospettiva nuova per il

mercato nazionale. Si parlerà di «arbitraggio culturale» con gli esperti dell'Università Bocconi. «Si tratta della possibilità di comporre collaborazioni strategiche tra Paesi che hanno molti capitali e quelli che posseggono una grande ricchezza culturale ma che non riescono a metterla a frutto», spiega Catella. Già, ma come funziona? «Abu Dhabi ha stretto un accordo con il Louvre. Parigi presta le collezioni all'Emirato che a sua volta attiva risorse che il museo reinveste. Dobbiamo chiederci se ha senso fare la stessa cosa con gli Uffici a Firenze o Brera a Milano. È un peccato lasciare i quadri in cantina. Ci sono grandi opportunità per l'Italia, anche per riqualificare parti del territorio. Perché non attivare le risorse dei fondi su aree come Pompei?».

Ma quale sarebbe il ritorno sull'investimento? «In parte c'è, ma è chiaro che si tratta di

un approccio di tipo sociale. Bisognerebbe spingersi oltre. Io credo che si possa partire da un progetto puramente immobiliare per passare a una visione territoriale», spiega Catella. «L'ha fatto il Qatar che ha investito nel piano turistico in Costa Smeralda e ora finanzia la costruzione dell'ospedale di Olbia. La mossa ideale sarebbe di presentare, anche attraverso partnership tra pubblico e privato, dei progetti che includano aree di sviluppo ma anche infrastrutture. Poi la cultura c'è sempre sul territorio italiano. Così può essere valorizzata e persino restituire rendimenti», dice l'imprenditore. Quali gli ingredienti per catalizzare questi capitali? «Stabilità politica. Con i privati che però devono accettare la sfida e il rischio, anche per le generazioni future. Londra ha già compiuto il percorso di crescita. Milano ha ancora un potenziale enorme. Questo piace agli investitori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Presidente



● Manfredi Catella, 48 anni, è presidente della società immobiliare Coima e ceo di Coima sgr. Ha sviluppato in partnership con il gruppo americano Hines il progetto Porta Nuova a Milano del valore di 2 miliardi di euro

5

i miliardi
investiti
nel mattone
italiano dai
fondi sovrani



Sisma: Ance, serve piano prevenzione con risorse certe

(ANSA) - ROMA, 26 OTT - Sul tema della prevenzione dal rischio sismico e idrogeologico "e' necessaria un'azione forte e risolutiva per attivare un Programma pluriennale di riduzione del rischio, dotato di risorse certe e stabili, che permetta di intervenire, anzitutto, nelle aree di maggiore pericolosita'". Cosi' si legge nel documento depositato dall'Ance presso la commissione Ambiente della Camera in occasione di un'audizione sulle politiche di prevenzione antisismica e sui modelli di ricostruzione a seguito di eventi sismici.

Sul fronte delle risorse, "buone notizie arrivano dal disegno di legge di bilancio, approvato dal Consiglio dei Ministri del 15 ottobre scorso. Sono stati annunciati 4,5 miliardi di euro per la ricostruzione delle zone terremotate e per gli interventi connessi al progetto Casa Italia - sottolinea l'Ance - Tuttavia, occorre attendere il testo della legge per capire bene la tempistica, la destinazione e le modalita' di spesa di tali fondi".

Intanto l'Ance ha presentato una proposta per il piano di prevenzione pluriennale di riduzione del rischio che si articola in quattro linee d'azione: "prevedere regole che consentano di aumentare il livello di conoscenza e consapevolezza del rischio da parte della popolazione; utilizzare la leva delle detrazioni d'imposta per consentire di realizzare gli interventi di adeguamento sismico che permettano di mettere in sicurezza interi edifici; fissare un congruo periodo per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza degli edifici in zona 1 e 2; avviare una azione finalizzata alla sostituzione edilizia non solo di singoli immobili, ma anche di interi comparti edilizi", si legge nel testo depositato in Commissione. (ANSA).

Sisma: Ance, interventi sicurezza troppo legati ad emergenze

Risorse potrebbero essere spese piu' efficacemente in prevenzione

(ANSA) - ROMA, 26 OTT - Dal punto di vista del rischio sismico e idrogeologico "in Italia, nonostante gli sforzi del Governo attuale, gli interventi per la messa in sicurezza del territorio sono ancora troppo spesso delegati alla politica dell'urgenza". Così si legge nel documento depositato dall'Ance presso la commissione Ambiente della Camera, in occasione di un'audizione sulle politiche di prevenzione antisismica e sui modelli di ricostruzione a seguito di eventi sismici.

L'associazione dei costruttori ha ricordato che negli ultimi 80 anni, si sono verificati piu' di 5.400 alluvioni e 11.000 frane, ma "si interviene per fronteggiare le conseguenze del disastro e per contenerne i danni con provvedimenti dall'efficacia ridotta, ma dai costi elevati", sottolinea l'Ance specificando che ogni anno "spendiamo circa un miliardo di euro per i danni dovuti ad alluvioni e frane", e che si tratta di risorse "che potrebbero essere piu' efficacemente spese in prevenzione piuttosto che in ricostruzione (per non considerare l'incalcolabile valore delle vite umane perse in molti eventi)". (ANSA).

Manovra: Ance, bene bonus casa ma preoccupa cedibilita'

Imprese non sono in grado di sostenerlo, sarebbe ulteriore debito

(ANSA) - ROMA, 26 OTT - Le misure sul bonus casa previste nel disegno di legge di bilancio per le zone sismiche "sono sicuramente positive, bene gli incentivi e la possibilita' di beneficiarne estesa alle seconde case". Così il vicepresidente vicario dell'Ance, Gabriele Buia, a margine di una audizione presso la commissione Ambiente della Camera sulle politiche di prevenzione antisismica e sui modelli di ricostruzione a seguito di eventi sismici.

Nel disegno di legge di bilancio "c'e' tutto", aggiunge Buia, segnalando pero' che l'unica preoccupazione dell'Ance riguarda "la cedibilita' di questo istituto, ci stiamo domandando cosa vuol dire poter cedere, e a chi, questi benefici perche' oggi il mondo delle imprese non e' in grado di sostenere e di scontare questo bonus fiscale che i proprietari possono cedere loro direttamente, sarebbe un ulteriore debito".(ANSA).

Giovedì, 27/10/2016 - ore 10:36:09

Cerca nel sito...

Cerca

Accedi all'area riservata

Migliore
isolamento.

CASA&LIMA.com

Seguici su

ISSN 2038-0895

Migliore
isolamento.

HOME SMART CITY TECH INVOLUCRO IMPIANTI meccanici IMPIANTI elettrici **ITALIA** RINNOVABILI ESTERO BREVI ACADEMY EVENTI
BANDI QUESITI NORMATIVI PROGETTI QUESITI **TECNICI** in cantiere... RIVISTE eBook CONTATTI

Ultime notizie DA NON PERDERE Estero Il parere di... Sentenze Appalti Professione Regioni Leggi Norme Tecniche Green Economy Mercato Pratiche
autorizzative Fisco Lavoro

In Prima Pagina

Sistemi di gestione
dell'energia,
pubblicata in italiano
la ...Geotermia a media e
alta entalpia,
pubblicate le Linee
guida...Sisma 24 agosto, dal
Miur 11,4 MLN per gli
edifici scolastici...

Sicurezza antisismica e modelli di ricostruzione, i costruttori in audizione alla Camera

Certificati Soa anche per la ricostruzione privata per garantire la qualità ed evitare una eccessiva burocrazia sulle white list

Giovedì 27 Ottobre 2016

Tweet Condividi 1 +1 0 Mi piace <21 mila Consiglia <21 mila Condividi

Si è svolta ieri l'audizione dell'Ance (Associazione nazionale dei costruttori edili) presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, nell'ambito dell'Indagine conoscitiva sulle politiche di prevenzione antisismica e sui modelli di ricostruzione a seguito di eventi sismici.

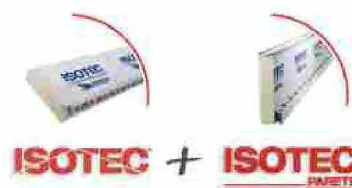
Il Vice Presidente Vicario, Gabriele Buia, che ha guidato la delegazione associativa, ha evidenziato in premessa come l'Italia sia un Paese fragile illustrando, a tal proposito, una serie di dati. Le aree a elevato rischio sismico (zone 1 e 2 secondo la Classificazione sismica della Protezione Civile 2015) sono circa il 44% della superficie nazionale (131 mila kmq) e interessano il 36% dei comuni (2.893). In tali aree vivono 21,8 milioni di persone (36% della popolazione), per un totale di 8,6 milioni di famiglie e si trovano circa 6,2 milioni di edifici. In queste zone, lo stock abitativo è di circa 5,2 milioni di immobili, per lo più concentrati nella zona 2, pari a 4,3 milioni. Con riferimento alla tipologia di struttura edilizia, per gli edifici residenziali emerge una prevalenza della muratura portante (il 54,6% del totale, pari a 2,8 milioni di edifici), mentre il calcestruzzo armato è stato utilizzato in media per il 33,6% degli immobili. Il restante 11,8% è stato costruito con altro materiale (ad esempio acciaio, legno ecc.).

Lo stock abitativo delle zone a maggior rischio sismico risulta molto vetusto. Il 74% degli edifici residenziali, pari a 3,8 milioni di immobili, è stato costruito prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni. Di questi 3,1 milioni di edifici abitativi si trovano in zona 2 e poco meno di 700mila in zona 1.

Dal 1944 a oggi in Italia i terremoti che hanno colpito moltissime zone, da Sud a Nord, del Paese, hanno causato la perdita di decine di migliaia di vite, e determinato incalcolabili conseguenze economiche per il rallentamento o la distruzione di intere economie territoriali oltre che provocato danni per circa 181 miliardi di euro (2,5 miliardi l'anno).

Per trovare ogni volta
le risposte più innovative.

Scopri la nostra azienda



ISOTEC + ISOTEC

Isolamento continuo,
ventilazione garantita.

BREVI

LOMBARDIA: PUBBLICATA GRADUATORIA SECONDO BANDO PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI

Il finanziamento totale ammonta a 11.087.787 euro per 55 beneficiari

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, BANDO IN UMBRIA DA 2 MILIONI DI EURO PER LE IMPRESE

L'Avviso 2016 sarà pubblicato mercoledì 26 ottobre nel Bollettino ufficiale della Regione

TOSCANA, 116MILA EURO PER IL PIANO ANTI-AMIANTO

Per uno "screening" delle coperture contenenti amianto e un Sistema informativo sull'amianto (SIA)

PIEMONTE: 2,6 MILIONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Per il biennio 2016-2017 la Regione Piemonte prevede di destinare complessivamente oltre 5 milioni di euro di fondi statali per il recupero del patrimonio pubblico abitativo inutilizzato

CALDAIA, LE REGOLE PER UNA CORRETTA MANUTENZIONE

Alberto Montanini di Assotermica spiega le regole base per una corretta gestione dell'impianto di riscaldamento al fine di aumentarne la sicurezza e ridurre consumi ed emissioni

Numeri altrettanto preoccupanti emergono con riferimento al dissesto idrogeologico. Le aree ad elevata criticità idrogeologica interessano, infatti, il 9,6% circa della superficie territoriale del Paese e l'82% dei comuni italiani. Si stima che la popolazione potenzialmente esposta a rischio idrogeologico sia pari a 5,8 milioni di persone (2,4 milioni di famiglie), e gli edifici interessati siano circa 1,3 milioni.



Negli ultimi 80 anni, si sono verificati più di 5.400 alluvioni e 11.000 frane. Ma è osservando l'andamento dei fenomeni di dissesto negli ultimi cinquanta anni che la situazione si fa più preoccupante. I dati registrano infatti una crescente incidenza degli eventi ed un progressivo aumento del rischio per la popolazione.

In Italia, nonostante gli sforzi del Governo attuale, gli interventi per la messa in sicurezza del territorio sono ancora troppo spesso delegati alla politica dell'urgenza: si interviene per fronteggiare le conseguenze del disastro e per contenerne i danni con provvedimenti dall'efficacia ridotta, ma dai costi elevati.

Ogni anno vengono spesi circa un miliardo di euro per i danni dovuti ad alluvioni e frane. Si tratta di risorse che potrebbero essere più efficacemente spese in prevenzione piuttosto che in ricostruzione (per non considerare l'incalcolabile valore delle vite umane perse in molti eventi).

Su questo tema, il Vice Presidente ha evidenziato come la stessa Commissione europea abbia più volte sottolineato, nell'ambito delle procedure di valutazione dei conti pubblici italiani, che il costo degli interventi straordinari post-eventi rischia di mettere a repentaglio il raggiungimento degli obiettivi fissati dall'Unione Europea in materia di rapporto deficit/Pil e debito/Pil.

L'Italia, inoltre, risulta il maggiore beneficiario del fondo di solidarietà dell'Unione con circa 1,32 miliardi di euro ottenuti, pari circa un terzo dell'importo totale erogato ai 28 Paesi europei negli ultimi 15 anni (3,78 miliardi di euro).

Dalla lettura dei dati emerge la necessità di superare il paradosso della realtà italiana: quello di un Paese esposto a forte rischio che investe solo nella fase emergenziale e poco in prevenzione ma, soprattutto, quello di un Paese che è il maggiore beneficiario del fondo europeo di solidarietà per le grandi calamità naturali e può scontare dal Patto di stabilità e crescita europeo le spese effettuate durante l'emergenza ma, finora, non ha potuto ricevere nessuno sconto per la fase di prevenzione nell'ambito della cosiddetta "flessibilità di bilancio".

Le conseguenze del sisma che ha colpito il Centro Italia il 24 agosto scorso sono una triste dimostrazione dell'esigenza di definire politiche di prevenzione in una prospettiva di lungo periodo e di carattere strutturale. Una grande sfida attende ora il Paese; una

ista

Sistemi di contabilizzazione
del calore e dell'acqua
e ripartizione dei costi

www.istaitalia.it
info@ista-italia.it



ABBONATI SUBITO

CARTA
+
DIGITAL



APPROFITTARE

DALLE AZIENDE

NUOVO SERVIZIO ONLINE DI BOSCH PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO DOMESTICI

Caldaia e scaldabagno sempre sotto controllo

WORLD SKILLS ITALY, VIEGA SPONSOR DEGLI INSTALLATORI TERMOSANITARI

Viega ha partecipato in qualità di sponsor e fornitore di materiale nella sezione Installatori Termosanitari al campionato Worldskills Italy di Bolzano

BITZER, NUOVA GUIDA 2016 SUI REFRIGERANTI

La guida fornisce informazioni approfondite sui refrigeranti attualmente in commercio e sulle alternative

SAIE: CEMENTO BIODINAMICO E PRODOTTI GREEN PER ITALCEMENTI

Insieme a Calcestruzzi e BravoBloc, l'azienda porterà a Bologna dal 19 al 22 ottobre 2016 soluzioni innovative per l'edilizia e la riqualificazione urbana

ADI DESIGN INDEX 2016, INSERITA L'HOMELIGHT LED LIGHTING BTICINO

Nuova offerta di apparecchi d'illuminazione a LED pensati per funzioni specialistiche e per essere integrati all'interno di un punto luce come complementi nelle linee civili

HONEYWELL, NUOVO REFRIGERANTE A BASSO GWP PER GRUPPI FRIGORIGENI E UNITÀ PLUG-IN

Solstice L40X garantisce un'efficienza energetica maggiore rispetto al refrigerante attualmente in uso che, per conformità alle normative vigenti, è in fase di diminuzione graduale

RIVISTE

CASA&CLIMA N°83 [sfoglia l'anteprima]

CODICE APPALTI Parola d'ordine:
qualità RADIANCE & TOOLS
Progettare la luce naturale
ISOLAMENTO "Nuova pelle" per

sfida alla quale lo stesso Governo ha voluto dare una dimensione nazionale con la costituzione di "CASA ITALIA".

Di fronte a questi dati il Vice Presidente Buia ha sottolineato la necessità di un'azione forte e risolutiva per attivare un Programma pluriennale di riduzione del rischio, dotato di risorse certe e stabili, che permetta di intervenire, anzitutto, nelle aree di maggiore pericolosità (zone 1 e 2 della classificazione sismica).

Sul fronte delle risorse, buone notizie arrivano dal disegno di legge di bilancio, approvato dal Consiglio dei Ministri del 15 ottobre scorso, che prevede 7,4 miliardi di euro per la ricostruzione delle zone terremotate.

QUATTRO LINEE D'AZIONE. Il Vice Presidente Buia, è poi passato ad illustrare le quattro linee d'azione in cui si declina la proposta dell'ANCE sui temi oggetto dell'indagine:

- prevedere regole che consentano di aumentare il livello di conoscenza e consapevolezza, da parte della popolazione, del rischio sismico;
- utilizzare la leva fiscale delle detrazioni di imposta per consentire di realizzare gli interventi di miglioramento antisismico che permettano di mettere in sicurezza interi edifici;
- fissare un congruo periodo per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza degli edifici in zona 1 e 2 della classificazione sismica valutando con attenzione le possibili misure da assumere nei confronti dei proprietari inadempienti;
- avviare un'azione finalizzata alla sostituzione edilizia non solo di singoli immobili, ma anche di interi comparti edilizi utilizzando la leva della messa in sicurezza sismica.

Il Vice Presidente Buia ha, inoltre, evidenziato la necessità di introdurre nel settore privato un sistema di qualificazione che premi il know how aziendale per garantire la corretta e adeguata realizzazione degli interventi.

Infine, si è soffermato sul tema della ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 24 agosto scorso, esprimendo l'apprezzamento dell'ANCE per il Decreto legge 189/2016, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016" (DDL 2567/S) attualmente all'esame della Commissione Bilancio del Senato che, nel suo impianto complessivo, sembra poter garantire un piano di interventi all'insegna dell'efficienza, della trasparenza e della legalità.



ISOTEC + ISOTEC
PARETE

**Isolamento continuo,
ventilazione garantita.**



Se vuoi rimanere aggiornato su
"Prevenzione antisismica"
iscriviti alla newsletter di casaclima.com!

Tweet  Condividi  1  Mi piace < 21 mila  Consiglia < 21 mila  Condividi

edifici storici CASE STUDY Riquilificare un immobile della difesa E-MOBILITY Auto elettrica, come ti ricarico?

ABBONATI SUBITO

CARTA + DIGITAL



APPROFITTA

FISCO E MATTONE
Quesiti di fiscalità immobiliare a cura di AGEFIS



**ACQUISTO CASA
RISTRUTTURATA: CHI VENDE
DEVE AVER FATTO I LAVORI**

**FISCO E MATTONE
CAMBIO DESTINAZIONE
D'USO, POSSIBILE
USUFRUIRE DELLA
DETRAZIONE DEL 36%?**



**FISCO E MATTONE
BONUS 36%: SEMAFORO
VERDE SUL CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO**



**FISCO E MATTONE
NORMA UNI11184,
MANUTENZIONE E
CONTROLLO CANNE**



**FUMARIE
DM 26 GIUGNO 2015,
QUALI I CONTATORI
OBBLIGATORI DA
INSTALLARE?**

**DETRAZIONE?
INTERVENTO DI
MANUTENZIONE
ORDINARIA IN
CONDOMINIO: COME
OTTENERE LA**

PAGINE RINNOVABILI

INTERMEDIAZIONE

Più compravendite con l'agenzia

Secondo TecnoBorsa si tratta del 61% degli acquisti, ma i clienti lamentano costi alti per i servizi offerti

Pagina a cura di

Adriano Lovera

● Per comprare casa è tornata la voglia di rivolgersi in agenzia. Lo rivela una recente indagine di TecnoBorsa, secondo cui il 61,3% di coloro che hanno acquistato un immobile ha scelto un intermediario, dieci punti percentuali in più rispetto alla rilevazione precedente. Nel caso di chi ha venduto, invece, la quota si mantiene stabile intorno al 63 per cento. La ricerca è riferita al biennio 2014-2015, «eppure il trend è ancora in atto e nel corso del 2016 si sta rafforzando», dice Filippo Crocè, coordinatore del comitato della Borsa Immobiliare di Roma.

Accanto alla ritrovata fiducia dei clienti, mostra segni di ripresa il comparto stesso delle agenzie. La conferma arriva da Tecnocasa, tra i principali franchising, che ha il polso della situazione perché cresce arruolando nuovi agenti, non inserendo sotto la propria insegna professionisti già esistenti. «Negli anni peggiori della crisi eravamo scesi poco sotto le 2 mila agenzie in Italia a livello di gruppo, mentre oggi siamo risaliti a 2.033 affiliati», afferma Luigi Sada, ad di Tecnocasa Franchising spa.

Tornando alla ricerca, spicca un altro dato. Nonostante la diffusione di Internet, il 33,3% degli acquirenti ha trovato l'immobile con il passaparola, il 28,3% tramite un'agenzia, il 19,9% dalla lettura di cartelli e solo per il 14,9% attraverso siti e social network. «Sono dati che non ci stupiscono – ragiona Paolo Righi, presidente dell'associazione di categoria Fiaip –. Siamo abituati a guardare solo ai grandi centri urbani, ma nelle periferie, dove peraltro si fatica a vedere la ripresa, il passaparola è ancora molto importante. Quanto al ritrovato amore per le agenzie, la verità è che molti strumenti della sharing economy permettono effettivamente di procedere in modo autonomo, ma alla fine l'utente è solo. Al primo intoppo, dagli arretrati delle spese di condominio a piccole difformità catastali, ci si rende conto che avere di fianco un professionista è utile». Accanto alle luci, però, ci sono anche ombre. Chi ha preferito procedere senza intermediazione imputa alle agenzie una generale scarsità dei servizi offerti a fronte del costo.

Ma che cosa ci si deve aspettare, oggi, quando ci si affida a un agente per comprare casa? «Intanto, un consiglio scontato ma importante è verificare che sia un intermediario abilitato. Si può chiedere all'agente non solo l'iscrizione al ruolo in Camera di Commercio, ma anche una copia dell'assicurazione (rc professionale), che è obbligatoria ed è una tutela per tutte le parti coinvolte – spiega Righi –. In più, dentro i locali di un'agenzia deve essere visibile il mansionario, cioè un foglio che riporta i nomi e il ruolo di tutte le persone impiegate. Questo è importante soprattutto perché solo un agente è autorizzato a condurre trattative economiche, i collaboratori dovrebbero limitarsi a organizzare le visite o alla raccolta dati». Quanto

alle informazioni da ricevere sull'appartamento che si sceglie di visionare, «anche alla prima visita, senza bisogno di aver mostrato il proprio interesse per l'affare, un buon agente deve saper riferire la condizione dell'immobile a livello urbanistico, catastale e ipotecario. Deve subito comunicare la presenza di eventuali difformità da sanare e, se il cliente lo richiede, deve produrre i documenti atti a confermare quanto afferma», afferma Crocè.

Quando poi la trattativa entra nel vivo, il professionista dovrebbe coinvolgere il più possibile le parti. «Prima della firma del contratto preliminare di acquisto, è buona norma che l'agente lo invii in anticipo a entrambe le parti, che potranno così verificare la presenza di articoli dubbi su cui chiedere chiarimenti o modifiche». L'agenzia, inoltre, si rivela una guida sicura per chi acquista a scopo di investimento: «Quando tocca a un agente rintracciare il conduttore idoneo, facciamo uno screening al posto del proprietario, che così è certo di concedere l'immobile a un inquilino affidabile» dice ancora Crocè.

Occhio, infine, al tema del finanziamento per chi procede con il mutuo. La legge 141/2010 vieta agli agenti ogni intromissione in questo terreno, dal momento che non possono suggerire al cliente l'istituto a cui rivolgersi. Una norma chiara, che però fa storcere la bocca alla maggior parte del settore dopo l'ingresso in forze nell'intermediazione dei colossi bancari Intesa Sanpaolo e Unicredit. I gruppi giurano che le aree del credito e quelle che si occupano degli immobili siano separate, ma per la Fiaip, che ha denunciato all'Abi e al Garante della concorrenza questa particolarità italiana il rischio di conflitto di interessi è dietro l'angolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INCARICO SENZA RISCHI IN 4 PUNTI



Per la provvigione basta il preliminare

L'agente ha diritto a ricevere una provvigione, dal venditore e dal compratore, solitamente compresa fra il 2 e il 3% del prezzo di vendita. Ma quando va versata? La legge dice che il diritto a riceverla matura a conclusione dell'affare. E molti consumatori protestano, perché interpretano questo termine con il rogito notarile. In realtà è sufficiente la stipula del preliminare, perché si tratta di un contratto a tutti gli effetti «che viene registrato all'agenzia delle Entrate. A dire il vero, c'è una diffusa modulistica che addirittura anticipa questo momento all'accettazione della proposta di acquisto, ma la principale associazione di categoria del settore propende per il preliminare. Su questo tema, va ricordato che la modalità standard di remunerazione dell'agente prevede la provvigione percentuale, ma in realtà si possono concordare forme flessibili. Ad esempio, prevedere una parte di rimborso spese per eventuali indagini o servizi, e poi la provvigione in un secondo tempo. L'importante è scrivere tutto nero su bianco.



Limiti alle penali per la rescissione

Succede spesso che un cliente, dopo aver affidato l'incarico all'agenzia immobiliare, decida di rescindere dal contratto in anticipo, magari perché nel frattempo ha ricevuto una proposta per via privata. In questo caso è lecito che l'agenzia chieda una penale, a patto che questa non sia esagerata. Sulla questione è intervenuto di recente il Tribunale di Roma (sentenza 19/05/2016, n.10118), annullando un contratto che prevedeva una penale pari all'80% della provvigione. Questa clausola è vessatoria ai sensi del Codice del consumo, in quanto implica un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. I giudici non scrivono a quanto ammonti una penale lecita, anche perché il caso in questione era particolare: si trattava di un immobile da 2 milioni di euro con provvigione pattuita all'1%, quindi la penale risultava di ben 16mila euro. Ma nella prassi si ritiene che non dovrebbe superare il 40-50% della provvigione.



Agente responsabile se l'immobile è «viziato»

Se una compravendita salta perché emergono difformità catastali o diritti ipotecari sull'immobile, di cui l'acquirente non era venuto a conoscenza, l'agente può essere ritenuto responsabile. Lo ha stabilito una sentenza della Corte di Cassazione (7178 del 10 aprile 2015), secondo cui il mediatore è obbligato a verificare tutte le informazioni a lui note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale del caso (dunque con un semplice accesso alle banche dati). La questione non è semplice, perché in realtà il Codice civile affermerebbe il contrario, cioè che il mediatore debba comunicare alle parti sole le circostanze note. Ma ormai è prassi rifarsi alle sentenze più aggiornate. In altre parole, l'agente prima di mettere in commercio l'immobile deve effettuare verifiche urbanistiche, catastali e ipotecarie. E siccome queste hanno un costo, è meglio pattuire subito con il venditore se queste ispezioni si intendano comprese nella provvigione o se siano a parte.



Franchising non direttamente responsabile

Molti clienti preferiscono rivolgersi alle agenzie immobiliari che fanno parte di una rete in franchising, perché di solito si immagina che questo dia una tutela in più, in quanto esisterebbe una garanzia da parte del marchio sull'operato del singolo affiliato. In realtà, dal punto di vista legale, ogni agenzia ha un titolare ed è autonoma, quindi è la sola titolare del contratto siglato con il cliente e dovrà rispondere per eventuali controversie. Se si ritiene di aver subito un torto, è poco utile quindi contattare i franchisor in cerca di un numero verde cui sporgere una rimostranza, almeno al fine di tutelare la propria situazione e non per denunciare comportamenti scorretti che potrebbero essere sanzionati dal network. «È vero però che i network impongono periodi di formazione e di aggiornamento professionale agli affiliati, che per il cliente rappresentano comunque un elemento utile per la scelta», spiegano dai vertici.

PER CHI VENDE

Nel mandato attenzione a durata, esclusiva e rinnovo automatico

► Più ancora di chi acquista, è il venditore di un immobile a legarsi all'agente e mettere nelle sue mani la conduzione della compravendita. Ed è importante impostare subito il rapporto nei binari corretti per non incorrere in brutte sorprese nel corso del tempo.

Quasi sempre il primo contatto avviene con il tentativo di dare una corretta valutazione all'appartamento da mettere sul mercato. E già questo step fornisce al cliente indicazioni importanti. Meglio lasciar perdere chi propone una valutazione-lampo, con una visita in casa di pochi minuti. Serve al massimo per solleticare il potenziale cliente con un prezzo appetibile e indurlo a concedere l'incarico. Il buon agente è pretenzioso: sa che per formare un prezzo obiettivo deve chiedere subito i docu-

menti che provino la titolarità del bene, verificare eventuali difformità catastali o vecchie ipoteche non pagate, ispezionare con cura lo stato dell'oggetto e degli impianti. Questo, oltre a permettere una valutazione veritiera, dimostra professionalità e precisione, perché è interesse dell'agente risolvere in anticipo eventuali problemi e mettere in vendita un oggetto privo di rischi.

Occorre porre molta attenzione al documento scritto con cui si affida l'incarico. Ormai tutte le Camere di commercio mettono a disposizione una modulistica standard, aggiornata secondo alcuni interventi dell'Antitrust che hanno permesso di eliminare alcune clausole vessatorie. Ma non sono contratti obbligatori e le parti possono modificarli a

piacimento. Per quanto riguarda la durata dell'incarico, un tempo ragionevole è compreso fra 3 e 6 mesi. Meglio, poi, eliminare la clausola del «tacito rinnovo», con cui l'agente conserva l'incarico anche dopo la scadenza prefissata. In presenza di questa voce, ci vuole almeno un preavviso sufficiente, di solito entro 15 e 30 giorni, in cui il venditore possa notificare l'intenzione di interrompere il rapporto alla scadenza.

Il contratto deve specificare chiaramente gli obblighi dell'agente, l'ammontare e la modalità del suo onorario (vedi schede). In linea generale (secondo quanto prescritto dalle linee guida della Camera di Commercio di Milano), i servizi compresi nella provvigione sono: pubblicazione degli annunci su giornali e siti,

affissione di locandine, reperibilità telefonica e accompagnamenti degli interessati presso l'abitazione, reperimento dei documenti relativi all'immobile presso uffici comunali e agenzia del Territorio, verifica presso l'amministratore di condominio sull'esistenza di eventuali spese arretrate e di lavori di manutenzione straordinaria deliberati per il futuro.

Uno tra i punti più dibattuti riguarda la scelta di concedere l'incarico in esclusiva, che ovviamente è la preferenza dell'agente, o affi-

darsi a più intermediari. In teoria, sfruttare più canali sarebbe un vantaggio per il venditore e, se previsto, gli consentirebbe anche di procedere con una vendita tra privati, accollandosi eventualmente solo una penale o un rimborso spese per il lavoro svolto. In realtà coinvolgere più agenti può anche rivelarsi controproducente. Il potenziale acquirente, che trovasse lo stesso immobile venduto da più soggetti, potrebbe iniziare a contattarli uno per uno per vedere chi è disponibile a trat-

tare uno sconto, creando confusione. E in ogni caso, è naturale che un agente lavori con maggior dispendio di energie per quei clienti che lo hanno scelto in via esclusiva. Quando si sceglie l'esclusiva, però, è consigliabile fissare una durata dell'incarico non troppo lunga, magari iniziare con tre mesi, e senza rinnovo automatico. Eventualmente, si può chiedere anche uno sconto sulla provvigione standard, a fronte dell'incarico privilegiato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE



Provvigione da concordare e detraibile

Non ci sono leggi o accordi di categoria che impongano l'ammontare della provvigione per l'agente. In genere è tra il 2% e il 3%, anche a seconda del valore scambiato. La provvigione, inoltre, può essere portata in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi. Si detrae il 19% per un importo fino a 1.000 euro, il che dà luogo a un bonus potenziale modesto, non oltre 190 euro. Affinché si possa detrarre la spesa non è necessario sia stata conclusa la compravendita con il rogito, ma serve almeno la registrazione del preliminare.



Terremoto/3. Ance: «Certificati Soa anche per la ricostruzione privata: serve a garantire qualità»

G.La.

Evitare che le norme sulle verifiche antimafia frenino la ricostruzione. E, allo stesso tempo, migliorare la qualificazione delle imprese private, obbligando tutti ad avere un certificato Soa. Sono i due spunti più importanti arrivati dall'audizione dell'Ance di ieri in commissione Ambiente sul terremoto. Per i costruttori, bisogna fare tesoro delle esperienze passate per dribblare probabili intoppi burocratici. Sulla semplificazione hanno puntato anche i professionisti, rappresentati dalla Rete delle professioni tecniche. Per loro sarà fondamentale, per garantire la messa in sicurezza degli edifici, migliorare le norme che consentono di intervenire sui condomini.

Ance

A parlare, per conto dell'Ance, è stato il **vicepresidente Gabriele Buia**. Analizzando il decreto terremoto, all'associazione piace «l'impianto complessivo del Dl» che potrà «garantire un piano di interventi all'insegna dell'efficienza, della trasparenza e della legalità». Alcuni dubbi, però, andrebbero sciolti. A partire dal fronte della governance, sulla quale «si esprime qualche perplessità per l'articolazione delle funzioni tra i vari organismi previsti». Un tema che andrebbe affrontato meglio, poi, è quello della legalità. Qui non si tiene conto delle esigenze delle imprese, dal momento che la previsione di un'apposita Anagrafe antimafia potrebbe «determinare pericolosi ritardi nella gestione delle migliaia di richieste che perverranno». Sarebbe opportuno, per evitare ingorghi già sperimentati in passato, «consentire quanto meno fino all'entrata a regime del sistema di controlli, che gli operatori economici possano operare dopo la presentazione dell'istanza di iscrizione all'Anagrafe, analogamente a quanto avviene, al momento, per l'iscrizione alle white list esistenti».

Sempre in tema di **white list**, non piace la scelta di ripetere i controlli antimafia per le imprese che risultano già iscritte negli elenchi da più di tre mesi. Si tratta di un altro eccesso che potrebbe provocare rallentamenti. «Le imprese già iscritte nelle white list non necessitano di ulteriori controlli, tanto più che la normativa vigente prevede che l'iscrizione alle liste prefettizie abbia valenza annuale».

Ancora, c'è il tema della **qualità delle imprese coinvolte nella ricostruzione privata**: il decreto (anche se una prima bozza andava in un'altra direzione) al momento non prevede alcun obbligo di qualificazione Soa per le imprese esecutrici dei lavori privati. «L'assenza della Soa – spiega l'Ance – determinerà una sostanziale impossibilità di controllo sulla professionalità tecnica delle imprese e incentiverà il ricorso a soggetti improvvisati, del tutto inadeguati alla sfida della trasparenza, qualità

e sicurezza delle opere realizzate». Allora, è auspicabile che venga esteso ai lavori privati l'obbligo della Soa, almeno sopra la soglia di 150mila euro.

Infine, una nota arriva sulle legge di Bilancio e sulle **norme in materia di detrazioni fiscali**. Al di là dell'ammontare degli sconti, rileva soprattutto la possibilità, per i soggetti "incapienti", di cedere a terzi il credito fiscale. «Su tale aspetto, ci riserviamo di esprimere un giudizio dopo aver letto il testo del disegno di legge. Occorre, però, tener presente che la cessione del credito d'imposta alle imprese esecutrici degli interventi finirebbe per incidere sulla liquidità delle stesse peggiorando la loro situazione finanziaria, già messa a dura prova da anni di crisi economica». Quindi, questo schema non dovrà finire con il drenare risorse preziose delle aziende. «Sarebbe opportuno, invece, che la cessione del credito di imposta alle imprese esecutrici fosse prevista nell'ambito di operazioni complesse di rigenerazione urbana nelle quali sia prevista la demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento, di interi edifici».

Rete professioni tecniche Per la Rete delle professioni tecniche era in audizione il coordinatore e presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, **Armando Zambrano**. Per lui bisogna partire da una serie di misure che puntino alla verifica dello stato degli immobili, come il fascicolo del fabbricato obbligatorio. Ma, per favorire gli interventi, serve anche un pacchetto robusto di semplificazione. «È imprescindibile prevedere un complesso di norme che consentano di procedere con minore difficoltà alla verifica e alla messa in sicurezza sismica delle parti comuni degli edifici e dei comparti edilizi, tipici dei centri storici, caratterizzati dalla presenza di una vulnerabilità sismica diffusa e interrelata, in cui si rende indispensabile il consolidamento di tutti i fabbricati, al fine di evitare, o quantomeno ridurre al minimo, i danni agli edifici limitrofi o circostanti». La questione posta da Zambrano riguarda soprattutto i comparti edilizi con continuità strutturale, nei quali bisogna coinvolgere tutti i proprietari. «In ambito condominiale la disciplina civilistica attribuisce all'amministratore specifiche responsabilità in relazione alle parti comuni dell'edificio, previste in particolar modo dagli articoli 1130 e 1135 del Codice civile, in forza delle quali l'amministratore stesso è tenuto ad attivarsi per l'eliminazione delle situazioni idonee a provocare danni alle persone». Esiste anche un registro dell'anagrafe condominiale, curato proprio dall'amministratore. Questo documento «deve contenere, fra l'altro, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. A tale proposito, andrà valutata l'opportunità di integrare detto registro con ulteriori informazioni relative agli immobili e, in particolare, con tutte le informazioni inerenti la sicurezza dell'edificio, fra cui la sicurezza degli impianti, la sicurezza strutturale, l'agibilità e la staticità dell'edificio, lo stato di manutenzione, le caratteristiche energetiche anche conseguenti alla presenza di originarie canne fumarie e scarichi nei muri portanti e i possibili rischi connessi alla salubrità degli immobili». Inoltre, «occorre prevedere una normativa che consenta l'adeguamento degli edifici di maggiori dimensioni a proprietà diversificata, dove è particolarmente complicato intervenire per la rigidità normativa ed operativa, che rende spesso indisponibili i proprietari». Infine, appare «ugualmente indispensabile l'introduzione di adeguate linee guida per la realizzazione degli interventi di miglioramento sismico degli edifici di interesse storico-artistico e, più in generale, dei beni facenti parte del patrimonio culturale tutelato, anche al fine di ridurre al minimo le frequenti ipotesi di conflitto fra le amministrazioni e le Soprintendenze».

Terremoto, «vigilanza speciale» dell'Anac sugli appalti in deroga al nuovo codice

Mauro Salerno

Controlli preventivi sulle procedure da affidare, verifiche successive (a campione) sui contratti già affidati con le regole della somma urgenza e poi una «vigilanza speciale» sugli appalti affidati sfruttando le 28 deroghe ai 220 articoli del nuovo codice, già stabilite con le prime ordinanze di Protezione civile (388 del 26 agosto 2016 e soprattutto la 394 del 19 settembre 2016).

Si accendono i primi riflettori dell'Anticorruzione di Raffaele Cantone sulla fase di ricostruzione dell'area di Amatrice. Con la firma di un protocollo di intesa, siglato ieri tra il numero uno dell'Anac, il capo della Protezione Civile Fabrizio Curcio e i quattro presidenti delle Regioni coinvolte dal sisma (Lazio, Abruzzo, Marche, Umbria), si avviano i primi controlli sugli appalti post-terremoto. Il protocollo disciplina soltanto gli appalti relativi alla prima fase di intervento per superare l'emergenza, per un valore che le prime ordinanze quantificano in 50 milioni. I controlli sulla ricostruzione vera e propria saranno invece disciplinati da un secondo protocollo che, in base a quanto previsto dal decreto terremoto, dovrà essere firmato da Cantone con il Commissario per la ricostruzione Vasco Errani e Invitalia, nel ruolo di stazione appaltante unica per gli interventi di ricostruzione.

«La novità particolarmente rilevante - ha tenuto a sottolineare il presidente dell'Anac - è che la Protezione civile ha inteso indicare e limitare con precisione le deroghe che vuole utilizzare e che ha chiesto già in questa fase di emergenza, che è stata caratterizzata da scelte discutibili in qualche caso in passato, di assoggettarsi a un sistema di controlli, creando un meccanismo che finirà per rappresentare una sorta di progetto-pilota per come dovranno essere gestite le emergenze». Non solo: i risultati dell'applicazione di queste verifiche saranno utilizzati anche per dare contenuto ai provvedimenti attuativi del disegno di legge delega per la riforma della Protezione Civile.

In cinque articoli il protocollo disciplina le modalità con cui si svolgerà la «vigilanza collaborativa» dell'Anac. Vengono previsti in particolare controlli preventivi sugli atti di affidamento degli appalti: dai bandi di gara fino agli atti di aggiudicazione. Le verifiche saranno inoltre estese alle fasi di esecuzione, includendo ad esempio accordi bonari e transazioni per i contenziosi, oltre agli atti di risoluzione e sospensione contrattuale.

Importante è anche la scelta di effettuare verifiche a campione sugli appalti affidati con le regole della somma urgenza (con tetto massimo innalzato a 400mila euro per i lavori post terremoto, rispetto ai 200mila previsti dal codice) e con le deroghe (a 28 articoli del nuovo codice) introdotte dalle ordinanze di Protezione Civile. Il protocollo resterà in vita fino alla conclusione dello stato di emergenza.

«Non c'è mai rischio zero per la corruzione - ha concluso il capo della Protezione civile Curcio -, ma con questo accordo e la collaborazione dell'Anac il pericolo si riduce molto».

LAVORO. Il 7 novembre lo sciopero nazionale proclamato da Cgil, Cisl e Uil

Sicurezza nei cantieri edili i sindacati vanno all'attacco

Mentre il 7 novembre scatta lo sciopero del settore edile indetto dalle segreterie nazionali Feneal-Uil, Filca-Cisl e Filela-Cgil, a Siracusa si affilano le armi della contrapposizione tra il sindacato di categoria e le grandi committenti del polo industriale, ma anche gli enti pubblici, con una richiesta esplicita da parte del primo perché la morte del giovane siracusano in terra di Malta, caduto da un ponteggio, non sia solo occasione di cordoglio ma soprattutto di stimolo ad un maggiore controllo nei cantieri per la sicurezza dei lavoratori.

Al centro della discussione il Durc, il documento unico di regolarità contributiva, perché non sia controllato soltanto soltanto come condizione vincolante per l'ammissione ai bandi, ma soprattutto durante lo svolgimento degli appalti. I segretari provinciali di categoria, Saveria Corallo, Paolo Gallo e Salvo Carnevale, lanciano il loro appello perché «non essere in regola con le posizioni Inail, Inps e Cassa Edile corrisponde a non esserlo anche dal punto di vista della sicurezza. I numeri degli infortuni non denunciati nei cantieri siracusani deve saltare fuori, perché solo così si può fare un'analisi chiara del fenomeno».



RIFLETTORI PUNTATI SULL'EDILIZIA

La richiesta. «Il numero degli infortuni non denunciati deve saltare fuori»

Il sindacato degli edili inoltre fa fronte comune nella difesa degli Enti Bilaterali, per la loro funzione di memoria storica sui percorsi contrattuali delle imprese ma anche di supporto formativo e di sicurezza per le aziende che lavorino nel comparto. «Anzi – sostengono Gallo, Carnevale e Corallo – alcuni tendono a voler demolire gli Enti Bilaterali, un passo che

certo non condurrebbe ad una maggiore sicurezza nei cantieri».

A dipanare la matassa dal punto di vista degli costruttori edili è Massimo Riili, presidente dell'Ance Siracusa: «Le committenti private controllano il Durc non soltanto in fase di gara, ma lo richiedono costantemente ad ogni pagamento, mese per mese. Ci potrebbe essere quello che dichiara il falso, ma rischia una denuncia alla Procura delle Repubbliche».

Ma Riili analizza anche quello che ritiene un possibile paradosso insito nel ragionamento sindacale: «Bisogna sfatare l'idea che essere in regola col Durc equivalga a sicurezza. E' una sciocchezza. Una ditta potrebbe avere operai regolarmente assunti ma omettere le norme di sicurezza. Di contro potrebbe esistere – per amor di ragionamento – un lavoratore in nero che opera in un'impresa che rispetta tutte le norme a sua tutela».

Riguardo agli Enti Bicamerali, puntualizza il presidente Ance «non c'è alcuna intenzione di smantellarli. Anzi, li vogliamo riorganizzare perché funzionino bene, e soprattutto aiutino le imprese nel campo della sicurezza. Ma – concede – bisogna evitare che diventino piccoli ministeri».

SEBY SPICUGLIA

