

RASSEGNA STAMPA

23 – 29 marzo 2015

Focus Casa

I nuovi strumenti del credito

Il bilancio della fiera biennale di settore

Edilizia, Made Expo conferma l'ottimismo nel vento di ripresa

Un ritrovato fervore di tutto ciò che ruota intorno al settore dell'edilizia, come se l'Italia intera percepiresse che è venuto il momento di ricostruirsi, di rimodernare il suo patrimonio edilizio tra i più vecchi al mondo. Una vo-

glia nuova, spinta dai bonus fiscali per le ristrutturazioni e dalle prime raffiche incerte di un venticello di ripresa economica. Con questi presupposti il successo di Made Expo, la rassegna biennale internazionale di architettura, design e edilizia che ha chiuso sabato scorso, era qualcosa di annunciato alla vigilia e che ha dato appuntamento al 2017. «Un'inversione di tendenza - commenta l'ad di Made Event Giovanni De Ponti - e negli incontri

B2B per le delegazioni straniere abbiamo visto tirare fuori dalle borse le calcolatrici: incontri concreti che hanno fruttato affari subito». Si è insomma generato un clima di fiducia e di ottimismo che da tanto non s'aveva.

Casa come soldi contanti per aiutare figli e nipoti a comperare l'abitazione

È la nuova formula del prestito ipotecario vitalizio appena riformata. La via per aiutare figli e nipoti ad avere un nuovo prestito garantito

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Lo slogan è allettante: comperare la casa senza pagare le rate. E in effetti, a conti fatti, la realtà si avvicina di molto a quanto promette la sintesi del nuovo strumento finanziario. Dopo dieci anni, infatti, dalla prima introduzione - senza grande successo - ora anche in Italia si dispone di un nuovo e ulteriore strumento finanziario per poter ottenere un prestito da destinare anche a comperare casa. È il prestito vitalizio ipotecario cosiddetto dei nonni, perché riservato ora agli over-60 - finora il tetto minimo era fissato a 65 anni - e che trasforma la propria abitazione in denaro contante, immediatamente pronto da investire, mantenendone la proprietà e lasciando ai figli l'opzione di vendere definitivamente l'immobile o riscattarlo al momento della eredità.

Da una settimana il prestito vitalizio ipotecario è stato riformato, la nuova legge è in vigore e diverse sono le novità introdotte. Oltre ad abbassare la possibilità di accedere alla nuova forma di mutuo a chi ha 60 anni, prevede per i proprietari di un immobile di convertire parte del valore della casa in liquidità a fronte dell'iscrizione di un'ipoteca sull'abitazione come garanzia. La particolarità di questo mutuo, a medio lungo termine, è conosciuta nei paesi anglosassoni (ma anche in Italia) come "reverse mortgage" o "equity release", e che si può entrare in possesso del contante immediatamente, la somma viene erogata in un'uni-

ca soluzione e non esistono rate mensili da dover rimborsare, né spese relative interessi sino a che il contraente è in vita (se l'immobile è co-intestato, sino alla morte del co-proprietario più longevo). Questo consente di utilizzare quel prestito sfruttando la leva dell'ipoteca su un immobile esistente, e al tempo favorire l'accesso indiretto a un nuovo prestito da parte di figli o nipoti per l'acquisto di una nuova casa. Non solo: quel prestito ipotecario molto spesso viene utilizzato - da figli con mutuo in corso - anche per abbassare il rapporto mutuo-valore dell'immobile che si sta comprando e rata del prestito in base al reddito reale.

Insomma, si completa con l'aggiunta di un nuovo tassello il panorama degli strumenti finanziari a disposizione di chi voglia approfittare del nuovo vento di ripartenza che soffia sul mercato immobiliare per cambiare o acquistare una nuova abitazione.

Regola del nuovo strumento

I paletti della riforma

60

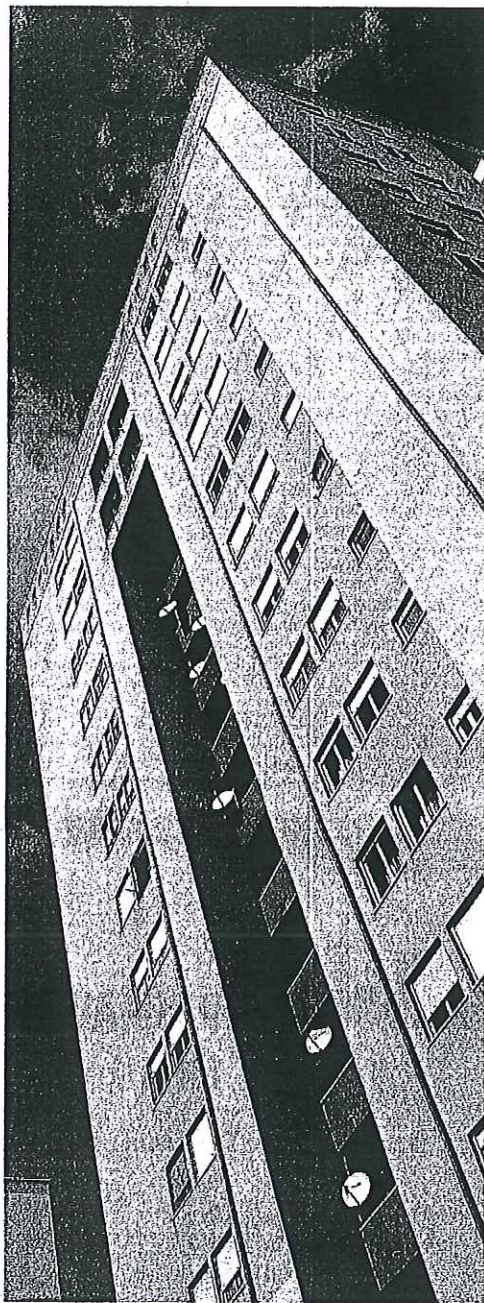
Il nuovo limite d'età. È il prestito vitalizio ipotecario cosiddetto dei nonni, perché riservato ora agli over-60 - finora il tetto minimo era fissato a 65 anni - e che trasforma la propria abitazione in denaro contante, immediatamente pronto da investire, mantenendone la proprietà e lasciando ai figli l'opzione di vendere l'immobile o riscattarlo.

50%

Il valore della casa. L'importo erogabile ricorrendo al nuovo strumento del prestito ipotecario vitalizio varia in base all'età del richiedente: più si è avanti con gli anni, più alta la cifra che si può ottenere. In particolare la nuova legge fa oscillare il prestito generalmente tra il 20% e il 50% del valore dell'immobile su cui ricade l'ipoteca.

fisso o variabile - modalità di rimborso graduale della quota di interessi delle spese. Tra gli altri punti il divieto di iscrivere ipoteca su più immobili dello stesso proprietario. In base alla nuova legge viene introdotta l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine applicando al prestito vitalizio ipotecario l'esenzione dell'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative. Altra novità: se il proprietario non paga i rimborsi al decesso, agli eredi viene lasciata la possibilità entro un anno di rimborsare il debito più gli interessi semplici maturati. Con l'ulteriore misura migliorativa della riforma del Senato rispetto a oggi, che invece prevedeva la capitalizzazione degli interessi.

Insomma, su una casa del valore di 300 mila euro per la quale venga concesso un mutuo da 150 mila euro al tasso fisso del 7,5% se il debitore decede dopo 10 anni il debito complessivo è di 225 mila euro, dopo 15 sale a 262.500 euro. Molto meglio che con le vecchie regole, perché il rimborso di un mutuo del genere sarebbe costato dopo 10 anni 287.785 euro e dopo 15 412.866 euro ma anche così se non si tratta di figli esentati dall'imposta di successione (la franchigia attuale è di un milione di euro) ben difficilmente varrà la pena di riscattare la proprietà. Gli eredi potranno tentare di vendere il bene (in condizioni sfavorevoli) o affidare la vendita alla banca creditrice. ■



Pronti i nuovi modelli. Lavori dentro casa senza più permessi

Da lavori di ristrutturazione edilizia a interventi di manutenzione ordinaria. Dividere o unire unità abitative distinte, oppure abbattere pareti interne per unire locali o alzare nuovi muri interne per separare zone differenti del proprio appartamento non è solo diventato meno complicato da un punto di vista burocratico: le nuove regole sono

state infatti introdotte dall'ormai famoso decreto "Sblocca Italia" con il quale si è sancito che oggi basta solo inviare al proprio Comune una comunicazione asseverata da un tecnico per poter avviare immediatamente i lavori edili. Tutto rientra ora nella categoria della manutenzione straordinaria, e rispetto a quanto succedeva prima, non è più necessario

attendere tempi lunghi e ottenere il permesso di costruire.

Con una novità in più, che darà ulteriore velocità alla realizzazione degli interventi. Sono appena stati approvati, infatti, i modelli unificati per la Cila, la comunicazione di inizio lavori asseverata. Utilizzando questo modello - scaricabile online dai siti dei Comuni o del ministero - i lavori possono essere avviati subito dopo aver trasmesso al proprio Comune questa comunicazione firmata dal proprietario dell'immobile.

Questo documento va poi accompagnato dal progetto (ma non è più obbligatorio ora allegare la relazione tecnica) asseverata da un tecnico abilitato (ingegnere o geometra) che attesti sotto la propria responsabilità l'intera regolarità e conformità degli



Diventa più veloce fare lavori in casa: basta solo una comunicazione

interventi rispetto alle norme di legge e alla disciplina prevista dal regolamento edilizio comunale in vigore. Oltre che alla coerenza sulle regole edilizie, sul norme per il rendimento energetico, va ulteriormente confermato che non si andranno a modificare le parti strutturali dell'edificio, dai pilastri cosiddetti portanti alle travi dei soffitti. Nel documento Cila, inviato al Comune, infine, dovrà riportare i dati che identificano l'impresa a cui si sono affidati i lavori. Interventi che saranno onerosi solo se comporta un aumento del carico urbanistico e purché ne derivi anche un aumento della superficie calpestabile: in questo caso va pagata la quota del contributo di costruzione relativa alle opere di urbanizzazione. ■

2006



Dopo dieci anni è in vigore la nuova riforma. Cambiano le regole sul prestito vitalizio ipotecario. In Italia era previsto dalla Finanziaria 2006 ma non ha mai avuto reale diffusione. Le nuove norme rendono questo tipo di prestito più flessibile e sono diventate legge con il sì definitivo dato dal Senato.

La casa per comprare casa

Motivazione Valore immobile
Rapporto mutuo valore dell'immobile Massimo erogabile Risultato

Uomo di 65 anni	Uomo di 85 anni
Pagamento spese straordinario per 10.000 €	Integrazione pensione per sostenere tenore vita
300.000 €	200.000 €
18,2%	40,5%
54.600 €	81.000 €
Coperte spese condominiali e mediche senza criticità e tenendo una riserva di liquidità	Liquidità per gestione spese; parte in polizza a premio unico e rendita immediata
Coppia 78/82 anni	Coppia 70/72 anni
Rimborso mutuo incagliato	Aiuto ai figli a comprare casa
1.500.000 €	500.000 €
31,4%	21,0%
471.000 €	105.000 €
Chiusa posizione di mutuo del figlio (290.000 €) con il resto liquidità per i genitori	Aiutati i figli che hanno ottenuto un mutuo da 150.000 € abbassando il rapporto mutuo/valore immobiliare e rata reddito

Centimetri

La riforma

Come funziona

Il proprietario della casa chiede un finanziamento, che può essere a tasso fisso o variabile senza però l'obbligo di predeterminarne la scadenza e senza nemmeno l'obbligo di rimborsare quote di capitale o di interessi. La legge prevede che il debitore possa concordare un piano di rientro graduale del debito.



L'opzione per gli eredi

Se il proprietario non effettua i rimborsi al decesso agli eredi viene lasciata l'opzione da esercitarsi entro un anno di rimborsare integralmente il debito più gli interessi semplici maturati nel frattempo. Quest'ultima disposizione è migliorativa rispetto a quando si prevedeva anche la capitalizzazione degli interessi.



Il valore del mutuo

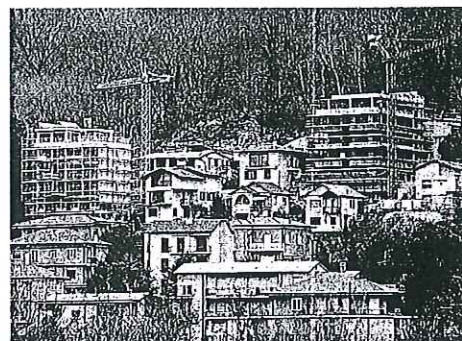
I mutui possono essere a tasso fisso o variabile e per l'esperienza fin qui maturata hanno tassi in media tra i tre e i quattro punti superiori a quelli ordinari e si pongono appena al di sotto della soglia di legge dell'usura, che attualmente è fissata del 9,62% per i tassi fissi e dell'8,33% per il variabile.



Addio nuda proprietà

È uno strumento alternativo alla cessione della nuda proprietà e più flessibile anche se presenta la stessa controindicazione di fondo: di fatto si cede un bene a una frazione del suo valore; la differenza è che al decesso del proprietario gli eredi possono riscattare la proprietà della casa.

Rivista la formula per tagliare la spesa per interessi



Un'ulteriore opportunità per chi vuole acquistare o cambiare casa

COMO

Ma quanto costa alla fine, a una famiglia o a un piccolo investitore scegliere di avviare un prestito ipotecario vitalizio?

Finora tantissimo, visto che il calcolo sugli interessi era basato sul meccanismo dell'anatocismo, si pagavano gli interessi sugli interessi maturati. Ora questo meccanismo è stato cancellato.

Due regole sono alla base del meccanismo che viene utilizzato per concedere il prestito: il primo, è l'età del richiedente (più elevata l'età maggiore l'importo che si può ottenere). E, secondo, il valore dell'immobile che si vuole acquistare.

Ecco, quindi, quanti si pagava finora e da queste cifre si capisce perché questa formula non ha mai preso piede particolarmente. Ora con la riforma il calcolo sugli interessi non è più cumulativo e il conto finale si abbatte decisamente.

Partiamo, per esempio, da un valore dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca di primo grado di 250.000 euro (va ricordato che il valore del nuovo immobile deve essere superiore ai 75 mila euro). L'importo del finanziamento che viene concesso, come è stato precisato, è calcolato in funzione dell'età del richiedente

(è possibile usufruire di questo strumento a partire dai 60 anni in su) per cui, se il richiedente, per esempio, ha 70 anni, verrà erogato un importo complessivo di 64.500 euro, corrispondente al 25,80% del valore della casa. L'importo cresce se il cliente è più anziano (perché l'aspettativa di vita si riduce) e sale rispettivamente a 84.250 euro (33,70% del valore della casa) e 125.000 euro (50%) se il contraente ha, per esempio, 80 o 90 anni.

Ma torniamo all'esempio del cliente settantenne. Se la morte sopraggiunge dopo 13 anni, quando, cioè, avrà 83 anni, l'importo da rimborsare finora sarebbe stato di 142.730 euro (64.507 euro di quota capitale, più 78.223,32 euro di interessi capitalizzati). Un meccanismo riformato dalla nuova legge, in base alla quale ora si versano solo gli interessi "naturali", senza applicazione dell'anatocismo. Questo significa che in media dopo 10-13 anni dal prestito ottenuto gli interessi sarebbero arrivati a oltre 55 mila euro solo di interessi maturati sugli interessi. Tanto che in molti casi, e dopo 20 anni dal prestito, questo meccanismo poteva anche rischiare di far pagare un rimborso pari al triplo del prestito ottenuto. ■

Riforme. Il decalogo dell'Ance per il nuovo codice

Appalti, regole chiare e più responsabilità ai funzionari della Pa

Mauro Salerno
ROMA

Semplificare le regole è necessario ma non basta. Bisogna dare più responsabilità alle stazioni appaltanti, in modo da poter verificare i risultati in termini di realizzazione delle opere, chiedendo una programmazione a lungo termine, capace di evitare le corse al cantiere (e le deroghe) dell'ultimo minuto «come accaduto per l'Expo».

Nel pieno della bufera sollevata dall'inchiesta sulle grandi opere promossa dalla procura di Firenze, i costruttori ribadiscono le loro proposte per la riforma del sistema degli appalti, condensate in un decalogo anticorruzione, consegnato ieri al vice ministro Riccardo Nencini. Basta deroghe, commissari di gara scelti a sorte in un albo nazionale (magari gestito dall'Anac), più responsabilità per gli amministratori pubblici, direttori dei lavori chiamati a rispondere del risultato (cioè dell'opera finita nei tempi) piuttosto che sul rispetto esclusivamente formale delle procedure.

«Ripresa dei mutui, appalti in risalita, euro debole e petrolio in calo: ci sono molti indicatori che fanno intravedere una speranza di ripresa dopo anni di declino - ha detto il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti - non dobbiamo perdere questa finestra». Di qui la richiesta di mettere subito in campo un piano di piccole opere. «Non è vero che non ci sono progetti - ha detto Buzzetti - abbiamo presentato alla presidenza del Consiglio una lista di 5 mila piccoli interventi per 9 miliardi tutti dotati di progetto definitivo o esecutivo, dunque pronti per il cantiere». A patto di rimuovere una serie di zeppe normative

che, come ha ricordato il vicepresidente delegato alle opere pubbliche Angelo De Cesare, rischiano di inceppare qualsiasi accenno di ripresa. Tra queste le nuove sanzioni a carico di chi presenta documenti carenti in gara (soccorso istruttorio) e l'obbligo di dotare le offerte per grandi appalti con performance bond che le compagnie di assicurazioni si rifiutano tuttora di rilasciare.

Richieste che i costruttori consegnano al viceministro proprio mentre a più di sei mesi dal varo in Consiglio dei mini-

GRANDI OPERE

Direzione lavori affidata ai general contractor, Nencini: anomalia da correggere subito senza aspettare il nuovo codice

stri entra nel vivo in commissione Lavori pubblici del Senato la discussione del disegno di legge delega per la riforma degli appalti. Terminato il ciclo di audizioni, oggi si comincia a entrare nel merito del testo, su cui il relatore Stefano Esposito (Pd), ha già annunciato di voler intervenire con numerose modifiche. Alcune correzioni alle regole di gestione delle grandi opere, in qualche modo imposte dai risultati dell'inchiesta di Firenze, potrebbero però viaggiare su una corsia preferenziale. Tra queste lo stop alla direzione dei lavori affidata ai general contractor dei grandi cantieri. Un'anomalia, ha anticipato Nencini, «che va corretta subito senza aspettare il varo del nuovo codice».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Inchiesta grandi opere

L'ITER DELLA RIFORMA

Il Ddl delega al Senato

Decolla la discussione sugli emendamenti a sette mesi dall'approvazione in Cdm

Il relatore

Esposito (Pd) prepara prima lista di modifiche «Dialogo con tutti, in Aula il 15-20 aprile»

Stretta sulle stazioni appaltanti

Anac fornirà indicatori per ridurre i 30mila enti - Via subito la direzione lavori al general contractor

Giorgio Santilli
ROMA

A quasi sette mesi dall'approvazione in Consiglio dei ministri, decolla l'esame della riforma del codice degli appalti in commissione Lavori pubblici del Senato. Ieri è cominciata la discussione generale dopo le molte audizioni: il relatore Stefano Esposito (Pd) ha spinto molto sulla necessità di un dialogo con tutte le opposizioni e ha inviato «una traccia di lavoro informale ai colleghi» con un elenco di temi «sui quali si dovrebbero concentrare gli interventi di integrazione e modifica del testo in sede emendativa».

In questo primo elenco di possibili modifiche e integrazioni al testo del governo, Esposito ha inserito «temi largamente condivisi» in commissione, su cui comunque si aspetta «utili indicazioni» dai gruppi. Fra questi c'è quello di una forte stretta sulle stazioni appaltanti, che oggi potrebbero sfiorare le 30mila: un'operazione di razionalizzazione (e spending review) più volte annunciata o tentata dai governi, ma che stavolta verrebbe

fatta sulla base di parametri oggettivi che dovrebbero essere forniti dall'Autorità nazionale anticorruzione.

Non sarà l'unico caso di rafforzamento del ruolo e dei poteri dell'Autorità guidata da Raffaele Cantone. Sempre in materia di stazioni appaltanti, un emendamento potrebbe affidare all'Anac il compito di tenere una classificazione degli enti appaltanti fatta in base alla organizzazione e alla qualificazione professionale dei dipendenti che vi operano.

Ipotizzato anche un Albo nazionale degli appaltatori che dovrebbero a loro volta essere classificati con il rating di legalità ma anche sulla base dei criteri reputazionali (una valutazione cioè su come siano stati eseguiti gli appalti avuti dalle Pa).

Ci sarebbe una revisione severa dei criteri di affidamento per le gare relative alle concessioni, mentre i criteri di trasparenza e concorrenza oggi applicati alle gare sopra la soglia Ue saranno estesi anche alle gare sotto soglia.

Per la scelta dei membri delle commissioni aggiudicatrici

Esposito pensa a un sistema misto fra scelta da parte dell'Anac e sorteggio: l'Autorità dovrebbe presentare una lista di nove soggetti qualificati, poi scatterebbe una selezione sulla base della sorte.

Su un punto Esposito è assolutamente determinato e ritiene che ci sia unanimità in commissione: occorre togliere immediatamente la responsabilità della direzione lavori ai general contractor. Sono le norme della legge obiettivo che oggi sono sotto inchiesta della procura di Firenze per gli affidamenti delle direzioni lavori a Stefano Perotti sulla base di segnalazioni da parte di Ercole Incalza.

C'è un altro fronte su cui Esposito pensa di riportare le funzioni dell'impresa appaltatrice di lavori alla sola esecuzione di lavori: l'appalto integrato progettazione-lavori che sarà notevolmente ridimensionato e dovrebbe tornare legittimo solo in casi di forte componente tecnologica. Sarà limitato anche il performance bond per i grandi appalti: una norma sempre rinviata che di fatto non è mai entrata in funzione.

Altro fronte di potenziamento del ruolo Anac è quello del precontenzioso. Sarà ulteriormente rafforzata ed estesa questa via alternativa al ricorso giurisdizionale e il parere reso dall'Anac per dirimere la lite fra stazione appaltante e impresa sarà reso vincolante.

«È solo un primo elenco informale di possibili modifiche e integrazioni al testo del governo - ripete Esposito - con l'obiettivo di creare un confronto positivo con maggioranza e opposizione». Resta il nodo della *soft law*, cioè del potenziamento di poteri regolatori affidati all'Anac in un disegno più organico che non la semplice sommatoria di nuove funzioni affidate all'Autorità. «È necessaria una riflessione che tocchi anche aspetti ordinamentali, non semplici da risolvere», dice Esposito che non ha dubbi invece sulla volontà di semplificare la disciplina. «Non so se sarà possibile inserire nella delega un tetto massimo di articoli totali fra codice e regolamento - dice - ma penso che, rispetto agli oltre 600 attuali, non si possa andare oltre i 250».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ALTRE PROPOSTE

Alta al massimo ribasso per gare di progettazione, appalto integrato frenato, parere vincolante Anac nel precontenzioso. Forti semplificazioni. Il nodo *soft law*



Il Meci a Lariofiere «L'edilizia punta sulle ristrutturazioni»

Dall'11 al 13 aprile la fiera delle costruzioni Maspero: «Il 70 per cento del nostro lavoro deriva dai cantieri per le riqualificazioni»

ERBA

ALBERTO GAFFURI

Rigenerazione urbana e riqualificazione dell'esistente saranno i temi cardine dell'edizione numero 32 della Meci, la tradizionale manifestazione fieristica di Erba dedicata all'edilizia civile e industriale in calendario dall'11 al 13 aprile al centro espositivo Lariofiere.

Questo, anche grazie alla proroga degli incentivi fiscali che, approvata dall'ultima legge di stabilità, ha di fatto creato un'opportunità in più per un settore altrimenti in netta flessione.

Bene la riqualificazione

«Se il settore edile riesce ancora a resistere nonostante le enormi difficoltà economiche incontrate nell'ultimo quinquennio - commenta **Davide Maspero**, coordinatore del gruppo di lavoro Meci 2015 - è proprio perché il 70% dell'attività delle imprese e del loro fatturato deriva dagli interventi di riqualificazione».

«Dall'edilizia scolastica a quella sanitaria, fino alla ristrutturazione delle unità abi-

tative dei privati, i cui lavori di manutenzione sono legati, nella maggior parte dei casi, all'involucro del fabbricato», il comparto delle costruzioni riesce ancora a reggersi anche grazie al miglioramento degli edifici esistenti, considerazione che ha spinto la gran parte delle aziende del settore a specializzarsi in questo comparto.

Più visitatori

Proprio in virtù delle detrazioni Irpef di cui è possibile fruire per le manutenzioni straordinarie e grazie alle misure di sostegno ai mutui, le ultime edizioni di Meci hanno fatto registrare una crescita importante nel numero dei visitatori privati, un pubblico forse meno tecnico che in passato, ma molto interessato a conoscere le soluzioni legate al risparmio energetico e alla bioedilizia.

Dall'isolamento termico alle nuove costruzioni a basso impatto ambientale, la tematica del contenimento delle spese

di gestione sarà di grande rilevanza anche quest'anno.

Da segnalare, peraltro, gli incoraggianti segnali che provengono dal settore dei macchinari pesanti da cantiere, che «ha fatto registrare, nell'ultimo anno, un 20% in più sulle vendite» - evidenzia Maspero - e al quale sarà dedicata l'area esterna del centro espositivo,

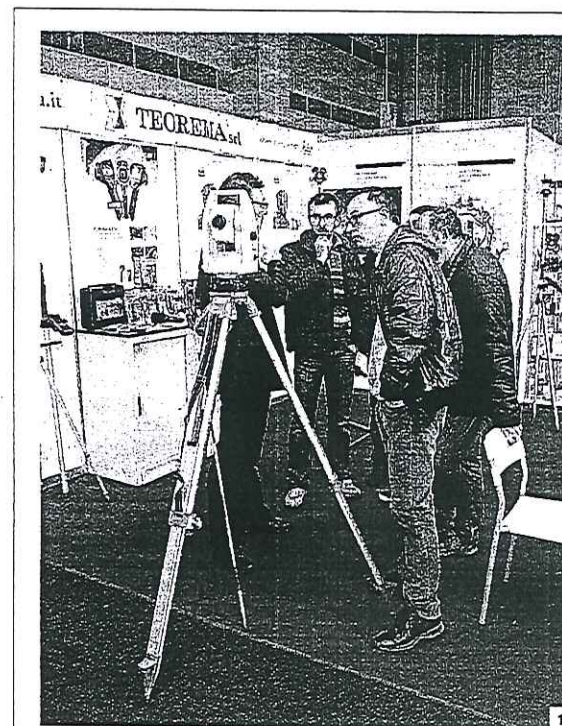
dove saranno ospitati carrelli elevatori, piattaforme, macchine movimento terra e gru.

*Attesi
tanti privati
anche
in virtù
delle
detrazioni*

Casa a tenuta

Tra le proposte più innovative della mostra di metà aprile, ecco il «Blower Door Test», un sistema di verifica e quantificazione della tenuta all'aria degli edifici, che dal 2020 sarà adottato tassativamente anche in Italia.

All'interno di una casetta di legno in miniatura nella quale sarà riproposto il meccanismo, i visitatori potranno seguire le differenti fasi della procedura di verifica della tenuta all'aria e confrontarsi con gli organiz-



Edilizia

1. Attrezzature e prodotti al Meci
2. Attesi migliaia di visitatori
3. Davide Maspero

zatori della dimostrazione, curata da **Romano Mainetti** (Rhalpner Bau di Chiavenna) ed **Enzo Sbaruffati** (Fmp di Costa Masnaga).

Alti consumi

«In Italia - spiega **Fabio Trabucchi** di Como CasaClima - il 95% degli edifici è in classe G: ciò significa che si consumano circa 200Kw all'ora contro i 30Kw degli edifici in classe A, a basso consumo energetico».

Meci 2015 sarà aperta sabato 11 e domenica 12 aprile dalle 9 alle 19 con orario continuato e lunedì dalle 9 alle 16, sempre senza interruzione. L'ingresso costa 6 euro e sarà gratuito per i bambini fino a 6 anni d'età. ■

Il programma

Seminari, convegni e lezioni

Tanti i convegni inseriti nel programma di Meci 2015. Sabato 11 aprile, alle 15, si svolgerà l'incontro «Retrofit e rigenerazione urbana. Gli edifici collettivi» a cura di Ascomed - Edicom Edizioni. Lunedì 13 aprile, sempre Ascomed - Edicom Edizioni organizzerà il workshop «Progettare il recupero. Principi e tecnologie». Lunedì mattina il Politecnico di Milano terrà una lezione per gli studenti

sul tema «Materiali, tecniche costruttive e prestazioni evolute. La sfida del settore delle costruzioni verso edifici nuovi ed esistenti ad Energia Quasi Zero». A seguire, convegno sulla normativa per l'impiego del calcestruzzo. Il Meci 2015 ospiterà inoltre il seminario «La rigenerazione dei centri storici», a cura dell'Università dell'Insubria in collaborazione con Aequa e Unitel. Gli Architetti di Como organizzeranno lunedì 13 un convegno sulla mappatura della pericolosità idraulica. Ristrutturare Como, invece, promuoverà l'incontro «Casa - L'esperto risponde». Alle 14.30 «Tecnologie innovative di rilievo 3D: al servizio del Bim», promosso da Diemmen Strumenti con Topcon e Autodesk. AGAF.

Alloggi comunali, nuove regole Prendi la casa ma paghi i lavori

Progetto pilota su 23 alloggi, gli interventi saranno scalati dall'affitto
L'assessore: «Così procedure più rapide». Seicento persone in attesa

La lista d'attesa è infinita. Ma un appartamento su quattro del Comune è vuoto. Paradosso? In apparenza sì. Di fatto non si può fare altrimenti perché mancano le risorse per rendere agibile tutto il patrimonio abitativo.

Nel dettaglio su 757 alloggi in edilizia residenziale pubblica, quelli attualmente assegnati sono 570, 150 sono da ristrutturare, 8 sono occupati abusivamente e 28 sono inagibili. E la morosità complessiva è pari a 3 milioni di euro.

Il controllo dei lavori

Si tratta nel complesso di una situazione bloccata che ora l'amministrazione prova a superare. Ventitré alloggi popolari saranno consegnati nello "stato di fatto", ossia non ancora ristrutturati, ad altrettanti soggetti già inseriti nelle graduatorie dei Bandi per gli alloggi Erp (Edilizia residenziale pubblica).

Il provvedimento dà il via libera ad una sperimentazione per assegnare quegli alloggi che necessitano di adeguamenti degli impianti e/o interventi di manutenzione non superiori a 9 mila euro.

I lavori saranno realizzati a spese del futuro assegnatario (la consegna dell'alloggio avverrà solo a conclusione e collaudo degli interventi) eseguiti, in fase



Il complesso delle case comunali di via Spartaco a Rebbio

di esecuzione, dagli uffici tecnici comunali. Il costo sarà poi scontato dal canone di locazione. Destinatari del provvedimento saranno nuclei già iscritti nella graduatoria e, nel caso in cui più soggetti fossero interessati al medesimo alloggio, verrà data la precedenza alle famiglie che hanno già subito uno sfratto. «Il bisogno di una casa e le ridotte risorse pubbliche impongono di sperimentare nuove procedure di selezione - spiega l'assessore - la strada che abbiamo ipotizzato di percorrere è già stata seguita

dal Comune di Milano, lo scorso anno, con successo. Gli alloggi potranno essere occupati e definitivamente assegnati solo dopo l'esecuzione dei lavori da parte dell'impresa privata scelta dall'assegnatario e dopo il collaudo dei lavori che sarà eseguito dai tecnici del Comune».

Nel corso delle prossime settimane si procederà con la pubblicazione del bando e l'indicazione degli alloggi che saranno messi a disposizione e i lavori da eseguire, quindi si valuteranno le manifestazioni di interesse

pervenute e verrà predisposta la graduatoria per l'assegnazione.

Coda e sfratti

Oggi in lista d'attesa nelle graduatorie ci sono circa 600 persone. A Como e provincia ci sono 700 sfratti esecutivi.

Il fondo sostegno affitto è stato ridotto quest'anno del 52%. Questo significa che famiglie che avevano previsto di poter ricevere un aiuto pari a duemila euro, in realtà riceveranno solo 900 euro, con il rischio che si possano produrre altri sfratti. ■ R.C.p.

Il privato mette la casa e il Comune fa il garante Un freno all'emergenza

Prende vita il progetto per aprire lo "sportello" in grado di aiutare i canturini in difficoltà
Ecco tutte le modalità richieste per aderire

Cantù

SILVIA CATTANEO

Gli appartamenti sfitti a Cantù abbondano. Così come, purtroppo, i casi di singoli e famiglie che si trovano senza una casa. Per questo l'amministrazione comunale invita i proprietari dei primi a farsi avanti, per metterli a disposizione dei secondi.

Prende vita il progetto voluto dal Comune, che prevede l'apertura di un vero e proprio sportello dove si possano far incontrare domanda e richiesta abitativa.

La situazione

L'emergenza casa resta la prima in città: nel 2013 sono stati eseguiti 50 sfratti e se il 2014 ha visto una sostanziale stabilità, dopo il picco, nei primi mesi di questo 2015 si sta assistendo a una recrudescenza.

Da una parte ci sono le famiglie che si rivolgono all'amministrazione per chiedere una casa a canone sociale, dall'altra il fatto che anche chi abbia i requisiti per farlo non riesca ad accedervi. Anche quest'anno, per cinque appartamenti, sono giunte 200 domande. Piazza Parini, per far fronte alla

carenza di edilizia residenziale pubblica, sostiene le famiglie che si trovano in grave disagio attraverso l'erogazione di contributi a fondo perduto, versati anche direttamente ai proprietari degli alloggi in locazione reperiti sul mercato libero.

Ora la Regione ha assegnato al Comune 136 mila euro attraverso un bando sulle politiche abitative, e l'intenzione è sperimentare nuovi strumenti, in particolare reperendo alloggi da destinare a canone concordato e attivando uno sportello di supporto aperto anche ai proprietari o imprese che volessero offrire opportunità in questo senso.

L'appello è rivolto a quanti siano interessati a impegnarsi a mettere a disposizione alloggi già edificati o da edificare con destinazione residenziale entro il termine massimo di 15 mesi, anche parzialmente arredati. Occorre dichiararsi disponibili a locare a soggetti privati individuati dal settore Servizi Sociali e ad applicare un canone mensile massimo

di 250 euro per un monolocale, 350 per un bilocale e 400 per un trilocale, per contratti della durata di almeno 18 mesi.

Da parte sua l'amministrazione si impegna a stendere con le famiglie un progetto finalizzato a ritrovare l'indipendenza abitativa e a sostenerle attraverso l'erogazione di un contributo mensile a parziale o totale copertura del canone d'affitto. Quanti fossero interessati devono far pervenire la propria manifestazione d'interesse entro le 12 del 24 aprile.

Le informazioni

Tutte le informazioni e la documentazione richiesta sono disponibili sul sito del Comune o chiamando lo 031.717.321. Nell'ambito di questo progetto l'amministrazione tramite una convenzione col Gruppo Appartamento delle cooperative sociali canturine, metterà a disposizione degli immobili dove si attuerà un progetto di autonomia: per cominciare una ex custodia in via Pontida e un alloggio confiscato alla criminalità in via Canturio. ■

Nel bando previsto anche un contributo della Regione



Quella della casa è una delle principali emergenze di Cantù

Sono duecento le richieste pervenute per 5 abitazioni

I destinatari saranno scelti tra gli elenchi dei Servizi sociali

Numeri

50

Gli sfratti. L'emergenza casa resta una delle più sentite in città: nel 2013 sono stati eseguiti 50 sfratti e se il 2014 ha visto una sostanziale stabilità, dopo il picco, nei primi mesi di questo 2015 si sta assistendo a una recrudescenza di questo fenomeno.

200

Le domande. Anche quest'anno, per cinque appartamenti, sono giunte 200 domande. Piazza Parini, per far fronte alla carenza di edilizia residenziale pubblica, sostiene le famiglie che si trovano in grave disagio

attraverso l'erogazione di contributi a fondo perduto, versati anche direttamente ai proprietari degli alloggi in locazione reperiti sul mercato libero.

250

I prezzi. Le modalità per accedere a questo sportello sono comunque piuttosto semplici. Occorre innanzitutto dichiararsi disponibili a locare a soggetti privati individuati dal settore Servizi Sociali e ad applicare un canone mensile massimo di 250 euro per un monolocale, 350 per un bilocale e 400 per un trilocale, per contratti che abbiano una durata di almeno 18 mesi.

In arrivo il decreto sulla revisione dei criteri per l'attestazione

Certificazione energetica verso la semplificazione

Diremo finalmente addio alla babele delle classificazioni energetiche. Ma le Regioni continueranno a gestire controlli, software e formazione

MARIA CHIARA VOCI E SILVIO REZZONICO

L'obiettivo è ambizioso, ma il percorso è condiviso. Con il debutto delle linee guida per la predisposizione del nuovo Attestato di prestazione energetica degli edifici (Ape) le modalità per calcolare la performance di un immobile e, di conseguenza, per stabilire la relativa classe di appartenenza, saranno uniformi in tutta Italia. Dalla Sicilia, alla Lombardia.

Dopo anni in cui le Regioni si sono mosse in ordine sparso, soprattutto nel Nord del Paese, la rotta è pronta all'inversione. Un giro di boa che è prossimo a concretizzarsi e che è contenuto nel secondo decreto (oltre a quello sui requisiti minimi) previsto dalla legge 90/2013 in attuazione del Dlgs 192/2005. L'atto (la cui approvazione è attesa nelle prossime settimane) sostituirà il decreto dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009 e le Regioni, anche quelle che hanno recepito la direttiva 2010/31/UE con propri sistemi locali e in anticipo rispetto allo Stato, avranno a disposizione due anni di tempo per mettersi in pari.

Il passo in avanti è significativo. Ma è anche molto atteso. «Perché non ha senso – spiegano gli stessi esperti che hanno lavorato, in un confronto serrato con le Autonomie, alla stesura delle nuove linee guida – che un edificio classificato come A in Lazio raggiunga invece solo la classe B in Lombardia o viceversa».

A confermare l'intenzione di adeguarsi al più presto al futuro standard nazionale sono, del resto, gli stessi uffici tecnici locali. A partire dal Piemonte, dove addirittura si è deciso di precorrere i tempi.

«Sul nostro territorio – spiegano infatti i funzionari della Direzione Ambiente – la legge regionale 13 del 2007 che dettava disposizioni sul rendimento energetico in edilizia è stata abrogata con la recente legge 3 dell'11 marzo 2015. Questo per

consentire l'adeguamento alle prossime novità statali». Pronta a recepire le novità nazionali anche la Lombardia, la prima Regione in Italia a essersi mossa per introdurre la certificazione energetica nel Paese. Sempre un passo avanti rispetto a Roma, anche in termini di controlli sugli attestati (con una campagna partita in via sperimentale), la Regione riceverà la classificazione basata sul confronto fra i rilievi reali effettuati in un'abitazione e quelli dell'edificio di riferimento.

«Il software che verrà utilizzato dai certificatori abilitati sul nostro territorio – spiega Alice Tura, funzionario della Direzione Ambiente ed Energia – resterà però quello Cened. Che, tuttavia, sarà aggiornato secondo le linee guida approvate dallo Stato con il prossimo decreto».

Stessa cosa in Liguria, dove la gestione della certificazione è affidata all'agenzia regionale Ire. «Nei giorni scorsi – spiegano i funzionari regionali – abbiamo provveduto ad adeguare, con il via libera al regolamento che sostituisce il n. 6/2012, il software di calcolo Celeste alla versione 2.0, successiva all'aggiornamento delle norme tecniche Uni Ts 11300 parte 1 e 2, che sono state approvate nell'ottobre scorso. La stessa linea varrà anche per ciò che riguarda la modalità di classificazione e il modello di attestazione».

Se, sotto l'aspetto del metodo, c'è piena collaborazione fra Governo e territori, questo però non significa che laddove è stato messo a punto un sistema locale per il rilascio degli Ape tutto sarà smantellato. Al contrario, il certificato – pur redatto con un criterio di base standard – continuerà a essere gestito a livello territoriale. Chi ha sviluppato propri software – come Celeste o il Cened – non li smantellerà per seguire il Docet messo a punto dal Cti o altri prodotti che saranno reperibili sul mercato. Non solo: i criteri per l'accreditamento dei certificatori continueranno a essere stabiliti dalle Regioni». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SUL WEB

www.ediliziaeterritorio.it/solo24ore.com

L'ARTICOLO INTEGRALE

La versione completa e la tabella, regione per regione

All'Anac anche le modifiche a progetti sviluppati in appalto integrato

Varianti, nuova stretta dell'Anticorruzione

Il provvedimento dettaglia e chiarisce tutti gli obblighi posti a carico dei responsabili del procedimento. Elaborato anche un modello standard per inviare le comunicazioni

MAURO SALERNO

Anche le varianti decise nel corso dello sviluppo del progetto relativo a un appalto integrato prima di andare in cantiere devono essere comunicate all'Autorità anticorruzione. Così come devono andare all'Anac gli atti relativi transazioni e accordi bonari raggiunti prima della variante. Insieme alla messa a punto di un modello standard per la comunicazione da parte dei responsabili del procedimento, sono queste le novità più importanti del nuovo comunicato firmato da Raffaele Cantone sulla modalità di trasmissione delle modifiche progettuali che comportano aumenti di spesa rispetto all'importo di aggiudicazione.

Cantone conferma innanzitutto che all'Anac vanno comunicate soltanto le varianti che comportano aumenti del contratto superiori al 10% e relative ad appalti di valore superiore a 5,18 milioni (soglia Ue). Confermato anche l'obbligo di comunicazione per i settori speciali. E ribadite anche le indicazioni mirate a evitare di aggirare i controlli frazionando artificiosamente il valore delle varianti.

Andranno comunicate agli uffici di Cantone, dunque, anche le varianti in cui:

- 1) la soglia del 10% del contratto sia superata mediante il ricorso a più fattispecie di variante;
- 2) la variante riguardi contratti misti in cui l'importo lavori sia superiore alla soglia Ue;
- 3) si tratti di varianti relative a settori speciali o sottoposte a deroga;
- 4) si tratti di varianti ripetute in uno stesso appalto che cumulate superino la soglia del 10%. «In tal caso» specifica il documento «il termine di 30 giorni decorre dall'approvazione della variante che determina il superamento della soglia del 10% del contratto originario».

ESTENSIONE DEGLI OBBLIGHI

Il primo obiettivo è avere un quadro quanto più possibile completo degli aumenti di spesa autorizzati a valle dell'aggiudicazione. Per questo, specifica Cantone, «si rende necessario includere con la trasmissione della variante anche gli atti relativi alle transazioni o accordi bonari eventualmente espletati prima della variante». Allo stesso modo andranno comunicate le varianti degli appalti integrati relative alla «fase che precede la consegna dei lavori». Cantone chiarisce che anche queste sono da considerare varianti in corso d'opera «giacché il contratto (di progettazione ed esecuzione) risulta in corso di esecuzione». Di conseguenza, «andranno altresì prodotti l'attestato di validazione a cura del Rp del livello di progettazione posto a base di gara e uno o più rapporti di verifica in relazione alla procedura di selezione». Allo stesso modo non potranno sfuggire a comunicazione anche le varianti relative ai lavori considerati complementari rispetto all'appalto principale e affidati all'impresa senza passare per un bando, sempre che (in questo come negli altri casi citati) si superino le soglie minime per l'invio delle comunicazioni.

COMPLETEZZA DOCUMENTI

Buona parte del documento insiste sulla completezza della documentazione da inviare a Cantone. «È emerso – si legge infatti nel comunicato – che sovente i dati non sono facilmente desumibili dalla documentazione e non sempre risultano chiaramente organizzati, quando non risultano carenti o assenti». Per questo il provvedimento elenca tutte le informazioni da trasmettere e allega anche un modello standard per le comunicazioni. Con qualche novità. «È stata inoltre integrata la documentazione volta a contestualizzare la variante rispetto all'arco temporale del contratto – specifica il comunicato –. Da qui la necessità di produrre il verbale di consegna e di sospensione dei lavori (qualora sussista), le proroghe ecc. Ciò vale anche rispetto alla progressione dei lavori: occorre quindi allegare lo stato di avanzamento dei lavori emesso prima della variante e/o la valutazione dei lavori comunque contabilizzati».

ADEMPIMENTI DEL RUP

Il comunicato chiarisce anche tutti gli adempimenti a carico dei responsabili del procedimento. Con una critica ai funzionari pubblici che invece spesso riprendono «acriticamente le motivazioni espresse dal direttore dei lavori, facendo venire meno il rigore dell'accertamento». Tra gli obblighi citati ci sono ovviamente quelli legati all'accertamento dei presupposti che giustificano il ricorso alle varianti. Dovrà essere cura del RUP anche allegare i pareri «di Enti terzi – organi deliberanti a qualsiasi titolo, centrali dello Stato o territoriali ecc., che abbiano avuto un ruolo causale sulla variante, nonché gli eventuali ulteriori accertamenti e indagini necessarie alla progettazione definitiva o esecutiva». «Il RUP dovrà anche indicare «gli eventuali pareri sulla variante da parte del progettista, del verificatore, del collaudatore in corso d'opera, del soggetto a supporto e dell'alta sorveglianza sui lavori, qualora siano stati espressi». Non solo. «Nella relazione, se del caso, si valuteranno anche i rapporti tra la variante oggetto di trasmissione e le «varianti migliorative» proposte in fase di offerta». Sarà «altresì valutata la relazione tra la variante e l'adeguatezza della progettazione delle interferenze». Non bisognerà poi dimenticare di illustrare «le ragioni che non hanno consentito, eventualmente, al verificatore (e quindi al validatore) di riconoscere preventivamente le carenze progettuali divenute in seguito causa della variante oggetto di trasmissione». In caso qualche lavoro oggetto di variante sia già stato eseguito Cantone chiede di fornire «adeguate motivazioni».

CONTRAENTI GENERALI

Vanno comunicate all'Anac anche le varianti relative agli appalti affidati a general contractor. In questo caso l'adempimento spetta alla stessa impresa che gestisce i lavori. «L'obbligo della trasmissione delle varianti in corso d'opera è subordinato al verificarsi delle medesime soglie d'importo dell'appalto (pari o superiore alla soglia comunitaria) e della variante (eccedente il 10% del contratto originario), nonché della ricorrenza delle altre condizioni indicate per i settori ordinari».

COMUNICAZIONE: EFFETTI

L'ultima notazione riguarda gli effetti della comunicazione delle varianti. La trasmissione, chiarisce Cantone «non costituisce acquiescenza di Anac alla variante stessa né solleva il Rp, il direttore dei lavori, l'operatore economico, la stazione appaltante o soggetto equivalente, dalle rispettive responsabilità disciplinate dalle norme».