

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

28 settembre – 11 ottobre 2015

Al Gallio l'ultimo saluto all'imprenditore Sergio Pozzi

Funerale

Ieri mattina folla per l'ultimo saluto al noto costruttore mancato a 68 anni

Si sono svolti ieri nella chiesa del Collegio Gallio, i funerali di Sergio Pozzi, l'imprenditore scomparso lo scorso venerdì all'età di 68 anni.

Una folla silenziosa e commossa ha partecipato alle esequie, testimoniando l'affetto per Pozzi con la gentilezza e lo stile che hanno sempre contraddistinto quest'ultimo.

L'ingegnere comasco è stato volto notissimo nel mondo dell'edilizia. È stato tra l'altro presidente del Collegio imprese edili dal 1994 al 1999, amministratore delegato di Villa Erba fino al 2005 e numero uno del Consorzio comense inerti e poi promotore di Prospecta, società fortemente voluta da Pozzi e composta da oltre 130 operatori che a diverso titolo intervengono nella filiera edilizia.

Lascia la moglie Maura Quartapelle - avvocato, già consigliere comunale - e i figli Matteo e Veronica.



Il funerale dell'imprenditore ieri mattina al Gallio

Tagli, Bankitalia cauta «Le tasse della casa sono già in linea con Ue»

Verso la manovra. «Efficaci soltanto se permanenti
Il peso dell'Irpef sul lavoro va allineato con l'Europa»
Boom dei mutui per la casa: +89% di nuove erogazioni

ROMA

Le tasse in Italia restano troppo alte ma scegliere quali ridurre è compito della politica. Certo è che un eventuale eliminazione del prelievo sulla prima casa può dare una spinta ai consumi solo se è percepito come «permanente» dopo i tanti cambi degli ultimi anni e che non è comunque quello il campo in cui l'Italia è disallineata rispetto al resto d'Europa. A fare il punto sulle scelte che il governo si appresta a fare con la Legge di stabilità è la Banca d'Italia, che in audizione sul Def (Documento di economia e finanza) promuove la revisione verso l'alto delle stime per il prossimo biennio ma allo stesso tempo avverte che sulla ripresa pesano ancora rischi esterni, dal rallentamento della Cina al «grave scandalo» Volkswagen.

Bene fa il governo, ha detto il vicedirettore generale Luigi Federico Signorini, a disinnescare le clausole di salvaguardia che se scattassero ostacolerebbero una ripresa che si sta rafforzando ma resta «fragile» ed esposta ai rischi «provenienti soprattutto dall'economia globale», con-

tro i quali sarebbe «prudente assicurare un margine di sicurezza per affrontare» il loro «eventuale materializzarsi». Così come bisognerebbe riflettere bene sulla scelta di rallentare il percorso di abbattimento del debito e di raggiungimento del pareggio di bilancio, visto che la «finestra positiva» aperta dalla Bce con le sue misure straordinarie non durerà «indefinitamente» e andrebbe sfruttata anche per mettere in campo una «chiara e progressiva riduzione del debito, dopo otto anni di crescita ininterrotta».

Nei piani del governo c'è poi la richiesta flessibilità che attende il via libera di Bruxelles e che ha bisogno di essere accompagnata da «nuove riforme» e da investimenti, ha precisato il presidente dell'Ufficio parlamentare di Bilancio, Giuseppe Pisauro, confermando che le stime del governo per il 2017-18 sono un po' troppo ottimistiche.

Può avere effetti quindi la riduzione delle tasse, anche se sugli immobili, ha ricordato Bankitalia, il Belpaese è «attualmente» in linea con la media europea che vede le «tasse ricor-

renti» attestare sull'1,5% del Pil, mentre a essere «significativamente più elevato» è ad esempio il peso dell'Irpef sui lavoratori dipendenti. Non solo, i principali Paesi - Spagna, Germania, Francia e Gran Bretagna - hanno un prelievo sulla prima casa e lasciano la gestione nella quasi totalità agli enti locali. Senza contare che l'attuale assetto basato su rendite catastali non aggiornate produce «iniquità distributive» e che ci sono altre misure che hanno un impatto diretto «maggiore e più trasparente» sulla ripresa, cioè quelle sui fattori produttivi, in cantiere «solo dal 2017».

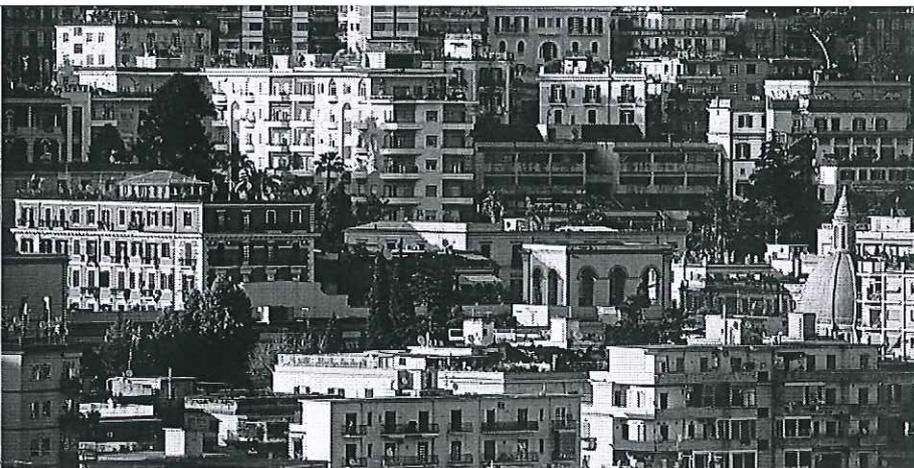
Per il rilancio del settore costruzioni, invece, secondo Palazzo Koch anche altri interventi potrebbero essere positivi, come sgravi su lavoro e tassazione delle imprese opiane «urbanistici e ambientali» ad hoc. Intanto un segnale positivo arriva dai mutui, che «volano» nei primi 8 mesi di quest'anno. Secondo gli ultimi dati dell'Abi, rispetto ai primi 8 mesi del 2014 le nuove erogazioni hanno registrato un boom del +86,1% per quasi 29 miliardi di euro.

Focus Casa

I nuovi incentivi per la casa

Il peso del bonus sull'Irpef
Valori in euro

Costo ristrutturazione	Spesa sostenuta	Risparmio effettivo
■ 20.000	11.017	8.983
■ 40.000	22.035	17.965
■ 60.000	33.052	26.948
■ 80.000	44.070	35.930
■ 100.000	55.088	43.116



L'ecobonus del 65% esteso alle imprese e a vecchi condomini

Riqualificazione. Il Governo ha confermato e allargato gli sconti fiscali per ristrutturazioni energetiche ad altre categorie. Pronti nuovi strumenti per finanziare i lavori

COMO
SIMONE CASIRAGHI
La qualità fa sempre una grande differenza. E paga sempre. Anche, forse soprattutto, oggi nell'edilizia.

Tanto per fare due conti, fra una casa costruita "male", senza tenere conto di riferimenti, parametri e criteri di risparmio e di efficienza energetici, e una casa costruita "bene" passa una differenza in bolletta da pagare in più di 1.500-2.000 euro l'anno.

Un dato significativo preso sempre più a base di un nuovo modello di costruire. Ma se è vero - come sottolinea il presidente nazionale dei costruttori, Claudio De Albertis - che l'edilizia deve avere un'attenzione prioritaria nei nuovi programmi di crescita, allo stesso modo l'intero settore dell'abitazione non può prescindere da una misura decisiva. Dovrà essere ancora la leva fiscale a rilanciare questo comparto.

ciare questo comparto.

I dati del successo
Lo dimostrano i fatti: i bonus tributari e gli incentivi fiscali, rispettivamente del 50% sulle ristrutturazioni, e del 65% sugli interventi edili di riqualificazione energetica hanno avuto un successo determinante per far ripartire almeno un pezzo dell'edilizia: 16 miliardi di investimenti e hanno creato oltre 160 mila posti di lavoro. Per i costruttori bisogna insistere su quella strada. E al governo han-

2.000
LA BOLLETTA CARA
Un'abitazione più efficiente taglia la bolletta fino a 2.000 euro l'anno

no presentato una serie di proposte differenziate.

Lo ha capito Renzi, che sul suo tavolo di governo, nella cartella intitolata Legge di Stabilità 2016, è comparso un fascicolo con le misure vecchie e arricchito con le nuove per la casa, il cosiddetto pacchetto fiscale degli ecobonus.

Più investimenti
Il primo dato che emerge da quelle carte riguarda gli investimenti del settore. Le nuove misure puntano a far crescere gli investimenti nell'edilizia dallo 0,9% all'1,4% nel 2016. E alla base di questa nuova spinta agli investimenti c'è la conferma ormai assodata e convinta dei due ministeri coinvolti, Infrastrutture ed Economia, del pieno credito d'imposta almeno della misura del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica. L'unica incertezza che resta da

sciogliere riguarda invece il bonus del 50% sulle ristrutturazioni: se è vero che ormai l'indirizzo Ue e nazionale è arrivare entro la fine del 2020 a costruire o a ristrutturare case e abitazioni a consumo quasi zero, allora probabilmente trova qualche freno incentivare la ristrutturazione di immobili ed edifici senza introdurre anche il vincolo dell'efficientamento energetico. Su questa misura la discussione è ancora tutta aperta.

Resta invece quasi sicuramente confermato il bonus del 50% sulla spesa sostenuta per l'acquisto di mobili. Altro asse determinante per la ripresa del settore. Con la novità che dal 2016 sarà esteso anche alle giovani coppie che vivono in affitto. Ma il lavoro di ampliamento delle misure fiscali va ben oltre la conferma dei due "vecchi" strumenti di incentivi.

Bonus ai grandi edifici
La prima vera e più importante novità riguarda la possibilità di accedere agli ecobonus anche ai condomini, immobili fra i più vetusti e per questi fra gli edifici più energivori oggi esistenti. La stessa misura, inoltre, del 65% sarebbe prevista come credito d'imposta Ires anche per le imprese, finora escluse, e sempre a seguito di intervento di riqualificazione energetica delle strutture produttive, cominciando dagli interventi sui capannoni e sugli stabilimenti delle imprese.

Al fianco, quindi, degli immobili residenziali la famiglia degli ecobonus si allarga ancora, fino a comprendere il mondo delle imprese. Ma sarebbe prevista un'ulteriore novità: alle imprese e ai condomini che avviano in-

Le proposte



Incentivi riqualificazione
Il taglio delle tasse

La prima proposta Ance prevede la detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata effettuati fino al 2018 con un credito d'imposta pari al 50% dell'iva pagata sull'acquisto insieme all'esenzione triennale dall'Imu, dalla Tasi o dalla futura Local tax.



Bonus ristrutturazioni
Estensione dello sconto

Una seconda proposta dell'Ance riguarda l'estensione anche per il 2016 del bonus del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici e stabilizzare il bonus invece nella misura del 50% per le ristrutturazioni edilizie.



Nuove agevolazioni
Mercato pubblico e privato

Sostenere la formula del Rent to buy estendendo al mercato privato le misure fiscali previste per gli alloggi popolari. Esenzione poi da Imu e Tasi per immobili invenduti costruiti dalle imprese per la vendita.

terventi di efficienza energetica verrebbe introdotto il nuovo meccanismo della certificazione energetica. Questo documento consentirebbe alle imprese, facendo ricorso alle Esco, di anticipare risorse e progetti per gli interventi di riqualificazione. Non solo: ai condomini questa possibilità consentirebbe di pagare gli investimenti di efficientamento energetico direttamente in bolletta, scalando senza un ulteriore esborso i risparmi che ne deriverebbero dal minor consumo di gas metano. Insomma, il risparmio ripaga direttamente l'investimento.

Una nuova edilizia

La strategia dell'intero pacchetto va oltre, ovviamente, il semplice sostegno economico al settore.

L'obiettivo finale fa parte di un progetto più ambizioso che - come sottolinea anche in commissione Ambiente del senato, il parlamentare Ermete Realacci - non solo ridà ossigeno a un settore falciato dalla crisi (-34% di investimenti e -30,5% di occupazione), ma consente di impostare una politica industriale e una nuova generazione di politiche urbane capaci di sfruttare le potenzialità dell'edilizia green, la riqualificazione dell'edilizia esistente in chiave ecosostenibile, intervenire nell'edilizia sociale e ridare slancio al concetto del "costruire sul costruito" senza nuovo consumo di suolo.

Il ministro del Delrio ha designato la struttura del "nuovo" pacchetto di ecobonus con questa prospettiva. Finora ha funzionato. La sfida è anche questa: cambiare il Paese cambiando il modo di fare edilizia.



Il cantiere del Municipio nel lato che si affaccia su piazza Marconi



Il manto di asfalto in via Monte Baldo è in condizioni pietose

Il punto

Priorità 2016 dalle rotatorie ai marciapiedi



Un lungo elenco di opere

«Vogliamo essere ottimisti, nonostante le difficoltà». Nonostante i tagli e i vincoli del patto di stabilità l'assessore Paolo Di Febo assicura che la giunta ci crede e vuole realizzare diverse opere di cui la città necessita. L'anno prossimo si punta ad appaltare, per citarne qualcuna, la rotatoria tra via Vivaldi e via Brianza e i lavori per il marciapiede su via Monte Nero. Ma i cittadini tengono sempre gli occhi puntati sugli asfalti piuttosto malmessi delle strade cittadine. Tre arterie importanti sono state sistemate quest'anno, via Milano, via Borgognone e via Giovanni da Cermenate. Da tempo - e lo stesso faceva la passata amministrazione - si batte la strada delle alienazioni per reperire risorse da utilizzare per investimenti, ma queste non danno i risultati sperati. L'anno passato la maggioranza aveva deciso che 1 milione e 470 mila euro ricavati dalla vendita del terreno di via Mentana sarebbero finiti in asfalto. Ma l'asta è andata due volte deserta.

Da via Baracca a via Liguria

L'elenco delle strade da sistemare, peraltro, è già stato stilato, e comprende via Baracca, via Piemonte, via Liguria, via Concordia, via Unione, via Grassi, via Saffi, via Selvaregina, un tratto di via Canova, via Fiammenghini, via Montello, via Brianza, via San Giacomo, via Sempione, via dell'Artigianato, via General Cantore, via Torre-via Sant'Adeodato. «Quel lotto lo realizzeremo in ogni caso - assicura Di Febo - L'obiettivo è questo, voglio essere ottimista. Siamo ottimisti e c'è voglia di fare squadra nonostante le difficoltà. Vedremo poi se arriveranno risorse dalle alienazioni o se il governo manterrà la promessa di alleggerire le linee fiscali». S. CAT.

Cantù: cinque milioni di opere Per asfalti, scuole e il chiostrino

L'annuncio. «Appalti entro fine anno». La metà per il 4° lotto del Municipio, poi via Monte Baldo. In cantiere due marciapiedi e il collegamento pedonale tra gli istituti di Vighizzolo e via Baracca

CANTÙ
SILVIA CATTANEO

Bilancio di lacrime e sangue e ancora poche certezze sugli spazi di manovra in fatto d'investimenti dalla Regione, attesi a breve.

Ma l'amministrazione da qui ai prossimi mesi punta ad appaltare diverse opere: a conti fatti e compresi i quasi tre milioni di euro del quarto lotto di lavori sul municipio, quello che porterà una nuova sede della polizia locale nel chiostrino di Santa Maria, si sfiorano i 5 milioni di lavori.

La priorità

Il primo a venire aggiudicato, uno dei due lotti per il rifacimento di via Monte Baldo, nel tratto compreso tra via Lazzaretto e via Marmolada, in tutto

225mila euro. Si procederà col rifacimento dei marciapiedi esistenti con la posa di cordoli e la delimitazione delle aiuole. Infine verrà realizzata, nella parte compresa tra via Pascoli e via Cesare Cattaneo, anche una pista ciclabile illuminata.

«Come abbiamo più volte chiarito - conferma l'assessore ai Lavori Pubblici Paolo Di Febo - la riqualificazione di via Monte Baldo è una delle priorità in agenda per rendere questa strada più sicura. Siamo intenzionati ad appaltare i lavori per la fine dell'anno, ma poiché verranno eseguiti nel 2016 non andranno ad impattare sul bilancio».

Nessuno sfioramento del patto di stabilità, insomma, che si trascinerrebbe dietro un bel po' di grane. Non l'unica opera sul

piatto. La giunta ha di fatto dato il via libera per un pacchetto di interventi da poco meno di 5 milioni di euro, da coprire finanziariamente con l'avanzo d'amministrazione e realizzare l'anno venturo.

Le cifre

La parte più corposa, in realtà, è costituita dai 2 milioni e 800mila euro elargiti alla fine del 2009 dal ministero dell'Interno allora guidato dal leghista

Di Febo garantisce le asfaltature 2016 «Troveremo i fondi vendendo il terreno di via Mentana»

Roberto Maroni per opere legate alla sicurezza e che serviranno a concludere definitivamente il recupero dell'ex monastero delle Benedettine, l'attuale sede degli uffici comunali, realizzando una nuova sede della polizia locale nel chiostrino di Santa Maria. Si conta di aggiudicare i lavori entro novembre e quindi avviare il cantiere a gennaio, lavori che poi avranno una durata di 620 giorni.

«Per ora - continua - preferiamo non accendere mutui per non aumentare l'indebitamento, visto che con impegno l'abbiamo ridotto in maniera significativa. Valuteremo le disponibilità di fondi e gli spazi di manovra per investimenti che la Regione potrà darci, ma per ora contiamo sulle nostre forze». Tra le altre opere da affidare en-

tro fine anno in cima alla lista ci sono le vasche di laminazione per evitare che Vighizzolo e Cantù Asnago finiscano sott'acqua, per risolvere un problema che si trascina ormai da decenni.

E ancora, il collegamento pedonale tra via Baracca e via della Selva da 130mila euro, per permettere agli studenti della frazione di raggiungere la scuola a piedi e in sicurezza.

A Cantù Asnago si prevede di allargare la sede stradale di via Dei Cacciatori e di realizzare un marciapiede, richiesto da anni in assemblea di quartiere, sin da che si chiamava circoscrizione, per altri 210mila euro. E un altro marciapiede in via Milano da 240mila, per permettere un collegamento in sicurezza tra Vighizzolo e Mirabello che oggi non esiste.

Svolta nell'edilizia I mutui a Como crescono del 16%

Le statistiche. L'Ance: «Inversione di tendenza»
Intesa Sanpaolo: «Raddoppia il valore delle erogazioni»
Unicredit: «Ora bisogna consolidare la ripresa»

COMO
MARIA G. DELLA VECCHIA
Costruttori edili, grandibanche e banche di territorio confermano che sui mutui a Como si ricomincia davvero: un +15,76%. La tendenza è in linea con i dati pubblicati sul portale Casa24Plus in collaborazione con Crif Real Estate Services.
«Confermiamo la tendenza - afferma il presidente di Ance Luca Guffanti - anche in base ai periodici aggiornamenti che ci fornisce il centro studi Cresme, ultimamente molto buoni in particolare su Como città. L'ripresa c'è - aggiunge Guffanti - ma partiamo da una situazione molto compromessa, con numeri ancora bassi per dire che siamo usciti dalla crisi. Tuttavia riteniamo che nell'arco dei

prossimi due anni il mercato si sarà normalizzato in un processo che non può che essere graduale».

Via la negatività

Sarebbe più veloce, dice ancora Guffanti, «se si mettesse da parte tutta la negatività psicologica che invece circola. Mai come ora è stato conveniente comprare casa, con prezzi bassi, banche che effettivamente sono tornate a erogare, tassi sotto i quali è impossibile scendere. Ma c'è un segnale da non perdere di vista: chi non ha urgenza di vendere aspetta, e qualcuno sta già iniziando ad alzare i prezzi».

E le banche? «In un anno Intesa Sanpaolo ha raddoppiato il valore delle erogazioni - commenta Paolo Graziano direttore regionale di Intesa Sanpaolo per la Lombardia - Da inizio anno le richieste di mutui sono cresciute sensibilmente e in linea anche nella provincia di Como. Il nostro Gruppo le asseconda con tassi competitivi e spread ai minimi storici, per i mutui variabili a partire dall'1,15% e fissi dall'1,75%».

Non solo: «Sosteniamo con convinzione il rilancio immobiliare, pilastro del risparmio degli italiani e dell'economia del nostro Paese. La scorsa settimana abbiamo presentato un piano di iniziative integrate a supporto del progetto "casa" che, oltre ai finanziamenti sui mutui a tassi molto bassi, inclu-

de le agenzie immobiliari di Intesa Sanpaolo Casa, non ancora presenti a Como, e nuovi prodotti assicurativi sull'abitazione». Obiettivo «confermare il trend di crescita di questi ultimi mesi, anche perché stiamo andando incontro a tutte le esigenze specifiche, tra cui sottolineo quelle dei lavoratori atipici o con contratto a tutele crescenti, per i quali anche in passato abbiamo sempre valutato proposte di mutuo ad hoc».

Anche Unicredit conferma, spiega l'area manager per la Lombardia Nord Luciano Binda: «Ci siamo posti oltre un anno fa l'obiettivo di sostenere la ripresa del settore immobiliare. Il cambiamento di scenario registrato lo scorso anno ha avuto ripercussioni positive anche nei primi 9 mesi del 2015. Per consolidare la ripresa del settore - aggiunge - abbiamo studiato una strategia orientata alla diversificazione della gamma di prodotti offerti».

Le cifre

Dati alla mano: «Nel Comasco, dopo il boom del 2014, che ha visto Unicredit più che raddoppiare le erogazioni di mutui rispetto al 2013, nei primi nove mesi del 2015 si mantiene e si consolida il trend positivo».

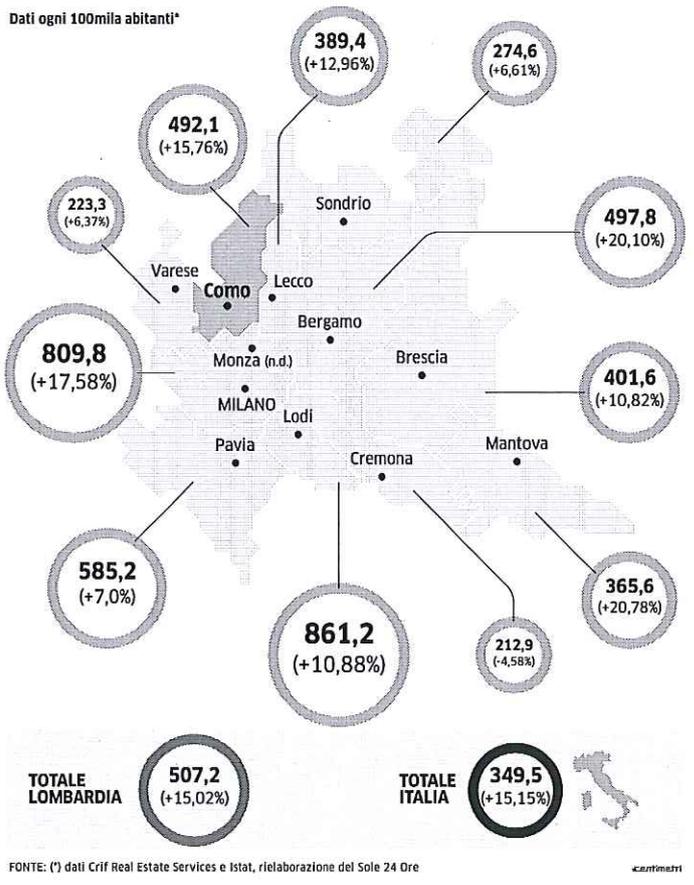
Risultato: «Le erogazioni di mutui casa hanno infatti superato i 13 milioni di euro, in aumento del 35% rispetto allo stesso periodo del 2014».

Luca Guffanti
«Dati molto buoni recentemente in particolare per la città»

L'analisi
«Il mercato nei prossimi due anni si normalizzerà»

Numero dei mutui erogati

Dati ogni 100mila abitanti*



La graduatoria

**Sul Lario
492 richieste
ogni 100mila
abitanti**

Una crescita che mette Como nella parte alta della classifica elaborata sul portale Casa24Plus in collaborazione con Crif Real

Estate Services.

Como segna una crescita del 15,76% nelle erogazioni da gennaio a settembre 2015, con 492 mutui ogni 100mila abitanti. Si tratta di dati che collocano la provincia non ai vertici ma comunque nella parte più virtuosa della classifica, dove il primo posto nazionale spetta a Lodi, con 861,2 mutui ogni 100mila abitanti e una crescita del 10,88% sul 2014.

Como è andata meglio di Lecco, che pur è cresciuta del 13%. Ed è aumentata più del doppio rispetto alla provincia di Varese, dove l'incremento della richiesta di mutui si è fermato al 6,37%. Poco meno - quest'ultima area - di Sondrio, che invece è cresciuta su questo fronte del 6,61%. Da notare che Como sfiora anche a Milano: separata solo da due punti percentuali dal capoluogo lombardo.

Conferma dal credito cooperativo «Aumento costante e a settembre il boom»

Tendenza "decisamente positiva" per i mutui casa fra le banche di territorio. «Per noi - spiega il direttore generale di Cassa Rurale Cantù Gian Battista Lanzi - nei primi nove mesi di quest'anno gli incrementi sono stati notevoli». L'istituto ha erogato, da gennaio a settembre 2015, 494 mutui per 55 milioni, con taglio medio di 111mila euro. Di questi 380 sono frutto di richieste dirette, mentre 114

sono accolti di mutui precedentemente concessi alle imprese di costruzione e poi trasferiti in quote parte ai singoli acquirenti. Per confronto, nei primi nove mesi dell'anno scorso (a sua volta in crescita) i mutui casa erano stati 330 per 36,5 milioni. Aggiunge Lanzi: «Forse non è ancora ripresa, ma c'è una nuova tendenza, in una fase di prezzi di vendita vicini a quelli di costo delle costruzioni e di tassi mai

così bassi, in variabile e fisso». «A Como e Lecco - afferma il responsabile dell'area mercato di Bcc Alta Brianza, Fabiano Sghezzi - nei primi nove mesi del 2015 crescono del 29% i mutui casa, con 80 mutui per un'erogato di 10 milioni di euro, con taglio medio di 125.000 euro. Accelera settembre». Sghezzi conferma che il taglio medio pre-crisi - che per l'istituto era intorno ai

160mila euro - è lontano non tanto perché la banca abbia abbassato le percentuali di erogazione rispetto al valore quanto per il calo dei prezzi. «Anche in passato - spiega - non abbiamo mai erogato al 100% del valore e le nostre percentuali possono toccare l'80% del valore. I prezzi di vendita, uniti ai tassi bassissimi, mai sono stati così favorevoli». **M. Del.**



La tendenza positiva agli acquisti confermata dal credito cooperativo

L'edilizia lariana si muove «Ma per i piccoli a rilento»

Gli artigiani. Fagioli: «Le ristrutturazioni l'unica strada per continuare»
Bartolomeo: «Sui lavori pubblici commesse ancora troppo intermittenti»

COMO

MARIA G. DELLA VECCHIA

I dati su Como, ultimi quelli pubblicati l'altro ieri dal Sole24ore, mostrano un mercato immobiliare che migliora e mutui casa in crescita. I costruttori di Ance confermano, ma gli effetti ancora non arrivano alle piccole e micro imprese edili dell'artigianato. Le quali, nel frattempo, in mancanza di nuovi cantieri si riconvertono nelle ristrutturazioni anche attraverso la rete di settore "Ristrutturare Como".

Ancora sofferenza

«Vediamo solo qualche piccolo segnale, una ripresa minima riferita da qualche nostro associato, ma molte nostre aziende stanno ancora soffrendo. Per fortuna - dice Virgilio Fagioli, presidente del settore costruzioni, che in Confartigianato Como ha 2mila aziende iscritte - sono le ristrutturazioni e gli

■ Pesano anche le minori gare indette dai Comuni della zona

incentivi, incrociando le dita sul fatto che il Governo nel 2016 li rinnovi».

Gli artigiani edili hanno aziende di servizi e subfornitura, quindi più lontane dagli effetti diretti delle vendite immobiliari. «Per noi - aggiunge Fagioli - il dato vero, l'unica strada che ci consente di andare avanti, ora è una forte corsa in atto da parte dei privati per entrare entro fine anno negli incentivi per chi ristruttura e anche i nostri riscontri sui mutui bancari sono legati a tali interventi. Anche chi ha risparmiato ancora paura del futuro, preferisce non toccarli e farsi dare prestiti dalle banche per aggiustare casa, anche se con le banche non è ancora così facile.

Un esempio concreto da Fagioli, che con quattro dipendenti e la sede aziendale a Magreglio si è totalmente riconvertito sulle ristrutturazioni: «Di recente un nostro cliente che voleva ristrutturare la cucina ha chiesto un mutuo di 20mila euro, la banca gliene ha dati solo 13 e a seguito di richieste di ipergaranzie famigliari. Le banche sono quelle di sempre, non vedo questo grande cambiamento di rotta».

Dalle ristrutturazioni al lavoro per gli enti pubblici, come fa da sempre Giuseppe Bartolomeo, presidente di Cna Costru-

zioni a Como: «Per me - afferma - la ripresa edile è ancora lontana, gli unici nuovi cantieri che vediamo sono quelli dei supermarket, e anche nei Comuni le gare per l'edilizia sono sempre di meno».

Oltre l'oggi

Bartolomeo ha un'azienda con sei dipendenti. Fino a poco tempo fa erano sette ma uno di loro, durante i due mesi di cassa integrazione a zero ore fatti la scorsa primavera, si è licenziato per andare a lavorare in Svizzera. «Era bravo e non l'avrei mai lasciato a casa, ma ha deciso così e lo capisco. Noi - spiega l'imprenditore - facciamo quasi totalmente lavori pubblici, i pagamenti stanno arrivando ma il lavoro è troppo intermittente. Però serviamo anche importanti imprese edili, facciamo scavi e forniamo sabbia, perciò abbiamo un'idea di come stanno andando le cose».

Così «la domanda di casa c'è, gli immobiliari ci dicono che ci sono tante visite ma poi non si conclude perché è difficile farsi dare i mutui, che staranno crescendo in percentuale, ma nei numeri resta la sensazione di erogazioni col contagocce. La cosa difficile è riuscire a vedere più in là dell'oggi».

La classifica

Il risveglio dei mutui Como in alto

La crescita dei mutui nei primi nove mesi del 2015 vede Como nella parte alta della classifica, elaborata sul portale Casa24Plus in collaborazione con Crif Real Estate Services. L'incremento per il Lario è infatti del 15,76% nelle erogazioni da gennaio a settembre 2015, con 492 mutui ogni 100mila abitanti. Il primo posto nazionale spetta a Lodi, con 861,2 mutui ogni 100mila abitanti e una crescita del 10,88% sul 2014.

Lecco è cresciuta del 13%, Varese della metà soltanto, come Sondrio. Dati alla mano, Como sfiora anche a Milano: separata solo da due punti percentuali dal capoluogo lombardo. Un dato numerico confermato anche nelle prove sul campo da Ance Como e dal presidente Luca Guffanti. Ma anche qui vale la regola di altri segnali positivi dell'economia comasca: ne traggono maggiore influsso favorevole le aziende strutturate.



Segnali dai cantieri: ma per le piccole imprese più lenti



Virgilio Fagioli



Giuseppe Bartolomeo

Focus Casa

Impianti e consumi: ecco le nuove norme

I risultati dell'indagine sugli under 30

In calo la domanda di mutui dei più giovani: dal 17 al 9,7%

Gli ultimi dati sulla disoccupazione hanno fatto credere in una ripresa vicina anche nella domanda di mutui per i giovani. Il quadro appare più fosco quando si isola la situazione dei giovani: un'ulteriore conferma arriva dall'ultima indagine dei portali

Facile.it e Mutui.it, secondo cui le richieste di mutui da parte degli under 30 sono calate dal 17% dello scorso anno al 9,7%. Gli unici segnali positivi provengono dal fronte delle erogazioni che sono passate dal 5% al 6,5% sul totale. In termini di importo

più giovani puntano ad ottenere cifre molto vicine alla media dei finanziamenti richiesti in Italia (114.000 euro), con cui coprire il 67% del valore dell'immobile da acquistare. Quando si sottoscrive, però, il mutuo si fa più piccolo: diminuisce sia l'importo

erogato (si scende a 107.000 euro), sia il loan to value (63%), dati che rivelano come gli immobili acquistati siano di valore medio-basso.

Significativo che ben il 29% dei finanziamenti erogati sia una surroga.

Vendite e affitto di case Cambiano tutte le regole

I nuovi documenti. Dal 12 ottobre entra in vigore in Lombardia il nuovo Ape, l'attestato energetico da allegare a ogni contratto di locazione o atto notarile

COMO

SIMONE CASIRAGHI

La vera rivoluzione che coinvolge la casa, e in realtà tutta la filiera dell'edilizia, scatta lunedì prossimo, 12 ottobre 2015, in Lombardia. Fra quattro giorni entrerà in vigore il nuovo modello Ape, l'attestato che certifica la prestazione energetica di ogni abitazione, immobile, edificio. Il nuovo Ape sostituirà quello approvato tra l'altro meno di un anno fa. Il nuovo dovrà essere adottato subito, già da lunedì prossimo quindi, nel caso non si disponga di un attestato, perogni atto di compravendita o per sottoscrivere un contratto d'affitto.

Numerose le novità del nuovo modello, non solo per la forma diversa, ma differente sarà anche il calcolo da seguire per compilarlo. Un calcolo che ora comprenderà tutti gli usi energetici delle abitazioni, dei luoghi di lavoro, di studio o di ricreazione.

Arriva l'edificio di riferimento

Il primo risultato è immediato: raccogliere una serie di informazioni da utilizzare per esempio nelle compravendite o nelle nuove costruzioni, ma soprattutto a comunicare al cittadino la qualità energetica della propria abitazione sia con l'utilizzo di valori di riferimento (per esempio confrontando la sua abitazione con i valori tipici di abitazioni simili) sia raccontando come sia configurata la qualità dell'abitazione rispetto al fabbisogno di energia nei vari periodi dell'anno, in inverno (forte uso del riscaldamento e maggior uso della illuminazione interna) o in

estate (con l'uso del condizionamento). Tutto questo passando attraverso una piccola rivoluzione del sistema di classificazione energetica che dalle otto classi passerà a 10 (nella progressione classica da G, la peggiore, ad A1, 2, 3 e 4) a 10 classi. Questa nuova graduatoria di efficienza in realtà ha due importanti caratteristiche.

Il fabbisogno reale

Prima di tutto colloca in una scala di valori la quantità di energia che, in condizioni standard, dovrebbe essere sufficiente all'edificio per alimentare i suoi impianti, senza calcolare e comprendere l'apporto delle fonti energetiche rinnovabili. Inoltre questa classificazione deriva da un nuovo importante confronto tra l'edificio reale e il cosiddetto "edificio di riferimento", un edificio identico a quello di progetto o reale per forma geometrica, orientamento, ubicazione, destinazione d'uso e situazione al contorno e dotato delle stesse caratteristiche termiche e di parametri energetici predeterminati.

Ma c'è un'ulteriore importante novità che il nuovo Ape introduce: le raccomandazioni. La

certificazione, infatti, sarà l'occasione per proprietari e soprattutto per tecnici, professionisti dell'edilizia per individuare gli interventi di risparmio energetico da mettere in pratica. E ciò dando riferimenti tecnici, ma soprattutto economici: può essere indicata cioè una prima importante indicazione degli interventi più interessanti da attuare, il loro costo e quanto l'investimento necessario sia abbordabile. C'è una sezione dedicata proprio a questi suggerimenti e vale per il cittadino, ma in particolare per un inquilino di un'abitazione caratterizzata da elevati consumi e forti sprechi energetici.

Attenzione alla offerta Internet

Altro capitolo importante, cui il documento Ape richiama l'attenzione riguarda la cura con cui si deve scegliere il professionista certificatore, richiamando a una opportuna diffidenza verso chiunque offra certificazioni a basso o bassissimo costo, spesso offerte online senza aver mai ispezionato o visto l'edificio.

Preparare un documento Ape, e la norma è chiara, significa effettuare almeno un sopralluogo a cui poi si aggiunge altro

tempo per raccogliere informazioni, dati, effettuare i calcoli e infine simulare interventi che potenzialmente potrebbero apportare importanti miglioramenti per le prestazioni energetiche dell'abitazione e di risparmio.

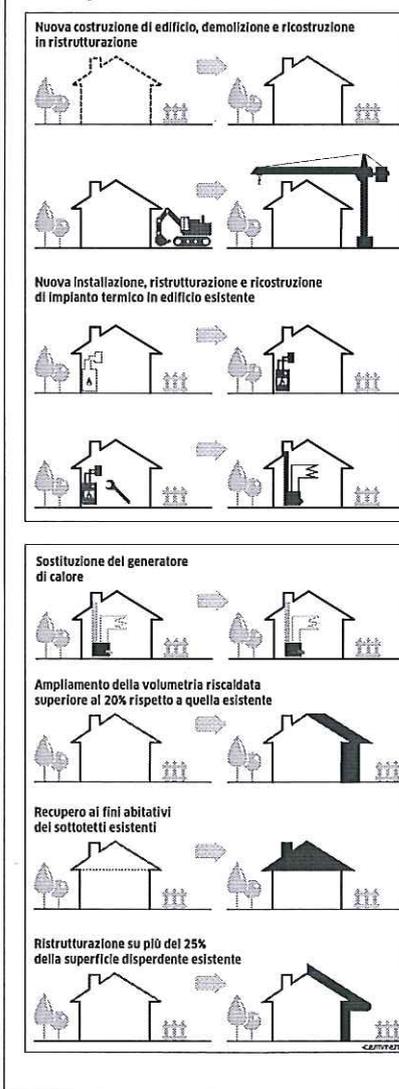
Il costo degli interventi

E se comunque il migliore strumento per impostare un progetto di risparmio energetico è la diagnosi (che approfondisce lo studio dei consumi reali dell'abitazione e altri aspetti strutturali e impiantistici), la certificazione e le sue prime indicazioni utili agli interventi di risparmio è un passaggio cruciale per stimolare questo interesse. Il nuovo Ape, per questo motivo, prevede anche che il certificatore indichi al cittadino quanto i singoli interventi o la loro somma possano introdurre in termini di miglioramento della classe energetica e dell'indicatore che rappresenta il fabbisogno di energia dell'abitazione stessa. A questa indicazione si affianca il dato più importante ovvero il cosiddetto "tempo di ritorno dell'investimento": insomma investo tot euro, realizzo gli interventi e dopo tot anni ho recuperato, attraverso una minor spesa per l'energia, il mio investimento iniziale e, negli anni successivi, monetizzo il nuovo risparmio energetico come puro e semplice ricavo economico della mia operazione di risparmio energetico. Consumo meno, inquinamento meno, spendo meno. Tanti meno ma un'unica importante consapevolezza di avere di più in termini di comfort, economia e qualità ambientale.

12
LE REGOLE IN LOMBARDIA
Scatta lunedì la rivoluzione che coinvolge la casa e filiera edile

10
COME SCHEDARE I CONSUMI
Cambiano anche le categorie degli immobili: da 8 a 10 classi

VENDITE O AFFITTO ECCO QUANDO SCATTA L'OBLIGO



La misura del risparmio energetico

Le classi di efficienza si moltiplicano in dieci

Il primo passo della rivoluzione sulla casa è il cambiamento delle classi energetiche di un edificio. La scatta una nuova classificazione energetica di tutti gli immobili. Le "vecchie" categorie erano 8 (dalla migliore per efficienza, ovvero la classe A+, alla peggiore, la ormai celeberrima classe G). Ora sono diventate 10 (con una ulteriore frammentazione delle classi migliori, quelle che indicano la migliore efficienza energetica e che ora diventano A4-A3-A2-A1). Prima dipendevano da un sistema

fisso di valori, indipendente dal tipo di edificio. Ora dipendono da un sistema variabile o meglio ancora scorrevole di valori, ove in pratica l'edificio reale che si sta certificando assume una classe energetica nel confronto con la classe energetica che caratterizza l'edificio di riferimento, che, rispetto all'edificio da certificare, appunto rappresenta un unicum in termini di caratteristiche. Le nuove classi dipendono e vengono determinate sulla base di un raggio di variazione proporziona-

le del valore dell'indice di prestazione globale (non rinnovabile) dell'edificio reale rispetto all'edificio di riferimento. Anche quando una abitazione sarà sprovvista di impianto termico verrà certificata e classificata e lo farà simulando la presenza nei propri ambienti di un impianto tradizionale per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Diventa essenziale sapere quali servizi energetici (e i loro consumi) caratterizzano ogni specifico edificio: dalla climatizzazione (invernale ed estiva) alla produzione di acqua calda fino all'illuminazione o alla presenza dell'ascensore o di un montacarichi.

Quando scatta l'obbligo

Ogni tipologia di edificio dovrà essere certificata

Certificare un edificio sotto il profilo energetico non è solo una opportunità in più per assegnare un valore commerciale diverso alla propria abitazione o ad un edificio. Non è solo, quindi, un diritto. Spesso è un dovere ben specificato e previsto dalla legge e tutelato attraverso un rigido sistema di sanzioni. Così come in passato, anche da lunedì prossimo il 12 ottobre, con il nuovo sistema di calcolo, è obbligatorio produrre un Ape, il nuovo attestato di prestazione energetica, e allegarlo

a ogni atto di compravendita, così come è un obbligo fornire ad un affittuario lo stesso documento Ape dell'unità immobiliare che gli viene concessa in affitto. Ancora, diventa un obbligo definire la classe energetica e l'indicatore di prestazione per un annuncio immobiliare. Fino al 31 dicembre invece, in Lombardia, si continuerà ad usare il vecchio sistema di calcolo per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni per i quali è stato richiesto un titolo abilitativo appunto prima di

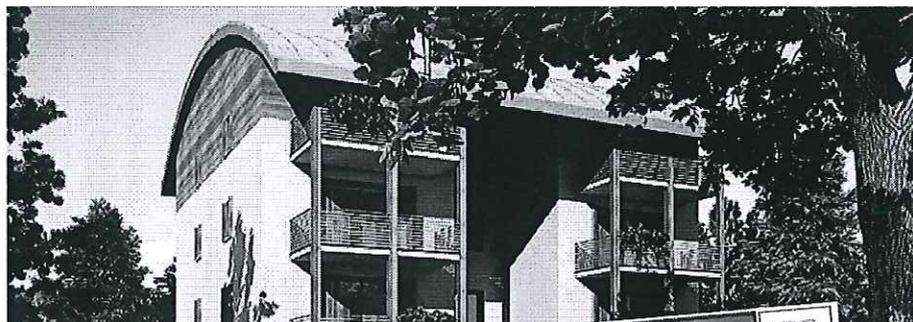
quella data. Per la stessa tipologia di immobili, invece, (nuovo e da ristrutturato) dal 1° gennaio 2016 cambierà tutto: le prestazioni di questi edifici dovranno essere quelle efficienti degli "edifici a consumo quasi zero" e per certificarli si utilizzerà il nuovo metodo ed il nuovo software già usati da ottobre per gli altri casi di obbligo di produzione dell'Ape. L'edificio va ben progettato nel suo cosiddetto "abito" o involucro, minimizzando perdite e sprechi e sfruttando al meglio le caratteristiche per alte prestazioni energetiche. Gli impianti ne rivestono comunque a loro volta un aspetto rilevante, potendo spesso essere incisivi fino al cambiamento di classe.



L'abitazione valutata anche dalla sua posizione. Dove è situata la casa diventa un elemento fondamentale quando si parla di edifici, del loro modo d'essere progettati, costruiti. D'ora in poi anche le informazioni più tipiche per localizzare un edificio diventano dati rilevanti.



Il costo dell'energia in base agli impianti. Essenziali diventano anche i servizi energetici che caratterizzano ogni specifico edificio. Significa poter calcolare e indicare con precisione qual è esattamente il consumo ed eventualmente dove poter ridurre i costi.



IL NUOVO MODELLO

Certificare il bisogno
Il nuovo modello Ape, l'attestato di prestazione energetica, ha un solo decisivo obiettivo: far cambiare le abitudini di consumo dell'energia in casa. Dal 12 ottobre compilare un Ape è obbligatorio sia se si certifica un edificio intero o un singolo appartamento, e questo vale da subito per verificare l'esatto fabbisogno di energia per quella casa, troppo spesso dotati di impianti che sprecano il caldo o la luce che producono.

LA PROGETTAZIONE

Come cambiano le regole
Il primo imperativo è: l'edificio va ben progettato nel suo "abito" esterno o involucro, puntando a minimizzare o eliminare perdite e sprechi e sfruttando al meglio le caratteristiche per le alte prestazioni energetiche. Gli impianti ne rivestono a loro volta un aspetto rilevante, potendo essere incisivi fino al cambiamento di classe. In questo la scelta della tecnologia più efficiente per riscaldare o raffreddare una casa è determinante nell'ottica del nuovo Ape.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
VALIDO FINO AL: _____
CODICE IDENTIFICATIVO: _____

DATI GENERALI

Destinazione d'uso:
 Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/92: _____

Numero di unità immobiliari di cui è composta l'edificio: _____

Oggetto dell'attestato:
 Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riquilibrata energetica
 Altro: _____

Dati identificativi

Foto edificio: _____

Regione: _____
 Comune: _____
 Indirizzo: _____
 Piano: _____
 Istituto: _____
 Coordinate CAD: _____

Zona climatica:
 Area di costruzione: _____
 Superficie utile riscaldata (m²): _____
 Superficie utile raffrescata (m²): _____
 Volume lordo riscaldamento (m³): _____
 Volume lordo raffrescamento (m³): _____

Comune catastale	Sezione		Foglio		Particello	
	da	a	da	a	da	a
Subalterni						
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti:
 Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{globale,nren})

CLASSE ENERGETICA X

EP_{globale,nren} kWh/m²anno

Se non è applicabile: Y (EP_{globale,nren})

Se estinse: Z (EP_{globale,nren})

Indirizzo: _____

Se immobile simile avrebbero in media la seguente classificazione: _____

GEOGRAFIA DELLA CASA

L'importanza del luogo
Il dove si trova, geograficamente diventa importante. È a sua volta un elemento fondamentale quando si parla di edifici, del loro modo d'essere progettati, costruiti e quindi gestiti e mantenuti. Le informazioni più tipiche per localizzare un edificio sono rilevanti e con esse lo sono la data di costruzione (che molto determina le tipologie di impianti) oppure ancora grandezze basilari ma fisiche come il volume e la superficie.

QUALI IMPIANTI

Ogni forma di consumo
Impianti per riscaldare, per raffreddare, per produrre l'acqua calda ad uso sanitario, oppure per produrre energia da fonti rinnovabili, illuminare gli ambienti e trasportare cose e persone (per esempio montacarichi ed ascensori). Di questi impianti l'Ape rileva e traccia tutte le caratteristiche strutturali (anno di installazione, casa costruita, ma anche il codice targa del Catasto Unico Regionale Impianti Termici) e caratteristiche di efficienza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
VALIDO FINO AL: _____
CODICE IDENTIFICATIVO: _____

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dell'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua stimata in use standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed estinse
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{globale,nren} kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{globale,ren} kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomassa solida		
<input type="checkbox"/> Biomassa liquida		
<input type="checkbox"/> Biomassa gassosa		
<input type="checkbox"/> Sale fuso fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Valore termico		
<input type="checkbox"/> Altro		
<input type="checkbox"/> Fotovoltaico/termico		
<input type="checkbox"/> Idroelettrico		
<input type="checkbox"/> Altro (specificare): _____		

RACCOMANDAZIONI
 Si indicano le azioni di intervento raccomandate e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento e con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio e tenendo conto dell'entità di prestazione energetica.

RIFIQUILIBRATA ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Consumo stimato (kWh/m ² anno)	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica conseguibile con l'intervento (EP _{globale,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica conseguibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R ₀₀₁		0/00		Et: X (YYY kWh/m ² anno)	X YYY kWh/m ² anno
R ₀₀₂					
R ₀₀₃					
R ₀₀₄					
R ₀₀₅					

Casa, l'Ance: in tre anni il peso del fisco salito del 143%

Imu e Tasi

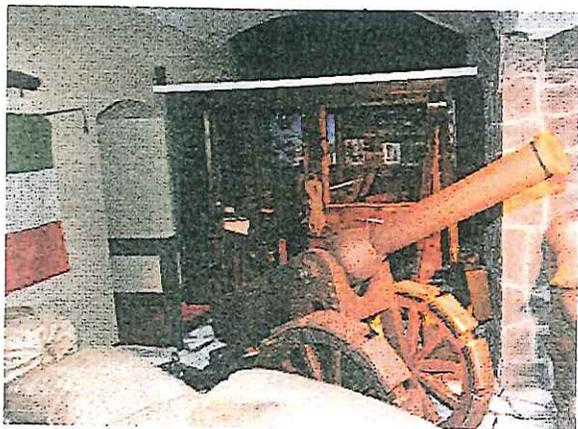
La pressione fiscale sulla proprietà della casa è aumentata in tre anni del 143%. Una cifra enorme, dovuta essenzialmente ai «compiti a casa» imposti dall'Europa all'Italia e alla conseguente manovra Monti, che ha portato alla sostituzione dell'Ici con l'Imu e poi, nel 2014, all'arrivo della Tasi.

A fare i calcoli è stata l'Ance, che evidenzia anche come, proprio con l'introduzione dell'imposta municipale, a cui si è aggiunta poi anche la tassa sui servizi, il nostro Paese sia schizzato ai vertici della classifica Ocse dei Paesi con la maggiore tassazione immobiliare.

Plaudendo alla volontà del governo di abolire la tassa sulla prima casa nella prossima Legge di stabilità, l'associazione mette già in guardia sui rischi legati all'annunciata, ma non ancora arrivata, riforma del catasto, potenzialmente foriera di effetti «devastanti». Un «incontrollato» aumento dei valori catastali, «non può che tradursi in un'impennata della tassazione sugli immobili», avvertono i costruttori.

Rassegna di cimeli per il centenario

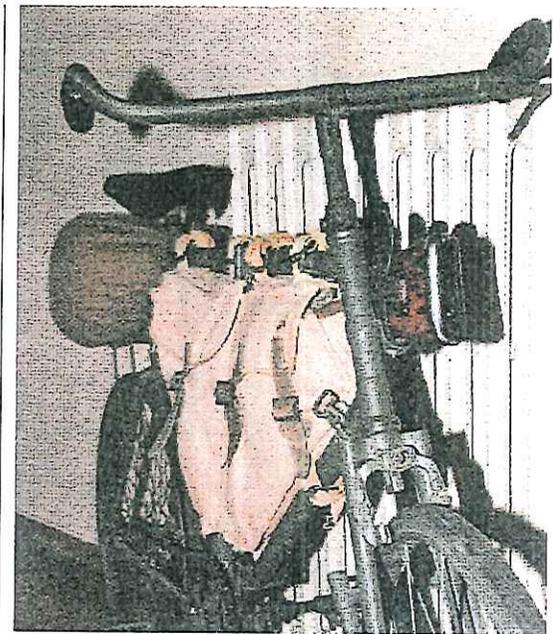
Alpini, la Grande Guerra in mostra all'Ance



Mentre il centro studi storici "Perretta" di Como rischia la chiusura, un altro sodalizio, l'associazione Alpini di Como, cerca di coltivare la memoria del passato con una mostra sul centenario della Grande Guerra. È in scena da ieri nei locali dell'Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) di Como in via Briantea 6 e mette in scena riproduzioni di rifugi, postazioni, ricoveri e altri cimeli, compreso il cannone che ancora è in Adamello e una grande foto (m. 6x2,5) che riproduce l'ambiente circostante al pezzo d'artiglieria, oltre ad effetti speciali e filmati. La mostra sarà aperta al pubblico e, in particolare, alle scuole, fi-

no al 4 novembre (orario 8-19 da lunedì a venerdì, sabato 9-12).

La sezione provinciale comasca dell'Associazione Nazionale Alpini ha ricevuto inoltre l'incarico di organizzare il 19° "Convegno Itinerante Stampa Alpina" (circuito che annovera oltre settanta testate di altrettante sezioni italiane e i corrispondenti delle pubblicazioni delle sezioni all'estero). Si svolgerà a Como i prossimi 24 e 25 ottobre. In contemporanea, il 23, si terrà la riunione del Centro studi dell'Associazione Nazionale Alpini, organismo che incorpora il settore storico-culturale operante a livello nazionale e nelle sezioni.



Sopra e a sinistra, alcuni dei cimeli storici in mostra (foto *Milanta*)

INTERVISTA **Claudio De Albertis** | Presidente **Ance**

«Infrastrutture e città, acceleriamo»

Riforma appalti ok, ma rafforzare la programmazione e superare la separatezza progetto-costruzione

di **Giorgio Santilli**

«**L**a riforma appalti è buona ma credoci sia spazio per alcune correzioni. Bisognerebbe dare alle amministrazioni lo strumento del "preliminare di progetto" per spiegare le proprie necessità e tradurle in vere priorità da realizzare con risorse certe e in tempi certi. Alle imprese si dovrebbe dare la possibilità di fare il progetto esecutivo, sfruttando le possibilità tecnologiche e organizzative date dal Bim. Al tempo stesso penso sia necessaria una rivoluzione culturale su opere pubbliche, spazi pubblici, risparmio energetico e rigenerazione urbana: solo così creiamo le condizioni per ripartire davvero». **Claudio De Albertis**, presidente dell'**Ance** (costruttori), parla della riforma degli appalti e delle misure per sostituire il vecchio patrimonio edilizio con edifici meno costosi sul piano energetico. «I dati - dice - confermano che i crediti di imposta 50% e 65% hanno funzionato ma ora è venuto il momento di superare i microinterventi di sostituzione degli infissi e passare a investimenti di maggiori dimensioni con obiettivi più ambiziosi di efficienza energetica».

Presidente De Albertis, da dove ripartono le opere pubbliche?

Nel processo inefficiente e inefficace di realizzazione dei lavori pubblici pesa la mancanza di pianificazione, che appare troppo legata a logiche di tipo politico, e di programmazione, che sembra limitarsi agli effetti-annuncio. L'elenco delle necessità teoriche contenute nei programmi deve diventare un elenco di priorità effettivamente realizzabili con risorse certe in tempi certi. Per ricreare una committenza consapevole serve un preliminare di progetto che contenga un'analisi costi-benefici, chiarisca a quali esigenze dei cittadini e del territorio risponde l'opera, quali siano le sue ricadute economiche e sociali, di quali risorse abbia bisogno e in quali tempi si realizzi. Questo è anche l'unico modo per tornare a fare ciò di cui il Paese ha realmente bisogno: una che-

cklist di opere giuste e prescindere dal fatto che siano grandi o piccole.

Nella realtà, però, i piani rincorrono l'emergenza, dalle scuole al dissesto idrogeologico.

La logica di tirare fuori dai cassetti elenchi di opere cantierabili è sbagliata: in quegli elenchi c'è qualunque cosa, non quel che serve. Per altro con una qualità progettuale molto bassa mentre noi abbiamo bisogno di incrementarla.

Qual è la sua proposta?

Dobbiamo applicare le norme già esistenti sulla responsabilità oggettiva dei progettisti e dei certificatori dei progetti per gli errori progettuali. Ma oggi noi dobbiamo anche cogliere la grande occasione che ci viene data dal Bim (Building Information Modeling, ndr) che non è solo digitalizzazione ma anche riorganizzazione radicale del processo edilizio, favorendo l'interoperabilità fra tutti i soggetti. In questo ambito tenere progettazione e costruzione separate, come fa la riforma degli appalti, è sbagliato.

Ripropone il vecchio appalto integrato di progettazione e costruzione affidati all'impresa?

No. Lo sviluppo della progettazione da parte delle imprese con un progetto preliminare in gara ha effettivamente dato adito a un meccanismo poco trasparente. Oggi non lo vogliono neanche le imprese perché presenta per loro costi eccessivi. Penso invece che si possa proporre una gara che abbia a base un progetto definitivo sviluppato dall'amministrazione e imponga alle imprese di presentare un'offerta con un progetto esecutivo. L'amministrazione potrà scegliere così anche sulla base della qualità dei progetti. D'altra parte, quando lavoriamo per un soggetto privato, una banca o una società di ingegneria, ci viene chiesto l'analogo sforzo di presentare una proposta.

Quali sono le altre norme della legge appalti che correggerebbe?

Più che altro ci sono aspetti da chiarire. Anzitutto sulla qualificazione. Concordiamo che i requisiti Soa siano ormai insufficienti per avere un mercato di maggiore qualità. Vorremmo evitare, però, che, dopo anni di mercato molto ristretto, si chiedesse ora alle imprese improvvisamente requisiti molto alti.

Questo, secondo noi, deve essere un processo graduale.

Dei lavori in house dei concessionari al 20% che pensa?

È una soluzione equilibrata a condizione che abbiano risposto alcune domande. Se i concessionari non rispettano il 20% come sono sanzionati? E in quali tempi si devono allineare al 20%? Perché per l'80% dei lavori da mettere in gara si fa riferimento a procedure semplificate e non a quelle ordinarie?

Che pensa dei poteri Anac?

Vedo che l'Autorità avrà una funzione di regolazione del mercato molto ampia e non svolgerà più solo competenze anticorruzione. Il nostro auspicio era proprio che la legalità venisse inquadrata in un disegno più ampio. Anche la sostituzione del regolamento con una serie di definizioni e regole più leggere va bene, sperando che ci sia un concerto con il ministero.

Passiamo al tema riqualificazione. Tirano i crediti di imposta per ristrutturazioni ed energia.

I dati confermano che l'incentivo ha funzionato, almeno per piccoli interventi. Penso che oggi bisogna fare un salto di qualità e modulare quell'incentivo rispetto alla dimensione dell'investimento e al risultato di efficienza energetica. Cambiare gli infissi non basta più, bisogna intervenire sugli edifici e legare le agevolazioni anche agli interventi di sostituzione edilizia.

Sostituzione edilizia: è possibile oggi accelerare con la demolizione e ricostruzione?

Andrebbe liberalizzata la possibilità di modificare la sagoma, oggi esclusa per i centri storici. Ovviamente non si dovrebbe applicare agli immobili vincolati. Andrebbero eliminati gli oneri di urbanizzazione o almeno andrebbero ridotti, pagandoli solo sugli incrementi.

Che altro si può fare per sbloccare la riqualificazione urbana?

Non possiamo più eludere il discorso culturale del paesaggio urbano. Siamo fermi a Porcinai e non abbiamo fatto riflessioni su piazze, parchi, piste ciclabili, parcheggi, spazi pubblici. Gli operatori privati hanno oggi più attenzione perché oggi è difficile vendere abitazioni se intorno non hai un luogo aggregante e accogliente. Però è manca-

to un dibattito pubblico. Anche il tema del consumo del suolo, affrontato spesso in modo ideologico e demagogico, andrebbe affrontato dentro questo dibattito di orizzonte più ampio sul futuro delle nostre città. Occorre superare le tante visioni isolate e fare un investimento culturale.

Che propone per la Stabilità?

Si possono creare le condizioni per realizzare 20 mila alloggi l'anno di classe energetica alta. Serve una politica che spinga verso soluzioni unitarie le criticità abitative, ambientali, energetiche.

Le misure concrete?

Se acquisto una casa di classe energetica A o B devo poter pagare un'imposta di registro fissa o l'Iva agevolata. Imposta di registro fissa anche se mi impegno a ristrutturare radicalmente un edificio. Infine, con un pacchetto di misure, andrebbe esteso il "rent to buy" oggi limitato agli alloggi pubblici.

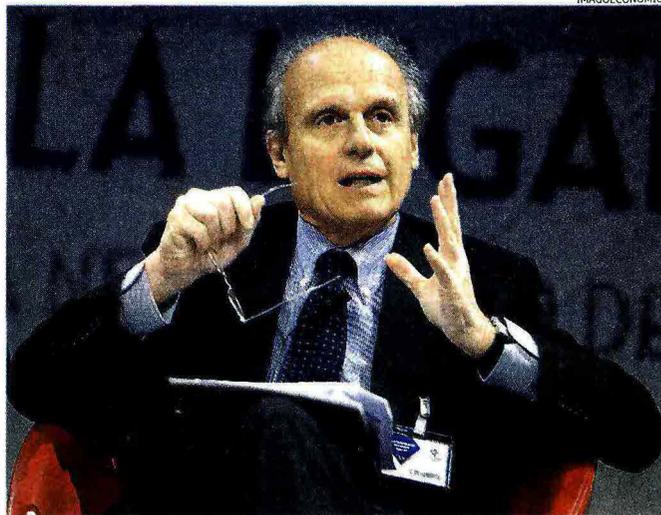
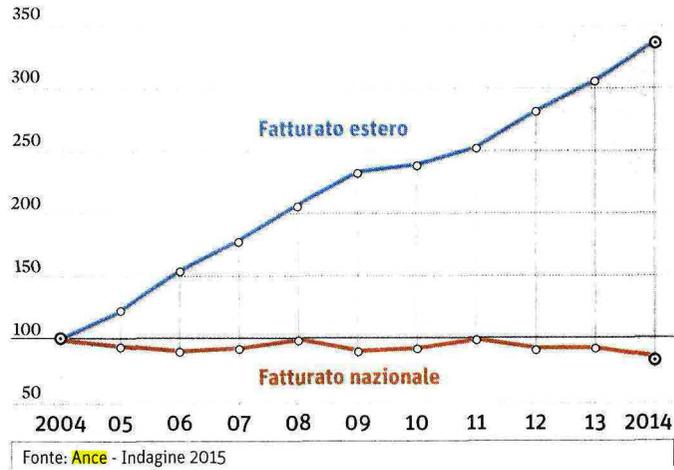
di **GIORGIO SANTILLI** per **24 ORE**

«Forte ritardo culturale sul paesaggio urbano: serve riflessione su piazze, parchi e spazi pubblici»



Le imprese di costruzioni

Evoluzione del fatturato nazionale ed estero. Base 2004 = 100



Presidente dei costruttori edili. **Claudio De Albertis**

INTERVISTA

CLAUDIO DE ALBERTIS E IL GRANDE RITORNO IN ANCE

*Le strategie
del neo presidente
in un'intervista esclusiva*

di Guglielmo Pelliccioli

Claudio De Albertis è Claudio De Albertis.

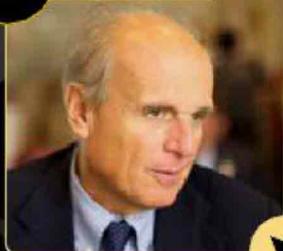
*Per il mondo delle costruzioni è l'uomo che più di ogni altro rappresenta quell'istituzione che si chiama **Ance**, l'associazione di categoria, un riferimento preciso per tutte le imprese visto che è radicata capillarmente sul territorio nazionale. Non sei un costruttore edile se non sei iscritto **all'Ance** e viceversa.*

*L'Ance è come la Settimana Enigmistica quando vuoi fare un rebus o le parole crociate: se in edicola te ne danno un'altra non è la stessa cosa, sa di riciclato. L'Ance è stata molto potente in termini di numero di adesioni e, soprattutto, di forza contrattuale con le istituzioni. Ora lo è molto meno ma non solo per colpa della crisi economica. Una crisi più sottile ha minato le sue fila e i suoi aderenti togliendo a molti quello spirito innovativo e imprenditoriale che è sempre stato la sua forza. Per questo è tornato in campo **Claudio De Albertis**. Perché è **Claudio De Albertis**. Non uno democratico, non uno accomodante, non uno facile: perché i capi sono così o li ami o li ami. L'appuntamento per la nostra intervista è alla Triennale di Milano, struttura di cui è presidente da due anni.*

Un costruttore a capo di un'istituzione artistica e culturale. Che è successo, sta cambiando il mondo?

Mi rendo conto che la cosa può destare sorpresa ma devo dirti che per me è vitale venire qui. In questo luogo io respiro il mondo, le correnti artistiche, le idee più ardite, qui ogni giorno succede qualcosa di rivoluzionario che potrebbe segnare il nostro futuro. Non puoi capire la forza che ti dà stare dentro questo clima in continua effervescente rivoluzione.

*Ho grande stima di **Claudio De Albertis** da almeno venticinque anni. Essendo coetanei da quando eravamo praticamente ragazzi. Ma lui, già allora, era presidente di due o tre cose e 'star' dei convegni dove si doveva confrontare con i primi pivelli che parlavano di real estate. Mi piacevano i suoi attacchi che immancabilmente partivano con lo*

**PERSONA****CLAUDIO DE ALBERTIS**



SOCIETÀ

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONTRATTISTI EDILI

ANCE

"Nel mondo del privato la crisi è stata pesantissima, dalle 850.000 transazioni immobiliari del 2006, siamo arrivati alle 440 del 2014 e il nostro Centro studi stima che nel 2017 saranno circa 520. Per tornare ai livelli di mercato prima della crisi ci vorranno almeno 10 anni".

stesso incipit: "io vorrei provare a fare qualche ragionamento". E da lì partiva un'analisi mai banale e sempre profonda dell'argomento condita da almeno un paio di provocazioni forti. Tempo fa mi fece arrabbiare per non essere venuto a ritirare un premio che gli avevamo assegnato a il Quotidiano Immobiliare e scrissi di lui che la mia stima era molto grande, ma inversamente proporzionale alla sua verso di me. In fondo era il peggior complimento che si meritava.

Caro Claudio sono passati venticinque anni e adesso qualcuno ti chiama "vecchio saggio". Dimmi la verità, la cosa ti fa un po' girare le scatole?

Beh, i miei due figli mi prendono in giro abbastanza, c'è anche un mio socio americano che me lo ripete alla sua maniera "vecio saggio". No, non mi da fastidio, sai ogni fase della vita ti porta a identificarti con qualche figura caratteristica. Se è inteso come uomo di esperienza, di relazione, di conoscenze direi che è anche gratificante.

Però quando ti hanno rieletto a presidente dell'Ance due mesi fa io ho scritto che tu eri un usato sicuro, aggiungendo pure che eri l'uomo giusto al posto giusto nel momento giusto.

Guarda, le motivazioni che hanno determinato la scelta di rimettermi in gioco e di tornare alla guida dell'Associazione sono essenzialmente due. La più grande ricchezza dell'Ance è quella di essere una rete capillare presente su tutto il territorio con un livello di fidelizzazione al sistema associativo che non ha eguali in nessuna altra associazione. Ultimamente mi sono accorto che, complice anche la crisi, sta-

"Non torneremo ai livelli del 2006, ma l'inversione di tendenza è importante e penso che l'anno prossimo sarà piuttosto positivo".

va venendo meno questo rapporto forte all'interno del sistema: la rete stava rischiando di disgregarsi. Per questo ho deciso di mettere in campo tutto il mio entusiasmo, la mia conoscenza e la consapevolezza della grande ricchezza del nostro mondo per rinsaldare la rete e renderla ancora più compatta e competitiva.

La seconda motivazione forte è dettata dalla consapevolezza che, nonostante questa gravissima crisi, alcune aziende sono riuscite a superarla brillantemente. Ho cercato di analizzarne le ragioni, andando anche a vedere i bilanci delle imprese. E ho capito che in Italia, a fronte di molti imprenditori che hanno affrontato la crisi sedendosi, tanti altri hanno attivato i propri anticorpi mettendo in campo soluzioni innovative. Da queste analisi sono emersi alcuni modelli di impresa vincenti: c'è chi ha internazionalizzato – pochissimi ma l'hanno fatto – chi ha ingegnerizzato il processo di costruzione e chi ha internalizzato tutte le lavorazioni. Una reazione quest'ultima in netta controtendenza con quanto era avvenuto negli anni Settanta, quando di fatto le nostre imprese esternalizzando gran parte del processo avevano perso il controllo di quello che avveniva nel cantiere.

E poi mi pare che il sistema delle costruzioni stia facendo anche uno sforzo in direzione della filiera?

Infatti, da ultimo ci sono le imprese che hanno creato legami con la filiera, creando un rapporto fidelizzato con tutti i produttori e i subappaltatori, dal progettista, all'impiantista, al produttore di serramenti. Si dà

vita in questo modo a una rete intelligente, capace di rendere efficiente il processo di realizzazione e di mettere tutti nella condizione di crescere.

Quali sono secondo te le maggiori criticità che il sistema delle imprese Ance ha dovuto affrontare negli ultimi anni?

Queste scelte aziendali sono vincenti perché riescono a far fronte a diverse criticità che negli anni hanno messo in difficoltà il nostro settore.

Innanzitutto la perdita del know-how, un dramma avvenuto agli inizi degli anni Ottanta, quando l'impresa ha perso la centralità nel processo edilizio, e quindi il sapersi collocare là dove si crea valore aggiunto.

Altro grande dramma che ha comportato un cambiamento epocale nel saper fare impresa è stata, dal '92 in poi, la legislazione sui lavori pubblici, che ha influito pesantemente anche sui lavori privati con un effetto domino, perché nel momento in cui separi completamente la progettazione dalla costruzione commetti un errore madornale. Mio nonno mi raccontava che lui disegnava e progettava insieme al suo architetto. Oggi, abbiamo premiato i migliori padiglioni di Expo, è vero che si tratta più di allestimenti che di opere di costruzione, ma visto che si è dovuto far fronte ad un'emergenza, con tempi strettissimi, siamo stati in grado di fare sinergie, ottenendo ottimi prodotti. Purtroppo però, il legislatore e molto spesso anche le corporazioni, non capiscono l'importanza di questo processo virtuoso necessario a tutti gli attori del sistema.

Il terzo problema invece riguarda la cultura imprenditoriale e mi riferisco alla capacità di assumere un rischio consapevole e al fatto che bisogna dotarsi di una struttura manageriale all'altezza, non solo le grandi ma anche le piccole imprese. Le complessità da affrontare sono tali che bisogna avere capacità diverse da quelle del passato.

Ritengo le associazioni i motori per il futuro ma attualmente fanno fatica a sviluppare idee... Perché?

Le associazioni esprimono il meglio di quello che rappresentano. Innanzitutto, perché quando si assume una carica all'interno del sistema di rappresentanza, si ha il bisogno di fermarsi un momento e individuare – confrontandosi anche con l'esterno – quali sono i principali obiettivi da raggiungere nell'interesse collettivo. Ma è vero che le strutture delle associazioni sono in crisi perché sono modellate e organizzate sulla base delle necessità delle aziende degli anni Cinquanta e Sessanta, ormai ampiamente superate. Quindi, vanno ripensati i modelli organizzativi, i sistemi di rappresentanza e i modelli contributivi. Confindustria l'ha fatto con una riforma e anche noi stiamo avanzando in questo senso, anche se con qualche differenza, dettata dal fatto che loro sono multidisciplinari a tutti gli effetti, mentre noi abbiamo un **unico** campo d'azione, anche se raggruppa diverse categorie.

Sicuramente il modello associativo va ripensato dalle fondamenta, anche se il nostro ha fatto negli anni grandi passi avanti, forse anche più dei nostri padri. Questo è un momento di grande trasformazione non solo dei modelli di impresa ma anche del modello associativo.

Forse siamo fuori dalla crisi, ma questo non può nascondere che ci sono molte cose da cambiare?

Nel mercato delle infrastrutture e delle opere pubbliche, otto anni fa gli stanziamenti annuali erano circa 22 miliardi, oggi sono solo 14-15 miliardi. È indubbio, quindi, che gli stanziamenti debbano essere aumentati perché non è più possibile che la spesa corrente decolli e gli investimenti in conto capitale vengano drasticamente ridotti. Ma aumentare gli stanziamenti non basta. Perché i meccanismi di spesa sono inceppati e lo sono anche quelli decisionali: dal momento in cui penso di fare un'opera pubblica a quando si aggiudica la gara passano dai 4 ai 6 anni. È evidente che un problema esiste.

Nel mondo del privato la crisi è stata pesantissima, dalle 850.000 transazioni immobiliari del 2006, siamo arrivati alle 440 del 2014 e il nostro Centro studi stima che nel 2017 saranno circa 520. Per tornare ai livelli di mercato prima della crisi ci vorranno almeno 10 anni. Il mercato è cambiato, la domanda è diventata molto più consapevole e selettiva. Il prodotto è sempre più industriale, con una data di fabbricazione e una di scadenza in cui si deve assicurare un costo di gestione e manutenzione. Questo porterà a una grande selezione anche al nostro interno, perché vanno governati i fattori della produzione in modo assolutamente più consapevole.

Qualche segnale di ripresa c'è, bisogna essere confidenti. La chiave di volta è la tassazione immobiliare, perché il patrimonio degli italiani è enorme e, di questo, una larghissima fetta è costituita dal patrimonio immobiliare. Se ci sentiamo colpiti nella nostra ric-

"Aumentare gli stanziamenti non basta perché i meccanismi di spesa sono inceppati e lo sono anche quelli decisionali".

chezza non consumiamo più. È vero che abbiamo un buon andamento delle esportazioni, ma se non facciamo ripartire i consumi interni non ci sarà ripresa. Serve un segnale forte come l'abbattimento della Tasi, che avrà un doppio effetto, diminuire le tasse e, se fatto in modo permanente, darà un segnale importante alle famiglie: "il vostro patrimonio è al sicuro, ora potete consumare". Questo può far ripartire l'economia.

Poi ci sono provvedimenti normativi che possono orientare il mercato e delineare una precisa politica industriale. Noi abbiamo lanciato delle proposte fiscali legate all'acquisto di case ad alta efficienza energetica, per raggiungere un duplice obiettivo: sostituire il patrimonio obsoleto ed energivoro e allo stesso tempo attuare una vera politica industriale, spingendo le imprese a puntare su processi innovativi. Quindi, sono sufficientemente speranzoso che il mercato possa dare segnali positivi. Non torneremo ai livelli del 2006, ma l'inversione di tendenza è importante e penso che l'anno prossimo sarà piuttosto positivo.

Recupero e ristrutturazione sono i temi centrali per la vostra categoria... c'è un patrimonio privato da ricostruire, un'Italia da ricostruire?

Dobbiamo lavorare sul patrimonio costruito innanzitutto perché, molto banalmente, si trova nei luoghi migliori delle città: centrali e serviti da mezzi pubblici. Oggi questi sono elementi che incidono pesantemente sul giudizio delle persone. Quindi è nel nostro interesse lavorare sul patrimonio consolidato, non ho alcun dubbio, non tanto per questioni ideologiche, ma per interesse. Che in questo caso coincidono.

Le vostre aziende e quasi tutte quelle italiane sono strutturalmente e finanziariamente deboli, poco patrimonializzate. E purtroppo si rivolgono al mondo bancario come **unico interlocutore...**

Si deve agire su due fronti. Se parliamo di casa, che rappresenta gran parte del mercato, le famiglie hanno un problema, quello del loan to value. Un tempo il rapporto tra reddito familiare e mutuo concesso era 1 a 4, oggi è sotto l'1 a 3, significa che se anche è diminuito il valore della casa, la parte in contanti necessaria per acquistare la casa è esplosa e per le giovani famiglie questo è un ostacolo spesso insormontabile. Ovviamente la decisione delle banche di cambiare le condizioni di concessione di un mutuo risponde a una linea precisa dettata dall'Europa che, paradossalmente, considera l'immobiliare a rischio, quando invece il livello di insolvenza dei prestiti alle famiglie è molto basso, rispetto anche ad altri Paesi. Un altro problema è che l'operatore che una volta faceva quattro operazioni oggi ne fa a stento una. Questo perché prima le faceva con il 5-10% di equity, mentre oggi le banche, molto più attente, dicono che ne devi avere il 30-40%, ed è difficilissimo farsi finanziare l'acquisto di un'area, anzi la devi già avere. Per avere una consistenza patrimoniale maggiore bisogna, dunque, o cercare alleanze e svolgere il ruolo di service e general contractor con questi fondi e operatori che sono sul mercato, oppure è necessario trovare modi diversi di far affluire forme di equity. Bisogna dunque costruire meccanismi di garanzia, perché oggi chi ha i soldi e vuole fare un investimento immobiliare ha molta aleatorietà e ha bisogno perciò di cautele e garanzie che noi possiamo offrirgli.

"La decisione delle banche di cambiare le condizioni di concessione di un mutuo risponde a una linea dettata dall'Europa che, paradossalmente, considera l'immobiliare a rischio".

La commissione Lavori pubblici della Camera approva il testo della delega: in gara l'80% dei contratti delle concessionarie

Riforma appalti, attuazione in due fasi Più sanzioni Anac, addio incentivi 2%

DI MAURO SALERNO

Riforma spaccettata in due tempi, cancellazione dell'incentivo 2% per i progettisti interni alla Pa, superamento della legge obiettivo, promozione del Bim, introduzione di nuovi poteri sanzionatori da parte dell'Anac, stretta sugli arbitri e sui collaudi eseguiti dai dipendenti della Pa, divieto di assegnazione delle gare sulla base di progetti preliminari, misure a favore della partecipazione delle Pmi negli appalti, inasprimento del rischio operativo negli appalti di project financing. Sono molte le novità di rilievo che i 61 emendamenti approvati dalla commissione Ambiente e Lavori pubblici della Camera nella seduta notturna di mercoledì 30 settembre, che ha chiuso l'esame sul testo che ora è pronto per il passaggio all'Aula. Tra questi anche diversi ritocchi su alcuni dei passaggi più "delicati" del provvedimento uscito dal Senato, su cui ha evidentemente giocato la ricerca di un compromesso. A partire dall'obbligo di gara sui contratti delle concessionarie che riguarderà l'80% degli appalti, invece che tutti i contratti, fino alla scelta di ritenere assolti con cinque inviti (invece che cinque offerte) gli obblighi di trasparenza nelle procedure semplificate sottosoglia Ue. Meno stringenti anche i paletti sull'obbligo di centralizzazione degli appalti dei comuni non capoluogo e a ben guardare anche sui divieti alle deroghe. Mentre non è passata l'abolizione immediata del performance bond sulle grandi opere, che arriverà soltanto con l'entrata in vigore del nuovo codice.

Attuazione in due fasi. Confermata la scelta di spaccettare la riforma. Non ci sarà più il decreto unico che avrebbe dovuto cogliere l'occasione delle nuove direttive per riformare l'intero sistema e mandare in pensione codice e regolamento. Il rischio di mancare l'occasione con il recepimento delle direttive europee (fissato al 18 aprile 2016) ha prodotto la scelta di separare le strade. Da una parte il recepimento delle direttive. Dall'altra la rifondazione del sistema degli appalti. La seconda scadenza è fissata al 31 luglio 2016: termine ravvicinato per mantenere alta l'attenzione sull'urgenza della riforma, ma proprio per questo ad alto rischio. Del resto la linea maggioritaria al tavolo chiamato a riscrivere le regole del mercato è che la priorità è recepire le direttive. Mentre molti dei criteri della delega (nel frattempo saliti a 57) hanno più a che fare con l'idea di rifondare un sistema più che scricchiolante, come hanno messo in chiaro scandali e inchieste. Non ci sarà più il regolamento, sostituito da linee guida elaborate in coabitazione da Anac e Infrastrutture, con un'inedita formula normativa ispirata al modello della regolamentazione flessibile («soft law»).

Deroghe. Resta il divieto di deroghe rispetto alle procedure ordinarie, ma cambia la formula. Mentre prima le "scorciatoie" erano ammesse solo per appalti legati a calamità naturali, ora si chiede di disegnare uno standard specifico per gli appalti di protezione civile, garantendo meccanismi di controllo e pubblicità. Le deroghe poi restano ammesse per «situazioni emergenziali». Stretta sui contratti secretati, sottoposti al controllo preventivo e successivo della Corte dei conti.

Sottosoglia. Cambia la formula scelta per l'affidamento degli appalti sottosoglia europea con procedure semplificate. Nel testo del Senato si prevedeva la necessità di garantire la presenza di almeno cinque offerte. Ora si scende a cinque inviti, se ci sono abbastanza imprese. Una soluzione che sembra meno rigorosa di quella addirittura in vigore oggi. Visto che nelle procedure negoziate fino a 500mila euro vige l'obbligo di invitare almeno cinque imprese. Mentre tra 500mila e un milione di euro, l'obbligo è di invitare almeno 10 operatori.

In house. Le concessionarie (tutte, ma la norma è particolarmente sensibile in ambito autostradale) potranno affidare senza gara a società partecipate solo il 20% degli appalti sopra i 150mila euro, dunque l'80% dovrà andare in gara. La formula in vigore oggi è 60% in gara, 40% in house. Ma il testo uscito dal Senato prevedeva una soluzione più radicale: tutto in gara. Maggiori paletti invece per gli affidamenti in house tra società pubbliche con l'obbligo di pubblicare tutti gli atti «connessi all'affidamento» e di valutare la congruità dell'offerta anche in caso di aggiudicazione diretta.

Incentivo 2%. Il bonus cambia pelle. Non sarà più possibile assegnarlo per le attività di progettazione svolte dai tecnici interni alle amministrazioni. L'incentivo però resta: premierà le attività svolte nel campo della programmazione e del controllo.

Progettazione e Bim. Rafforzati i limiti all'appalto integrato. Assegnare insieme progetto e lavori sarà possibile solo per gli appalti ad alto contenuto tecnologico (oltre il 70% dell'appalto), ma dalla Camera arriva anche il divieto espresso alla possibilità di bandire gare sulla base di un semplice progetto preliminare. Si attema invece "l'invito" a considerare come norma l'assegnazione dei contratti sulla base di progetti esecutivi. Indicazione valida («in particolare per le opere puntuali», dunque non per strade e ferrovie. Tra le misure dirette a innalzare la qualità della progettazione anche la promozione dell'uso del Bim. I progetti dovranno poi essere pubblicati on line per permettere un'adeguata «ponderazione dell'offerta».

Subappalti. Il nuovo codice dovrà indicare espressamente i casi in cui diventa obbligatorio indicare tre subappaltatori per ogni categoria di lavori da subaffidare. Il titolare dell'appalto si dovrà impegnare a garantire l'assenza di cause di esclusione e a sostituire le imprese private

LE 40 NOVITÀ DELLA CAMERA

Le modifiche della commissione al testo del Senato

1. Attuazione in due fasi. Recepimento delle direttive entro il 18 aprile 2016. Riscrittura del codice entro il 31 luglio 2016
2. Garanzia di accesso ai disabili nel sistema degli appalti
3. Disciplina ad hoc per i contratti sottosoglia Ue che coniughi rapidità e trasparenza
4. Disposizioni mirate per gli appalti di protezione civile con meccanismi di controllo e pubblicità
5. Divieto di deroghe ad eccezione di singole fattispecie connesse a situazioni di emergenza
6. Contratti secretati sotto il controllo preventivo e successivo della Corte dei conti
7. Individuazione dei contratti esclusi dall'applicazione del codice in coerenza con norme Ue
8. Garanzia di trasparenza e pubblicità delle procedure innovative nei Beni culturali
9. Appalti green: "ciclo di vita" tra i criteri di aggiudicazione, più punti per beni e servizi a basso impatto
10. Sanzioni Anac per chi non denuncia tentativi di estorsione e corruzione
11. Individuazione delle norme del codice la cui violazione comporta sanzioni Anac
12. Pubblicazione dei progetti in via telematica per permettere adeguata preparazione delle offerte
13. Requisiti proporzionati all'oggetto dell'appalto per favorire l'accesso delle Pmi
14. Pubblicazione di bandi e avvisi solo su Internet e non più sui giornali
15. Riorganizzazione delle stazioni appaltanti da indirizzare sulla fase di programmazione
16. Revisione di accordi quadro e gare Consip in modo da favorire l'accesso delle Pmi
17. Obbligo per le stazioni appaltanti di pubblicare on line il resoconto finanziario al termine dei lavori
18. Comuni non capoluogo: centralizzazione degli appalti oltre 100mila euro attraverso unioni di comuni
19. Sanzioni Anac per la mancata o tardiva comunicazione delle varianti per gli appalti sopra soglia
20. Massimo ribasso solo in casi specifici e soglie di importo, offerta più vantaggiosa con criteri oggettivi tra cui costo del ciclo di vita
21. Niente massimo ribasso per i servizi ad alta intensità di manodopera
22. Albo dei commissari di gara presso l'Anac: verifica dei possibili conflitti di interesse
23. Procedure semplificate per gli appalti sottosoglia: vanno previsti almeno cinque inviti (non più cinque offerte)
24. Previsione di sanzioni per stazioni appaltanti carenti nei controlli sul rispetto delle prescrizioni ambientali, paesaggistiche e a tutela della salute
25. Albo dei collaudatori presso il Mit sulla base di procedure selettive
26. Stretta sui collaudi dei dipendenti Pa: niente incarichi nella regione di appartenenza e tetto ai corrispettivi
27. Promozione dell'uso del Bim nella realizzazione di progetti di edilizia e infrastrutture
28. Gare di norma sul progetto esecutivo, in particolare per le opere puntuali
29. Divieto di affidamento dei lavori sulla base di un progetto preliminare
30. Revisione del sistema di garanzie al fine di renderle proporzionali a rischi e oggetto del contratto
31. Incentivo del 2% per i tecnici Pa trasferito dalle attività di progettazione alle attività di programmazione e controllo
32. Qualificazione delle imprese con verifica sostanziale dei requisiti
33. Stretta sugli arbitri: possibili solo quelli amministrati, sotto il controllo pubblico e riducendo i costi
34. Obbligo di motivare la mancata suddivisione in lotti per favorire la partecipazione delle Pmi
35. Appalti in house: obbligo di pubblicare tutti gli atti connessi all'affidamento assicurando la valutazione della congruità delle offerte
36. Introduzione del criterio del rischio operativo ai sensi delle norme Ue nella revisione dei contratti di Ppp
37. Appalti delle concessionarie: obbligo di affidare con gara l'80% degli appalti
38. Introduzione del débat public per le grandi opere, con esito non vincolante
39. Subappalti: obbligo di indicare almeno tre ditte in casi specifici e previsione del pagamento diretto da parte della stazione appaltante
40. Superamento della legge obiettivo all'entrata in vigore del nuovo codice



dei requisiti di qualificazione. Altra novità riguarda i pagamenti diretti da parte della stazione appaltante. Diventano obbligatori in caso di inadempimento del titolare del contratto «o anche su richiesta del subappaltatore se la natura del contratto lo consente».

Sanzioni Anac. Crescono i poteri sanzionatori dell'Autorità guidata da Cantone. Potranno essere colpite

le Pa inadempienti sulla comunicazione delle varianti, le stazioni appaltanti carenti nei controlli in cantiere, le imprese che non denunciano fenomeni di estorsione e corruzione. Un emendamento impone poi di individuare le norme del codice che se violate fanno scattare le penali dell'Anticorruzione.

Arbitri e collaudi. Giro di vite sugli arbitri. Il testo uscito dalla

commissione rende possibili solo quelli amministrati. E comunque sotto il controllo pubblico e riducendo i costi. Stretta anche sui collaudi da parte dei dipendenti della Pa. Non saranno più possibili collaudi di opere sopra soglia nella regione di appartenenza dell'ente e bisognerà anche stabilire un tetto ai corrispettivi. ■