

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

2 - 15 maggio 2016

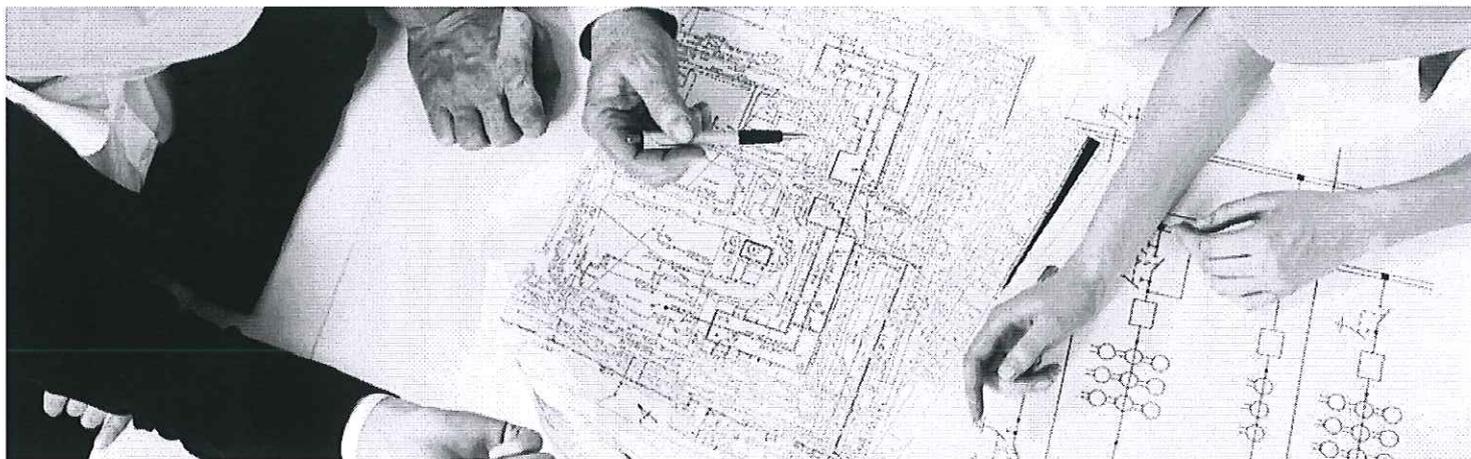
Isolamento Un corso di formazione con Promedil

Edilizia

■ L'isolamento facile, alla portata di tutti, negli interventi di recupero. Promedil, la società di servizi di Ance Como, in collaborazione con Isolmec, organizza un ciclo d'iniziative basato sulla formazione tecnica agli imprenditori, imprescindibile per mantenere la competitività aziendale. Il corso si terrà il 12, 19 e 26 maggio, dalle 15 alle 17.30. Le adesioni devono pervenire entro il 9 maggio. I contatti: 031-305145; tiziana.promedil@ancecomo.it.

Sono riconosciuti i crediti formativi professionali agli iscritti ai collegi dei Periti edili e Geometri della provincia di Como.

A. Qua.



Intesa con i Comuni Stop alla giungla di regole in edilizia

Burocrazia addio. Pronto il nuovo Regolamento Unico Edile per tutta Italia: stabilisce in 42 definizioni i concetti base, unici e validi per tutti gli 8mila enti locali

COMO
SIMONE CASIRAGHI
Un nuovo importante colpo di spugna sulle norme che bloccano, rallentano o intralciano i lavori nel settore dell'edilizia. Dopo le semplificazioni introdotte ormai da un anno e che hanno riguardato la documentazione Scia e il permesso di costruire, l'adozione dei modelli unici Cile Cila relativi agli interventi edilizi, si è passati poi ad adottare lo schema unico per l'Aua, l'Autorizzazione unica, e infine il modulo standardizzato per la presentazione della Super Dia. Ora una nuova svolta, sta arrivando il modello riformato di Regolamento unico edilizio. O scoglio più importante – o più difficile da affrontare – è stato infatti superato e riguardava l'intesa sulle cosiddette definizioni standardizzate. L'intesa è stata raggiunta intorno a 42 definizioni e questo consentirà di evitare che ognuno degli oltre 8.100 Comuni italiani possa avere un proprio criterio per identificare, per esempio, una su-

perficie abitativa. Il caso fra i più eclatanti era emerso proprio in provincia di Como, dove le regole, per esempio, per poter applicare l'imposta sulla casa, dalla Tasi alla Tari passando dall'Ici, aveva prodotto fino ad oltre tre metri e mezzo di istruzioni completamente diverse fra enti locali. Comuni il più delle volte inoltre fra loro strettamente confinanti e praticamente simili sotto il profilo geografico, ambientale e architettonico. Eppure ogni regolamento dettava una propria legge edilizia, alcuni tra l'altro risalgono fino agli anni Trenta, generando caose in-

certezze di interpretazione: un altro paradosso emerso indicava in 40 modi, criteri e misure differenti il concetto edilizio per identificare quando si era in presenza di una veranda. Ora il concetto è tassativo: la veranda è un "locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili". Come se ciò non bastasse, ancora oggi ogni regolamento comunale detta definizioni diverse, perfino della nozione di superficie, cam-

42

LE DEFINIZIONI DELL'ACCORDO
L'intesa è stata raggiunta intorno a 42 concetti, questo consentirà di evitare che ognuno degli oltre 8.100 Comuni possa avere un proprio criterio per identificare, per esempio, una superficie abitativa

6

LA DEFINIZIONE DI SUPERFICIE
Una delle ultime definizioni su cui è stato trovato l'accordo è stata quella di superficie: si è deciso di attribuire 6 differenti definizioni: superficie totale, lorda, utile, accessoria, complessiva e calpestabile

biando perfino il modo di calcolarla da un comune all'altro.

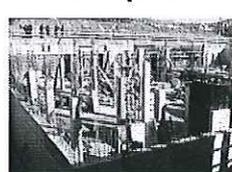
Ora si cambia, come una vera rivoluzione. Il Regolamento edilizio unico metterà fine a queste differenziazioni introducendo una ulteriore semplificazione fra pubblica amministrazione, cittadini, imprese e professionisti. Dopo l'intesa, infatti, sulle 42 definizioni standard, nasce un Regolamento edilizio unico, completo e uguale in tutta Italia e per tutti i Comuni. La parte più impegnativa del lavoro per risolvere questa situazione è già stata fatta con l'adozione delle voci standardizzate: veranda, volume tecnico e superficie utile, ad esempio, avranno lo stesso significato ovunque e non si potrà più fare confusione tra balcone e terrazzo o tra pensilina e tettoia. E "volume" e "superficie" sono stati in fatti i due concetti rimasti più a lungo al centro del confronto.

Nuove superfici

Oral "volume tecnico" è costituito dai "vani e spazi strettamente necessari a contenere ed consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Così come il concetto di "superficie utile" è da intendere la "superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre".

Si parte da queste due definizioni, insomma, e con le altre 39 saranno parte base e integrante del nuovo Regolamento Edilizio Unico. Testo intorno al quale non sono mancati i contrastanti. Le ultime definizioni sulle quali si è trovato l'accordo, per esempio, sono state quelle relative alle 'super-

Che cos'è la superficie



Superficie total e lorda

La superficie totale è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

La superficie lorda è la somma di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



Superficie accessoria

La superficie accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione o dell'immobile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.



Superficie totale e calpestabile

La superficie complessiva è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60%SA).

La superficie calpestabile è quella risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

fici: gli enti locali della Regione Lombardia hanno contestato quelle proposte dal governo e accolte dalle altre Regioni, ritardando la messa a punto dell'elenco. Alla fine si è deciso di dare sei differenti definizioni di "superficie": totale, lorda, utile, accessoria, complessiva e calpestabile.

Accordo e mediazione

Ancora: il dimensionamento dei piani è stato al centro di un altro timore degli enti locali, preoccupati dall'impatto che il nuovo Regolamento avrebbe potuto avere sulle misure "riconosciute" dei piani. Per evitare problemi con le previsioni insediative già definite nei Pgt, si è deciso di prevedere che, in caso di difformità tra le cubature di piano e quelle risultanti dal nuovo Regolamento unico, prevalgano le prime. Una sorta di ultima "sanatoria", anche ad evitare eventuali vertenze.

L'ultimo definitivo passo, che comunque ancora manca, è solo l'intesa sullo schema definitivo del regolamento e sui margini dell'azione da concedere agli enti locali. A quel punto, una volta adottato il regolamento edilizio unico, sarà così completato il processo di semplificazione delle procedure da utilizzare nel settore edile, da sempre accusate di essere troppo farraginose e di complicare la vita agli addetti ai lavori.

In realtà c'è un ulteriore passaggio a cui sta lavorando il governo: il decreto che riscriverà tutta la normativa in materia di Scia. Dopo l'adozione del modello unico si è infatti reso necessario chiarire in modo univoco su tutto il territorio nazionale quali interventi possono essere effettuati con la Scia e uniformare le procedure. Dato che a inizio aprile il testo ha ricevuto la bocciatura del Consiglio di Stato, l'esecutivo è ora impegnato nella revisione.

Como si allea con Lecco e Monza Prove tecniche di “area vasta”

L'accordo

Le tre Province siglano un protocollo per condividere servizi e abbattere i costi

— In attesa che la Regione Lombardia decida le Aree Vaste del futuro, ovvero le nuove realtà territoriali che prenderanno il posto delle amministrazioni provinciali,

le Province di Como, Lecco e Monza si muovono in anticipo e firmano un accordo che ha il sapore di una sorta di prova tecnica di Area Vasta, anzi vastissima.

Di fatto l'accordo si basa su una sinergia tra le tre amministrazioni provinciali per «promuovere l'esercizio, in forma collaborativa e stabile, delle funzioni» della nuova realtà che nascerà in un futuro pros-

simo. Com'è noto c'è un grande dibattito sulle future alleanze con Como che punta a un'alleanza con Lecco, mentre il progetto iniziale di Maroni era di unire Lecco con Monza e Brianza.

L'accordo tra le tre Province prevede, tra l'altro, la gestione associata della consulenza legale - per abbattere i costi - la gestione associata dei servizi di assistenza tecnico-

amministrativa, così come quella delle azioni di marketing del territorio.

Se per il presidente della Provincia di Monza-Brianza «l'intesa è un passo avanti verso l'Area Vasta della Brianza», secondo il collega di Lecco **Flavio Polano** «l'accordo è un'azione concreta per garantire servizi di qualità» in un periodo di tagli. Mentre la presidente della Provincia di Como **Maria Rita Livio** commenta: «Realtà come le nostre devono necessariamente unirsi per poter offrire la stessa qualità che viene già offerta in altre zone della Lombardia più forti dal punto di vista economico e amministrativo».



Maria Rita Livio

Como, la ripresa gioca in casa

Segnali confortanti dal mercato edilizio: incremento del 10% dovuto soprattutto all'usato

Dopo anni difficili, il mercato della casa a Como torna a dare confortanti segnali di ripresa. E grazie alla riduzione della pressione fiscale sugli immo-

bili e maggiore disponibilità delle banche a concedere finanziamenti, acquistare diventa più conveniente. Per questo, ieri, le associazioni di categoria hanno

presentato le principali agevolazioni a disposizione dei cittadini: «Nel capoluogo, dopo tanto tempo, c'è stata un'inversione di tendenza. La crescita delle transa-

zioni sugli immobili residenziali è in doppia cifra, oltre il 10%», ha spiegato Luca Guffanti, presidente Ance, citando una ricerca commissionata negli ultimi gior-

ni all'istituto Cresme. «Si concentra - ha aggiunto - principalmente sull'usato, più facilmente abbordabile».

QUADRONI A PAGINA 9

Il mattone ora cresce «Una ripresa del 10% guidata dall'usato»

La ripresa. Transazioni in aumento nel residenziale Guffanti (Ance): «Mai come ora comprare conviene»
Da quest'anno l'immobile si acquista anche in leasing

COMO
ANDREA QUADRONI

Dopo anni difficili, il mercato della casa a Como torna a dare confortanti segnali di ripresa. E grazie alla riduzione della pressione fiscale sugli immobili e maggiore disponibilità delle banche a concedere finanziamenti, acquistare diventa più conveniente. Per questo, ieri, le associazioni di categoria hanno presentato le principali agevolazioni a disposizione dei cittadini: «Nel capoluogo, dopo tanto tempo, c'è stata un'inversione di tendenza. La crescita delle transazioni sugli immobili residenziali è in doppia cifra, oltre il 10%», ha spiegato Luca Guffanti, presidente Ance, citando una ricerca commissionata negli ul-

■ Claudio Bocchiatti
«Gli incentivi sono ottimi. Speriamo non finiscano qui»

timi giorni all'istituto Cresme. «Si concentra -ha aggiunto - principalmente sull'usato, più facilmente abbordabile. Sulle nuove abitazioni, invece, percepiamo i primi segnali di risveglio: confidiamo in una ripresa consolidata nei prossimi 24 mesi».

I benefici del governo

Stanno cambiando le abitudini, con un riposizionamento del mercato verso la locazione: «L'esigenza dell'abitazione è primaria - ha continuato Guffanti - e, dal 2008, la difficoltà dell'accesso al credito ha portato le famiglie a orientarsi verso l'affitto. Accanto a questi, c'è chi ha un profilo professionale medio alto e, avendo aspettative di mobilità, ha interesse ad avere una casa ma non a possederla».

Buone notizie per il settore edile lariano che, prendendo i dati del 2015, conta 1343 imprese iscritte alla Cassa edile di Como, con 6608 lavoratori e oltre 6 milioni e 500 mila ore lavorate.

Per quanto riguarda i benefici proposti dal governo, solo nel 2016, acquistando un'abitazio-

ne di classe A o B, si avrà diritto a una detrazione Irpef pari al 50% dell'iva. Fino al 2017, invece, comprare una casa, sempre classe energetica A o B, destinata alla locazione con affitto non superiore al canone concordato e per almeno 8 anni, consente una deduzione Irpef pari al 20% nel limite massimo di 300 mila euro e degli interessi passivi sui mutui stipulati per gli acquisti. Si otterrà, in questo modo, una riduzione del reddito complessivo imponibile.

Il leasing

Per quanto riguarda l'acquisto di case ristrutturate (la ristrutturazione è circa il 70% del valore medio di un'impresa, fra manutenzione ordinaria e straordinaria), solo fino al termine dell'anno ci sarà la possibilità di godere di una detrazione Irpef del 50%. Inoltre, dal 2016, la casa si acquista anche in leasing con agevolazioni particolari per chi ha meno di 35 anni e un reddito non superiore ai 55 mila euro.

«Mai come ora - ha sottolineato Guffanti - comprare è conve-



L'alleanza delle associazioni per il futuro della casa e dell'edilizia FOTO POZZONI

niente». Una speranza riguarda il rinnovo degli incentivi per i prossimi anni: «Abbiamo un mercato in ripresa - ha commentato Mirko Bargolini, presidente Fimaa Confcommercio - l'interesse sull'unità abitativa è migliorato: i nostri sportelli, previa prenotazione telefonica, saranno a disposizione per chi vuole approfondire e capire nel dettaglio».

La casa, quindi, è sempre di più un investimento solido e conveniente: «Gli incentivi sono ottimi e speriamo non finiscano qui - ha aggiunto Claudio Bocchiatti - sul territorio, c'è stato un grosso deprezzamento degli immobili. Questa è una scossa adrenalinica, speriamo duri».

Lo zoom

«Insieme per informare e dare futuro»

Incontri aperti sia ai cittadini sia agli attori del settore. C'è un sito www.compracasacomo.it. «Tutto il comparto - ha spiegato Claudio Casartelli, di Anama - si sta occupando insieme d'informare e divulgare in maniera corretta i benefici. Le normative non sono mai facili da comprendere». «La filiera ha sofferto - ha aggiunto Rosaria Molteni, presidente di

Anaci - la normativa permette di cominciare nuove avventure». Per Virgilio Fagioli, presidente del settore costruzioni di Confartigianato: «Sono novità di cui bisogna mettere a conoscenza tutti. Si è parlato spesso di ristrutturazione e meno delle nuove abitazioni. Ora ci sono opportunità». Per Enrico Benati, presidente di Cna, è un ulteriore passo in avanti: «Si mette in condizione chi ha voglia e possibilità di acquistare casa». L'iniziativa è a cura di Ance, Confartigianato Imprese, Cna, Fimaa-Confcommercio, Anama-Confesercenti, Confedilizia e Anaci. A.QUA

Focus Casa

Il manuale per l'acquisto

La riforma va incontro a cittadini e professionisti

*Il Catasto dà l'addio alla carta
Ogni pratica sarà solo digitale*

Il Catasto passa al digitale e dà l'addio alla carta. Da questo mese, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha interrotto l'archiviazione cartacea degli atti di aggiornamento catastale a favore di quella informatica nell'ambito del Sistema di conservazione dei

Documenti digitali Scd. Una novità che porterà vantaggi sia per l'Agenzia che per le categorie professionali e i cittadini. Già dal 1° giugno 2015 la trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale è stata resa obbligatoria per i tecnici profes-

sionisti. Dal maggio 2016, per il catasto terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento, insieme all'eventuale documentazione integrativa, oltre agli attestati di approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente dal diretto-

re dell'ufficio o da un suo delegato. Per gli atti del catasto fabbricati, redatti con la procedura Docfa, la conservazione digitale viene, invece, effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche, che gestiscono i documenti firmati digitalmente.

Comprare casa è più facile Guida agli sconti fiscali

A agevolazioni. È online il sito "compracasacomo.it", il primo portale web comasco per orientarsi all'acquisto dell'abitazione fra sconti e benefici

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Quando il Fisco ti dà una mano. Si potrebbe dire. Non c'è stata infatti nessuna legge di Stabilità che negli ultimi cinque anni non sia occupata della casa. O meglio, che non si sia preoccupata delle abitazioni - e degli immobili, più in generale - dal punto di vista della tassazione e del prelievo fiscale sul mattone. Ogni legge finanziaria è stata occasione per introdurre misure, interventi, agevolazioni, detrazioni o sconti che potessero abbattere quella pressione fiscale che solo negli ultimi quattro anni è cresciuta del 170%.

La casa come bancomat dello Stato era la definizione più efficace per sintetizzare - realtisticamente - il livello di tassazione su prima casa, seconda abitazione, immobili ed edifici commerciali.

Le tasse in calo

Eppure qualcosa è cambiato: nessuna particolare euforia in senso contrario, ma oggi la situazione può dirsi molto più favorevole per chi decide o ha in mente di acquistare la prima casa. L'imposta più odiata è stata cancellata: l'Imu non si paga più e in media, per esempio, solo a Como il risparmio di un proprietario di casa è stato fra i 350 e i 390 euro l'anno. Abolita anche la Tasi sempre sulla prima casa. Ancora: imposta di registro (al 9%), ipotecaria e catastale sono da pagare in misura fissa e scontata (in misura di 50 euro) se la compravendita avviene fra privati. Altrimenti, se si acquista un immobile da un'impresa -

non prima casa - scatta l'Iva agevolata al 10%. Nel caso invece di prima abitazione l'Iva viene abbattuta ulteriormente al 4% e anche l'imposta di registro scende dal 9 al 2%, addirittura all'1,5% se si acquista tramite contratto di leasing.

Innovi strumenti

Già, perché da quest'anno sono stati introdotti anche numerosi altri e nuovi strumenti finanziari per agevolare l'acquisto della casa: oltre al leasing immobiliare, sono state definite il rent to buy, l'acquisto per locazioni, il prestito vitalizio, le deduzioni Irpef sulle case energetiche, le detrazioni del 5% sulle case ristrutturate fino alla cedolare secca sugli affitti.

Non solo quindi sconti e detrazioni fiscali, ma una famiglia di nuovi strumenti che fanno diretta concorrenza - oltre che valide alternative anche per i costi - al più tradizionale mutuo ipotecario delle banche. «Siamo effettivamente in una situazione in cui si può finalmente parlare di riduzione della pressione fiscale sulla casa e di una nuova stagione di strumenti che agevolano le compravendite di casa

e di prima abitazione in particolare». Antonio Moglia è il responsabile fiscale dell'Associazione provinciale dei costruttori, l'Ance Como. Ha ben presente quanto sia alta oggi l'opportunità che il Fisco concede.

«Comprare casa non è un'operazione particolarmente difficile o complessa. Ma oggi, fra agevolazioni, sconti, detrazioni e nuovi strumenti è possibile acquistare casa ritagliandosi praticamente su misura numerosi benefici, quasi personalizzando e ottimizzando al massimo risparmi e tasse».

Le regole da conoscere

Ma occorre sapersi muovere in questa ampia gamma di opportunità. «È saper scegliere così l'occasione o la combinazione di strumenti più vantaggiosa. Per questo - spiega Moglia - dopo l'esperienza di "Ristrutturare Como" la stessa filiera di professionisti che comprende i costruttori edili, gli artigiani di Confartigianato e di Cna, gli agenti immobiliari di Fimaa, di Anama, l'associazione dei proprietari di Confedilizia e gli amministratori di condominio di Anaci hanno deciso di mettere a

punto un nuovo strumento. Si tratta di un portale, un sito internet, dove sono raccolte tutte le nuove agevolazioni, dove sono state creati dei casi concreti, degli esempi reali e dove si può iniziare a orientarsi fra le tante misure. Si tratta - spiega Moglia - di una vera e propria guida all'acquisto della casa, e della prima abitazione in particolare».

Un sito internet

Lo strumento - presentato ieri, è infatti già online, un vero e proprio spazio web (www.compracasacomo.it) dove poter verificare «quanto effettivamente la casa oggi - sottolinea Moglia - sia diventata nuovamente un vero e proprio bene rifugio. E in molti casi l'immobile è tornato a ricoprire anche una vera opportunità di investimento. E di capacità di rendita alternativa. Insomma, credo si possa dire - fa presente Moglia - che mai come in questo momento sia così favorevole il clima che soffia sul mattone».

Il portale "compracasacomo.it" offre inoltre la possibilità di mettersi in contatto con qualsiasi professionista della filiera edilizia anche perché quest'anno sono state confermate tutte le agevolazioni cosiddette green del 50% e del 65% - detrazioni dall'Irpef delle spese sostenute per chi ristruttura o riqualifica energeticamente la propria abitazione.

Gli eco-bonus però, al momento, hanno scadenza a fine dicembre, poi si torna al regime fiscale ordinario del 36%. Un'altra opportunità, quindi, da cogliere al volo.

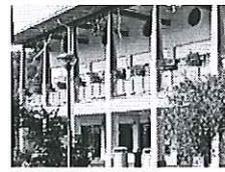
Le agevolazioni fiscali



Prima casa
Cambio casa con gli sconti
Dal gennaio di quest'anno è consentito a chi è già proprietario di una prima casa e ha intenzione di acquistarne una nuova, di beneficiare ancora dell'agevolazione "prima casa" senza dover dismettere contemporaneamente all'acquisto della nuova, la proprietà della vecchia abitazione, purché la vendita entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.



Iva al 50%
Sconti sulla classe energetica
Dallo scorso gennaio e fino a dicembre 2016, le persone fisiche possono detrarre dall'Irpef il 50% dell'importo dell'Iva pagata nel 2016, nel caso di acquisto di nuove abitazioni che rientrano nella classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici. Si tratta di una misura per incentivare l'efficienza energetica.



Deduzione del 20%
Sconti Irpef per chi affitta
Con la legge di Stabilità 2016 è diventata operativa l'agevolazione fiscale che consente la deduzione in otto anni dal reddito al fine Irpef del 20% del costo d'acquisto o di costruzione se l'abitazione che è stata acquistata viene data in affitto (non tra genitori e figli) per otto anni a canoni concordati.

10%

LO SCONTO INIZIA DALL'IVA
L'imposta Iva è agevolata già per chi acquista un immobile direttamente da un'impresa costruttrice. L'imposta poi scende al 4% nel caso di acquisto di un immobile destinato a diventare prima abitazione

50%

L'IMPONIBILE È DIMEZZATO
L'imponibile ai fini Irpef e su cui vengono calcolate le due imposte locali Imu e Tasi, nel caso di seconde residenze, è fissato al 50% se l'abitazione non principale viene data in comodato d'uso ai figli





Eco-bonus, un'opportunità che potrebbe scadere
Gli eco-bonus, al momento, hanno scadenza a fine dicembre 2016, poi si torna al regime fiscale ordinario del 36%. Un'altra opportunità, quindi, da cogliere al volo. Anche se l'ipotesi allo studio è di estenderli a tutto il 2019.



La campagna di "Ristrutturare Como"
"RistrutturareComo", progetto della filiera edilizia comasca ha avviato una campagna di informazione sul territorio per favorire l'incontro fra cittadini, proprietari di immobili e amministratori sul tema dell'efficientamento energetico.



INCENTIVO ALL'ACQUISTO DI CASE "ENERGETICHE" DA AFFITTARE.

Solo fino al 2017, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione in classe energetica A o B da destinare alla locazione a canone concordato* avrai diritto a:

- Una deduzione IRPEF pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 €, la deduzione massima è quindi pari a 60.000 €.
- Una deduzione IRPEF degli interessi passivi relativa ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative.

Con la deduzione otterrai una riduzione del reddito complessivo imponibile, presentando la dichiarazione dei Redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 8 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione del valore di 250.000 € e se affitterai a canone concordato potrai risparmiare:

- Da 11.500 a 21.500 € complessivi (da 1.437 a 2.687 € l'anno), in base al conteggio 250.000 € x 20% x aliquota IRPEF dal minimo del 23% al massimo del 43%.
- La deduzione per interessi variabile in funzione della casistica.

*Corretto valore di mercato fissato dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini.



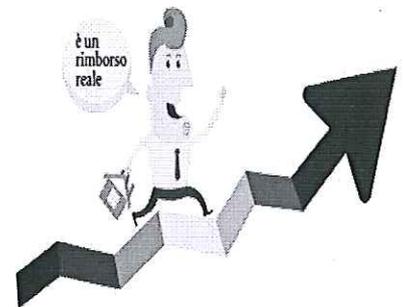
DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER L'ACQUISTO DI CASE RISTRUTTURATE.

Solo nel 2016, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione posta all'interno di fabbricati interamente ristrutturati, a prescindere dall'uso (come prima casa, da dare in affitto o da tenere a disposizione) e dalla classe energetica, avrai diritto ad una detrazione IRPEF del 50% (ritornerà al 36% dal 1 gennaio 2017). La detrazione sarà pari al 25% del valore dell'immobile nel limite massimo di 96.000 € (ritornerà a 48.000 € dal 1 gennaio 2017) per ogni abitazione acquistata.

È un rimborso reale che otterrai con una riduzione dell'imposta IRPEF presentando la dichiarazione dei Redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 10 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione ristrutturata del valore di 250.000 € potrai risparmiare:

- 31.250 € complessivi (3.125 € l'anno), in base al conteggio 250.000 € x 25% x detrazione 50%.



DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI CASE "ENERGETICHE".

Solo nel 2016, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione in classe energetica A o B, a prescindere dall'uso (come prima casa, da dare in affitto o da tenere a disposizione), avrai diritto a una detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA.

È un rimborso reale che otterrai con una riduzione dell'imposta IRPEF, presentando la dichiarazione dei Redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 10 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione del valore di 250.000 € potrai risparmiare:

- 5.000 € complessivi (500 € l'anno), se si tratta di prima casa.
- 12.500 € complessivi (1.250 € l'anno), se si tratta di seconda casa.

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE COMPLESSIVA	DETRAZIONE ANNUALE
250.000 €	Prima Casa	10.000 € (4% di 250.000 €)	5.000 € (50% IVA pagata)	500 € (1/10 detrazione complessiva)
	Seconda Casa	25.000 € (10% di 250.000 €)	12.500 € (50% IVA pagata)	1.250 € (1/10 detrazione complessiva)

Partono da Cantù gli incontri pubblici sui benefici fiscali

Abitazioni private, incentivi fiscali, agevolazioni finanziarie. E ora anche interventi e benefici per i condomini: la casa sta conoscendo una seconda fase di rilancio grazie all'efficientamento energetico e al pacchetto di agevolazioni e di detrazioni Irpef che la stanno sostenen-

do, in questa prospettiva, i primi ad aver colto questa opportunità e a muovere un'attenzione in più per il proprio patrimonio immobiliare sono i Comuni. Il sodalizio "RistrutturareComo", progetto della filiera edilizia comasca che raggruppa tutti i professionisti e le associazioni del

settore, ha infatti avviato una campagna di informazione sul territorio per favorire l'incontro fra cittadini, proprietari di immobili e amministratori comunali sul tema dell'efficientamento energetico.

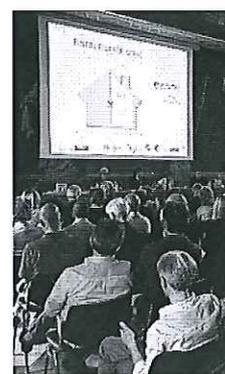
La priorità è far conoscere, approfondire e illustrare tutte le opportunità che il pacchetto di misure sull'efficientamento energetico, i cosiddetti eco-bonus del 50 e del 65%, possono portare alle abitazioni e alla conservazione dell'intero patrimonio edilizio locale.

Ma oltre a comfort e benessere abitativo, è garantito anche un significativo rispar-

mio in bolletta, minori consumi di gas e luce si traducono in minori costi e spese.

Fra i primi Comuni ha colto questa opportunità è stata l'amministrazione di Cantù che ha lunedì prossimo, 16 maggio, ha organizzato la prima di due serate di incontro fra cittadini, privati, professionisti, artigiani e imprenditori e gli esperti del sodalizio locale "RistrutturareComo".

La seconda serata è fissata per il lunedì successivo, 23 maggio sempre alle 21 nel Salone dei Convegni XXV Aprile in piazza Marconi. Gli incontri hanno un taglio pratico ed illustrativo con la possibilità



Incontro di Ristrutturare Como

di ricevere risposte ai propri quesiti dagli esperti di "RistrutturareComo".

In particolare, si parlerà di detrazioni fiscali del 65% e 50%, sconti previsti per lavori e interventi di riqualificazione energetica e di recupero sugli immobili).

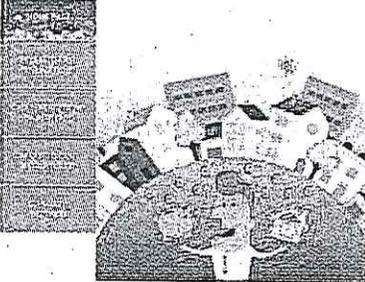
I benefici reali, che questi interventi hanno in termini di efficienza, qualità e comfort. E di vantaggi fiscali con la spiegazione degli interventi ammessi, gli adempimenti e le agevolazioni. Un ultimo capitolo della serata poi sarà dedicato agli strumenti di finanziamento rivolti al privato e, novità assoluta e appena definita anche ai condomini.

L'iniziativa

Mercato della casa in crescita

Le associazioni fanno squadra per una campagna informativa

(a.d'a.) Compravendite in crescita del 10% a Como, soprattutto grazie al traino degli immobili usati e ai prezzi più bassi e concorrenziali. Il mercato immobiliare comasco per la prima volta guarda al futuro con ottimismo, puntando a una ripresa consolidata entro i prossimi due anni, magari sfruttando gli incentivi per chi vuole acquistare casa. Incentivi che, prima di tutto, devono essere conosciuti. Così i rappresentanti della filiera - che comprende Ance, Confartigianato, Cna, Confcommercio, Confesercenti, Confedilizia e Anaci - hanno unito nuo-



CASA
Guida all'acquisto

Il futuro della Casa non è mai stato così Solido e Concreto.

SPORTELLI PER ASSISTENZA
Dalla ricerca all'acquisto, assistenza, informazioni e servizi. Informativa per chi vuole acquistare casa. 800-978500

L'AGENZIA INFORMA - BONUS MOBILI
Per il giovane toppe che acquista casa. 800-978500

800 978 500

Il sito.

Le associazioni di categoria che hanno a che fare con il mattone hanno anche presentato un nuovo sito Internet, www.compracasa.como.it, con tutte le informazioni per chi vuole acquistare un'abitazione.

vamente le forze, dopo la campagna informativa sui bonus per le ristrutturazioni, questa volta per ideare una guida all'acquisto.

La nuova campagna informativa ha un numero verde (800.978.500) e un sito Internet (www.compracasacomito.it).

Previsi anche incontri sul territorio, per informare operatori e cittadini sugli incentivi disponibili, come la detrazione Irpef pari al 50% dell'iva per chi acquista un immobile di classe A o B.

Deduzioni anche per chi acquista una casa a basso consumo energetico da destinare alla locazione o per chi compra case ristrutturate.

Detrazioni in linea con l'evoluzione del mercato: basti pensare al boom degli affitti in questi ultimi anni, non solo causa crisi,



Luca Guffanti
I prezzi sono ai minimi storici, c'è una forte propensione a erogare credito e ci sono gli incentivi del governo

o alla crescente riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, anche per ridurre il consumo di suolo, tanto che il 70% dell'attività edilizia è legato proprio alle ristrutturazioni.

«Il settore immobiliare e delle costruzioni non può andare bene se l'economia generale del Paese non gira - spiega il presidente dell'Ance, Luca Guffanti - Credo che il peggio sia passato e anche il mercato della casa ha registrato un'inversione di tendenza su dati del 2015».

«I prezzi sono ai minimi storici e non scenderanno ulteriormente - prosegue Guffanti - C'è una forte propensione a erogare credito da parte delle banche e ci sono gli incentivi messi in campo dal governo che aiutano chi vuole acquistare».

L'INTERVISTA PAOLO GRAZIANO. Il direttore regionale di Intesa Sanpaolo conferma i buoni segnali del mercato e apre alle nuove leve

«MUTUI CASA A COMO CRESCIUTI DEL 120% AIUTIAMO I GIOVANI»

MARILENA LUALDI

Il mercato a Como cresce del 10%, la conferma viene anche dal fronte del credito. Che registra un incremento del 120% sui mutui casa. Ma c'è un altro dato rilevante, secondo Paolo Graziano, direttore regionale Lombardia di Intesa Sanpaolo: quello dei giovani che sono tassello cruciale di questi dati. E meritano dunque di essere ulteriormente sostenuti. Intesa Sanpaolo ha infatti lanciato il nuovo mutuo a chi ha meno di 35 anni e buste paga per forza di cose più leggere e soprattutto instabili.

Qual è la leva che vi muove verso i giovani in questo periodo ancora delicato per l'edilizia, ma anche con qualche segnale positivo nell'immobiliare?

Oggi i giovani vivono il problema di attività irregolari. Se va bene, ci sono quelli che sono entrati nel mondo del lavoro attraverso il Jobs Act. Ma i contratti atipici sono molti. I tempi che servono per trovare una nuova stabilità si sono decisamente allungati rispetto al passato. Ecco perché abbiamo deciso di venire incontro ai giovani attraverso un prodotto particolare, che dà la possibilità di tempi più lunghi e a condizioni vantaggiose, anche più



Paolo Giuseppe Graziano è direttore regionale di Intesa Sanpaolo

flessibili.

Concretamente, che cosa comportano?

La struttura del nuovo mutuo giovani prevede fino a 10 anni di rate "leggere" di soli interessi, senza rinunciare alle detrazioni fiscali previste per i fi-

■ «Una richiesta su quattro è di under 35. Così lanciamo una novità per loro»

■ «Il mercato residenziale cresciuto del 10%. Quello produttivo ancora al palo»

nanziamenti per l'acquisto dell'abitazione principale. E si può bloccare subito e per tutta la durata del mutuo un tasso fisso tra i più bassi mai offerti dal mercato, a partire da 1,45%. Si versano cifre inferiori a un canone d'affitto e si diventa proprietari, insomma. Un giovane che compra una casa da 150mila euro può ottenere l'intero ammontare con un mutuo a tasso fisso pari al 100% del valore e condizioni a partire dal 2,70% per una durata di 30 anni, pagando 338 euro mensili, rispetto a una rata media di mutuo di 608 euro. Un'offerta che completa le agevolazioni già introdotte da Intesa Sanpaolo. Si offre il tempo di raggiungere quella stabilità e quella posizione economica, come le dicevo prima, importanti, tanto che ad esempio si possono anche sospendere le rate in momenti particolari. Per cominciare a vivere pienamente e autonomamente. Una risposta di flessibilità in una situazione come quella attuale dei giovani.

Il mercato immobiliare sta riprendendo, anche nella zona: si parla di una crescita del 10% a Como. Si può davvero sperare in una inversione di tendenza dopo anni difficili?

Sì, devo dire che Como è allineata sulla percentuale lombarda per l'ultimo trimestre 2015. Ma uno dei dati più importanti direi che riguarda proprio i giovani. La voglia di casa che riscontriamo in questa fascia d'età. Tant'è che un mutuo su quattro viene richiesto dagli under 35. Ciò significa anche che la casa è un'idea ancora forte. Per questo motivo, abbiamo deciso di dare un ulteriore segnale attraverso questo mutuo speciale. Il tasso fisso è l'unica rigidità ma visto il livello, l'occasione è altrettanto unica.

Questo perché la ripresa ci può essere, ma solo se sono parte attiva i giovani? Troppo a lungo e troppo spesso esclusi dal mercato del lavoro?

Certo. E questo prodotto è per far bene ai giovani, ma anche al mercato. Sempre più spesso chi compra casa, lo fa con un

mutuo. L'abitazione da investimento è diventata l'obiettivo di una vita della famiglia. Prima ciò avveniva attraverso la disponibilità delle famiglie, ora si è arrivati al 50%. Un cambiamento importante. Ho parlato ad Ance Lombardia recentemente e questo movimento c'è.

Mentre a restare fermo è ancora l'immobiliare non residenziale, legato insomma alla produzione?

Sì, questo è ancora al palo e ci vorrà ancora tempo. Anche perché le attività produttive hanno sempre meno necessità di spazi e l'occupazione al suo diminuisce.

Il mercato del lavoro sempre più nel segno della mobilità, cambia però anche l'atteggiamento verso la casa. Come ci si adegua al livello di credito?

Infatti, anche noi cerchiamo di offrire questi mutui flessibili, perché ad esempio mi danno il tempo di organizzarmi e trovare un'altra sistemazione. Questo vale sia se si verificano spese impreviste e devo sospendere le rate, sia invece se devo cercare un'altra casa o addirittura devo cambiare Paese. Anche per noi la parola d'ordine dev'essere sempre flessibilità. Da notare che per chi perde lavoro c'è la possibilità di acquistare accessori, ovvero polizze assicurative che coprono questa eventualità. L'esperienza di questi anni ci ha insegnato che sono utili. Mi lasci fare una metafora automobilistica: un tempo la prima auto poteva essere una A112 di seconda mano, oggi sono cambiate le esigenze di mercato. Siamo cambiati noi.

Torniamo ai mutui e alle cifre a vostra disposizione. La crescita continua?

Le cito i dati delle erogazioni di Intesa Sanpaolo, direzione regionale Lombardia, per la provincia di Como nel primo trimestre 2016, in confronto allo stesso periodo del 2015. Il totale delle erogazioni a medio e lungo termine è di 128.431.507 euro (+67,41% rispetto al 1° trimestre 2015). Di cui mutui 46.036.942 euro (+119,90%).

NUOVO CODICE ATTUAZIONE. Dovranno essere varati prima della pausa estiva 17 dei 53 provvedimenti previsti dalla riforma

Codice, «imbuto» di scadenze a luglio

Servono indicazioni per rating di impresa, qualificazione delle Pa ed esclusioni dalle gare

DI MAURO SALERNO

Ressa di scadenze a luglio per il nuovo codice degli appalti. L'attuazione del Dlgs 50/2016 passa per l'approvazione di almeno 53 tra decreti governativi, ministeriali e provvedimenti dell'Anticorruzione (tra cui le linee guida appena poste in consultazione di cui diamo conto a pagina 3). Molti di questi provvedimenti, per la precisione sono 17, devono essere varati a stretto giro: entro la metà (la maggior parte) o al massimo la fine di luglio. Un imbuto da cui rischia di essere "strozzata" soprattutto l'attività dell'Anac a cui fanno capo molti di questi atti. Alcuni è possibile che finiscano nelle linee guida generali cui l'Authority sta già lavorando. Per altri invece bisognerà partire da zero. E si tratta di questioni centrali per mettere in moto la riforma.

Restando nell'ambito Anac, scade il 18 luglio il termine per mettere in funzione il rating di impresa, con il sistema di penalità e premialità basato sul valutazione del comportamento tenuto sul campo dai costruttori. Entro la stessa data dovrebbero essere pubblicate sia le linee guida necessarie a controllare il rispetto dell'obbligo di mandare in gara l'80% degli appalti dei concessionari che quelle relative al monitoraggio degli operatori coinvolti nelle operazioni di Ppp. A questi provvedimenti vanno aggiunti la ricognizione straordinaria sulle Soa e gli indirizzi per uniformare il comportamento delle stazioni appaltanti nell'assegnazione degli interventi sottoglia (appena varati in bozza) e nelle decisioni relative alle esclusioni dalle gare. Non trascurabile anche l'impegno richiesto ai vari ministeri, a partire dalle Infrastrutture. Entro luglio dovrebbe vedere innanzitutto la luce il regolamento (Dpcm su proposta Infrastrutture-Economia) necessario a mettere in piedi il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti. Stessa scadenza anche per il provvedimento per l'individuazione delle opere super-tecnologiche e per i regolamenti sui programmi triennali della Pa, sulla definizione dei tre livelli di progettazione, sull'introduzione dell'obbligo di Bim e sui nuovi parametri per i compensi ai progettisti (anche se intanto si continua ad applicare il Dm 143). ■

TUTTI I PROVVEDIMENTI ATTUATIVI PREVISTI DAL DLGS 50/2016

Num.	Articolo	Contenuto	Scadenza
1	1, comma 7	Linee guida Famesina-Anac per gli appalti da svolgersi all'estero	Nessuna
2	21, commi 8 e 9	Dm Infrastrutture-Economia, previo parere Cipe, su programmi triennali delle Pa (incluso il completamento delle incompiute)	18 luglio 2016
3	22, comma 2	Dpcm, su proposta ministero Infrastrutture, per l'individuazione delle opere da sottoporre a débat public	19 aprile 2017
4	23, comma 3	Dm Infrastrutture-Ambiente-Beni culturali (su proposta Cisp) per definire i contenuti dei tre livelli di progettazione	Nessuna
5	23, comma 13	Dm Infrastrutture su introduzione graduale dell'obbligo di Bim	31 luglio 2016
6	23, comma 16	Tabelle del ministero del lavoro con l'indicazione del costo del lavoro negli appalti	Aggiornamento annuale
7	24, comma 2	Dm Infrastrutture sui requisiti di professionisti, società di ingegneria e loro consorzi	18 luglio 2016
8	24, comma 8	Dm Giustizia-Infrastrutture con nuovi parametri per i compensi negli incarichi di progettazione	18 giugno 2016
9	25, comma 2	Dm Beni culturali per definizione elenco dei soggetti qualificati alle indagini archeologiche	Nessuna
10	25, comma 13	Dpcm su proposta Beni culturali-Semplificazione-Infrastrutture con procedure semplificate per l'archeologia preventiva	18 luglio 2016
11	31, comma 5	Linee guida Anac su compiti e requisiti di professionalità del Rup	18 luglio 2016
12	36, comma 7	Linee guida Anac sull'affidamento degli appalti sottoglia	18 luglio 2016
13	37, comma 5	Dpcm su proposta Economia (sentita Conferenza Unificata) con criteri di costituzione degli Ambiti territoriali di riferimento per le centrali di committenza	19 ottobre 2016
14	38, comma 2	Dpcm su proposta Infrastrutture-Economia di concerto con il ministero della Semplificazione con i criteri per l'iscrizione all'albo delle stazioni appaltanti	18 luglio 2016
15	41, comma 1	Dpcm su proposta dell'Economia per la revisione delle procedure di appalto (più efficienza) di Consip, soggetti aggregatori e centrali di committenza	19 aprile 2017
16	44, comma 1	Dm Semplificazione-Infrastrutture (sentita Agid) per digitalizzazione delle procedure di appalto	19 aprile 2017
17	58, comma 10	Regole tecniche emanate dall'Agid per la condivisione dei dati nei sistemi telematici di acquisto e negoziazione	31 luglio 2016
18	73, comma 4	Dm Infrastrutture, d'intesa con Anac, con indirizzi generali sulla pubblicazione dei bandi (anche sui giornali)	19 ottobre 2016
19	77, comma 10	Dm Infrastrutture-Economia per stabilire tariffe di iscrizione all'albo e compenso dei commissari di gara	Nessuna
20	78, comma 1	Determinazione Anac con i criteri di professionalità dei commissari di gara propedeutico all'istituzione dell'albo nazionale	17 agosto 2016
21	80, comma 13	Linee guida Anac (facoltative) per standardizzare criteri di esclusione per irregolarità, negligenze o errori in precedenti appalti	18 luglio 2016
22	81, comma 2	Dm Infrastrutture (sentite Anac e Agid) con indicazione della documentazione da inserire nella banca dati nazionale degli operatori economici che dovrà sostituire Avcpass entro il 31 dicembre 2016	Nessuna
23	81, comma 2	Provvedimento delle Infrastrutture per definire le modalità di subentro nelle convenzioni stipulate da Anac in merito al sistema Avcpass	31 dicembre 2016
24	83, comma 2 e 84 commi 2 e 8	Linee guida Anac sul sistema di qualificazione e sull'avvalimento nei lavori pubblici. Indicazioni sullo standard di controlli richiesti alle Soa	19 aprile 2017
25	83, comma 10	Atto Anac per istituzione del sistema di premialità e penalità relativo alla reputazione delle imprese	18 luglio 2016
26	84, comma 3	Ricognizione straordinaria e relazione al parlamento sulle Soa	18 luglio 2016
27	84, comma 12	Dm Infrastrutture su proposta Anac per sperimentare qualificazione da parte delle stazioni appaltanti e superare sistema qualificazione unico	19 aprile 2017
28	89, comma 11	Dm Infrastrutture (sentito Cisp) per definire l'elenco delle opere super-tecnologiche escluse dall'avvalimento	18 luglio 2016
29	102, comma 8	Dm Infrastrutture, su proposta del Consiglio superiore dei Lavori pubblici, per disciplinare le modalità tecniche di svolgimento del collaudo	Nessuna
30	103, comma 9	Dm Sviluppo Economico-Infrastrutture con lo schema-tipo per le fidejussioni	Nessuna
31	111, commi 1 e 2	Dm Infrastrutture su proposta Anac con linee guida per il direttore dei lavori e per il direttore di esecuzione del contratto di servizi e forniture	18 luglio 2016
32	144, comma 2	Decreti Salute-Ambiente-Agricoltura con linee guida per ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica	Nessuna
33	144, comma 5	Decreto Sviluppo economico-Infrastrutture per individuare esercizi autorizzati a esercitare servizio di mensa con buoni pasto	Nessuna
34	146, comma 4 e 147, comma 1	Dm Beni culturali-Infrastrutture su qualificazione direttori tecnici, esecutori lavori e verifica attestazione nei lavori su beni vincolati. Lo stesso decreto disciplina i livelli di progettazione dei lavori concernenti i beni culturali	19 ottobre 2016
35	159, comma 4	Dm Difesa-Infrastrutture (sentita Anac) con direttive generali appalti difesa extra Dlgs 208/2011	18 luglio 2016
36	177, comma 3	Linee guida Anac sul rispetto del sistema "80% in gara, 20% in house" degli appalti dei concessionari	18 luglio 2016
37	181, comma 4	Linee guida Anac, sentito il ministero dell'Economia, per definire i sistemi di monitoraggio sull'attività dei partner privati in operazioni di Ppp da parte delle stazioni appaltanti	18 luglio 2016
38	192, comma 1	Provvedimento Anac per istituzione elenco società in house	Nessuna
39	196, comma 2	Dm Infrastrutture-Economia per stabilire i limiti e modalità di utilizzo dei fondi a disposizione per il collaudo delle grandi opere con il supporto di soggetti specializzati	Nessuna
40	196, comma 4	Dm Infrastrutture per definire i criteri di iscrizione all'albo dei responsabili e dei direttori dei lavori e dei collaudatori delle opere a general contractor	19 ottobre 2016
41	197, comma 3	Provvedimento Anac per determinare le classifiche di qualificazione dei contraenti generali	Nessuna
42	197, comma 4	Linee guida Anac (facoltative) per ulteriori requisiti generali contractor	Nessuna
43	201, comma 7	Approvazione del primo Documento pluriennale di programmazione da parte del ministero delle Infrastrutture	19 aprile 2017
44	202, comma 3	Decreti Infrastrutture-Economia (previo parere Cipe) per individuare le risorse destinate ai fondi per la progettazione e la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti prioritari	Nessuna
45	202, comma 4	Dm Infrastrutture per definire i criteri di ammissione al finanziamento e di assegnazione (o revoca) delle risorse del fondo per la progettazione delle opere e degli insediamenti prioritari	Nessuna
46	202, comma 5	Dm Infrastrutture-Economia con individuazione fondi legge obiettivo da revocare e riallocare	Nessuna
47	202, comma 6	Delibere Cipe, su proposta Infrastrutture-Economia per revocare le risorse ai progetti interessati dalla cosiddetta «project review»	Nessuna
48	203, comma 1	Dm Interno-Giustizia-Infrastrutture con procedure di monitoraggio grandi opere in chiave antimafia, con istituzione di un apposito comitato di coordinamento alle Infrastrutture	Nessuna
49	209, comma 16	Dm Infrastrutture per determinare il tetto ai compensi per gli arbitri	Nessuna
50	212, comma 5	Dpcm con composizione e modalità di funzionamento della cabina di regia a Palazzo Chigi	19 luglio 2016
51	213, comma 8	Provvedimento Anac per far confluire i dati sugli appalti nella Banca dati unica gestita dall'Autorità	Nessuna
52	214, comma 12	Dm Infrastrutture per adottare le linee guida generali di attuazione del codice proposte dall'Anac	Nessuna
53	215, comma 2	Dpr facoltativo su proposta delle Infrastrutture previo esame in Consiglio dei Ministri per attribuire nuove funzioni al Consiglio superiore lavori pubblici	Nessuna

Il disegno di legge viaggia verso il primo sì alla Camera - Delusi gli operatori: provvedimento a rischio nel passaggio al Senato

Consumo di suolo, deroghe più ampie e incentivi per la sostituzione edilizia

DI GIUSEPPE LATOUR

I Ddl sul consumo di suolo arriva all'allungo decisivo. Mercoledì scorso l'aula della Camera ha discusso per tutta la mattina il disegno di legge che punta al contenimento di nuove costruzioni nel nostro paese.

La conclusione è vicinissima: sono stati votati dieci degli undici articoli del testo. Mancano solo due tasselli: l'articolo 11 (dedicato alla fase transitoria, uno dei capitoli più contestati) e l'approvazione finale. A questo punto, comunque, dopo un lavoro durato due anni esatti, il disegno di legge ha assunto una forma stabile e si prepara a incassare il primo via libera. Anche se sul secondo passaggio al Senato si ammassano già nubi molto dense.

LE ULTIME NOVITÀ

I lavori parlamentari, finora, sono durati due giornate. Durante queste votazioni sono arrivate soprattutto correzioni e precisazioni di tono minore al testo base predisposto dalle commissioni Ambiente e Agricoltura di Montecitorio. Pochi gli emendamenti più sostanziosi. Il più importante stabilisce che «allo scopo di favorire la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici residenziali in classe energetica E, F o G, o inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico», sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, all'interno della stessa proprietà. Questi dovranno rispettare una serie di vincoli: l'edificio dovrà avere pari volumetria e superficie utile, dovrà rispettare il limite di prestazione energetica di classe A o superiore e garantire un'occupazione e un'impermeabilizzazione del suolo pari o minore rispetto a quelle antecedenti la demolizione.

Ci sarà, però, un vantaggio fondamentale. Le Regioni, in fase di determina-

zione della quota del costo di costruzione e delle tabelle parametriche per stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, potranno prevedere «valori tali da garantire un regime di favore per gli interventi» di demolizione e ricostruzione. Purché l'effetto finale non abbia impatto negativo sui conti pubblici. Questa disciplina non è applicabile ai centri storici e alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, «salvo espressa autorizzazione della competente sovrintendenza».

SCONTI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Questo emendamento fa il paio con un'altra proposta di modifica che integra il regime di favore per gli interventi di recupero. In caso di ristrutturazioni, «i Comuni provvedono a modulare la determinazione dei costi di costruzione in modo da garantire un regime di favore», assicurando comunque che dall'attuazione di tale disposizione non devono derivare minori entrate per la finanza pubblica. Insomma, gli sconti sui costi di costruzione potranno essere applicati anche alle ristrutturazioni, oltre che alle demolizioni con ricostruzione.

IL CENSIMENTO DEI COMUNI

Altra novità importante è arrivata con una proposta a firma del presidente della commissione Ambiente della Camera, Emete Re-

lacci. Per migliorare lo sfruttamento del suolo, i Comuni devono preparare un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate. «Attraverso tale censimento i Comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione. Tali informazioni sono pubblicate in forma aggregata e costantemente aggiornate nei

siti internet istituzionali dei comuni interessati».

I VINCOLI DEL DDL

Il cuore del decreto, a parte queste correzioni, è rimasto intatto. Al centro del sistema c'è un provvedimento del ministero dell'Agricoltura, che dovrà stabilire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo a livello nazionale. Una volta individuati questi limiti generali, entra in gioco la Conferenza unificata: una sua delibera dovrà indicare i criteri per la riduzione del consumo di suolo e, poi, dovrà stabilire la ripartizione, in termini quantitativi, tra le Regioni della riduzione del consumo di suolo fissata a livello nazionale. Ogni Regione, poi, dovrà fissare le modalità con le quali ciascun Comune rispetterà questi principi nella sua programmazione.

Quindi, nasce un sistema «a cascata», nel quale il compito di monitorare l'applicazione della riforma è affidato al ministero dell'Agricoltura, che si avvale delle sue strutture, come l'Ispra.

LE CORREZIONI IN ARRIVO

L'ultima correzione in arrivo, con un emendamento al quale relatori e Governo hanno già dato parere positivo, riguarderà la questione della fase transitoria. Saranno fatti salvi dall'applicazione delle nuove norme gli interventi per i quali «i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della presente legge». Quindi, per mettersi al riparo sarà sufficiente avere presentato richiesta di approvazione del proprio intervento di costruzione prima della partenza delle nuove regole. La speranza è che questo ampliamento riesca a ridurre il livello di possibile contenzioso, molto temuto dall'Anci.

L'altra modifica riguarda il settore pubblico. Si stabi-

I CONTENUTI DEL DDL



SUPERFICIE AGRICOLA

Il Ddl definisce come superficie agricola i terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici, ma anche le altre superfici, «non impermeabilizzate» alla data di entrata in vigore della legge. Queste aree andranno salvaguardate attraverso gli strumenti della legge.



CONSUMO DI SUOLO

Viene definito da un'operazione algebrica. Bisogna conteggiare le superfici agricole in cui si è verificata l'impermeabilizzazione e le superfici impermeabilizzate in cui sia stata rimossa l'impermeabilizzazione. In questo modo è possibile capire quanto suolo è stato consumato.



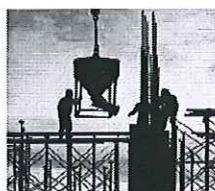
I VINCOLI DEL DECRETO

Un decreto del ministero dell'Agricoltura dovrà stabilire gli obiettivi di riduzione progressiva del consumo di suolo. A valle del decreto, la Conferenza unificata stabilisce la ripartizione della riduzione del consumo di suolo tra le Regioni. Poi, ogni Regione fissa le modalità di applicazione per i Comuni.



LA FASE TRANSITORIA

È stato il passaggio più contestato presso le commissioni. Dall'entrata in vigore della legge e per tre anni non è consentito il consumo di suolo tranne che in una serie di casi, come per le opere pubbliche inserite negli strumenti di programmazione delle amministrazioni o per gli interventi considerati prioritari.



LE DEROGHE

Sono fatti comunque salvi dall'applicazione dei vincoli della legge gli interventi per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore. Questo passaggio, ancora da approvare, cerca di andare incontro alle richieste dei Comuni dell'Anci.

liscie anche che tutte le opere pubbliche o di pubblica utilità sono consentite, «previa obbligatoria valutazione» delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo. In sostanza, si apre uno spiraglio alla realizzazione di nuove costruzioni.

LE PROSPETTIVE DEL TESTO

Questo è il profilo del disegno di legge che sarà approvato alla Camera. La scorsa settimana Monteci-

torio ha calendarizzato il voto finale sul testo dopo il Ddl sulle unioni civili. L'approvazione, allora, potrebbe arrivare nella giornata di giovedì. Quello che preoccupa, invece, è cosa accadrà dopo.

Nonostante i miglioramenti maturati nelle ultime settimane, l'impianto generale lascia ancora molti dubbi tra gli operatori. Sia le imprese che l'Anci avrebbero preferito un sistema più basato sulla rigenerazione e gli incentivi fi-

scali. Agganciare la riforma a vincoli nazionali sul consumo di nuovo suolo rischia di imbrigliare il sistema. Ma non solo. Anche i 5 Stelle, tra le forze che all'inizio avevano appoggiato il Ddl, ora lo accusano di essere diventato troppo permissivo. Per questo, tra i veti incrociati, a Palazzo Madama è probabile che il disegno di legge viva un altro passaggio parlamentare parecchio complicato. ■