

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

7 – 13 novembre 2016

Sciopero degli edili I sindacati dal prefetto

La protesta

■ Oggi è in programma uno sciopero nazionale dei lavoratori edili, che per rivendicare maggiore sicurezza sul lavoro incroceranno le braccia per un'ora. In Lombardia sono previste una serie di iniziative per sensibilizzare le imprese, le istituzioni e tutti i soggetti che operano nella filiera delle costruzioni. Le segreterie territoriali di Feneal, Filca e Filea, questa mattina alle 10 incontreranno il prefetto **Bruno Corda**, al quale consegneranno una missiva da trasmettere al Governo. Vi si sollecita il completamento di quanto previsto dal decreto legislativo 81 del 2008 con la costituzione della patente a punti (strumento giudicato fondamentale per la selezione e il sistema di qualificazione delle imprese), l'intensificazione dei controlli e l'aumento delle sanzioni in materia di sicurezza sul lavoro, il ripristino del "Durc" nella sua forma originaria passando in tempi brevi alla certificazione della congruità e il contrasto al lavoro irregolare moltiplicatore di incidente e di infortuni mortali.

Case Mai un mercato così favorevole Dove comprare da 100 mila euro in su

DI GINO PAGLIUCA

Da centomila euro a un milione: ecco che cosa si può comprare, per diversi livelli di prezzo, nelle principali città italiane. Il listino delle occasioni è lungo, e non solo per le case di pregio, nell'epoca delle quotazioni vicine al minimo e dei tassi a zero che consentono di avere un mutuo a condizioni impensabili

qualche anno fa. Da Roma a Milano, da Napoli a Torino, da Firenze a Bologna, ecco a che cosa si può ambire con un piccolo o con un grande capitale. E ancora: la mappa dei quartieri con le migliori e le peggiori performance nell'anno, oltre alla lista delle zone cittadine dove è aumentata di più la domanda abitativa delle famiglie.

ALLE PAGINE 24 E 25

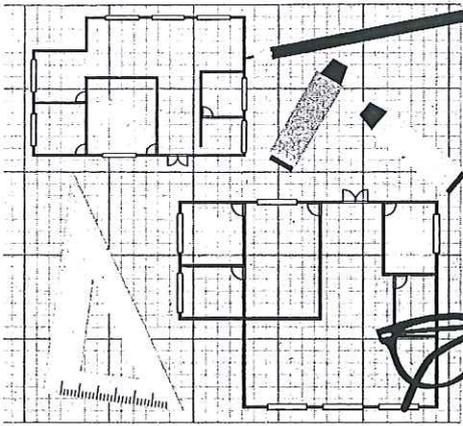
COSA SI PUÒ COMPRARE CON... UN BUDGET DA



Città	Quartiere	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (mq)
MILANO	Ripamonti	Monocale	30	2.850
	Tibaldi - Cerninate	Monocale	30	3.640
ROMA	Tiburina	Monocale	30	3.640
TORINO	Molinette	Bilocale	60	1.650
	Lingotto	Bilocale	60	1.540
BOLOGNA	San Donato - San Donnino	Bilocale	60	1.600
FIRENZE	Novoli	Monocale	30	2.600
	Rovezzano	Monocale	30	2.900
NAPOLI	San Donato - San Donnino	Bilocale	65	1.430



Città	Quartiere	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (mq)
MILANO	Corso Lodi - San Luigi	Bilocale	70	2.500
	Sempione - Piazza Gerasuslemme	Bilocale	60	3.300
ROMA	Città Studi	Bilocale	60	3.080
ROMA	Eur	Bilocale	60	3.200
TORINO	San Lorenzo - Università	Bilocale	55	3.630
	Città Turin	Trilocale	100	2.000
BOLOGNA	Marconi	Bilocale	70	2.650
FIRENZE	Centro	Bilocale	60	3.500
	Rifredi - Poggetto	Bilocale	65	2.600
NAPOLI	Toledo - Montesanto	Trilocale	100	2.200



Dove conviene

DI GINO PAGLIUCA

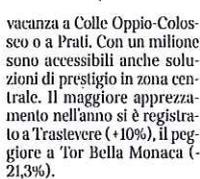
Sei città e quattro budget a disposizione: ecco che cosa ci si può permettere

Per chi voglia comprare casa c'è solo l'imbarazzo della scelta, in tutti i segmenti di mercato, dagli immobili da ristrutturare in periferia agli appartamenti extralusso nelle zone di pregio. Per fare un solo esempio se si guarda all'offerta a Milano di residenze esclusive, considerando come tali le case di prezzo superiore al milione di euro e a 7 mila euro al metro quadrato, su 100 immobili presenti sul mercato nell'ultimo semestre se ne sono venduti meno di 13 (dato dell'Osservatorio Tirelli e Partuers-Nomisma). Se si considerassero immobili di minor pregio la percentuale certo salirebbe ma rimane il fatto che chi vuole comprare ha tutto il tempo per guardarsi attorno con calma.

d'epoca alto borghesi di via Mario Pagano e dintorni. Per budget più ridotti la zona di Tibaldi-Cerninate si presta ad acquisti per investimento nella parte più vicina alla Bocconi. Stesso discorso per Città Studi. Ripamonti e corso Lodi-San Luigi sono da considerare per la riqualificazione in alto nella zona iniziata con l'insediamento della «Fondazione Prada» e per i lavori di recupero dello scalo ferroviario di Porta Romana. L'area attorno a Piazza Gerasuslemme è in rilancio grazie alla metropolitana 5. Nell'ultimo anno la migliore rivalutazione in città è stata registrata da Viale Tibaldi (+11,1%), la peggiore dalla Bicocca (-11,3%).

Opportunità
Ma dove investire? Abbiamo chiesto i consigli per gli acquisti in sei grandi città all'Ufficio studi di Tecnocasa, indicando quattro budget a disposizione del potenziale acquirente: 1 milione, 500, 200 e 100 mila euro. Vediamo in sintesi i perché delle scelte presenti nella tabella che ne abbiamo ricavato con Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del network.
A Milano, per gli investimenti milionari il centro storico, la porzione della città che negli anni ha resistito meglio alla crisi, e in particolare Brera è garanzia di investimento che resiste al tempo. Nel semicentro hanno ancora grande richiamo gli edifici

Visioni capitali
Nella capitale con un budget di 100 mila euro si può ambire a zone semicentrali o periferiche o a piccoli tagli in aree da cui sia facile raggiungere l'Università, come Tiburina. San Lorenzo è strategico invece per gli universitari visto che sorge non lontano da «La Sapienza». Con 500 mila euro si potrebbe valutare oltre che l'acquisto di una prima casa in una zona semicentrale o centrale anche l'opportunità di acquistare un immobile da adibire a casa



è scoperta una vocazione turistica che sta portando allo sviluppo dell'investimento per casa vacanza, soprattutto nel centro città, dove chi dispone di un milione può trovare (per uso diretto) soluzioni d'epoca di prestigio anche con affaccio sul Po. Anche alle Molinette si registra una domanda ad uso investimento. Al Lingotto sono in corso interventi per una nuova fermata della metropolitana e per il nuovo Palazzo della Regione. A Città Turin il grattacielo San Paolo ha portato a una rivalutazione dell'area. Il quartiere con la migliore rivalutazione è Aurora (+72%), il peggiore Barriera Milano (-16%).

Rivalutazioni
Napoli ha registrato dall'inizio della crisi un calo medio dei prezzi del 46%; per questo ora sta attirando investitori in cerca di piccoli tagli in centro città da locare o adibire a casa vacanza. Chi dispone di una disponibilità più cospicua potrebbe puntare sulle zone più residenziali, come il Vomero, oggi offerto a prezzi appetibili, e soprattutto Posillipo e Petrarca-Orazio. La zona con la migliore variazione di prezzo è Cavalligieri d'Aosta (+15,2%), la peggiore via Scarlatti (-16,7%).

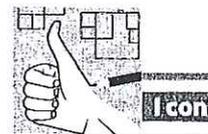
Prezzi in caduta libera negli ultimi anni anche a Bologna, dove però rimane forte la domanda di locazione di studenti universitari, cui si sta aggiungendo anche quella dei turisti per soggiorni brevi: con 200 mila euro ad esempio si può acquistare un bilocale in zona Marconi, facilmente mettibile a reddito. Con un milione si comprano case importanti in centro. Nell'ultimo anno Murri è rivalutato del 3,3%, Barca ha perso il 13,5%.

Firenze, infine, nell'ultimo semestre ha registrato un segno più per i prezzi, per la maggiore domanda turistica. E non solo per brevi soggiorni; in centro non mancano acquisti per case che superano i 10 mila euro al metro da parte di stranieri. Con budget da 200 o 100 mila euro sono consigliabili zone periferiche ma ben servite come Novoli o Rifredi. Quanto ai prezzi, +1% a Rovezzano, -2,6% in Viale Europa.

MIGLIORI E PEGGIORI

I quartieri con le migliori e le peggiori performance nell'ultimo anno. Prezzi euro/mq riferiti a Immobili di medio livello

Città	Quartiere	Prezzo (mq)	Var. Annuale
ROMA	Trastevere	3.500-4.200	10,0%
	La Rustica	1.800-2.200	5,3%
	Trastevere - Via dei Mellini	1.600-1.850	4,5%
	Anagnina - Gasperina	2.300-2.500	4,3%
	Cosentino	2.575-2.700	3,4%
	Triste - Sottolia	3.700-3.800	1,3%
	Triste - Sottolia	3.000-3.600	1,1%
	Tor Bella Monaca Nuova	1.850-1.950	-2,7%
	Trastevere - Via dei Mellini	3.500-4.500	-11,1%
	Mura - Zara	2.350-2.900	-10,5%
MILANO	Trastevere - Via dei Mellini	4.600-5.400	6,4%
	Certosa - Gallarate	1.700-2.000	5,7%
	Trastevere - Via dei Mellini	2.150-2.700	5,4%
	Comasina	1.200-1.900	4,8%
	Trastevere - Via dei Mellini	2.100-2.400	10,1%
	Bicocca	2.000-2.700	12,8%
	Trastevere - Via dei Mellini	1.800-2.000	15,2%
	Fiorigrotta	1.350-1.850	14,3%
	Trastevere - Via dei Mellini	3.000-3.200	8,8%
	Carlo III	1.100-1.200	7,7%
NAPOLI	Trastevere - Via dei Mellini	1.300-1.600	7,4%
	Sanità	500-600	7,1%
	Trastevere - Via dei Mellini	1.300-1.700	6,7%
	Vomero - Scarlatti	3.000-3.500	16,7%
	Aurora - Borsari - Regio Parco	1.350-2.350	7,2%
	Borgo Vittoria - Piazza Bonghi	1.800-1.900	5,7%
	Barriera Di Milano - Vercelli - Credi	950-1.250	4,8%
	Aeronautica	1.500-2.200	2,8%
	Borgo Vittoria - Chiesa Salita	975-1.400	2,2%
	Nizza - Milfonte - Piazza Bonghi	1.200-1.400	1,3%
TORINO	Borgo Vittoria - Via Bressa - Via Castaldino - Zona Mercato	950-1.650	1,6%
	Barriera Di Milano - Sempione	800-1.300	-16,0%
	Rovezzano	2.400-2.800	1,0%
	Stadio	2.300-3.500	0,0%
	Carriera Di Vercelli	2.900-3.480	0,0%
	Statuto - Libertà - Fortezza	2.200-3.300	0,0%
	Quadrilatero	2.600-3.000	0,0%
	Buccini	2.000-2.300	0,0%
	Trastevere - Via dei Mellini	3.000-3.900	7,8%
	Viale Europa	2.600-3.000	-2,6%
FIRENZE	Trastevere - Via dei Mellini	2.050-2.600	3,3%
	Saffi	1.650-2.350	2,6%
	Castellaccio	1.700-2.700	2,3%
	Fossolo 2 - Emilia Levante - Bollaria	1.800-2.700	2,3%
	Trastevere - Via dei Mellini	2.100-2.200	1,2%
	Bolognina - Piazza Unita	1.300-1.900	-10,8%
	Castellaccio	1.700-2.500	-8,7%
	Barca	1.200-2.000	-15,6%
	Trastevere - Via dei Mellini	1.800-2.200	-15,6%
	Trastevere - Via dei Mellini	1.800-2.200	-15,6%



I conti in tasca: perché acquistare

La principale ragione per comprare una casa a breve è che la combinazione tra prezzi delle case e tassi dei mutui è la più favorevole mai registrata da decenni. Gli scenari che prevedono prezzi degli appartamenti in aumento, sia pur moderato, a partire dal prossimo anno sono tutti da verificare ma ci sono buoni motivi per pensare che nel 2017 i mutui costeranno di più. Non tanto per l'aumento del costo del denaro: l'Euribor trimestrale, benchmark dei prestiti variabili, stando alle quotazioni del futures al Liffe di Londra dovrebbe apprezzarsi di soli 80 centesimi nel prossimo quinquennio, mentre l'Eurirs, parametro per i finanziamenti fissi, sta crescendo solo di poco.
Il problema vero è che le banche dovranno alzare gli spread, e ci sono almeno tre buone ragioni per pensarlo: 1) il quantitative easing non ha durata illimitata; 2) i tassi a cui gli istituti emettono obbligazioni dovranno salire per essere appetibili; le vicende poco edificanti dei bond delle banche crisolate stanno portando alla fuga dei risparmiatori; 3) agli spread attuali non ci sono margini sufficienti

di guadagno se si tiene conto dei costi di gestione del finanziamento e del rischio di insolvenza. E a questo proposito ricordiamo che la scorsa settimana sono entrate in vigore le nuove regole sulla concessione dei mutui, con le quali è consentito alle banche di concordare con il cliente la possibilità, in caso di inadempienza per 18 mensilità, di vendere direttamente la casa senza passare per la procedura d'asta. È facile pensare che per chi non accetterà questa clausola il mutuo finirà per costare di più.
Tutto questo vale per chi deve prendere il denaro a prestito. E per chi dispone di tutti i contanti necessari? La ragione per comprare adesso è una e facile da indicare: se non si vuole andare sulle montagne russe della Borsa tenere quei soldi fermi in banca o investiti in titoli di liquidità rende zero, anzi meno, se si considera il prelievo patrimoniale sui depositi, il mattone può essere una valida opportunità.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Foto: Ufficio studi Tecnocasa

500 MILA EURO

CITTA'	QUARTIERE	TIPOLÓGIA	PREZZO (M²)	PREZZO (M³)
MILANO	Corso Como	Bilocale Signorile Ristrutturato	60	7.700
	Porta Romana	Trilocale	100	4.700
	Isola	Trilocale signorile	100	5.000
ROMA	Colosseo - Colle Oppio	Trilocale	80	6.000
	Prati - Cavour	Trilocale	90	5.500
ROMA	Via Roma	Quattro locali Signorile Ristrutturato	120	4.000
BOLOGNA	Saragozza	Quattro locali Signorile Ristrutturato	150	3.300
ROMA	Centro - Santa Croce	Trilocale Signorile	100	5.000
NAPOLI	Toledo - Montesanto	Trilocale	100	2.200

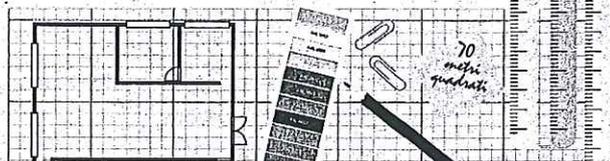
1 MILIONE DI EURO

La tabella indica i prezzi comprensivi del correttivo a seconda della metratura degli immobili
Fonte: Ufficio studi Tecnocasa

CITTA'	QUARTIERE	TIPOLÓGIA	PREZZO (M²)	PREZZO (M³)
MILANO	Brera	Trilocale Signorile Ristrutturato	100	10.000
MILANO	Pagano	Quattro locali d'epoca ristrutturato	140	7.000
ROMA	Parioli - Coppede	Quattro locali Signorile Ristrutturato	150	7.300
	Pantheon	Trilocale	100	10.000
ROMA	Lungo Po	Quattro locali Signorile Ristrutturato	150	5.000
BOLOGNA	Centro Storico	Multilocale	250	4.200
ROMA	Centro - Santa Croce	Trilocale di Prestigio Ristrutturato	100	10.000
NAPOLI	Petrarca - Orazio	Quattro locali Signorile Ristrutturato	150	7.200

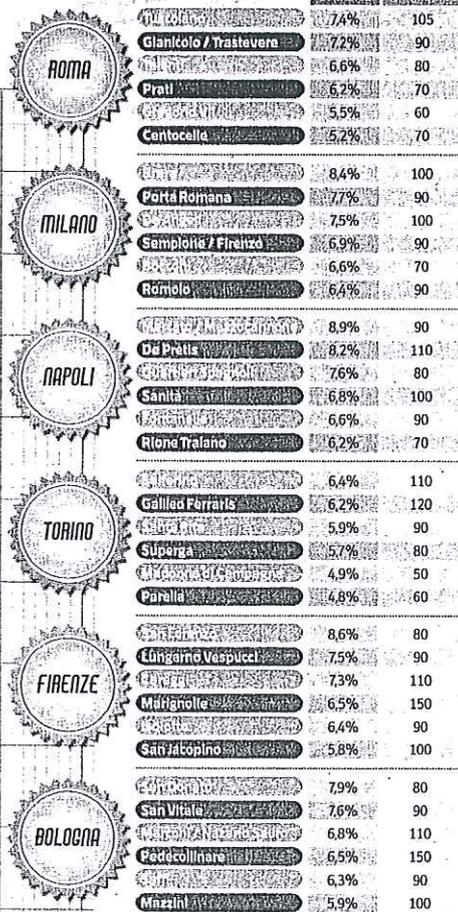
comprare casa

I quartieri di charme e le zone ben servite guidano la ripresa della domanda d'acquisto



L'HIT PARADE

Le zone nelle varie città dove è più aumentata la domanda di immobili



Fonte: Ufficio studi casa.it

DI GINO PAGLIUCA

Chi ha un milione di euro per comprare casa a Milano oggi punta su Brera. Una piena conferma dei dati sull'indagine di Tecnocasa che pubblichiamo in queste pagine viene da un'analisi sulle variazioni della domanda compiuta per Corriere Economia dal portale casa.it.

Il quartiere di charme della vecchia Milano ha registrato infatti il maggiore incremento delle richieste nel periodo novembre 2015-ottobre 2016, con +8,4%, superato nelle altre città solo da San Lorenzo a Firenze (+8,6%) e da Mezzocannone a Napoli (+8,9%), ma si tratta di due aree che hanno prezzi molto inferiori a quelli di Brera, dove la richiesta si indirizza prevalentemente su immobili di 100 metri quadrati e con prezzi tra 900mila e un milione e 100mila euro.

A Roma la zona con il maggiore incremento di richieste è il Tuscolano, con +7,4% per immobili di poco superiori a 100 metri e prezzo attorno ai 400 mila euro. A Torino la più gettonata è via Solferino, dove si cercano case da 110 metri per un investimento che può arrivare a 350 mila euro.

Equilibri

Dal confronto tra domanda e offerta condotto dal responsabile dell'Ufficio studi di casa.it, Alessandro Ghisolfi, emerge che nelle sei città considerate gli aumenti maggiori di domanda si registrano nelle zone centrali e semicentrali, e questo perché il potenziale acquirente ritiene che i prezzi di vendita abbiano toccato il punto di equilibrio e che gli spazi per una trattativa sui prezzi si siano riducendo.

La forbice tra prezzo richiesto e offerto si è infatti ridotta in misura significativa. A Milano la media segna 8,4 punti di scarto quando invece nel 2015 si registravano dati a due cifre, in particolare il gap si è ridotto nei quartieri di Brera e di Porta Romana. Anche a Roma si nota un riavvicinamento della forbice fra i due prezzi, tanto da far scendere di oltre 3 punti il gap (oggi dell'8,0% mentre nel 2015 era dell'11,5%). Bisogna notare che questa tendenza avviene soprattutto perché chi vende sta ridimensionando le sue



per immobili più problematici, come quelli, soprattutto se di grande dimensione, collocati in località di campagna, di mare o di montagna, che faticano molto oggi a trovare degli acquirenti.

Accelerazioni

Commentando i dati il general manager di casa.it, Luca Rossetto, spiega che «nell'ultimo trimestre abbiamo registrato un'accelerazione delle richieste, con una crescita del 6,7% nelle grandi città, e si tratta nella maggior parte dei casi di domande fatte da persone intenzionate davvero ad acquistare. A spingere verso alcune zone sono a riqualificazione in atto dei quartieri, i prezzi di vendita calati sensibilmente durante gli anni della crisi, la presenza di servizi utili e di mezzi di trasporto con nuove linee già attive o programmate».

La maggiore richiesta si è tradotta nel primo semestre di quest'anno in un deciso incremento delle compravendite, non è però detto che questo si traduca anche in una ripresa dei prezzi.

Secondo il presidente di Scenari Immobiliari Mario Breglia: «Un lieve aumento delle quotazioni riguarderà solo il nuovo, le case di pregio in localizzazioni centrali e gli

immobili ad alta efficienza energetica mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni; prevediamo una crescita del 10% dell'attività edilizia di nuova costruzione, proprio perché la domanda si indirizzerà verso prodotti di maggiore qualità ma si resterà ben lontani dal giro d'affari degli anni del boom». Secondo Scenari il 2016 si chiuderà con un incremento delle transazioni del 14,6% cui seguirà un altro +8% nel 2017 in un quadro di prezzi stabili.

Ottimismo

Per il direttore generale di Nomisma, Luca Dondi, infine, «le stime per quest'anno e per il prossimo rimangono lievemente positive anche se l'entusiasmo che si rileva in alcuni addetti ai lavori mi pare fuori luogo. La seconda parte dell'anno sta registrando un rallentamento della crescita delle transazioni, una logica conseguenza di dati macro assai meno favorevoli del previsto. I prezzi hanno smesso quasi ovunque di scendere ma certo non si può pensare che possano crescere molto con un Pil previsto ottimisticamente all'1% per il 2017». Secondo le ultime stime di Nomisma nella media delle grandi città quest'anno si chiuderà con un calo dei prezzi dell'1,4%, con Milano a -0,5% e Roma a -1,7%, l'anno prossimo la media sarà di -0,1% (Milano + 1%, Roma -0,4%) per salire a + 0,9% nel 2018, con il capoluogo lombardo a +2,2% e la Capitale a +0,8%.

preziosi, soprattutto se ha bisogno di realizzare in tempi ragionevoli. Nelle realtà periferiche e in provincia la riduzione dei prezzi da parte di proprietari che non riescono a vendere ha toccato anche punte del 15%. Nelle grandi città i tempi di permanenza degli annunci sono in lieve diminuzione e si collocano sui 7 mesi mentre si sale a 15 e oltre

I conti in tasca, perché è meglio aspettare

Il mattone non tradisce mai è uno slogan che ormai si sente solo in qualche spot televisivo. La storia di questi anni dimostra invece che le case possono perdere fortemente di valore. Vero è che in passato, tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90 del secolo scorso, e dal 2001 al 2005, si sono registrate crescite annue dei prezzi a due cifre, ma oggi anche i più ottimisti ritengono che questo non sia più possibile. E, comunque, se anche si verificasse un'impennata dei prezzi di questa portata non sarebbe a breve, perché all'aumento della domanda verificatasi nel primo semestre di quest'anno ha fatto da contraltare anche una maggiore offerta, che ha smorzato l'effetto sui prezzi, e soprattutto perché non c'è inflazione, da sempre la migliore alleata del mercato residenziale.

Per questo non si può biasimare chi volesse prendersi tutto il tempo necessario prima di acquistare. Dovrebbe muoversi con molta prudenza soprattutto chi vuole comprare una casa che non può godere dello status fiscale di abita-

zione principale: in prospettiva il pericolo di un ulteriore aumento delle imposte è tutt'altro che teorico. Il 2017, anno prelettorale, dovrebbe essere di relativa calma ma con l'avvio della nuova legislatura la musica potrebbe cambiare perché se i conti pubblici non migliorassero l'anno prossimo, resistere alla tentazione di usare un'altra volta gli immobili come un Bancomat da parte dell'Erario potrebbe risultare difficile.

Ritardiamo inoltre che sulla fiscalità immobiliare pende la spada di Damocle della riforma del Catasto, per ora di fatto bloccata, ma che un governo che lavorasse con una prospettiva di durata quinquennale potrebbe far ripartire. Tutte le simulazioni fatte su un sistema di tassazione basato su imponibili coerenti con i valori di mercato, come prevede la riforma ora in freezer, mostrano che si giungerebbe a un aumento delle imposte.

**18° ANNUAL
ASSICURAZIONI**

**«Piano Ania
per il rischio
terremoti»**

L'Ania risponde alla nuova ondata sismica che sta colpendo il Centro Italia con nuovo progetto per gestire, con il supporto delle compagnie assicurative, il rischio terremoto. «L'Ania - spiega Maria Bianca Farina, presidente dell'Associazione delle imprese

assicurative italiane, che sarà presente oggi al 18° Annual Assicurazioni - è convinta che una regolamentazione dei rischi catastrofali, come già avvenuto in tutti i Paesi sviluppati, non possa essere rinviata ed è importante capire cosa possono fare il pubblico e il privato, prendendo

anche spunto dalle migliori soluzioni adottate a livello internazionale».

Una proposta di intervento «potrebbe passare per una assicurazione obbligatoria per tutti coloro che posseggono una casa, in modo da garantire prezzi contenuti grazie alla mutualità». **Galvagni e Grassani** ▶ pagina 6

La sfida del ramo Vita

Nei primi nove mesi 2016 la nuova produzione è in calo del 12%: stabili le polizze tradizionali e crollo delle unit linked (-35%)

Ania: «Sul rischio terremoti le assicurazioni sono pronte»

La presidente Farina: polizza obbligatoria per chi ha la casa
Incentivi fiscali sulla copertura per gli immobili ricostruiti

Alberto Grassani

■ A pochi giorni dall'ennesimo terremoto - fortunatamente meno drammatico di quello di agosto ma comunque disastroso per le comunità del Centro Italia - l'Ania sta lavorando ad nuovo progetto per gestire al meglio, anche con il supporto delle compagnie assicurative, il rischio sismico. Calamità che comportano per il contribuente italiano un spesa media annua di circa 3 miliardi di euro.

«L'Ania - spiega Maria Bianca Farina, presidente dell'Associazione delle imprese assicurative italiane presente oggi al 18° Annual Assicurazioni - è convinta che una regolamentazione dei rischi catastrofali, come già avvenuto in tutti i paesi sviluppati, non può essere rinviata ed è importante capire cosa può fare il pubblico ed il privato prendendo anche spunto dalle migliori soluzioni adottate a livello internazionale». All'estero esistono diversi modelli di gestione del rischio catastrofale che possono prevedere un impianto volontario di sottoscrizione delle coperture,

semi-obbligatorie o integralmente obbligatorie. In Italia, alla luce delle caratteristiche che il rischio sismico assume nel nostro Paese (il 70% delle abitazioni si trova in aree ad alto/medio rischio sismico) «la soluzione potrebbe passare per una assicurazione obbligatoria per tutti coloro che posseggono una casa, in modo da garantire prezzi contenuti grazie alla mutualità tra le diverse aree del territorio». Il progetto a cui l'Ania sta lavorando immagina che il sistema assicurativo possa coprire larga parte del rischio sismico «prevedendo - aggiunge Farina - un intervento statale che copra le eventuali punte dei sinistri che eccedano le capacità del settore». Si tratterebbe quindi di definire un'operazione che vede il sistema assicurativo al fianco dello Stato «permettendo - precisa Farina - interventi immediati in fase di gestione delle emergenze e di contenere auspicabilmente la spesa pubblica destinata oggi ad interventi ex-post». Certo, spiega il presidente Farina, «si tratta di una soluzione di sistema che va studiata, avviando un tavolo ad

hoc, con il Governo e con tutti gli operatori del settore privato coinvolti ed inserita in un più ampio piano che deve garantire azioni di prevenzione strutturale, di sensibilizzazione dei cittadini e tempestività nella gestione delle emergenze». Si potrebbe intanto iniziare dagli immobili che saranno ricostruiti nei luoghi del terremoto di questi giorni e da quelli che saranno messi in sicurezza nell'ambito del Piano "Casa Italia", considerando di includere anche le coperture assicurative nelle agevolazioni fiscali che saranno introdotte.

Non è questo l'unico impegno delle assicurazioni a supporto del Paese. «Il momento economico e sociale che viviamo e gli scenari futuri richiederebbero una maggiore collaborazione tra Stato, compagnie e cittadini anche sui temi legati alla gestione del risparmio, della salute/assistenza e della previdenza». Fattori chiave per l'Italia e che rappresentano i quattro punti dell'agenda Ania.

«Mi lasci dire - sottolinea Farina - che le assicurazioni rappresentano storicamente un punto di

riferimento per il risparmio delle famiglie italiane, grazie alla capacità di garantire rendimenti soddisfacenti, frutto di politiche di investimento prudentiali e adeguate ai profili di rischio dei clienti». Anche in un contesto mutato di tassi zero «il settore ha continuato a essere un partner di riferimento delle famiglie italiane». Tanto che l'anno scorso la raccolta vita è stata pari a 5 miliardi. «La sfida orasi fa ancora più forte, sia perché questo scenario di tassi zero o negativi potrebbe durare ancora per lungo tempo, sia per la crescente volatilità del mercato azionario».

Questo contesto ha portato un nuovo cambio di direzione nel comportamento di acquisto dei clienti. I dati Ania della nuova produzione dei primi nove mesi del 2016 mostrano un calo di quasi il 12% rispetto al 2015 del risparmio vita: esito di una sostanziale stabilità della raccolta premi delle polizze di ramo I, le polizze vita tradizionali, e di una forte contrazione delle polizze finanziarie (-35% il ramo III). «Questo significa che le compagnie di assicurazioni sono più

sotto pressione anche rispetto al recente passato. Da una parte Solvency II spinge verso soluzioni con minore assorbimento di capitale, dall'altra il contesto di mercato non facilita la vendita di queste soluzioni». Per questo si sta optando per soluzioni multiramo che garantiscono maggiore flessibilità e soprattutto possono essere adeguate al profilo di rischio del cliente e all'andamento dei mercati. Parallelamente «il comparto sta valutando nuove logiche anche sul ramo I» che in condizioni di tassi negativi devono essere necessariamente ripensate. Allo stesso tempo, le assicurazioni guardano con interesse a «investimenti in private asset che abbiano anche un impatto positivo sull'economia reale e che possano garantire rendimenti interessanti a condizione che vengano identificati gli strumenti ed i modelli per poter investire tutelando il cliente assicurativo».

Di certo «in questa situazione di mercato bisogna investire nello sviluppo di una maggiore cultura finanziaria dei cittadini ed il settore, attraverso la sua ampia rete professionalizzata può svolgere un ruolo importante».

Con riferimento, poi, alla salute ed assistenza «le famiglie spendo-

no mediamente 1.400 euro l'anno, senza considerare le ingenti spese per assistere gli anziani. A fronte di questo, l'assicurazione interdetta solo il 7% della spesa privata sostenuta dai cittadini. Riteniamo di conseguenza che ci sia l'opportunità per il settore di affiancare il sistema pubblico con le proprie soluzioni al fine di gestire al meglio il bisogno, anche definendo adeguati incentivi statali, così come per il welfare aziendale». Allo stesso tempo, è urgente «stimolare la previdenza integrativa, ancora troppo poco utilizzata, in particolare dai giovani e dei dipendenti delle piccole aziende».

A favore di questo ruolo del settore assicurativo, una crescita di credibilità che contrasta con le molte criticità dei mercati finanziari. «Noi siamo passati in dnni spiega ancora Farina - attraverso due crisi finanziarie epocali e i nostri clienti sono stati tutelati grazie alla serietà e alla capacità di gestire e valutare al meglio i rischi». Ciò ha fatto sì che, di fronte a tante emergenze nel Paese, il settore assicurativo abbia mostrato una forte solidità e, quanto al futuro, i risultati degli stress test avviati dall'Eiopa stanno arrivando e «sebbene gli esiti non si conoscano ancora, ci

aspettiamo di continuare ad essere fra i più solidi in Europa».

Nei programmi dell'Ania c'è poi la questione della semplificazione. «Siamo passati da una mancanza di regole a un eccesso di regole, con un costo importante soprattutto per le compagnie piccole e che fanno più fatica. Questo anche perché si sono sovrapposte regole comunitarie e regole nazionali e con Solvency II stiamo attraversando una fase di transizione che prevede una doppia modulistica che rispetti la cornice normativa sia di Solvency I sia di Solvency II». «Solvency II è stata poi una rivoluzione non solo per i ratio patrimoniali ma anche per la gestione delle compagnie e ha portato nei consigli di amministrazione molte responsabilità che prima erano di pertinenza di amministratori delegati e direttori generali. Questo - sottolinea il presidente dell'Ania - ha prodotto la necessità di avere più competenze tecniche assicurative nei CdA ma anche molti più documenti da portare nel consiglio d'amministrazione, diventato cuore non solo delle strategie di business ma anche di gestione. Un cambiamento epocale con normative sulla privacy, sulle parti correlate, sui

rapporti infragrupo e un proliferare di policy e di comitati, tutto da gestire insieme a tre o quattro Autorità di riferimento». Per questo «il sistema deve fare una riflessione seria sulla semplificazione: il controllo deve certo restare efficace ma non deve gravare troppo sui costi e l'ampiezza dei controlli deve essere proporzionata alla dimensione della compagnia».

Su tutti i temi citati, un contributo importante potrà certamente essere dato, aggiunge Farina, «dall'innovazione e dalle nuove tecnologie che andranno progressivamente a trasformare il modello di business del settore assicurativo per renderlo più vicino e meglio rispondente alle sfide attuali e future». «In conclusione - aggiunge - è in atto una profonda trasformazione dei bisogni dei cittadini nell'ambito previdenziale, sanitario, della protezione e del risparmio e allo stesso tempo, il sistema Italia ha bisogno di supporti validi per garantire una crescita solida e sostenibile. Le assicurazioni sono pronte a dare il proprio contributo in affiancamento al sistema pubblico per un nuovo modello di sostegno a famiglie e imprese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

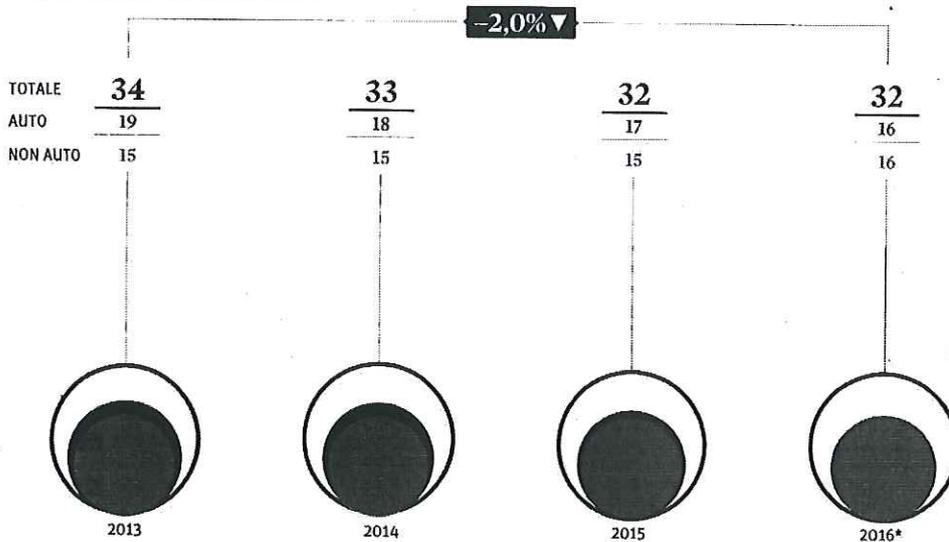


Al 18° Annual Assicurazioni. Maria Bianca Farina, presidente dell'Ania

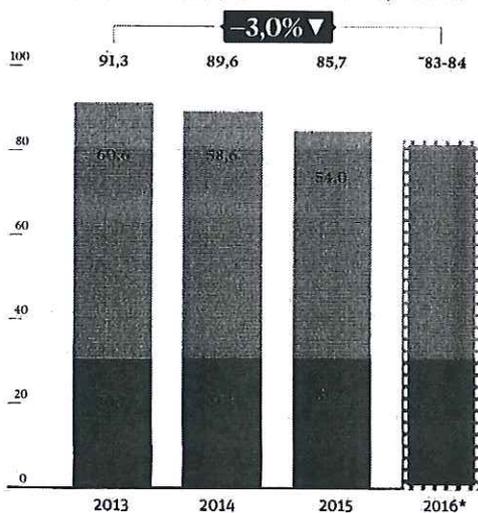
I numeri del settore assicurativo: stime Bcg sull'intero 2016

RACCOLTA DANNI

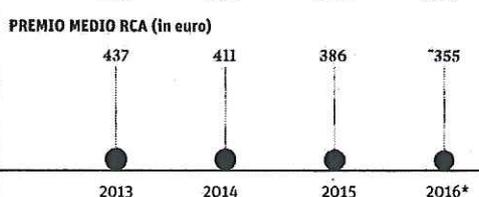
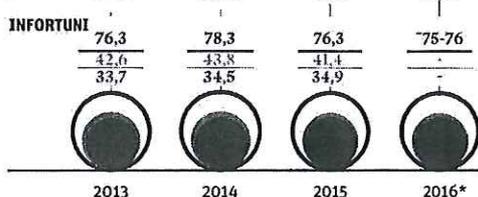
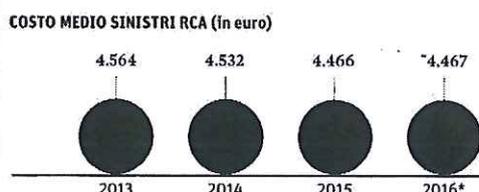
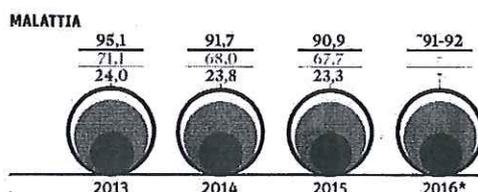
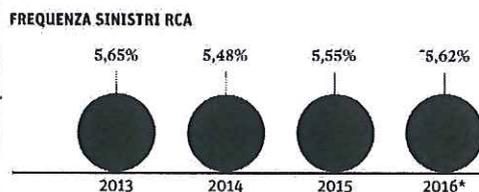
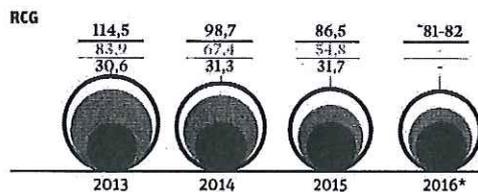
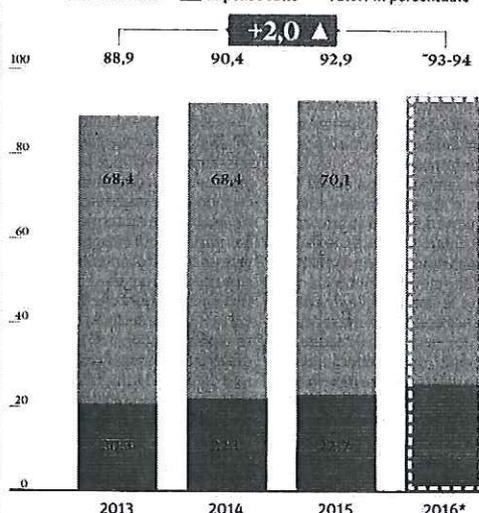
Premi lavoro diretto. Valori in miliardi di euro



↑ **PROFITABILITÀ NON AUTO IN CRESCITA**
 ■ Loss ratio ■ Expense ratio Valori in percentuale



↓ **PROFITABILITÀ AUTO IN PEGGIORAMENTO**
 ■ Loss ratio ■ Expense ratio Valori in percentuale



Edilizia. Il settore del green building e delle ristrutturazioni ha già creato 236mila posti di lavoro

Riqualificazioni in crescita del 20%

■ Il terremoto di questi giorni ripropone con forza il tema delle riqualificazioni urbane. Tema che già da qualche anno per il settore dell'edilizia - duramente colpito dalla crisi - significa rigenerazione e messa in sicurezza del territorio. Si tratta del passaggio ad un nuovo ciclo industriale che fa della sostenibilità una leva di sviluppo e di business: riqualificare significa non solo fermare il consumo del suolo, risanare città e territori e consentire alle famiglie di risparmiare in bolletta, ma anche rilanciare l'economia, recuperare competitività e creare nuovi posti di lavoro.

Non a caso, quello delle riqualificazioni è l'unico segmento a registrare un segno positivo nel campo delle costruzioni: negli ultimi due anni è cresciuto del 20% e oggi rappresenta il 70% del mercato complessivo. Questa tendenza è destinata a rafforzarsi: secondo alcune previsio-

ni, mentre in Italia il mercato del nuovo diminuirà nel tempo, fino a pesare il 2% nel 2050, quello della ristrutturazione sostenibile continuerà a crescere.

Il settore del green building ha già creato 236mila posti di lavoro e potrebbe arrivare, calco-

ECOBONUS

Boom delle agevolazioni fiscali ai fini del risparmio energetico: 14,3 milioni di domande, quasi una richiesta ogni due famiglie

lando l'indotto, a 400mila entro il 2017. Un contributo in questo senso viene anche dalle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e quelle per gli interventi mirati all'efficienza energetica, che hanno avuto uno straordinario successo: 14,3 milioni di domande, quasi metà delle famiglie ita-

liane. Con una casa costruita bene si risparmia sino a duemila euro di energia l'anno e si inquina molto meno. Secondo dati recenti di Cresme e Servizio Studi della Camera, per il 2016 si prevede un nuovo picco degli investimenti da credito di imposta ed ecobonus: 29,2 miliardi di euro, il 16% in più rispetto allo scorso anno; che significano occupati e commesse per le imprese. Nel 2016 saranno interessati 436mila lavoratori fra diretti e indotto, 61mila in più rispetto allo scorso anno. Complessivamente, i due miliardi di metri quadrati del patrimonio edilizio italiano che necessitano di riqualificazione energetica potrebbero generare 500 miliardi di euro per il settore dell'edilizia.

Anche il patrimonio edilizio pubblico potrebbe dare vantaggi energetici, visto che gli edifici della Pa valgono più dell'8% dei consumi energetici dello Stato. Si calcola che si possa tagliare,

con interventi leggeri, almeno un 20% della bolletta, che vale in media 6 miliardi di euro l'anno. Con interventi più strutturali, la riduzione arriva al 30-35%.

Intanto, si sviluppano fenomeni interessanti e sempre più consistenti: dall'housing sociale, che sperimenta nuovi modelli di governance pubblico-privato, alle reti d'impresa, secondo una logica di sviluppo di filiere industriali del green building. Dallo Smart Home & Building, cioè l'insieme di soluzioni che permettono agli oggetti di interagire fra loro e con l'ambiente circostante (entro il 2016 saranno 3 milioni gli oggetti connessi nelle case degli italiani) alle smart cities, le città intelligenti che si sviluppano attorno a alla sostenibilità ambientale, alla mobilità, alla diffusione di nuove tecnologie e più in generale alla qualità della vita.

K. M.

Costruire la città futura

La voce degli edili aspettando le elezioni

L'iniziativa

L'associazione dei costruttori promuove cinque convegni sui principali temi di interesse per i comaschi

Un ciclo di incontri per approfondire i temi di maggior interesse per la collettività in vista delle elezioni amministrative del prossimo anno. Rigenerazione urbana, infrastrutture, paesaggio sono alcuni dei macro temi che verranno analizzati durante i cinque convegni promossi dall'Ance-Associazione costruttori edili a partire dal prossimo gennaio. Obiettivo: offrire una occasione di confronto tra cittadini, associazioni, enti che operano sul territorio ed amministratori attuali e future, in modo da individuare le priorità e poter impostare le linee di indirizzo per i prossimi anni di amministrazione cittadina.

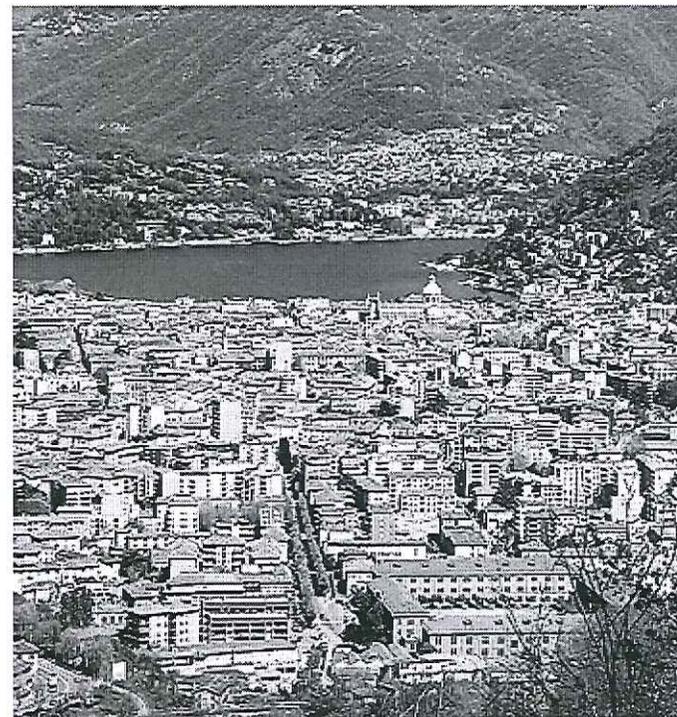
«L'idea – spiega **Luca Guffanti**, presidente di Ance Como – è quella di fornire alla futura amministrazione il pensiero di una parte sostanziale della società civile al fine di decidere sui

alcuni temi fondamentali con una visione a medio-lungo periodo». Nello specifico i temi che verranno proposti sono: la rigenerazione urbana, il paesaggio e le vocazioni del territorio, i collegamenti e le infrastrutture del territorio, l'attrattiva del territorio ed il settore delle costruzioni, in particolare le misure fiscali e gli altri incentivi.

«In vista delle elezioni amministrative – continua Guffanti – riteniamo di dover spostare il dibattito sui temi di interesse pubblico, anche per poter ascoltare le aspettative della cittadinanza. Come associazione di categoria, inoltre, presenteremo le nostre istanze che riguardano le attività economiche del territorio». Gli incontri previsti sono cinque, a partire dal prossimo gennaio. «Negli ultimi anni – spiega **Francesco Molteni**, neo vice presidente di Ance – le amministrazioni comunali si sono complicate e non basta più la semplice conoscenza di singoli aspetti, le scelte devono avere una pluralità di interconnessione». Tra gli aspetti di cui si parlerà, quelli legati al consumo di suolo e ai

collegamenti e alle infrastrutture, per cercare di capire quali sono quelle necessarie anche nell'ottica di una riqualificazione e valorizzazione del territorio. «Si tratta di temi attuali – prosegue – si pensi ad esempio all'invecchiamento della popolazione, l'anzianità di ritorno, ovvero le persone che dopo aver vissuto una vita lontano dalla città decidono di tornarci a vivere in età della pensione mette di fronte alla necessità di pianificare lo spazio urbano in maniera specifica, ad esempio istituendo servizi collaterali». Altro tema centrale quello dei collegamenti e delle infrastrutture. «Il nostro territorio – concludono da Ance – sta vivendo un periodo roseo nonostante alcuni problemi come quelli legati al lungolago, siamo comunque molto attrattivi. Alcune zone, poi, soprattutto i paesini del lago stanno vivendo un ritorno di popolazione grazie allo sviluppo di nuove forme di accoglienza come i bed and breakfast, è necessario aumentare i collegamenti, specialmente quelli con Milano».

Simona Facchini



Rigenerazione urbana e paesaggio al centro degli incontri Ance

Focus

I temi di "Conoscere per deliberare"

Cinque eventi

Il ciclo di incontri "Conoscere per deliberare" prende il titolo da un pensiero di Luigi Einaudi come ha spiegato il presidente Luca Guffanti e ha lo scopo di «supportare il futuro decisore pubblico nelle scelte che sarà chiamato ad operare. Lo sviluppo del territorio non può prescindere dalle valutazioni che vanno necessariamente fatte sulle questioni che vogliamo mettere

sul tavolo». Alla presentazione del programma hanno partecipato anche due nuovi rappresentanti di Ance Como, da poco eletti nel direttivo. Si tratta, nello specifico, del nuovo vice-presidente Francesco Molteni, 49 anni e del nuovo direttore Aster Rotondi, già in Ance Nazionale, per la quale ha lavorato in rappresentanza a Bruxelles e poi a Milano dove di è occupato di urbanistica e lavori pubblici.

Gli edili alla politica: «Stop alle scelte dall'alto»

Da gennaio il via a un ciclo di incontri pubblici organizzati dall'Ance



Francesco Molteni, Luca Guffanti e Aster Rotondi ieri all'Ance (Nassa)

L'Ance di Como "chiama" la politica a ragionare sullo sviluppo del territorio. Un appello non disinteressato, ma nuovo. Quantomeno nella forma.

Ieri mattina, a margine della presentazione alla stampa locale del nuovo vicepresidente (**Francesco Molteni**) e del nuovo direttore (**Aster Rotondi**), il numero uno degli edili lariani, **Luca Guffanti**, ha annunciato un ciclo di incontri pubblici rivolti in particolare ai futuri amministratori comunali.

«Il prossimo anno - dice Guffanti al *Corriere di Como* - si andrà al voto nei maggiori centri del Comasco. Normalmente, a ridosso delle elezioni i candidati sono soliti presentare, anche a noi, programmi e obiettivi. E in passato, era nostra abitudine consegnare loro un documento con le nostre osserva-



**Guffanti
Chiederemo
ai candidati
sindaci
di discutere
le linee
di sviluppo
del territorio**

zioni. Quest'anno - dice ancora Guffanti - vorremmo in qualche modo anticipare i candidati e mostrare la nostra visione, ovviamente di parte, prima che la politica ci ragguagli sui suoi progetti». L'obiettivo dell'Ance è duplice: chiedere alla politica un impegno su temi e questioni sollevate dall'associazione e fornire nello stesso tempo nuovi strumenti di conoscenza. I dibattiti dovrebbero partire da gennaio.

«La situazione del settore, sul Lario, è a due facce - aggiunge Guffanti - nel 2015 c'è stato un forte balzo in avanti (20%) di vendite di abitazioni usate, a fronte però di un calo dei prezzi. Le nuove costruzioni sono invece pochissime, anche per gli alti costi generati dalle norme sulla sicurezza e il risparmio energetico».

Focus Casa

Confronto tra costi e benefici



ACQUISTO			
BILO	TRILO	BILO	TRILO
Prezzo: 250.000 € Rata Mutuo: 875 €	Prezzo: 370.000 € Rata Mutuo: 1.184 €	Prezzo: 220.000 € Rata Mutuo: 755 €	Prezzo: 390.000 € Rata Mutuo: 1.136 €
Guadagno/Perdita dopo 25 anni: +90.077 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: +166.683 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: +83.852 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: +209.445 €
AFFITTO			
BILO	TRILO	BILO	TRILO
Investimento alternativo in BTP: 65.000 € Canone iniziale: 850 €	Investimento alternativo in BTP: 120.000 € Canone iniziale: 1.000 €	Investimento alternativo in BTP: 60.000 € Canone iniziale: 700 €	Investimento alternativo in BTP: 150.000 € Canone iniziale: 1.000 €
Guadagno/Perdita dopo 25 anni: -239.540 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: -170.114 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: -174.432 €	Guadagno/Perdita dopo 25 anni: -137.334 €

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Technica spa

25

GLI ANNI DEL CONFRONTO

Fra un prestito e una locazione il primo risulta più vantaggioso

83.000

LA DIFFERENZA

È il vantaggio per chi acquista un immobile da 220mila euro

Acquisto o affitto? Mutui e tassi bassi non lasciano dubbi

Costi e vantaggi. Prezzi ormai stabili e la minima redditività dei titoli finanziari fanno emergere sui 25 anni un vantaggio reale per le compravendite

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Costi degli affitti in forte diminuzione a Como e provincia nell'ultimo anno, in media del 5,7%: per un appartamento fra i 60 e i 100 metri quadri oggi si spende per un affitto fra i 600 e i 950 euro al mese.

Prezzi delle case invece sostanzialmente stabili, con un'ulteriore minima discesa dello 0,5% anche in quest'ultimo trimestre, ma con una tendenza a stabilizzarsi in futuro e quindi a non più perdere valore.

Questo il quadro di partenza. La domanda successiva: il piccolo tesoretto messo da parte in questi anni, meglio investirlo nel mattone (visti i prezzi bassi e la tendenza a una risalita con il tempo), oppure meglio l'affitto e destinare i risparmi a qualche investimento finanziario sicuro ma decisamente poco o pochissimo redditivo? Proviamo allora a valutare la convenienza fra l'acquisto o l'affitto di quattro tipologie differenti di abitazioni con differenti prezzi di mercato, e che vanno da un bilocale di 55 mq a uno di 70 mq e di un trilocale da 70 a uno di 95 metri quadri e metterli a confronto con i canoni di locazione che si pagherebbero se si scegliesse di andare in affitto.

Partiamo quindi da un immobile che costa 220.000 euro, un capitale a disposizione di 60.000 euro e il resto lo si copre con un mutuo a tasso fisso di 25 anni che finanzia il 78% del valore, pagando una rata di mutuo di 755 euro. Garantito il beneficio fiscale della detrazione degli interessi passivi.

Da calcolare inoltre le spese di gestione dell'immobile come manutenzione straordinaria e assicurazione. L'immobile infine verrà rivalutato ogni anno in base alla media dell'indice Istat degli ultimi 10 anni.

Se si opta invece per l'affitto si pagherebbe un canone mensi-

le iniziale in media di 700 euro. Il capitale a disposizione, invece, (di 60.000 euro) si decide di investirlo in titoli Btp a 25 anni. L'affitto sarà aggiornato ogni anno in base all'indice Istat.

Il primo confronto tra i canoni di locazione e le rate di mutuo mette in evidenza che nel primo anno ci sarà una differenza positiva per chi è in affitto che spende 700 euro al mese contro una rata mensile di 755 euro del proprietario.

Dopo 25 anni, cioè all'estinzione del mutuo ecco il guadagno ottenuto da entrambi. Per il proprietario (valore futuro immobile meno le rate del mutuo pagate) equivale a +83.852 euro. Per l'inquilino (capitale investito tolti i canoni di locazione ma aggiunte la eventuale differenza fra rata mutuo e il canone e altri costi benefici) risulta una "perdita" di 174.432 euro.

Il peso delle detrazioni fiscali Prendiamo in considerazione una seconda tipologia di immobile, un trilocale da 90 metri quadrati dal valore di mercato di 390.000 euro.

Anche in questo caso a fronte di un capitale disponibile di 150mila euro, si ricorre a un mutuo a tasso fisso di 25 anni per finanziare il 66% del costo della casa, pagando una rata di mutuo di 1.136 euro. Garantita anche in questo caso la detrazione degli interessi passivi.

Diversamente, la scelta dell'affitto comporta il pagamento di un canone mensile iniziale di 1.000 euro. Il capitale a disposizione (150.000 euro) viene investito in Btp con scadenza a 25 anni.

Il confronto gioca ancora a

La nuova dinamica



Crescono gli investitori

Raggiunta quota 16,7%

Nel primo semestre 2016 il 16,7% degli acquisti sono stati conclusi da investitori; il quadro è completato dal 76,5% di acquisti di prima casa e dal 6,8% per la casa vacanza. La componente investitori è leggermente salita dal 16,4%.



Chi sono gli investitori

In fila dirigenti e imprenditori

A comprare per investimento sono soprattutto imprenditori, dirigenti e liberi professionisti che coprono il 29,5% di questo mercato, a seguire gli impiegati con il 27,2%.



Un capitale proprio

Prestiti bancari al minimo

Gran parte degli acquisti per investimento si conclude senza l'ausilio degli istituti di credito (76,0%), mentre solo il 24,0% degli investitori ricorre al mutuo bancario.

favore di chi ha acquistato l'immobile: nel primo anno infatti ci sarà una differenza positiva per il locatario (che spende 1.000 euro al mese contro una rata mensile di 1.136 euro per il proprietario).

Ma dopo 25 anni, all'estinzione del mutuo il proprietario (valore futuro immobile meno le rate del mutuo pagate) avrà un guadagno di 209.445 euro. L'inquilino, avrà una differenza negativa fra il capitale investito tolti i canoni di locazione e aggiunta la eventuale differenza rata mutuo-canone, di 137.334 euro.

Capitali più consistenti

Gli stessi calcoli fatti per le stesse due tipologie di immobili, ma, rispettivamente, dal valore di 250 mila euro per un bilocale 70 mq e di un trilocale da 95 mq, portano nella sostanza alle stesse conclusioni di maggior guadagno che per scegliere di acquistare l'immobile rispetto al pagamento dell'affitto per un periodo di almeno 25 anni.

Nei due casi i capitali a disposizione sono di 60mila e di 120 euro (che nel caso di scelta dell'affitto verrebbero investiti in titoli Btp a 25 anni). Ebbene, alla fine nel caso del bilocale chi ha scelto di acquistarlo pur facendo ricorso a un mutuo, rispettivamente da 800 euro e da 1.184 euro al mese di rata da pagare, alla fine dei 25 anni avrà comunque registrato un guadagno netto di 90mila euro nel caso del bilocale e di 166mila euro per il trilocale.

Chi ha invece optato per l'affitto avrà sborsato in più fra i 170 e i 233mila euro. Il confronto, insomma, non lascia molti margini di dubbio.

9,4

IL VALORE DELL'AFFITTO

A Como il valore delle locazioni è arrivato a 9,4 euro al metro quadro

-5,7%

LA DISCESA DEI CANONI

Rispetto solo a un anno fa i canoni d'affitto sono scesi del 5,7%

Piano del traffico Oggi al via gli incontri

Comune

■ Tre nuovi incontri dedicati al Piano del traffico. Gli appuntamenti si svolgeranno alla presenza del vicesindaco **Silvia Magni** e dell'assessore alla Mobilità **Daniela Gerosa**. Il personale del settore Mobilità presenterà le principali proposte relative ai vari quartieri e si darà risposta alle istanze raccolte nei precedenti incontri.

Si comincia stasera alle 20.30

in biblioteca con una riunione sulle proposte relative a Como Centro, Como Borghi e San Martino, Garzola, Civiglio, Lora e Camnago Volta. Domani nell'aula magna della scuola media di Albate (piazza IV Novembre) si parlerà di Albate, Muggiò, Trecallo, Camerlata, Breccia, Rebbio e Prestino. Venerdì, infine, al Centro Civico di Tavernola (via Polano 63) si parlerà di Monte Olimpino, Sagnino, Ponte Chiasso e Tavernola.

Cavallasca addio Più vicina la fusione con San Fermo

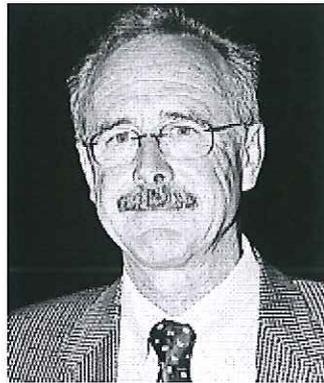
Cavallasca

Arrivano in Regione
i risultati del referendum
Dal 1° gennaio il Comune
non esisterà più

Strada in discesa per il completamento dell'iter di incorporazione di Cavallasca in San Fermo: la fusione sabato ha avuto un piccolo passaggio in consiglio comunale a San Fermo e ieri era prevista in Regione la conferenza dei capigruppo per l'organizzazione dell'ordine del giorno del prossimo consiglio regionale, in cui dovrebbe essere trattata anche la proposta di legge sulla fusione per incorporazione tra i due paesi.

Tutto fila liscio dopo il passaggio in consiglio comunale di sabato mattina. Era infatti stato richiesto un chiarimento da parte della Regione sull'applicazione dell'articolo 42 dello statuto comunale di San Fermo, in cui si parla di referendum consultivo. «Una precisazione che era già stata chiarita telefonicamente, ma che abbiamo ritenuto opportuno formalizzare - conferma il sindaco **Pierluigi Mascetti** - circa l'interesse sovramunicipale del referendum svoltosi il 9 ottobre e l'applicazione dei risultati».

Pare che all'obiettivo del 1 gennaio 2017 come data di decorrenza della fusione, e quindi di amministrazione del territorio di Cavallasca da parte

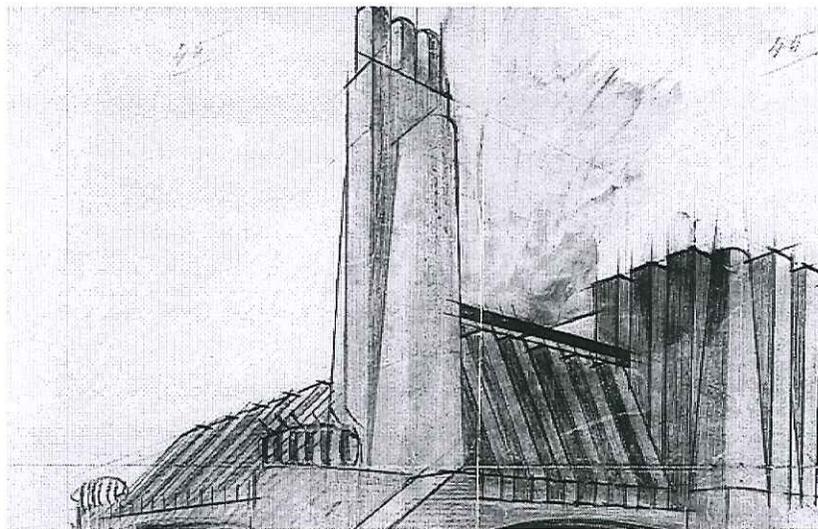
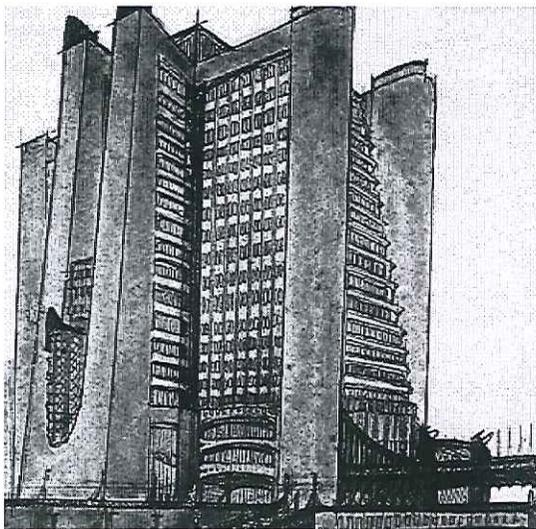


Fausto Ronchetti, sindaco di Cavallasca ARCHIVIO

della giunta Mascetti, sia ormai pressoché certo. Dal 1 gennaio decadrà dunque il consiglio comunale cavallaschino presieduto dal sindaco **Fausto Ronchetti**.

Il nuovo paese, nato per incorporazione, conterà 7.700 abitanti e una superficie di 5,79 chilometri quadrati, avrà un unico bilancio in cui entreranno i benefici della fusione: 600 mila euro all'anno, per 10 anni di trasferimenti statali e quelli dell'introito milionario del posteggio dell'ospedale Sant'Anna, posteggio che tra qualche giorno sarà gratuito anche per coloro che risiedono a Cavallasca.

Come precisato dal consigliere regionale del Pd, **Luca Gaffuri**, era importante che la proposta di legge arrivasse in Regione prima di dicembre, quando si discutono le leggi di bilancio, e così dovrebbe essere. **P. Mas.**



Milano e Como celebrano con due mostre il centenario della morte dell'architetto comasco esponente del futurismo

La Città Nuova Tra velocità e movimento

Anniversario. Presentati gli eventi per celebrare il centenario della morte di Antonio Sant'Elia
Le mostre alla Triennale e alla Pinacoteca di Como

MILANO

MANUELA MORETTI

È stata presentata ieri a Milano, presso Palazzo Arese Litta, la serie di eventi organizzata per celebrare il centenario della morte di Antonio Sant'Elia, il noto architetto comasco esponente del futurismo. Lungo l'elenco di personalità che hanno presentato l'iniziativa Antonella Ranaldi, So-

printendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano, Luca Rinaldi, Soprintendente Archeologia e Belle Arti e Paesaggio di Como, Lecco, Monza Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, Andrea Cancellato, Direttore della Triennale di Milano, Luigi Cavadini, Assessore alla Cultura di Como, Ezio Godoli, professore all'Università degli Studi di Firenze, Ful-

vio Irace, docente di Storia dell'Architettura al Politecnico di Milano e Alberto Longatti, critico d'arte e giornalista comasco.

Le città future

A Milano, dal 24 novembre 2016 all'8 febbraio 2017, la Triennale dedicherà all'architetto comasco una mostra dal titolo "Antonio Sant'Elia

(1888-1916). Le città future", promossa dalle Soprintendenze Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano e di Como, dal Comune di Como e da Triennale.

Per l'occasione, verranno esposti un consistente corpus di disegni originali relativi alla Città Nuova provenienti dalla Pinacoteca di Como e da collezioni private.

La mostra metterà in luce il tema della Città Nuova, a cui Sant'Elia aveva iniziato a lavorare già dal 1914, illustrando il suo nuovo modello di architettura legato alla funzione, dove velocità e movimento s'integrano nel paesaggio urbano crescendo contemporaneamente alla nuova ideologia sia del movimento che della macchina.

La vicenda umana

La mostra, ideata da Alessandra Coppa, Maria Mimmo e Valentina Minosi, ripercorre la breve vicenda umana e professionale di Sant'Elia e si articola in tre sezioni.

La prima, a cura di Ornella Selvafolta, è dedicata al contesto della formazione di Sant'Elia che, dopo gli studi tecnici

a Como, lavorò a Milano dall'età di 17 anni, per poi frequentare i corsi dell'Accademia di Brera.

La seconda, a cura di Alberto Longatti e Luciano Caramel, raccoglie 40 disegni originali, provenienti dalla Pinacoteca Civica di Como e da diverse collezioni private, oltre a una serie di modelli realizzati dagli studenti del Politecnico di Milano.

La terza sezione, a cura di Fulvio Irace e Matteo Agnoletto, intende mettere in evidenza il forte legame di Antonio Sant'Elia con la città di Milano. In quest'ultima sezione, l'installazione di Alessandro Mendini vuole essere innanzitutto un esplicito omaggio al maestro comasco.

Gli elementi basilari

La città di Como celebrerà invece il centenario dell'architetto con una mostra, presso la Pinacoteca civica, dal titolo "Antonio Sant'Elia. All'origine del progetto". L'allestimento, che si potrà visitare dal 25 novembre 2016 al 26 febbraio 2017, documenterà, attraverso una selezione di disegni realizzati nel 1913, l'individuazione

di quegli elementi che saranno poi alla base del progetto della sua Città Nuova. La mostra in Pinacoteca, ha affermato l'assessore Luigi Cavadini durante la presentazione, «intende andare alle origini della sua architettura, indagando i suoi elementi basilari, e andando a individuare come questa ricerca sugli elementi fondamentali si compone all'interno della sua opera, fino a trovare la sua massima espressione nelle opere e nei disegni della Città Nuova».

Sempre a Como, in contemporanea all'allestimento della Pinacoteca civica, l'Ordine degli Architetti promuoverà al Novocomum la mostra "Visione e regola", una rilettura del progetto del Monumento ai Caduti di Como attraverso cortometraggi e brevi saggi realizzati proprio a partire da un disegno di Sant'Elia.

Convegno internazionale

Non solo Como e Milano: a Firenze, il 2-3 dicembre 2016 si terrà un convegno internazionale promosso dall'Università e dall'Ordine degli Architetti di Firenze dal titolo "Antonio Sant'Elia e l'architettura del suo tempo".

Per l'occasione, studiosi del futurismo, delle avanguardie e dell'architettura italiana del primo Novecento provenienti da dodici università italiane approfondiranno la figura di Sant'Elia discostandosi dall'immagine tradizionale, divulgata negli anni Trenta, che lo vede come un solitario profeta della nuova architettura e del futurismo.

L'intento di questo convegno, ha spiegato il professor Godoli, è innanzitutto «vedere come la Città Nuova, ben lungi dall'essere una proposta di una metropoli del futuro, sia una risposta di segno decisamente avvenirista a dei postulati che la cultura urbanistica e architettonica di quegli anni proponeva agli architetti della sua epoca».

Nel centenario di Sant'Elia tre mostre e un convegno

Presentati gli eventi di Milano, Como e Firenze

Palazzo Arese-Litta, corso Magenta 24 a Milano. Qui, ieri mattina, nella sede della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, è stato presentato il ricco carnet di mostre ed eventi nel centenario della morte di Antonio Sant'Elia (10 ottobre 1916), talento giovane dell'architettura moderna prematuramente scomparso.

A Milano, dove Sant'Elia sbocciò uscito dal bozzolo della città d'origine, nella Galleria Gae Aulenti al pianterreno della Triennale ci sarà una mostra dal titolo *Antonio Sant'Elia (1888-1916). Il futuro delle città* (dal 24 novembre all'8 gennaio 2017), dove sarà esposto, con sguardo prospettico sulla loro influenza sull'architettura del XX secolo, un considerevole corpus, 40 disegni originali del genio futurista, provenienti dalla Pinacoteca di Como e da collezionisti privati, relativi alla *Città Nuova*, progetto di una grande città del futuro, al quale il giovane Sant'Elia iniziò a lavorare già dall'aprile 1914.

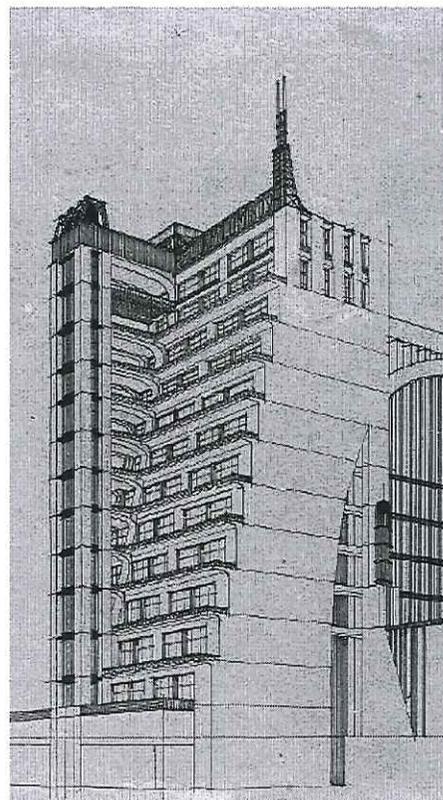
Come ha detto uno dei curatori, Fulvio Irace, docente di Storia dell'architettura al Politecnico di Milano, «Sant'Elia da buon profeta di avanguardia crede molto nella forza delle immagini. E continua a essere un grande enigma man mano che lo studiamo. È uscito giovanissimo dalla storia, è morto a soli 28 anni, ed è entrato nel mito».

Anche Como non poteva mancare nelle celebrazioni con una mostra presso la Pinacoteca Civica di via Diaz dal titolo *Antonio Sant'Elia. All'origine del progetto* (dal 25 novembre fino al 26 febbraio

La rilettura

Alla Triennale la rassegna sul futuro delle città con 40 disegni originali del genio comasco

2017, ingresso 4/2 euro), che documenterà attraverso una selezione di disegni realizzati nel 1913, come l'architetto abbia programmaticamente individuato gli elementi architettonici semplici che avrebbero contribuito alla definizione di soluzioni complesse alla base del progetto della sua *Città Nuova*. Inoltre al Novocomum, celebre edificio progettato da Giuseppe Terragni, l'Ordine degli Architetti che qui ha la sua nuova sede promuoverà *Visione e regola, laboratorio sui rapporti tra futurismo e razionalismo in una rilettura del progetto del Monumento ai Caduti di Como*, generato proprio da un disegno di una "torre faro" di Sant'Elia, attraverso video realizzati in questi giorni all'interno del monumento dal regista Ila Beka e da studenti dell'Accademia di Mendrisio. Come ha sottolineato l'assessore alla Cultura di Como Luigi Cavadini ieri, «con gli eventi di Como si andrà alle origini dell'architettura di Sant'Elia, si entrerà nella sua mente, nel suo stes-



Sopra, un disegno di Antonio Sant'Elia per la sua "Città Nuova". A destra, Fulvio Irace, uno dei curatori della mostra dedicata all'architetto comasco alla Triennale di Milano

so pensiero costruttivo. È cambiato profondamente l'atteggiamento nei suoi confronti, non è più considerato architetto solo "di carta". Basti pensare che nel 1990 proprio Milano rifiutò la mostra proposta da Como con gran parte dei suoi disegni, poi realizzata con successo a Ca' Pesaro di Venezia a cura di Luciano Caramel ed Alberto Longatti. Oggi siamo a una svolta».

Terza città coinvolta nel centenario sarà Firenze con un convegno internazionale dal titolo *Antonio Sant'Elia e l'architettura del suo tempo*



(2-3 dicembre prossimi, nell'ex palazzina reale di Santa Maria Novella) promosso dall'Università e dall'Ordine degli Architetti di Firenze, che intende discostarsi dall'immagine di un Sant'Elia profeta solitario della nuova architettura e della città del futuro, forgiata e divulgata dagli anni Trenta dall'entusiastica promozione di Filippo Tommaso Marinetti. Ecco insomma l'insieme di iniziative che ricorderà il centenario. Un'occasione di rilancio culturale per Como sul panorama nazionale.

Lorenzo Morandotti

Un maxi Comune in Bassa Valle Intelvi C'è il sì di sei sindaci

Progetto. Argegno, Dizzasco, Schignano, Cerano con Pigra e Blessagno firmano per la maxi fusione. Il coordinamento al primo cittadino Gandola

DIZZASCO

FRANCESCO AITA

Dalle cime dei monti fino alle rive del lago.

Dal cuore della Valle d'Intelvi alle acque del Lario. Si presenta così la proposta del progetto di una maxi fusione della Bassa Valle decisa nei giorni scorsi dai sindaci attraverso la sottoscrizione di un documento programmatico che vede coinvolti i Comuni di Argegno, Dizzasco, Cerano, Schignano con le sue 5 frazioni, Pigra e Blessagno.

L'aggregazione, la più estesa del territorio in fatto di superficie con oltre 31 kmq di estensione, conta oltre 3.200 abitanti.

Sasso Gordona

Un vasto territorio nel quale predomina Schignano con oltre 10 kmq che toccherà cime di montagna come la sommità del monte San Zeno con il suo eremo, le Crocette e l'Alpe Comana a Schignano, gli alpeggi di Blessagno e Pigra, il Pra Bello e il Pian delle

■ Entro marzo il voto dei consigli Referendum alla fine del 2018 ed elezioni nel 2019

Alpia Cerano, il Sasso Gordona.

Una macro area attraversata e collegata dalle strade provinciali 13 e 15 della Valle d'Intelvi con le rispettive diramazioni e dalla funivia che unisce Argegno con Pigra. Al suo interno si snodano una rete di sentieri e mulattiere che dalle rive del lago di Como arrivano fino in quota a circa 1300 metri di altitudine.

Ambizioso

«È un progetto ambizioso - assicura il sindaco di Dizzasco **Giovanni Candiani** - che vogliamo portare a compimento. Entro il 31 marzo i consigli comunali si esprimeranno sul progetto che sarà preparato da un gruppo ristretto di rappresentanza con il coordinamento del sindaco di Cerano **Oscar Gandola**. Entro al fine del 2018 sarà indetto il referendum per poi andare a votare il Comune unico entro i primi mesi del 2019».

Per Candiani «c'è tutto il tempo per organizzarci, informare cittadini e associazioni con una serie di riunioni; tutti avranno spazi di intervento e proposte per sviluppare al meglio quello che sarà il più grande processo di aggregazione del territorio, che andrà a completare le fusioni avviate nel Centro e Alta Valle Intelvi».

Il sindaco che ha alle spalle

mezzo secolo di attività amministrativa è convinto che si tratti «di una scelta obbligata a cui prima o poi non ci si può sottrarre. Ben vengano queste fusioni fatte sul territorio prima che vengano imposte dall'alto e magari con aggregazioni non condivise. Rappresentano un'esigenza sempre più sentita perché negli ultimi anni ai comuni viene richiesto sempre un maggiore sforzo di organizzazione e riordino del proprio ruolo con conseguente maggior carico di compiti e attività loro spettanti, al quale corrisponde una diminuzione delle risorse finanziarie che rendono sempre più difficoltosa l'amministrazione e la gestione dei piccoli comuni».

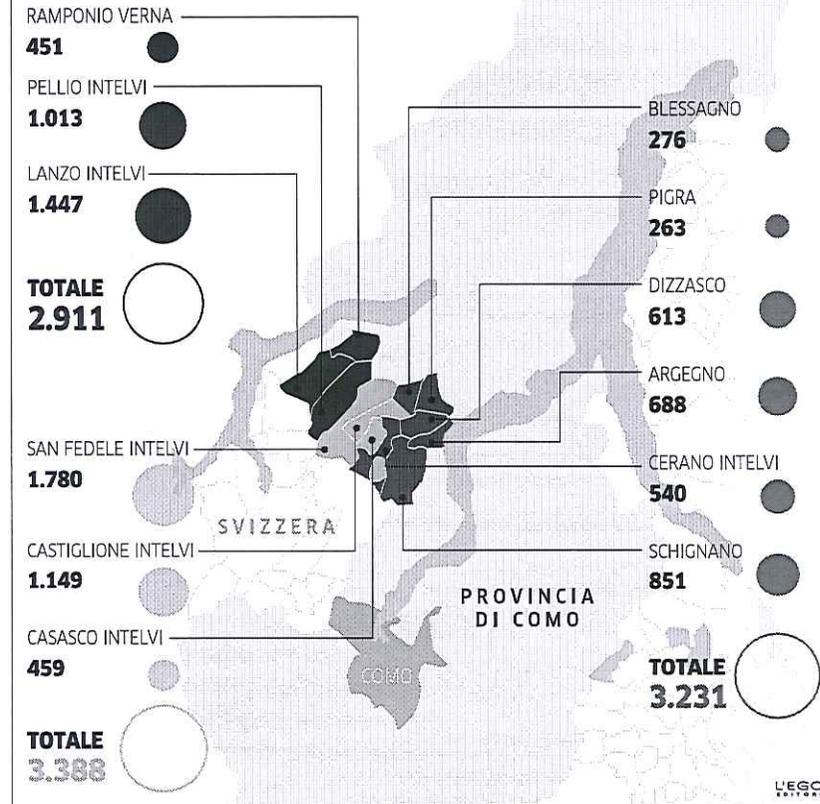
Soluzione

«Il processo di fusione - conclude Candiani - garantisce la presenza dei presidi comunali, del prosindaco e permetterebbe di ottenere i benefici economici grazie sia alla possibilità di accedere a forme di contribuzione straordinaria sia alla possibilità di avviare processi di risparmio derivanti dall'attuale frammentazione dei servizi».

E al termine del processo di aggregazione in Valle d'Intelvi solo i Comuni di Ponna e Laino rimarrebbero fuori da tutte le fusioni.

Tra Ceresio e Lario

POPOLAZIONI RESIDENTI



Alle urne il 20 novembre Lanzo, Pello e Ramponio

LANZO INTELVI

Saranno chiamati alle urne domenica 20 novembre i cittadini di Lanzo, Pello e Ramponio Verna per esprimere il proprio voto sulla fusione tra i tre comuni dell'Alta Valle d'Intelvi, una macro area che conta circa 2900 abitanti.

Il referendum consultivo, obbligatorio ma non vincolante, prevede anche la scelta del nome tra Alta Valle d'Intelvi, Altopiano d'Intelvi e Belvede-

re d'Intelvi. L'esito referendario secondo gli ultimi orientamenti è tenuto in considerazione dalla giunta del governatore Maroni per l'istituzione del nuovo comune. Per cui saranno gli elettori a decidere le sorti della fusione. Se il voto sarà favorevole entro maggio del 2017 si avrà il Comune unico.

In Centro Valle i tre consigli comunali di San Fedele, Castiglione e Lanzo (3200 abitan-

ti), hanno dato il proprio assenso all'avvio dell'iter procedurale per la proposta di fusione. Il referendum è previsto per ottobre del 2017. In primavera del 2018 si dovrà andare al voto per il Comune unico.

La Bassa Valle d'Intelvi composta dai comuni di Argegno, Dizzasco, Schignano, Cerano, Pigra e Blessagno in totale circa 3230 abitanti, ha già sottoscritto il primo atto per l'avvio del progetto di fusione. Entro il 31 marzo del 2017 saranno i consigli comunali a votare la proposta. Il referendum è previsto per i primi mesi del 2018; per il voto si parla della primavera 2019. **F. Ait.**

Da distribuire con Dpcm 1,9 miliardi nel 2017, poi tre all'anno

Infrastrutture, fondo Renzi al via, periferie a secco

INFRASTRUTTURE

Salta lo sblocco all'Anas Armani: «Piano a rischio»

Il piano industriale Anas 2016-2020 - spiega al Sole 24 Ore il presidente Gianni Armani -, condiviso con i ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e presentato a luglio, non può essere realizzato senza le norme concordate per la legge di bilancio», ma non presenti nel testo finale presentato dal governo alla Camera dei deputati lunedì scorso.

Le disposizioni erano nelle bozze dei giorni precedenti, e poi sono scomparse nel testo ufficiale inviato al presidente della Repubblica per la firma. A essere saltate sono le disposizioni che avrebbero esentato l'Anas, nel triennio 2017-2019, dai vincoli del decreto Madia 175/2016 in relazione al blocco delle assunzioni e alla possibilità di gestire in modo flessibile il contenzioso progressivo con le imprese di costruzione, e in più una norma che sbloccava 700 milioni di euro di fondi Anas già in cassa (ma congelati) per liquidare con accordi bonari il contenzioso di cui sopra.

Ma perché sono così importanti le assunzioni? È un punto chiave del Piano industriale 2016-2019, presentato a luglio. Rispetto ai 5.800 dipendenti attuali (circa), il Piano Anas prevede in alcuni anni mille assunzioni stabili, di cui 900 di personale di esercizio (sul territorio) e 100 ingegneri (o altri tecnici laureati specializzati). Questo rispondeva al duplice obiettivo da una parte di migliorare la vigilanza sulla rete e la manutenzione ordinaria (1.900) e dall'altra aumentare la capacità di progettazione interna dell'Anas, fortemente indebolita negli ultimi dieci anni e invece più che mai indispensabile con un Codice appalti 2016 che impone di mandare in gara i progetti esecutivi.

Stralciata in Commissione anche la norma che esentava dalla Spending review per gli incarichi esterni di progettazione. «Questa norma ci interessa poco - spiega Armani - già oggi non abbiamo nessun limite alle spese di progettazione. Per capirci: non sono a rischio le gare di progettazione con accordi quadro lanciate nei mesi scorsi, per circa 45 milioni di euro, ed entro fine anno ne pubblicheremo altre per circa 25 milioni».

A.A. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LAVORO

Anche agli edili l'Ape social

Gli edili andranno in pensione a 63 anni. Potendo contare su un reddito ponte che gli permetterà di abbandonare i cantieri prima dei 66 anni e 7 mesi attualmente previsti per la pensione di vecchiaia. Sganciandosi anche dalla tagliola dell'aumento dell'età minima, con il crescere dell'aspettativa di vita. È questo il senso dell'Ape social, la misura, inserita all'articolo 25 della legge di Bilancio. La sperimentazione, secondo il testo, scatta dal primo maggio del 2017 e arriverà per adesso fino al 31 dicembre del 2018. Al compimento «del requisito anagrafico dei 63 anni», è riconosciuta ad alcune categorie («n'indennità per una durata non superiore al periodo intercorrente tra la data di accesso al beneficio e il conseguimento dell'età anagrafica per l'accesso al trattamento pensionistico di vecchiaia»). In sostanza, in attesa di maturare i requisiti minimi, gli operai abbandoneranno il cantiere e potranno accedere all'Ape. Dovranno, però, avere alle spalle almeno sei anni di cantiere («in via continuativa») ed essere in possesso di un'anzianità contributiva di almeno 36 anni. ■

G.l.a.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMMOBILI PUBBLICI

Federal building, In campo l'Inail

La legge di Bilancio apre la strada ai «federal building», i complessi direzionali dove concentrare uffici della pubblica amministrazione. La ratio della misura è quella di progredire nella spending review, puntando sull'efficientamento e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, settore che offre ampi margini di ottimizzazione.

La misura apre la possibilità di intervenire soprattutto all'Inail (citato in un'accezione ampia che include gli enti previdenziali) di investire nell'acquisto di immobili della Pa (escludendo gli spazi in affitto a terzi). A regolare il meccanismo sarà l'Agenzia del Demanio, cui viene assegnato il compito di dare indicazioni alle amministrazioni coinvolte nella ricostruzione. Il Demanio dovrà valutare (attraverso il rilascio di un parere di congruità) i contratti di affitto in essere. L'intero processo di queste operazioni dovrà essere definito con un decreto ministeriale Lavoro-Mef (di natura non regolamentare). ■

M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Non ci sono nel testo del Ddl di bilancio 2017 gli 1,6 miliardi di euro aggiuntivi per ri-finanziare il piano periferie 2 della legge di Stabilità 2016 (che per ora ha 500 milioni), annunciato da Renzi all'assemblea Anci dell'11 ottobre e poi alla conferenza stampa del 14. Sembrava fatta, ma la somma non ha trovato posto nel testo consegnato alla Camera il 31 ottobre.

Spunta invece il «Fondo Renzi», un nuovo fondo della presidenza del Consiglio, da assegnare con Dpcm su proposta del ministro dell'Economia, per finanziare una serie ampia e discrezionale di infrastrutture pubbliche e investimenti anche privati (attività industriali hi-tech e sostegno all'export) e anche il piano Casa Italia (prevenzione rischio sismico).

Ancora nebbia, invece, sui fondi in bilancio per Anas, Rfi e gli altri capitoli di spesa per opere pubbliche. La struttura innovativa del Ddl, che per la prima volta unifica in un solo testo e in tabelle unitarie la parte «innovativa» (tradizionalmente la legge di Stabilità) e le tabelle di bilancio rende molto più complesso di prima capire le modifiche alle tabelle, la parte di tagli o nuovi fondi. A qualche giorno dal testo neppure Rfi e Anas, da noi interpellati, sono in grado di dirci se gli stanziamenti statali per i loro investimenti aumentano o no. E molte difficoltà sta avendo anche il Centro studi Ance, punto di riferimento del settore (da anni) per capire i numeri della legge di bilancio sui fondi alle infrastrutture.

EFFICIENZA

Ecobonus potenziato per i lavori in condominio

Conferma dello schema classico di detrazioni per l'edilizia. Rafforzamento delle misure sui condomini. E varo di un nuovo sismabonus, più efficace del passato. Sono questi i tre ingredienti fondamentali del pacchetto di interventi dedicato dalla manovra agli sconti fiscali per le costruzioni. Messi tutti insieme porteranno una spinta extra agli investimenti in edilizia pari a 5,2 miliardi di euro.

Nello specifico, il Governo garantisce un altro anno di operatività (fino a tutto il 2017) per lo sconto del 65% per l'efficienza energetica e del 50% per gli interventi di semplice ristrutturazione. In entrambi i casi, lo sconto Irpef continuerà ad essere rimborsato in dieci anni. Tra le conferme, c'è anche quella dei tetti di spesa, che restano quindi quelli già previsti: fino a un massimo di centomila euro a seconda dell'intervento per i bonus 65%, 96mila euro a unità immobiliare per le ristrutturazioni.

La prima novità rilevante è rappresentata dai condomini. Questi otterranno cinque anni (fino a tutto il 2021) di applicazione delle agevolazioni. Per loro il bonus ha una struttura più complessa. Resta lo sconto base del 65% per gli interventi classici sulle parti comuni, ma se ne aggiungono altri due. Si arriva al 70% per gli interventi che interessano almeno il 25% dell'involucro dell'edificio. E si guadagna un rimborso fino al 75% se l'intervento consente di migliorare le performance dell'immobile raggiungendo perlomeno la qualità media prevista dal decreto Mise del 26 giugno 2015.

A certificare il raggiungimento delle prestazioni richieste sarà un'attestazione rilasciata da un professionista abilitato, con controlli a campione da parte dell'Enea. Il tetto di spesa è stabilito in 40mila euro per abitazione, da moltiplicare per tutte le unità immobiliari del condominio. Completa il quadro il nuovo bonus antisismico. Avrà un'aliquota standard, da spalmare su cinque anni, pari al 50%, che si applicherà alle spese sostenute dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. Potrà essere usata per gli interventi realizzati su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive situate nelle zone 1 (rischio di fortissimi terremoti), 2 (rischio di forti terremoti) e 3 (rischio di forti terremoti ma rari).

Resta esclusa la zona 4, in cui ricadono 2.261 Comuni. Mentre nel perimetro dell'agevolazione, rispetto al

passato, rientrano anche le seconde case. La detrazione base del 50% potrà salire al 70%, se gli interventi permettono di ridurre la classe di pericolo di una posizione nella scala di rischio fissata dalla nuova classificazione sismica e all'80% se la diminuzione è di due posizioni.

Un ulteriore sconto del 5% (quindi, si arriva a 75% e 85%) è riservato ai lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali. Per completare la cornice operativa dei superbonus, è necessario però il varo di un decreto del ministro delle Infrastrutture che individui le linee guida per la classificazione di rischio sismico degli edifici e le modalità di attestazione da parte dei professionisti dell'efficacia degli interventi effettuati. Il Ddl ne impone il varo entro il 28 febbraio 2017. Anche se il ministero sta facendo pressing per chiudere il provvedimento entro la fine del 2016. ■

G.l.a.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INCENTIVI

Hotel e mobili, sconti al recupero

Non ci sono solo le detrazioni su ristrutturazioni ed efficientamento energetico. L'articolo due del disegno di legge di Bilancio contiene altre importanti decisioni legate al pacchetto di bonus per l'edilizia. La prima riguarda il cosiddetto bonus mobili, che viene confermato anche per il 2017 e permetterà così, nell'ambito delle ristrutturazioni, di acquistare arredi e grandi elettrodomestici ad alta efficienza, entro una spesa massima di 10mila euro, ottenendo uno sconto fiscale del 50 per cento. Destino diverso per l'incentivo per l'acquisto delle abitazioni da parte delle giovani coppie, con almeno un componente under 35: resta per tutto il 2016 ma, dal prossimo anno, è destinato ad essere cancellato.

Completa il quadro degli incentivi la proroga, per il biennio 2017-2018, del credito di imposta per le spese di ristrutturazione degli alberghi, con l'estensione agli agiturismi. Al momento lo sconto è al 30%, da ripartire in tre quote annuali. Con la legge di Bilancio, si sale al 65%, diviso in due rate annuali. ■

G.l.a.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FONDO RENZI. L'articolo 21 del Ddl di bilancio stabilisce che «Al fine di assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del paese nei settori di spesa relativi a: a) trasporti e viabilità; b) infrastrutture; c) ricerca; d) difesa del suolo e dissesto idrogeologico; e) edilizia pubblica, compresa quella scolastica; f) attività industriali ad alta tecnologia e sostegno alle esportazioni; g) informatizzazione dell'amministrazione giudiziaria; h) prevenzione rischio sismico» ... è istituito un nuovo fondo nello "stato di previsione" del ministero dell'Economia. La dotazione è notevole: 1.900 milioni per il 2017, 3.150 milioni nel 2018, 3.500 nel 2019, e poi tre miliardi di euro l'anno dal 2020 al 2032. In tutto 47,5 miliardi. Nelle tabelle di bilancio si legge che le risorse di cassa sono 629 milioni per il 2017, 1.968 milioni nel 2018 e poi 3,5 miliardi nel 2019. Le risorse vengono assegnate con Dpcm, su proposta del ministro dell'Economia, di concerto con i ministri interessati, in relazione ai programmi presentati dalle amministrazioni centrali dello Stato. La norma prevede che i contributi, secondo modalità fissate caso per caso dallo stesso Dpcm di finanziamento, possano essere utilizzati «attraverso operazioni finanziarie con oneri di ammortamento a carico dei bilanci dello Stato, con la Bei, con la Ceb» (banca di sviluppo del Consiglio d'Europa), «con la Cassa depositi e prestiti, e con i soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria...». Quest'opera significa che i 47,5 miliardi possano essere in parte anticipati tramite prestiti bancari, con

copertura negli anni a carico del bilancio statale.

La logica dell'articolo 21 è abbastanza simile a quella del regolamento Sblocca-opere: un accentrato decisionale in capo alla presidenza del Consiglio (nel caso del Fondo senza neppure una deliberazione del Consiglio dei ministri o del Cipe), per lo sblocco di procedure incagliate o per l'assegnazione di fondi, pescando da un nuovo grande calderone unico. Nella lista compaiono soprattutto opere pubbliche statali (non tutte, ma quasi), e anche alcune tipologie specifiche di investimenti privati: «ricerca» e «attività industriali ad alta tecnologia e sostegno alle esportazioni». Il regolamento Sblocca opere, invece, consente di sbloccare con tempi dimezzati e poteri sostitutivi ogni tipo di «insediamento produttivo» privato, purché suscettibile di produrre significativi impatti sull'economia e l'occupazione. Soprattutto per trasporti e viabilità e infrastrutture, la finanziabilità con il fondo sembra una grossa novità, capace di portar via una bella fetta di competenze al Ministro delle Infrastrutture. Fra l'altro il Codice appalti (art. 202) prevedeva l'istituzione, presso il Mit, dei nuovi fondi per la progettazione e per il finanziamento delle opere, di cui non c'è invece traccia nel Ddl di Bilancio. ■

ALESSANDRO ARONA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TERREMOTO/1

Oltre 7 miliardi (per ora) per la grande ricostruzione

Una previsione di spesa che supera i sette miliardi di euro. Sono queste le risorse che la legge di Bilancio riserva alla ricostruzione nel Centro Italia. Soldi che serviranno a tutte le necessità - riparazione, ricostruzione, assistenza alla popolazione e ripresa economica - dei territori interessati dagli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016 e non ancora terminati.

In coerenza anche con le prime disposizioni sulla ricostruzione contenute nel decreto legge 189/2016 (in conversione in Senato), la legge di Bilancio individua due distinti contenitori di spesa: per la ricostruzione pubblica e per la ricostruzione privata. Complessivamente (cioè contando fondi per la ricostruzione pubblica e privata), nei primi due anni - 2017 e 2018 - lo stanziamento è pari, rispettivamente a 300 milioni (di cui 100 per la ricostruzione privata) e 500 milioni (di cui 200 per la ricostruzione privata). Lo stanziamento più consistente è quello a sostegno della ricostruzione privata che somma 6,1 miliardi, a partire dai primi 100 milioni del 2017 e sommando 200 milioni l'anno stanziati per 30 anni, cioè dal 2018 al 2047.

Anche alla ricostruzione pubblica sono state assegnate risorse - per un miliardo in totale - su un orizzonte pluriennale, ma che però si ferma al 2020. Lo stanziamento nel quinquennio è il seguente: 200 milioni nel 2017; 300 milioni nel 2018, 350 milioni nel 2019 e 150 milioni nel 2020. Sulla quota di fondi per la ricostruzione pubblica è possibile attivare il meccanismo dei mutui Bei sperimentato nell'edilizia scolastica. Inoltre, ciascuna Regione può partecipare alla spesa per la ricostruzione pubblica destinando una quota dei programmi Por finanziati dalla programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali fino al limite di 300 milioni comprensivo della quota di cofinanziamento nazionale. ■ M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LAVORI PUBBLICI

Comuni, più investimenti: altri 660 milioni nel 2017

Il fondo pluriennale vincolato di entrata e di spesa al netto della quota finanziata da debito entra nei calcoli del pareggio di bilancio anche per il 2017-2019. In questa formula tecnica, scritta nel Ddl di bilancio 2017, c'è la notizia più importante per gli investimenti locali, e si può tradurre così: il meccanismo di gestione della spesa in conto capitale continua a favorire il raggiungimento del pareggio di bilancio e il "bonus", che nel 2016 vale 660 milioni, continua a essere pieno e non contingentato a una quota prefissata.

Investimenti. La parola chiave della manovra sui bilanci locali continua dunque a essere quella degli investimenti. Per favorirli arriva anche la chance aggiuntiva che evita di congelare nel risultato di amministrazione le risorse accantonate nel fondo pluriennale 2015 che non si sono trasformate in pagamenti quest'anno anche a causa dell'effetto ritardo nato con la riforma degli appalti. Per cogliere l'opportunità, che riguarda le risorse comunque collegate a progetti esecutivi, i Comuni dovranno approvare i preventivi entro il 31 gennaio, e non entro la scadenza generale del 28 febbraio fissata dalla stessa legge di bilancio, e arrivare all'impegno di spesa entro fine 2017. Non entra in legge di bilancio lo sblocco degli avanzi, che però dovrebbe trovare la luce in un nuovo decreto sulla prevenzione anti-sismica perché i risparmi dei Comuni con i bilanci più solidi potranno essere scongela-ti se collegati a progetti nazionali di prevenzione.

Pareggio di bilancio. Sul pareggio di bilancio arriva anche il nuovo meccanismo di premi e sanzioni. La sanzione base sarà un taglio del fondo pari all'entità dello sfioramento, con obbligo di recupero triennale sugli obiettivi degli anni successivi e accompagnata dal consueto blocco di assunzioni e investimenti oltre a un taglio dell'1% della spesa corrente. Se però lo sfioramento non supera il 3% delle entrate finali, il blocco delle assunzioni riguarderà solo i tempi indeterminati, gli impegni di parte corrente dovranno essere pari a quelli dell'anno prima e il taglio alle indennità degli amministratori sarà del 10 e non del 30%. Per chi rispetta il pareggio di bilancio senza superarlo di oltre l'1%, quindi senza congelare risorse eccessive nell'overshooting da mancata programmazione, arrivano invece dei premi che alzano i livelli massimi di spesa del personale. ■ E.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TERREMOTO/2

Dal sismabonus 1,6 miliardi per i lavori di prevenzione

L'obiettivo minimo è quintuplicare gli investimenti in prevenzione. È quello che si aspetta il Governo dal sismabonus per incentivare i lavori di recupero di case e capannoni a fini antisismici. Il traguardo è messo nero su bianco nella relazione di accompagnamento alla Manovra. Il punto di partenza sono i 300 milioni di spesa per i cantieri di messa in sicurezza antisismica certificati dalle dichiarazioni dei redditi 2015. Anche negli anni scorsi infatti era possibile avviare lavori anti-terremoto sfruttando Ponda delle agevolazioni fiscali. L'incentivo era "incluso" nel pacchetto degli ecobonus del 65%. Con due limitazioni. La possibilità di accedere al bonus finora è stata confinata alle strutture realizzate nelle zone a più alto rischio sismico (le zone 1 e 2) dove comunque si trovano circa 6,2 milioni di edifici, con 5,2 milioni di abitazioni private. L'altra limitazione riguarda la tipologia di abitazioni ammesse al beneficio. Il bonus del 65% al momento copre soltanto le abitazioni principali (o le seconde case concesse in affitto e stabilmente abitate).

La Manovra amplia sia i confini di applicazione che la portata degli sconti fiscali. Dal primo gennaio 2017 gli sgravi per la prevenzione antisismica saranno estesi anche agli edifici situati in zona 3 e varranno anche per le seconde case. Quanto alla portata degli incentivi si parte da uno sconto base del 50% che arriva fino all'85% a seconda del miglioramento di performance ottenuto e se a essere coinvolta è un'abitazione singola o un intero condominio. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli edifici.

Sono proprio i condomini il cuore della nuova impostazione delle agevolazioni. Per gli interventi su abitazioni singole è previsto uno sconto base del 50%, che sale al 70% o all'80% se i lavori consentono di migliorare di una o due classi la risposta sismica delle strutture. Se gli stessi interventi sono eseguiti su interi condomini le percentuali salgono, rispettivamente, al 75% e all'85%. Il tetto di spesa è di 96mila euro per abitazione, che nel caso dei condomini va moltiplicato per il numero di abitazioni presenti nell'edificio. Qui si incontra un primo punto critico. Per usufruire del bonus a livello massimo, con il salto di classificazione sismica, servono le linee guida per su cui dovranno basarsi anche i tecnici che rilasceranno i certificati di conformità degli interventi. La legge di Bilancio fissa il termine al 28 febbraio 2017, ma il ministero delle Infrastrutture spera di chiudere entro fine anno.

L'altro punto di incertezza riguarda il meccanismo ideato per includere nel bonus gli "incapienti". La cessione del credito alle

imprese, introdotta nel 2016 per gli ecobonus, non ha funzionato. Soprattutto perché incideva su una situazione di scarsa liquidità dei costruttori. Ora la norma apre anche ad altri soggetti privati. Ma si escludono espressamente banche e intermediari finanziari. Resta il dubbio su quali altri soggetti potrebbero essere interessati a finanziare un'operazione simile.

In ogni caso, per il Governo il pacchetto di dotazioni aggiuntive dovrebbe consentire un salto di scala nell'utilizzo del bonus e dunque degli investimenti in prevenzione. Dai 300 milioni ricordati prima si dovrebbe passare così a 1.590 milioni. Una stima cui si arriva sommando la spesa di 690 milioni stimata per gli interventi sulle prime case tenendo conto dell'allargamento alla zona di rischio sismico 3, ai 600 milioni derivanti dal bonu estero alle seconde case. Si ottiene quindi un totale di spesa annua pari a 1.290 milioni, cui vanno aggiunti i 300 milioni di interventi sui condomini per un totale complessivo di 1.590 milioni. ■ Mau.5.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FINANZIAMENTI

Altri 128 milioni per le scuole

Conquista un periodo aggiuntivo e nuovi fondi anche uno dei programmi messi in campo da Palazzo Chigi per il miglioramento delle condizioni delle scuole.

Il programma «scuole belle», mirato a finanziare piccoli interventi di manutenzione e recupero del decoro degli istituti, non terminerà il 30 novembre, ma potrà proseguire fino a metà dell'anno prossimo (30 giugno 2017). Il piano viene anche rifinanziato aggiungendo 128 milioni per coprire gli interventi del 2017.

Con la stessa misura vengono anche prorogati fino al 31 agosto 2017 i contratti con le imprese titolari dei servizi di pulizie frutto di convenzioni Consip. Con il proseguo di altri nove mesi, deciso con la legge di Bilancio che sta per iniziare il suo iter in Parlamento, si consente di mantenere occupati per tutto il presente anno scolastico circa 18mila addetti alle pulizie, di cui poco più di 12mila (12.846), ex Lsu (lavoratori socialmente utili). ■ Mau.5.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Facilitazioni dal documento europeo, il nodo dei «gravi illeciti professionali»

Requisiti, con il codice (e il Dgue) una spinta alla semplificazione

DI LAURA SAVELLI

Dopo un rodaggio di sei mesi, il Codice è pronto per il primo taglio. A sottoporlo al test, è (quasi inevitabilmente) la disciplina sui requisiti generali, intorno alla quale la legge delega (n. 11/2016) ha generato una vera e propria aspettativa di semplificazione.

L'attesa è stata ripagata innanzi tutto dall'adozione del Dgue, vale a dire dal documento di gara unico europeo, che ha preso il posto dei modelli solitamente predisposti in passato dalle Pa per l'autodichiarazione dei requisiti da parte dei concorrenti, garantendo così l'utilizzo di un unico facsimile per tutte le procedure di affidamento, con il quale il legale rappresentante (o il soggetto che sottoscrive dell'offerta) fornisce tutte le informazioni richieste dall'articolo 80. Dopo alcune difficoltà iniziali, dovute alla non completa aderenza del modulo alla struttura dell'articolo 80 del Codice, la corretta compilazione del formulario è stata nel frattempo resa possibile dalle linee-guida emanate dal ministero delle Infrastrutture lo scorso 18 luglio: ragion per cui, ad oggi, il Dgue sembra aver rispettato il criterio della delega che imponeva una riduzione degli oneri documentali proprio con l'adozione di tale strumento, che dovrebbe raggiungere il suo picco massimo di semplificazione a partire dal 18 aprile 2018, quando il Dgue sarà prodotto esclusivamente in formato elettronico.

Naturalmente, il documento di gara unico europeo deve essere prodotto da ciascuna impresa facente parte di un raggruppamento temporaneo, di un consorzio ordinario o di un contratto di rete, così come deve essere compilato dal consorzio stabile e dalle consorziate esecutrici, e infine dalle imprese ausiliarie. Ma, soprattutto, il Dgue deve essere esibito in sede di gara anche dai subappaltatori indicati dai concorrenti nell'ambito della tema prevista dall'articolo 105, comma 6, del Dlgs 50/2016 per ogni categoria di lavorazione, rispetto alla quale il bando abbia riconosciuto la possibilità di un subaffidamento. All'apparenza, questo potrebbe apparire come un aggravio degli oneri documentali posti a carico delle imprese, visto che, nel sistema normativo prevalente, l'autodichiarazione sui requisiti generali doveva essere resa dai subappaltatori solo al momento della richiesta di autorizzazione avanzata dall'appaltatore in fase esecutiva; ma, la semplificazione ottenuta con il Dgue consente di superare facilmente l'obiezione.

IL SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con l'introduzione del documento di gara unico europeo, appare invece piuttosto semplificata, rispetto al passato, la fase del soccorso istruttorio. Da questo punto di vista, infatti, il Codice ha ristretto la possibilità di integrazione documentale ai soli casi di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi della domanda di partecipazione e del Dgue, con esclusione dunque di quelle legate alle offerte tecniche ed economiche. L'unica criticità è tuttavia rappresentata dal mantenimento del carattere oneroso del soccorso istruttorio che, anche nella sua versione rinnovata, obbliga il concorrente a pagare una sanzione pecuniaria di importo compreso tra l'uno per mille e l'uno per cento dell'importo a base d'asta (in ogni caso, mai superiore a cinque mila euro). Sebbene il valore della pena pecuniaria sia stato ridotto nella misura massima e il pagamento sia stato circoscritto al solo caso in cui il concorrente intenda avvalersi della possibilità di regolarizzare la sua documentazione, la natura onerosa del soccorso istruttorio resta contraria non solo alla disciplina comunitaria, ma anche alla stessa legge delega che, sul punto, aveva infatti prescritto di garantire ai concorrenti la «piena possibilità di integrazione documentale non onerosa di qualsiasi elemento di natura formale della domanda»: tanto è vero che, lo scorso 3 ottobre, la questione è stata rimessa alla Corte di giustizia dal Tar Roma, con l'ordinanza n. 10012.

LE PROCEDURE

Da un punto di vista procedurale, la verifica dei requisiti autodichiarati non ha subito modifiche nel passaggio dalla precedente all'attuale disciplina. Gli accertamenti da parte delle Pa restano infatti affidati alla consultazione del sistema Avcpass, almeno fino a quando non verrà istituita la Banca dati nazionale degli operatori economici gestita dal Mit, la cui messa in esercizio è attesa entro il prossimo 31 dicembre. A creare qualche complicazione, tuttavia, è il riscontro della sussistenza delle singole cause di esclusione, innanzi tutto con riferimento al caso delle condanne penali. Se da un lato, infatti, l'articolo 80 del Codice ha portato al superamento della categoria dei «reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale», elencando in maniera puntuale, al comma 1, le singole fattispecie che determinano l'esclusione di un concorrente dalla gara; dall'altro lato, però, ha ampliato notevolmente il perimetro sogget-

tivo dei controlli per le società di capitali, imponendo, con il comma 3, la verifica della fedina penale non solo dei membri del Cda che abbiano la legale rappresentanza dell'impresa, ma anche dei membri «di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo», creando con questa espressione non poche incertezze interpretative, soprattutto ai fini dell'individuazione di tali soggetti all'interno del Dgue.

I GRAVI ILLECITI

Al contrario, è certamente da leggere in chiave di semplificazione quanto disposto dal comma 10 dell'articolo 80, in base al quale l'esclusione dalla gara per precedenti penali è disposta per un periodo di 5 anni (o per la diversa durata della pena accessoria di incapacità a contrattare con la Pa), a meno che la pena principale non abbia una durata inferiore e, quindi, il periodo di esclusione coinciderà con quello della stessa pena principale.

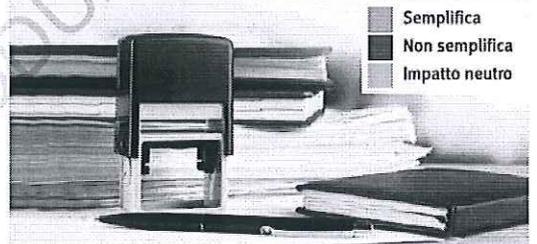
Dal punto di vista degli accertamenti, le maggiori complicazioni sembrano tuttavia derivare dalla lettera c) del comma 5, riferita alla diversa ipotesi degli illeciti professionali gravi al punto da rendere dubbia l'affidabilità dell'impresa, che interviene a sostituire la fattispecie della esclusione per grave negligenza o malafede nell'esecuzione di un contratto stipulato con la stessa Pa che bandisce la gara e del grave errore professionale nell'esercizio della propria attività. A titolo esemplificativo, la norma evidenzia che, nella categoria, possono rientrare casi di risoluzione anticipata di precedenti contratti di appalto causate da carenze significative in fase esecutiva, piuttosto che di condanne al risarcimento del danno, oppure ancora episodi di influenzamento indebito riguardanti gare passate. Considerate le difficoltà interpretative, proprio con riguardo a tale ipotesi, lo stesso articolo 80 ha previsto (c.13) che l'Anac possa fornire linee-guida sui mezzi di prova di cui le Pa possono avvalersi in questi casi.

Di recente, è stata infatti avviata una consultazione da parte dell'Autorità su una proposta di documento, che, nella sua prima versione, includeva nei gravi illeciti professionali fattispecie di natura non solo civilistica, ma anche penale, aprendo la strada all'ipotesi che le stazioni appaltanti dovessero valutare l'affidabilità dell'impresa anche sulla base di condanne diverse da quelle indicate dal comma 1 dell'articolo 80. Sennonché, tale edizione delle linee-guida è stata poi superata da una successiva

IL CONFRONTO

Procedure tra vecchio e nuovo codice

PRIMA	DOPO
1 Requisiti autodichiarati con modelli predisposti dalla Pa	Requisiti autodichiarati con Dgue
2 Requisiti dei subappaltatori autodichiarati in fase di autorizzazione	Requisiti di ogni subappaltatore della tema autodichiarati con Dgue in fase di gara
3 Soccorso istruttorio per ogni mancanza, incompletezza o irregolarità	Soccorso istruttorio per mancanza, incompletezza o irregolarità degli elementi formali e del Dgue
4 Sanzione fino a 50 mila euro, sempre dovuta e assistita dalla cauzione provvisoria	Sanzione ridotta a 5 mila euro e dovuta solo in caso di regolarizzazione
5 Verifica dei requisiti con Avcpass	Verifica dei requisiti con Avcpass (fino al 31 dicembre 2016). Dopo, con banca-dati del Mit
6 Condanne - Valutazione discrezionale per reati gravi incidenti sulla moralità professionale	Condanne - Elencazione dei reati
7 Condanne - Verifica sugli amministratori con poteri di rappresentanza	Condanne - Aumento dei soggetti da verificare (anche quelli muniti di poteri di direzione o controllo)
8 Condanne - Periodo illimitato di esclusione	Condanne - Periodo limitato di esclusione
9 Grave negligenza o malafede e per grave errore professionale	Grave illecito professionale
10 Esclusione automatica per condanne e grave errore professionale	Contraddittorio con l'impresa



■ Semplifica
■ Non semplifica
■ Impatto neutro

versione che tuttavia non è ancora approvata al traguardo definitivo. Ad ogni modo, con tali prime indicazioni, l'Autorità si è limitata a evidenziare che la stazione appaltante deve valutare tutti i comportamenti gravi e significativi in precedenti contratti di appalto, come inadempimenti, ritardi o errori professionali, piuttosto che ogni atto idoneo ad influenzare le decisioni della Pa, ad esempio, sull'attribuzione dei punteggi e sull'adozione di provvedimenti di esclusione, o volto ad ottenere informazioni sui nominativi dei concorrenti o sul contenuto delle offerte; così come, a ledere la fiducia verso l'impresa, possono essere anche le sanzioni dell'Antitrust per pratiche commerciali scorrette, e quelle comminate dalla stessa Anac per annotazioni di falso nel Casellario. Quanto ai mezzi di prova, le amministrazioni possono avvalersi delle notizie archiviate nello stesso Casellario, al quale difatti le stazioni appaltanti hanno l'obbligo di comunicare tutti gli episodi legati alle gare svolte in passato e ai contratti di appalto che ne sono derivati. In ogni caso, la scoperta di un fatto che possa integrare un grave illecito professionale ha rilevanza, ai fini dell'esclusione, solo se commesso nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, fermo restando il fatto che l'eventuale estromissione dalla gara non può avvenire in via automatica, ma solamente all'esito di un contraddittorio con l'impresa.

Sotto tale ultimo profilo, infatti, l'articolo 80 ha introdotto un ul-

teriore step nella verifica dei requisiti, non contemplato dalla precedente normativa, che può ricorrere tanto nel caso delle condanne penali, quanto in quello dei gravi illeciti professionali. Ferma restando la regola sulla durata delle esclusioni legata a quella della pena principale o accessoria, nelle ipotesi meno gravi delle pene detentive non superiori a 18 mesi o in cui sia stata riconosciuta l'attendibilità della collaborazione, il comma 7 della norma sui requisiti generali prevede che l'impresa debba essere ammessa a provare di aver risarcito o di essersi impegnata a risarcire ogni danno causato dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. In questi casi, pertanto, se la stazione appaltante ritiene che le misure intraprese siano sufficienti, l'impresa non viene estromessa dalla gara; diversamente, le viene comunicato il provvedimento motivato di esclusione.

Allo stesso modo, avviene per i gravi illeciti professionali, rispetto ai quali la sussistenza dei presupposti deve essere valutata in contraddittorio con l'impresa, a cui è riconosciuta pertanto la stessa possibilità di dimostrare le misure di self-cleaning idonee ad evitare l'esclusione. Di certo, l'introduzione di questa nuova fase comporta valutazioni discrezionali da parte delle Pa che, se non agevolate con appositi atti di indirizzo, potrebbero tradursi in aggravati procedimenti, oltre che in possibili occasioni di contenzioso. ■