

**ANCE** | COMO

# RASSEGNA STAMPA

**12 - 18 settembre 2016**

# Leasing e rent to buy al test della morosità

di **Augusto Ciria**

**L**a valutazione della gravità dell'inadempimento contrattuale trova nella legge una disciplina sempre più precisa, così da ridurre al minimo la discrezionalità del giudice o addirittura delle parti.

Ferma restando la regola che ogni contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza rispetto all'interesse dell'altra (articolo 1455 del Codice civile), anche per il leasing abitativo si è giunti a individuare - dopo un primo momento di incertezza - quando l'inadempimento dell'utilizzatore possa considerarsi così grave da legittimare la banca o l'intermediario finanziario a riprendersi il bene e venderlo.

Interpretando in chiave estensiva il Dlgs 72/16 - con cui è stata recepita la direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito stipulati con i consumatori - si è ritenuto che anche per il leasing abitativo l'avvio della procedura di vendita del bene possa avvenire solo quando l'inadempimento maturato corrisponda ad almeno 18 rate che l'utilizzatore si era impegnato a versare. Lo si ricaverebbe dall'articolo 120-quinquies, comma 1, lettera c) del Tub, che estende l'ambito di applicazione delle nuove norme al finanziamento «finalizzato all'acquisto (...) del diritto di proprietà (...) su un immobile».

Il tutto deve però essere specificato non solo nel contratto, ma anche in un apposito documento (eventualmente da allegare), affinché sia dato modo all'utilizzatore di comprendere che il finanziatore potrà privarlo della casa in tempi molto più rapidi rispetto a una normale esecuzione.

Per il *rent to buy* le regole sono più chiare e il parametro per stabilire la gravità dell'inadempimento è dettato dall'articolo 23, comma 2, del Dl 133/14, che lo fissa nel mancato versamento anche non consecutivo di un numero minimo di canoni determi-

nato dalle parti, ma comunque non inferiore a 1/20 del loro totale previsto. In questo caso, l'immobile deve essere restituito al proprietario che - se non diversamente pattuito - acquisisce per intero i canoni percepiti, a titolo di indennità.

Le parti possono anche alzare il limite di rilevanza del mancato pagamento dei canoni, prevedendo quale soglia del grave inadempimento un numero di canoni non pagati superiore al limite dettato dalla legge. Resta in ogni caso il diritto del concedente a richiedere non solo il pagamento dei canoni scaduti e non pagati, ma anche il risarcimento dei maggiori danni subiti.

Nulla è invece cambiato per le tipiche locazioni di immobile a uso abitativo o per uso commerciale o industriale. Per pagare quanto dovuto, la legge concede comunque al conduttore un tempo massimo di 20 giorni oltre la scadenza, decorso il quale il locatore è libero di assumere le iniziative più opportune per il recupero del credito.

Per le locazioni abitative il legislatore ha previsto un regime specifico, per cui l'inadempimento è grave quando è pari al mancato pagamento di almeno una rata del canone (o degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone). Così non avviene per le locazioni a uso diverso dall'abitazione, dove invece si applicano i principi generali in tema di risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive: solo il grave inadempimento contrattuale (se ritenuto tale dal giudice) può integrare un sicuro motivo di risoluzione del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'INTERPRETAZIONE

Dopo il Dlgs 72/2016, nella locazione finanziaria per l'acquisto della casa l'inadempimento si verifica se l'utilizzatore salta 18 rate

# Ticosa, parco e sosta: «Bello, ma fatelo»

**Il dibattito.** Il mondo economico appoggia l'iniziativa. Commercianti e artigiani: «Soluzione ragionevole»  
La Cdo: «Sì, ma in una visione generale di città». I costruttori invitano l'amministrazione alla coerenza

L'idea del parco in Ticosa con parcheggi interrati, non nuova, ma tornata in primo piano dopo l'avvio delle trattative tra Comune di Como e Multi per l'abbandono del progetto per la realizzazione di un nuovo quartiere, piace anche alle categorie economiche. Sul fronte politico aveva già raccolto pareri favorevoli trasversali alle forze politiche.

«È chiaro - commenta il presidente di Confcommercio **Giansilvio Primavesi** - che rispetto a quello che da anni abbiamo lì l'importante è che si faccia qualcosa. Per me l'idea del parcheggio nascosto con sopra qualcosa di bello dal punto di vista del verde, va benissimo, basta che si faccia e che ci siano i finanziamenti necessari». E aggiunge: «Tutte le altre idee sono naufragate, questo è un dato di fatto. È chiaro che anche l'ipotesi di parco e parcheggio deve essere analizzata, ma bisogna assolutamente muoversi da questo immobilismo perché è vergognoso che siamo ancora al punto di partenza. Ne abbiamo sentite di tutti i colori, se questa ipotesi è fattibile ben venga perché a mio avviso è una soluzione che piacerebbe non a tutti, ma a tanti».

## «Buona alternativa»

Dal canto suo il presidente dell'Ance **Luca Guffanti** dice: «Come cittadino senz'altro un parco in quella zona potrebbe essere positivo, perché no?».

Ma non lesina qualche stoccata all'amministrazione dicendo che «per prima dovrebbe dare il buon esempio» e parla del possibile trasferimento «da qualche altra parte della capacità edificatoria» così come previsto dal Pgt. E chiude dicendo che «un'amministrazione che si è comportata in un modo con i privati, poi non può fare diversamente con se stessa».

Parla di «buona alternativa» il presidente di Confartigianato **Marco Galimberti** e aggiunge: «Visto che il progetto con la Multi non va avanti e non ci sono più le basi mi sembra una soluzione ragionevole. Sicuramente non si può più lasciare l'area in quella situazione. Che ci sia la necessità di un parcheggio è fuori discussione e se si può anche creare una bella area verde credo che sia una

■ **L'idea non è nuova, se ne parla da anni, ma torna a galla con l'ipotesi di addio a Multi**

■ **Sul fronte politico i consensi sono trasversali dal centrosinistra al centrodestra**

cosa positiva».

## La discussione in città

Sposa l'idea anche **Marco Mazzone**, presidente della Compagnia delle Opere che però chiede che sia inserita in una «visione generale della città». «Ogni decisione - spiega - presa all'interno della città deve essere funzionale al bene dei cittadini e delle categorie produttive, ma ogni decisione va accompagnata a una visione della città. Non si possono estrapolare singole scelte, anche ottime, se non c'è un'idea generale di città. Bene l'idea quindi, ma sia inserita in una visione più ampia».

A rilanciare il dibattito è stato su Facebook, l'ex coordinatore dei giovani del Pd **Alessandro Briccola** che ha ottenuto consensi trasversali. In casa Pd da **Gioacchino Favara** ai colleghi **Guido Rovi** e **Andrée Cesareo**, dal segretario cittadino **Stefano Fanetti** al segretario generale della Cgil **Giacomo Licata**, da **Salvatore Amura** a **Moritz Mantero** ad esponenti della società civile come lo scrittore **Federico Roncoroni**. Nelle scorse settimane **Luca Ceruti** (M5S) aveva lanciato l'idea di un Central Park in Ticosa, mentre **Mario Molteni** (lista Per Como) sostiene da sempre l'idea. **Marco Butti** (gruppo misto) rilancia sulle «navette gratuite con il centro».

A. Qua. - G. Ron.



L'area dell'ex Ticosa: si pensa ora alla possibilità di realizzare un parco e un parcheggio



Giansilvio Primavesi



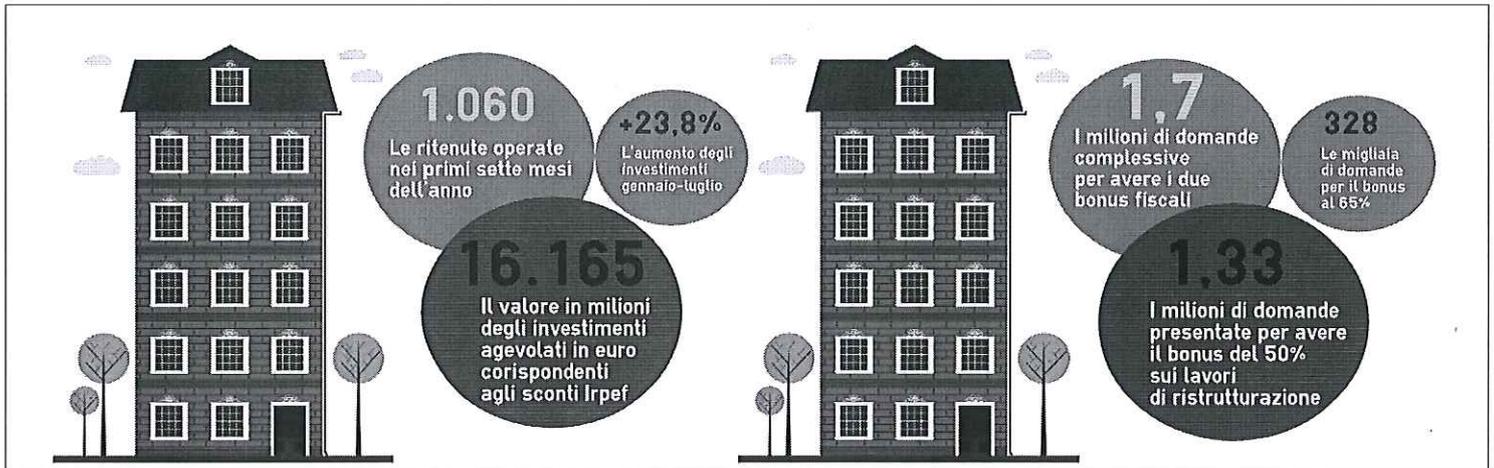
Marco Mazzone



Luca Guffanti

Focus Casa

Il Fisco per il mattone



# Condomini "poveri" da ristrutturare Un Fondo in aiuto

**Ecobonus.** Definito un nuovo strumento finanziario per offrire ai soggetti senza reddito la possibilità di accedere a lavori di risparmio energetico e incentivi

COMO  
**SIMONE CASIRAGHI**  
Settembre tempo di bilanci. In edilizia i conti si fanno sui due strumenti che più hanno contribuito a frenare il crollo del settore. Evitando anche una crisi peggiore sia per le imprese sia per la tenuta dell'occupazione. Le due leve sono stati gli incentivi fiscali per le ristrutturazioni (al 50%) e l'eco-bonus per le riqualificazioni energetiche di immobili e appartamenti. I numeri sono appena stati depositati alla Camera, contenuti in uno studio, e che serviranno a costruire anche una buona fetta della prossima legge di Stabilità 2017. Ecco: da gennaio a luglio 2016 gli investimenti agevolati spinti dai due bonus sono stati quasi 16.200 milioni, il 24% in più sull'anno scorso. Il Centro studi dell'associazione costruttori (il Cresme) stima per la fine dell'anno di arrivare invece a un investimento totale di 29 miliardi legato a 1,4 milioni di do-



mande per le ristrutturazioni edilizie semplici (oggi il 60% degli investimenti per il recupero edilizio) legate allo sconto Irpef del 50% ed almeno altre 328 mila richieste di interventi per il risparmio energetico delle abitazioni. Sono i numeri che hanno fatto rilanciare l'ipotesi di una conferma degli incentivi fiscali per il prossimo anno (che diversamente, scendendo con il 31 dicembre, riporterebbero lo sconto alla misura ordinaria del 36%). Ma l'annuncio di estendere la platea dei beneficiari a nuove categorie ora ha preso più consistenza tanto da diventare l'ipotesi principale su cui i ministri dell'Economia e delle Infrastrutture stanno lavorando: proroga e potenziamento della misura in particolare per il recupero del patrimonio di condomini esistenti e fatiscenti, oltre che estremamente energivori. L'annuncio è di qualche giorno fa, da parte del ministro Delrio: l'istituzione di un Fondo specifico pubblico-privato da 4-5 miliardi servirà per finanziare gli interventi di riqualificazione energetica di 12 milioni di condomini, immobili finora sostanzialmente esclusi dai benefici fiscali del 50 e del 65%.

**Ecobonus per tutti**  
Palazzi vetusti, energeticamente costosi alle famiglie, immobili che risalgono agli anni '50-60-70, edificati non solo nelle periferie delle città, ma anche nei centri urbani e ora degradati e bisognosi di interventi.  
Il progetto Delrio-Morando prende così forma anche in vista della prossima legge di bilancio. E ruota appunto attorno in particolare all'estensione dell'ecobonus del 65%. Fragili interventi finanziabili, quindi, non ci sarebbero non più solo caldaie a condensazione e finestre con i doppi vetri.

**La fotografia del bonus**



**Il bilancio**  
**Sette mesi in crescita**  
Nei primi sette mesi 2016 il Fisco ha incassato 1.060 milioni che corrispondono a un investimento agevolato di 16.165 milioni, il 23,8% più del livello 2015. Il dato è contenuto nell'ultimo Rapporto sugli incentivi fiscali da Servizio studi della Camera e Cresme.



**Le previsioni**  
**Verso investimenti record**  
Per il 2016 il Cresme si attende 1,7 milioni di domande complessive (per un investimento complessivo di 29,2 miliardi: sarebbe un record storico dopo i 27,9 miliardi del 2013, i 28,4 miliardi del 2014 e i 25,1 miliardi del 2015).



**Il Fisco alle stelle**  
**L'incasso supera lo sconto**  
Senza incentivi fiscali il gettito fiscale e contributivo in base alla legislazione fiscale vigente, sarebbe pari a 89,8 miliardi di euro (4,7 miliardi di euro annui). Il saldo totale sarebbe quindi negativo per 18,9 miliardi di euro.

Maverie propri interventi strutturali di riqualificazione con un risparmio che in bolletta arriva a sfiorare anche il 60-80% della spesa storica di una famiglia. L'idea di un fondo per interventi straordinari, costituito da Cassa depositi e prestiti aperto ai privati, serve a superare l'ostacolo maggiore alla fruizione degli incentivi: i soggetti incampienti.

**Un nuovo modello**  
Incipienti e redditi basso anziani ne, infatti, sono stati finora esclusi. I primi perché non fanno dichiarazione dei redditi e non possono detrarre nulla, gli altri per scarsa liquidità o per le prospettive lunghe di rimborso. Il 65% viene infatti recuperato in diecimila annue. Il modello suggerito, quindi, equivale al caso, per esempio, in cui si ipotizza un intervento da 600 mila euro su un condominio con 40 appartamenti - dunque 15 mila a famiglia - per realizzare il capotto isolante, la coibentazione delle parti esposte, iseramenti e gli impianti. Per un appartamento al Nord, ogni famiglia spende 1.800 euro di riscaldamento all'anno. Anticipando solo il 10%, dunque 1.500 euro, questa famiglia si assicura un dimezzamento della bolletta energetica per sempre - 900 euro, quasi 80 euro al mese - e una casa cresciuta in valore. Il fondo poi fornisce i soldi dell'intervento a una Esco, società specializzata in lavori di riqualificazioni, o una multiutility. Il 65% tornerà alla Esco negli anni con le detrazioni (di fatto una cessione del credito). Il 10% è anticipato dalla famiglia e il resto pagato in bolletta secondo il modello del canone Rai, con un piccolo interesse. Perché il meccanismo funzioni, la richiesta di intervento del fondo deve essere accompagnata da una diagnosi energetica standard.

# Asfalto, caos e ritardi Se va bene ok in ottobre

■ C'erano una volta le asfaltature estive. Quest'anno, se andrà bene, saranno autunnali.

Oltre al cantiere di via Bellinzona (concluso ieri con code lunghissime in tutta la zona di Monte Olimpino) e quello in corso nell'ultimo tratto di via Scalabrini, del piano previsto per l'estate non c'è ancora traccia.

Il motivo? Ancora non sono stati firmati i contratti con le imprese

e i problemi legati al cantiere paratie (con l'arresto di due dirigenti e altri indagati) hanno creato un doppio valzer di deleghe che ha concentrato il lavoro in poche persone e portato ad accumulare ritardi.

Le due vie principali bloccate sono via Conciliazione a Tavernola, dove sono previsti lavori per i sottoservizi e il primo tratto di via Borgo Vico nuova.

**SERVIZIO A PAGINA 16**

# Asfalti estivi, che pasticcio Se va bene si fanno a ottobre

## Cantieri

Finanziato con i fondi 2015 il piano ha problemi con i contratti. E nel frattempo sono iniziate le scuole

■ C'erano una volta le asfaltature estive. Quest'anno, se andrà bene, saranno autunnali.

Oltre al cantiere di via Bellinzona (concluso ieri con code lunghissime in tutta la zona di

Monte Olimpino) e quello in corso nell'ultimo tratto di via Scalabrini, del piano previsto per l'estate non c'è ancora traccia.

Il motivo? Ancora non sono stati firmati i contratti con le imprese e i problemi legati al cantiere paratie (con l'arresto di due dirigenti e altri indagati) hanno creato un doppio valzer di deleghe che ha concentrato il lavoro in poche persone portato ad accumulare ritardi. Il settore

Strade, dopo la nomina di **Pierantonio Lorini** come responsabile del procedimento paratie (che a sua volta sostituiva **Pietro Gilardoni**, ora ai domiciliari) da una manciata di giorni è stato affidato al comandante della Polizia locale **Donatello Ghezzo** che sta cercando di premere sull'acceleratore. Le due vie principali bloccate sono via Conciliazione a Tavernola e via Borgo Vico nuova. «Per via Conciliazione - spiega Ghezzo -

stiamo facendo incontri con rete 2I gas che deve sostituire le condutture proprio lì, per evitare di asfaltare e poi rompere tutto. In via Borgo Vico, invece, c'è un problema di sottoservizi e si sta cercando di intervenire una volta sola».

Il piano presentato nei mesi scorsi dall'amministrazione comunale - per un milione di euro, in parte anche dal bilancio dello scorso anno, comprende anche viale Rosselli e via Campo Garibaldi, via Recchi (tratto compreso tra via Sant'Elia e viale Rosselli), via Cardano, via Conciliazione, via Val Mulini (tratto compreso tra via Donatori di Sangue e l'autosilo), via Claudio Marcello. Prevista anche l'asfaltatura di un ulteriore tratto di



Ieri mattina tutto bloccato fino a San Fermo

via Bellinzona: quello compreso tra la dogana e il semaforo di piazzale Anna Frank.

«L'appalto è unico - chiude il dirigente - e credo che per la fine di questo mese riusciremo ad aggiudicare alle imprese con la firma dei contratti. Non so ancora dire quanto riusciremo ad intervenire, ma stiamo accelerando il più possibile per poter fare qualche strada ad ottobre».

Sulle arterie principali, se si dovesse riuscire a far partire i lavori, le ripercussioni sul traffico saranno pesanti. Con l'arrivo dell'inverno, invece, i cantieri stradali non vengono avviati a causa delle temperature rigide non compatibili con la posa dell'asfalto.

**G. Ron.**

## Mariano Comense

# Piazza Santo Stefano deve aspettare ancora Si cerca la ditta giusta

**Mariano.** Slitta il cantiere per rifare la pavimentazione. Servono esperti nella collocazione dei cubetti di pietra. I lavori potranno partire a fine ottobre-inizio novembre

MARIANO  
SILVIA RIGAMONTI

Il crepitio delle mattonelle al passaggio di auto e furgoncini è un suono che da troppo tempo accompagna il risveglio di chi abita in via Santo Stefano.

Affacciati alla finestra di casa i residenti osservano il piazzale antistante la chiesa dove proprio in questi giorni dove aprirsi il cantiere volto alla riqualificazione dell'interzona, con particolare focus sulla pavimentazione ballerina.

### I tempi

Un intervento importante che tarda a prendere avvio. Macchinari e manovali faranno la loro comparsa non prima della fine del mese e la partenza dei lavori slitta così a novembre.

Un ritardo dovuto alla ricerca di un'azienda che abbia le specifiche abilitazioni per portare a termine i lavori relativi alla posa del porfido. L'obiettivo dell'in-

tervento è infatti eliminare le lastre danneggiate dove si inciampava, con il rischio di cadute che in qualche caso si è concretizzato, per installare al loro posto nuovi cubetti di porfido.

«La determina relativa al progetto è stata emessa a luglio, solo che nella clausola della gara veniva puntualizzato che si ricercava un'azienda con uno specifico codice che indica le sue competenze nella lavori correlati alla posa del porfido - spiega **Fermo Borgonovo**, vicesindaco e assessore con delega ai Lavori Pubblici -. Tra le ditte iscritte nell'albo del Comune mancava però quella con questo partico-

**■ I residenti si lamentano per una situazione ormai insostenibile «Tutto sconnesso»**

lare riferimento». Da qui è partita la ricerca, le aziende che rispondono ai requisiti potranno rispondere all'invito lanciato da piazzale Tito Manlio fino a metà settembre.

### La selezione

«Poi si procederà con la gara, ogni partecipante presenterà la propria offerta - aggiunge **Borgonovo** -. Chiuso il bando dovranno passare ancora 35 giorni, periodo necessario nel caso qualcuno volesse presentare ricorso. Tempi tecnici dunque, il cantiere si aprirà con la fine di ottobre o l'inizio di novembre».

Intanto il sindaco **Giovanni Marchisio** ha scelto di offrire alla comunità un'anteprima di come sarà la piazza a termine dei lavori. Nessun rattoppo a terra, solo una fila di cubetti connessi tra loro e illuminati dalla luce lunare.

Così è il rendering realizzato dall'architetto **Matteo Piccini**, con studio a Meda, e reso pubbli-



La simulazione della sistemazione futura della piazza con la nuova pavimentazione

co dallo stesso primo cittadino sulle piattaforme sociali.

Un'immagine che piace tant'è che commercianti e residenti attendono solo l'avvio dei lavori. «Ormai non c'è più una mattonella attaccata all'altra, quando si transita con l'auto sembra di sentire il terremoto. Quindi ben venga il cantiere sul piazzale Santo Stefano» commenta **Riccardo Morelli**.

«Magari sarà anche la volta buona per vedere il sagrato sgombrato d'auto - aggiunge **Morelli** -. Troppo spesso il piazzale diventa un parcheggio selvaggio con il relativo disagio per chi qui abita e vive. Molte volte infatti ci troviamo costretti ad aspettare che gli altri tolgano la propria auto per poter uscire da casa».

### Il progetto

## Intervento in due tempi sul porfido

Sono due le mosse messe nero su bianco dal settore Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente per recuperare il sagrato. Il primo intervento si concentra sulla pavimentazione del piazzale antistante la chiesa, dall'entrata della parrocchia fino al civico 40 di via Santo Stefano. Tolle le lastre in pietra, si passerà al risanamento del sottofondo mediante la stesura di misto granulare stabilizzato per

uno spessore di circa 20 cm per poi completare la pavimentazione con l'inserimento di cubetti in porfido del Trentino che meglio si prestano a supportare i carichi dei mezzi - anche pesanti - in transito. Il secondo intervento si estende invece oltre il civico 40 della via, con il risanamento dei tratti di strada ammalorati. Facendo perno sulla tecnica così detta del "scuci e cuci" si rimuoveranno piccole porzioni di porfido guaste per riposizionare materiale nuovo o recuperato al giusto piano di posa con adeguato sottofondo. Un progetto corposo, dal costo complessivo di 250 mila euro, e che prenderà avvio con la fine di ottobre. S.R.G.

## Cintura urbana

# Arriva la ciclabile Spariscono trenta posteggi

**Cernobbio.** Cambia l'ingresso in città dalla via Regina  
Un percorso protetto dal Breggia fino a piazza Mazzini  
Lavori a breve. Posti disponibili nell'autosilo di Villa Erba

CERNOBBIO

**FRANCESCA GUIDO**

Dovrebbero partire in autunno gli interventi di riqualificazione di via Regina e Largo Campanini a Cernobbio. Prevista, infatti, la realizzazione di un percorso ciclopedonale. L'ingresso alla città, arrivando da Tavernola, sarà completamente rinnovato.

Gli interventi riguarderanno in particolare l'area tra la scuola secondaria e la scuola primaria al fine di valorizzare anche l'area antistante Villa Bernasconi, riducendo la velocità di percorrenza delle auto e rendendo gli attraversamenti protetti.

La realizzazione della pista ciclabile si inserisce all'interno della dorsale urba-

■ **Valorizzate anche le aree antistanti a Villa Bernasconi e alle scuole**

■ **Il sindaco: «Gli interventi sulla pista ciclabile potenzieranno il bike sharing»**

na della via dei Pellegrini e sarà possibile grazie a un fondo regionale ottenuto con il Comune di Como e altre amministrazioni del territorio. Una novità che comporterà anche la soppressione dei circa 30 posti auto in via Regina che costeggiano Villa Erba.

L'intervento di riqualificazione è stato suddiviso in due lotti: il primo, oggetto di un finanziamento per la sicurezza stradale, andrà dal Breggia fino all'ingresso della scuola primaria, per un investimento complessivo per il primo lotto è di 380 mila euro.

«Questo lotto di lavori è parte di un più significativo intervento di completa riqualificazione del tratto di via Regina che va dal ponte sul torrente Breggia a piazza Mazzini - sottolinea il sindaco, **Paolo Furgoni** -. Lavori che, una volta ultimati, consentiranno di poter agevolmente collegare Cernobbio con Como attraverso una pista ciclabile che permetterà al servizio di bike sharing, che ha già ottenuto un notevole successo, di essere ancora più utilizzato».

**Villa Erba**

Verranno eliminati gli stalli lungo il muro di Villa Erba, che consentiranno anche una nuova linea di raccolta delle acque bianche, ma saranno disponibili per i cittadini e i genitori che accompagnano i figli a scuola, i posti auto dell'autosilo di Villa Erba.

Nel tratto interessato dai lavori verrà sempre garantita la percorribilità pedonale del marciapiede lato scuole. Du-

rante tutte le fasi dei lavori, inoltre, saranno costantemente fornite le informazioni riguardo l'avanzamento del cantiere.

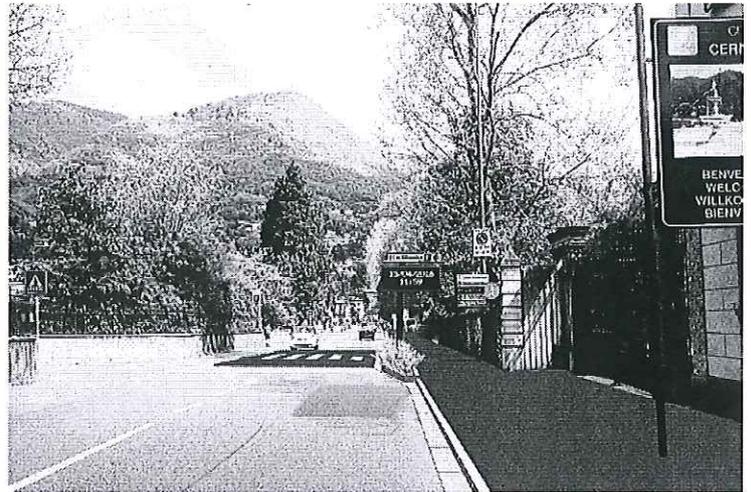
«Verrà limitata la velocità delle autovetture nelle vicinanze del complesso scolastico in modo da tutelare ancora di più gli alunni - aggiunge Furgoni - e verrà valorizzato largo Campanini, in parte pedonalizzato, vero e proprio spazio di ingresso a villa Bernasconi ed al suo giardino che, ricordo, saranno anche loro oggetto di un secondo importante intervento di riqualificazione grazie al progetto "Liberty tutti"».

«Questo intervento - conclude - è già stato illustrato nei particolari ai residenti di via privata Bernasconi che saranno purtroppo interessati direttamente dal cantiere una volta che questo entrerà nel vivo».

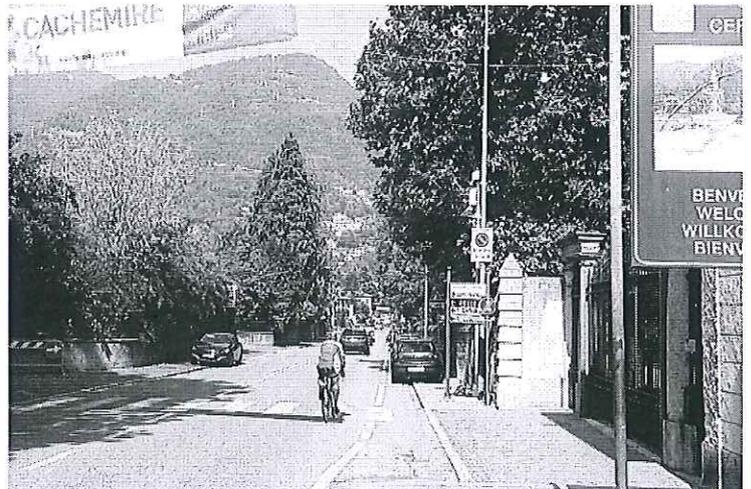
**Pedonalizzata**

Gli interventi in Largo Campanini riguarderanno il rifacimento del sedime stradale che risulterà rialzato. La parte attualmente autorizzata alla sosta ed alla salita e discesa degli alunni verrà completamente pedonalizzata e dotata di nuova pavimentazione. Verrà realizzato uno spazio per la fermata degli autobus e saranno uniformati i marciapiedi tra le due scuole con pavimentazione in porfido.

L'amministrazione, compatibilmente con le procedure e le tempistiche della gara d'appalto, spera di finire i lavori entro l'estate del prossimo anno.



Come cambierà l'ingresso a Cernobbio



Nella foto scattata ieri la via Regina a Cernobbio

## Occhi su Villa Bernasconi Lavori per un milione

CERNOBBIO

La realizzazione della pista ciclabile non è che un tassello del complesso puzzle che interessa la riqualificazione di Cernobbio.

Un'altra tessera riguarda la sistemazione di largo Campanini e Villa Bernasconi attraverso il progetto "Liberty Tutti" presentato poche settimane fa su queste colonne dall'assessore ai Lavori pubblici, Ca-

**rolina Bianchi.**

Un'iniziativa, quella che riguarda Villa Bernasconi, che ha ottenuto un finanziamento di 480 mila euro dalla Fondazione Cariplo, e prevede investimenti superiori al milione per il triennio 2016-2019 garantiti dall'amministrazione comunale, da una serie di sponsorizzazioni e dalla partecipazione di alcuni bandi.

Il programma prevede un

accurato intervento su tutto l'edificio così da ospitare eventi di ampio respiro e Maison Bernasconi, il primo esempio di museo virtuale del Liberty.

«I lavori - aveva dichiarato l'assessore Bianchi - hanno ottenuto i pareri favorevoli, anche quelli della Soprintendenza e dell'amministrazione provinciale. Tutto questo ci lascia ben sperare nell'assegnazione degli appalti in autunno».

Quindi entro poche settimane tutto dovrebbe essere definito nei dettagli per dare corso a un progetto ambizioso sul quale Cernobbio punta molto.

LE PREVISIONI DI SCENARI IMMOBILIARI

# Il residenziale in Italia accelera la crescita: +14,6%

Positive le stime per il 2016, l'anno prossimo +8%  
Buone prospettive in Europa: bene Francia e Spagna, volano Irlanda e Svezia

di Paola Dezza

◆ Quale futuro per il mercato immobiliare? Una domanda legittima alla quale è sempre più difficile dare una risposta, oggi che il mood del settore dipende da una serie di variabili esogene in grado di influire in maniera rilevante sull'andamento degli investimenti nel real estate. Al momento, per esempio, sono proprio le incognite sul referendum autunnale italiano a imporre cautela sul mattone del nostro Paese, per l'incertezza politica che ne potrebbe derivare. Ma anche le conseguenze dell'uscita del Regno Unito dalla Ue e i delicati equilibri geopolitici impongono cautela.

Secondo l'outlook di Scenari Immobiliari, che sarà presentato a Santa Margherita Ligure nel corso del 24esimo Forum che si terrà venerdì 16 e sabato 17 settembre, il mercato immobiliare nel mondo mantiene un trend positivo. Anche se in alcuni Paesi il settore subisce ancora gli ultimi colpi di coda della crisi.

Dal 2010 a oggi il valore del metro quadro in Italia è sceso 15%, come in Spagna, segnando la peggiore performance europea. In Italia le quotazioni dovrebbero chiudere il 2016 con una lieve diminuzione per il residenziale. Le compravendite dovrebbero salire del

14,6% rispetto all'anno precedente, mentre un aumento intorno all'8% è atteso nel 2017, anno in cui i prezzi torneranno a salire, seppur lievemente. La ritrovata fiducia nel mercato residenziale affonda le sue radici nella riduzione dell'imposizione fiscale, nell'aumento dell'erogazione di mutui e nel calo dei prezzi degli ultimi anni. «Tuttavia, la ripresa è limitata alle grandi città» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. La lieve ripresa non coinvolge in maniera significativa il settore delle costruzioni residenziali, che continua a essere fortemente penalizzato anche se il volume di attività dovrebbe crescere di circa il 10% nel prossimo triennio. In Italia il fatturato del mercato residenziale a fine 2016 dovrebbe raggiungere gli 86 miliardi di euro dagli 83 miliardi dell'anno scorso (+3,6%) - su un fatturato complessivo del real estate di 115,1 miliardi -, per poi passare a 91,2 miliardi nel 2017 (+6%).

Tra i maggiori Paesi europei si nota un andamento positivo dei prezzi al metro quadro, a eccezione del Regno Unito, anche se - sottolineano da Scenari Immobiliari - non si attendono per fine anno performance particolarmente brillanti. Caso a sé l'Irlanda e la Svezia, dove il forte aumento della domanda, accompagnato da scarsità di offerta di qualità, fa pensare a incrementi a due cifre, non solo nella capitale, ma anche in altre città importanti.

La domanda di case è in aumento nei primi cinque Paesi dell'Unione europea (Regno Unito, Francia, Germania, Italia e Spagna), sostenuta anche dalla politica monetaria accomodante della Bce. Una domanda che è diventata negli anni della crisi e anche successivamente sempre più selettiva, indirizzata verso abitazioni moderne in location centrali delle principali città. In Ue5 il patrimonio immobiliare ammonta a quasi 18 miliardi di mq

per un valore di circa 29 mila miliardi di euro. Il patrimonio di maggiori dimensioni è in Germania (28% del totale), seguita dal 22,3% della Francia. L'Italia si colloca al terzo posto con oltre 3,1 miliardi di mq (17,8% dei cinque Paesi). Dopo anni è in lieve ripresa l'attività edilizia, con una media europea di circa tre alloggi ogni mille abitanti, rispetto a 1,2 del biennio precedente.

Nel 2016 la Francia ha evidenziato un forte aumento delle compravendite, che hanno superato le punte del 2007. Nonostante i bassi tassi di interesse abbiano contribuito ad arrestare una flessione delle quotazioni durata tre anni, le aspettative sono di un incremento annuo modesto, intorno al 2% nel 2016-2017.

In Germania la crescita delle compravendite dovrebbe essere debole, inferiore al 10% nei prossimi 18 mesi. A differenza di altri Paesi europei, tuttavia, il nuovo mostra un discreto dinamismo, con un quinto degli scambi nel primo semestre 2016. I prezzi sono in una fase di stabilità, con aumenti intorno all'1%, anche se gli immobili di pregio nelle città più importanti segnano un trend più brillante.

Il 2015 ha segnato l'anno di svolta per il mercato immobiliare spagnolo: compravendite in aumento del 21% sul minimo storico del 2014 e previsioni di crescita intorno al 16% a chiusura del 2016 e 11% nel 2017 sono i dati salienti. Ci vorrà comunque molto tempo prima di recuperare i volumi pre-crisi: lo stock di case invendute è ancora consistente.

Il mercato residenziale inglese sta registrando, dopo Brexit, il rallentamento di alcuni progetti di alto livello e il calo della domanda internazionale, soprattutto a Londra. Una flessione delle quotazioni per gli immobili di lusso nella capitale subirà un'accelerazione: le ultime rilevazioni indicano un probabile calo medio del 3% nel 2016 e dell'1% nel 2017.

## In Italia 2.450 milioni di mq in case

Il quadro del real estate residenziale e non nei primi cinque Paesi europei

### STOCK IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

Dicembre 2015 ■ RESIDENZIALE ■ NON RESIDENZIALE

<b>FRANCIA</b>			
<b>3.100</b>	SUPERFICIE IN MLN MQ	<b>885</b>	<b>3.985</b>
7.470	VALORI IN MLD €	1.185	8.655

<b>GERMANIA</b>			
<b>3.850</b>		<b>1.150</b>	<b>5.000</b>
7.315		1.857	8.672

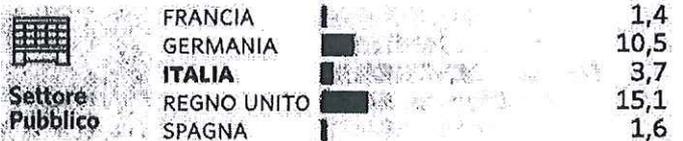
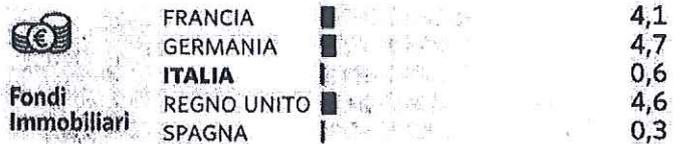
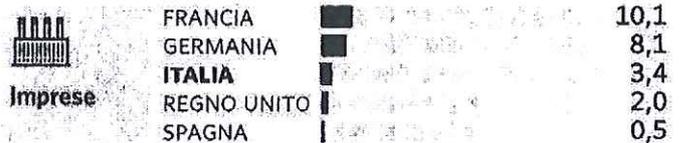
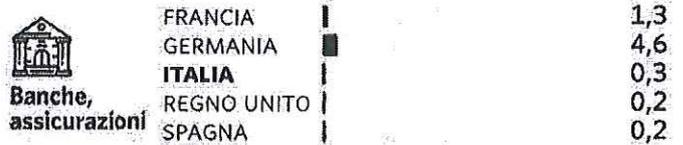
<b>ITALIA</b>			
<b>2.450</b>		<b>720</b>	<b>3.170</b>
3.450		670	4.120

<b>REGNO UNITO</b>			
<b>2.043</b>		<b>685</b>	<b>2.728</b>
3.330		1.000	4.330

<b>SPAGNA</b>			
<b>2.370</b>		<b>590</b>	<b>2.960</b>
2.915		455	3.370

### COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dicembre 2015, dati in %



### FATTURATO IMMOBILIARE EUROPEO

Andamento e previsioni, dati in milioni di euro e valori nominali

	2015	2016*	2017*	variazione % 2016/2015	variazione % 2017/2016
FRANCIA	136.500	140.000	152.000	+2,6	+8,6
GERMANIA	203.600	205.000	215.000	+0,7	+4,9
REGNO UNITO	130.200	112.000	115.000	-14,0	+2,7
SPAGNA	77.800	86.000	98.000	+10,5	+14,0
<b>ITALIA</b>	<b>111.050</b>	<b>115.100</b>	<b>120.950</b>	<b>+3,6</b>	<b>+5,1</b>
EU5	659.150	658.100	700.950	-0,2	+6,5

(\*) Previsioni

FONTE: Scenari Immobiliari

## PERICOLO SISMICO

# A rischio 5,4 milioni di case

◆ Sono 5,4 i milioni gli immobili residenziali in zone a elevato rischio sismico in Italia. «Il dato riveste un'importanza particolare alla luce della drammaticità dei recenti eventi naturali - spiega il report di Scenari Immobiliari -, che hanno riportato al centro dei dibattiti la qualità del patrimonio edilizio. Un dato che coinvolge una popolazione di oltre 21 milioni di persone». Solo il 25% del patrimonio residenziale è realizzato nel rispetto dei nuovi criteri, anche perché prima del 1974 non era prevista alcuna normativa anti-sismica, e solo gli

immobili realizzati dopo il 2008 dovrebbero rispettare interamente la normativa. «Si calcola che per mettere a norma gli edifici sarebbero necessari 93,7 miliardi di euro - continua il report -, di cui quasi il 40% da spendere nelle zone ad alto rischio sismico. A questi si dovrebbero aggiungere circa 40 miliardi per la copertura dai rischi idrogeologici. Si calcola che la realizzazione di immobili antisismici comporti un aumento dei costi di costruzione intorno al 10 per cento».

**TERZIARIO**

# In forte ripresa uffici e alberghi

di **Evelina Marchesini**

◆ Il terziario in Europa, e nel mondo, marcia spedito, testimone della ripresa e del recupero post-crisi. Uffici e hotel, in primis, guidano l'escalation dei record che superano i livelli 2007; centri commerciali, logistica e settori alternativi si differenziano a seconda delle aree di riferimento.

L'analisi di Scenari Immobiliari si concen-

tra su Francia, Germania, Italia, Regno Unito, Spagna, che rappresentano circa il 68% del Pil dell'Unione europea e quasi il 55% del fatturato immobiliare. Nel complesso, l'industria immobiliare rappresenta qui circa il 18% del Pil e impiega quasi dieci milioni di persone. Il patrimonio immobiliare complessivo ammonta a quasi 18 milioni di mq per un valore di 29 mila miliardi di euro, di cui però 24,5 si riferiscono al residenziale. Nell'ambito terziario, gli uffici rappresentano un quinto dello stock totale, con punte vicine al 30% nel Regno Unito e superiori al 25% in Francia e Germania, mentre in Italia il comparto è meno sviluppato, come quantità e qualità. Il non residenziale nei cinque Paesi europei copre dunque una superficie di 4,030 milioni di mq per un valore di 4,667 miliardi di euro. Nonostante sia ben ridotto rispetto al residenziale, è sul terziario che si concentra l'attenzione degli investitori, perché è un patrimonio in grado di produrre reddito.

Secondo Jll, l'Europa degli uffici resiste ai colpi delle incertezze politiche ed economiche, anche se deve ancora fare i conti con Brexit. Alla fine di giugno i volumi globali di spazi a uso uffici "prime" erano diminuiti del

3% rispetto allo stesso periodo 2015, ma il livello medio dei canoni è in aumento. Secondo Jll, 12,9 milioni di mq di spazi transati a fine giugno, pur in diminuzione sul 2015, restano al di sopra della media degli ultimi dieci anni e i canoni sono cresciuti in media dell'1,5% su base trimestrale. Tra i 30 mercati più importanti per Jll su base mondiale, compaiono Parigi con una performance dell'8,5%, Francoforte con il +2,8%, Londra al +2,1 per cento. Non tra i 30 mercati più importanti ma con buone performance è Atene, al +10,5% su base annua, come Budapest (+10%). Milano ha una performance del 6,4% e Roma del 5,3%.

Quello dei centri commerciali è un settore legato alle congiunture economiche e ai consumi. E sempre più i centri commerciali viaggiano a braccetto con lo sviluppo digitale. Cresce l'interesse per spazi retail nei centri storici, a scapito delle dimensioni, che possono restare contenute proprio grazie all'interazione con il web. Positivo anche il trend della logistica. Grande attenzione viene poi riservata all'alberghiero e a comparti innovativi come residenze per anziani e per studenti, residenze sanitarie e social housing.

**Piano nazionale per la sicurezza.** A tre anni dalla ripartizione dei fondi statali alle Regioni completato solo un terzo degli interventi

# Prevenzione, adeguato un edificio su quattro

di **Alessandro Arona**

**A** distanza di tre anni dalla ripartizione dei fondi statali alle Regioni sono stati completati solo un terzo degli interventi per la messa in sicurezza sismica degli edifici pubblici, e per la metà i lavori non sono ancora partiti.

Ancora peggio per gli edifici privati: gli interventi conclusi sono solo il 25%, quelli almeno avviati sono un altro modesto 3%, mentre per il 60% degli edifici finanziati i proprietari non hanno neppure presentato i progetti.

I numeri sono negativi, senza dubbio, ma sarebbe sbagliato liquidare come un flop il Piano nazionale di prevenzione sismica avviato nel 2010 in base all'articolo 11 della legge post-L'Aquila, la 77/2009. Per la prima volta lo Stato italiano metteva in campo un piano organico per la messa in sicurezza sismica, oltreché per i piani di «microzonazione sismica», affidando alla Protezione civile la fissazione delle regole e la ripartizione dei fondi alle Regioni per annualità, e infine a Regioni e Comuni l'attuazione.

Sul piatto 965 milioni di euro in sette annualità, dal 2010 al 2016, distribuite tra le Regioni in base al rischio sismico, per interventi "light" soprattutto di "rafforzamento locale" o miglioramento sismico, quelli meno costosi ma comunque in grado di salvare vite umane.

Una goccia nel mare, certo, rispetto al fabbisogno: secondo la Protezione civile per la messa in sicurezza sismica servirebbero circa 50 miliardi di euro per gli

## Piano prevenzione sismica

Bilancio delle prime tre annualità (fondi alle Regioni nel 2010, 2012 e 2013)

### Edifici pubblici

Fondi statali e locali, appalti di lavori pubblici da parte dell'ente proprietario

Fondi statali	203,8 mln €
Co-finanziamenti regionali	48,0 mln €
Interventi finanziati (numero) di cui:	377
<i>progetti affidati</i>	250
<i>appalti aggiudicati</i>	215
<i>lavori iniziati</i>	192
<i>lavori finiti</i>	129
<i>lavori collaudati</i>	81

### Edifici privati

Finanziamenti a parziale copertura dei costi, bandi per assegnarli

Importo deliberato	63,8 mln €
Numero richieste dei privati	29.201
Numero richieste accettate (finanziabili) di cui:	2.249
<i>progetti presentati</i>	890
<i>lavori iniziati</i>	606
<i>lavori conclusi</i>	463
<i>progetti non presentati</i>	1.361
Importo erogato	11,47 mln €

Fonte: elaborazione su dati Protezione civile

edifici pubblici e almeno 200 miliardi per quelli privati. Ma comunque un primo passo, un esperimento utile per capire errori e difficoltà, se davvero si vuole fare sul serio con il progetto "Casa Italia" lanciato dal governo.

Le annualità con un minimo di storia, almeno tre anni dall'assegnazione alle Regioni, sono le prime tre (383 milioni), mentre quella del 2013 è stata bloccata solo nel novembre 2014, e quelle 2014 e 2015 solo quest'anno. Ragioniamo dunque solo sulle prime tre annualità (tabelle a fianco). Il primo nodo è stato il Patto di stabilità delle Regioni, che ha indotto la Campania a sospendere del tutto la propria partecipazione al piano e ha fortemente rallentato l'attuazione in Sicilia, Molise, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Lazio. Il problema sembra superato, ma quello di eliminare vincoli di spesa è un punto importante. Tolta la Campania, sulle prime tre annualità c'erano 204 milioni di euro statali, a cui le Regioni ne hanno aggiunto 48: in tutto 252 milioni, «assegnati dalle Regioni - spiega Mauro Dolce, numero uno dell'antisismica alla Protezione civile - soprattutto a municipi, ospedali, scuole, scegliendo quasi sempre edifici su cui era stata fatta una verifica di sicurezza sismica». Qui emerge l'importanza della diagnosi sismica, finanziata per 70 milioni di euro solo con il Dl 289/2003, e fatta su 70 mila edifici («siamo a circa un decimo del totale», spiega Dolce). Su 377 progetti finanziati con le prime tre annualità, solo per 215 i lavori sono stati appaltati, solo per 192 sono partiti e solo in 129 casi sono arrivati alla fine. «Qui ci sono stati - ammette

Dolce - i soliti problemi dei lavori pubblici in Italia, i tempi lunghi di progettazione e approvazione, i ricorsi nelle gare, le crisi delle imprese». Il potere di revoca dei fondi del capo della Protezione civile è del tutto teorico, e qui invece andrebbe pensato un meccanismo più stringente: termini per la spesa e sanzioni "graduali".

Problemi ancora più grandi sugli edifici privati. Le Regioni dovevano assegnare una quota dei fondi oscillante tra il 20 e il 40% (quasi tutte hanno scelto il 20), con contributo di 100 euro/mq per gli interventi di rafforzamento locale («circa la metà del costo» spiega Dolce), 150 per il miglioramento («circa un terzo») 200 euro/mq per la demolizione e ricostruzione («circa il 15%»). Le domande sono state abbastanza (29 mila, ma su circa 10 milioni di unità abitative in zona sismica), solo 2.249 quelli che sono stati finanziati, ma solo in 890 casi i proponenti hanno presentato il progetto, gli altri si sono tirati indietro. «La quota di copertura non è sufficiente» sostiene Diego Zurli, capo dei Lavori pubblici in Umbria, e nessuna certezza c'è (come invece sperava la Protezione civile) sul fatto che si possano utilizzare le detrazioni del 65% sulla quota pagata dai privati. Inoltre quasi sempre i progetti presentati riguardano edifici unifamiliari, mentre la vera sfida per la prevenzione sismica è fare interventi su condomini e "aggregati" nei centri storici. «Impossibile costringere a spendere» ammette Zurli, ma sul tappeto potrebbero essere messi incentivi maggiorati per incapienti, anziani, soggetti deboli.

**Aree dismesse**

## Recupero dell'ex Oec di Monte Olimpino La Commissione urbanistica dà il via libera

**(p.an.)** Via libera ieri, da parte della Commissione urbanistica di Palazzo Cernezzini, alla variante al piano di recupero dell'ex Oec di Monte Olimpino, tra via Bellinzona e via Camozzi. La proprietà dell'area aveva proposto un nuovo piano, in variante al Pgt attuale. La delibera fa leva sul "rischio di compromissione e degrado" dell'area. Verranno realizzate così soltanto le superfici previste con destinazione d'uso

**Volumetrie**

Nella variante è prevista solo la realizzazione della parte commerciale del recupero, rinunciando invece agli oltre 7mila metri quadrati di residenziale. Confermati parcheggi e zone verdi

commerciale per oltre 2.300 metri quadrati, 1.500 dei quali di vendita, rinunciando alla massiccia quota di volumetria residenziale, ovvero 7.127 metri quadrati.

Il piano prevede il mantenimento degli impegni per la quota destinata ad aree pubbliche e di interesse pubblico. Ovvero oltre mille metri quadrati di parcheggio e oltre 1.300 a verde. La proposta di delibera, come detto ha avuto il suo

via libera ieri pomeriggio dalla Commissione urbanistica. Hanno votato a favore la presidente Andrèe Cesareo (Pd), Stefano Legnani e Guido Rovi (Pd), Filippo Bianchi (Como Civica), astenuto Giampiero Ajani (Lega). Assenti Roberta Marzorati (Per Como), Francesco Scopelliti (Gruppo Misto) ed Eva Cariboni (Amo la mia città). La "palla" passa al consiglio comunale, nella seduta del 26 settembre.



Possibile nuova vita per l'area ex Oec di via Bellinzona a Monte Olimpino

# Effetto mutui facili, vendite su del 22%

Il record di transazioni a Bologna: +33,5%. Roma la «peggiore» con +12,7%  
La ripresa degli immobili industriali. Valori in calo dello 0,6% nel primo semestre

I prezzi e i tassi dei mutui sono ai minimi e la mancanza di alternative di investimento nel contempo sicure e redditizie stanno facendo il resto. Le vendite di abitazioni nel secondo trimestre 2016, secondo i dati rilasciati questa dall'Agenzia delle Entrate, sono cresciute del 22,9% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno con incrementi record a Bologna (+33,5%) e a Milano (+29,7%). Minore ma di tutto rispetto la performance della Capitale, che ha messo a segno una crescita del 12,7%.

Sono dati che in parte vanno giudicati sorprendenti se messi in relazione alla modesta crescita dell'economia e con gli indicatori di fiducia dei consumatori ma evidentemente il concorso di cause cui accennavamo sta spingendo le famiglie ad accelerare sull'acquisto della prima casa o sulla sostituzione di quella che già posseggono. Un ruolo non marginale inoltre è giocato da alcune misure di facilitazione fiscale messe in campo negli ultimi mesi e in particolare

## 500

**mila**  
le transazioni che potrebbero essere effettuate quest'anno

dalla possibilità di ottenere le agevolazioni prima casa anche se si vende l'alloggio vecchio entro un anno dall'acquisto di quello nuovo.

Sul fronte dei prezzi oggi Tecnocasa ha presentato il suo report annuale, da cui si ricava che le quotazioni hanno rallentato nella prima parte del-

l'anno il trend di discesa: nella media delle grandi città la discesa dei valori del primo semestre 2016 è stata dello 0,9%, ma a Milano i prezzi sono calati solo dello 0,1% mentre a Roma la discesa è stata di un punto. Su base annua la diminuzione media è stata di 2,7%, con Milano che ha registrato

-0,9% e Roma -2,6%.

Le prospettive per i prossimi mesi appaiono buone ed è anche possibile che quest'anno si sfonderà la quota psicologica di 500mila transazioni: la domanda infatti è ancora sostenuta (il portale casa.it segnala una crescita del 6% dall'inizio dell'anno a oggi a livello nazio-

## Unicredit Capital Research al 6,7%

Capital Research sale ancora in Unicredit. Dopo il 5% raggiunto in agosto, il fondo di Los Angeles è oggi al 6,725%. Secondo socio è il fondo sovrano di Abu Dhabi, Aabar (5,042%), terzo è Blackrock (4,825%)



## La tenuta dei prezzi

A Milano il valore medio degli immobili si è ridotto dello 0,1%, a Roma dell'1%

nale, con Milano a +8,8% e Roma a +6,9%) e rimane buona anche la domanda di mutui.

Note positive infine arrivano anche dai dati delle Entrate sulle vendite non residenziali: gli immobili a destinazione industriale hanno registrato un incremento di transazioni del 28,7%, gli uffici del 14,7%, i negozi del 12,9%.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il trend

● I dati dell'Agenzia delle entrate sul secondo trimestre, resi pubblici ieri, indicano una ripresa del mercato del mattone

● Le compravendite sono salite del 22%. I prezzi però sono ancora al ribasso anche se vanno verso la stabilità. Prosegue il trend positivo dei mutui

**Edilizia.** Il ministro Delrio conferma: un segnale importante arriverà con la stabilità

## «Sisma-bonus per le seconde case»

**Massimo Frontera**  
ROMA

Il governo conferma l'impegno su ecobonus allargato a condomini e sismabonus potenziato e stabilizzato sul lungo termine. «Un segnale importante - ha anticipato a questo proposito il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio - ci sarà con la legge di stabilità».

Delrio ha parlato a lungo ieri alla commissione Ambiente della Camera. E sono arrivate precisazioni e conferme importanti sul fronte degli incen-

tivi fiscali. Entro l'anno, ha assicurato Delrio, arriveranno le linee guida sulla classificazione degli edifici, un documento strategico per definire gli interventi edilizi, associando a ciascuno un incentivo differenziato, che «potrebbe anche superare il 65%».

L'applicazione temporale sarà lunga: «Questi interventi richiedono tempo per essere pianificati, non si può andare avanti con le proroghe». Il sismabonus «va esteso anche alle seconde case», ha detto inoltre

Delrio che ha allo studio misure anche per facilitare l'applicazione anche ai condomini, in combinazione con l'ecobonus.

E si sta valutando la possibilità di uno sgravio anche per la sola diagnosi e classificazione dell'edificio. Senza alcun obbligo: «Non ci saranno oneri aggiuntivi per i cittadini», ha detto Delrio mettendo la pietra tombale all'ipotesi di resuscitare il fascicolo del fabbricato.

Delrio ha annunciato misure di semplificazione, per rendere concretamente (e volontaria-

mente) fruibile il sismabonus, e meccanismi finanziari in cui coinvolgere banche o istituti a controllo pubblico (è stato citato l'Inail). Incentivi allo studio anche per la sicurezza del patrimonio pubblico, con risorse statali. Ma questo sarà oggetto di un piano a parte.

Novità sul regolamento edilizio unico, che langue da mesi: «Il 21 settembre - annuncia Delrio - potrebbe avere il via libera tecnico da parte delle Regioni».

Immobiliare. Nel secondo trimestre dell'anno crescita totale del 22,9%

# Bologna e Milano trainano le compravendite di case

Paola Dezza  
MILANO

I bassi tassi di interesse sui mutui e le quotazioni del metro quadro ridimensionate da anni di crisi mettono in ombra, per il momento, la scarsa fiducia sulla stagnazione dell'economia e i timori derivanti dalle tensioni geopolitiche a livello mondiale. Espingono gli italiani a rivalutare l'acquisto della casa, anche come investimento vista l'assenza di asset class alternative redditizie.

L'ultimo Osservatorio immobiliare reso noto ieri dall'agenzia delle Entrate fotografa compravendite residenziali in aumento del 22,9% nel corso del secondo trimestre 2016 al traino delle otto maggiori città e dei capoluoghi del Nord. Ma in tutto il Paese il mercato immobiliare ha dato segni di vivacità. Il reale estate in generale, che comprende oltre al residenziale i segmenti terziario, commerciale, produttivo ha messo a segno un +21,8% di transazioni.

Da aprile a giugno si sono vendute quindi 143.245 case, che sommate alle 115.135 abitazioni passate di mano nel primo trimestre del 2016 portano a oltre 258 mila le unità compravendute nei primi sei mesi dell'anno in corso contro le 211.980 dei primi sei mesi del 2015.

Il dato «è in controtendenza – sottolinea l'Osservatorio –, soprattutto per la sua intensità e per

l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'Istat».

«Il mercato ha fatto un salto – spiega Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio – le famiglie che erano rimaste in attesa, pur avendo le risorse per acquistare, hanno verificato che è il momento di massi-

## LO SCENARIO

Da aprile a giugno si sono vendute 143.245 case, che sommate alle 115.135 del primo trimestre portano il totale a oltre 258 mila

ma convenienza. Prima che tassi e prezzi delle case tornino a salire».

Tornando ai dati, al Nord, area che rappresenta oltre la metà del mercato complessivo, si è innescata una dinamica positiva che ha portato a una crescita delle compravendite di abitazioni a un tasso vicino al 25%. Qui i capoluoghi hanno fatto la parte del leone: +26,9%. Anche al Centro e al Sud la crescita dei volumi di compravendite supera il 20%. «È un ottimo dato perché il secondo trimestre è decisamente significativo –

dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma –. Si conferma una tendenza favorevole che potrebbe indurre a una revisione al rialzo sulle stime per la chiusura d'anno». Da verificare sarà soprattutto l'ultimo trimestre. «Rimangono però elementi che potrebbero incidere negativamente sul futuro – dice Dondi –, in primis il rallentamento della crescita del Pil rispetto alle previsioni, e i fattori Brexit da un lato e referendum italiano dall'altro, per via dell'instabilità che potrebbe scaturire dalla vittoria del no».

Tra i grandi centri meno dinamiche Palermo e Roma, uniche due tra le otto maggiori città italiane per popolazione a registrare vendite di case in aumento del 12% circa. Per il resto i tassi sono superiori al 20%: da Bologna, la migliore con un +33,5% a Milano (+29,7%, crescita che dura ininterrottamente dal terzo trimestre 2013). Bene anche Genova (+27,6%) e Napoli (+25,3%).

Nel secondo trimestre 2016 i settori non residenziali sono in aumento complessivamente del 16,4% rispetto allo stesso periodo del 2015. È il settore produttivo, pur con scambi contenuti, a mostrare il rialzo più elevato: 29% circa. Crescono anche le transazioni nel terziario (+14,7%) e nel commerciale (+12,9%).

**Codice degli appalti.** Per ingegneri e architetti

# L'Anac: nelle gare di progettazione largo ai parametri

**Mauro Salerno**  
ROMA

Si aggiunge un altro tassello al complesso puzzle disegnato per l'attuazione del codice degli appalti. L'Autorità anticorruzione ha approvato in via definitiva le linee guida per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura. Una bussola fondamentale per le amministrazioni, che potranno così farsi guidare dagli indirizzi dell'Anac per la definizione dei bandi e la gestione delle gare, senza correre il rischio di incorrere in contestazioni di legittimità degli affidamenti.

Le linee guida per l'assegnazione dei servizi di progettazione sono il primo atto di indirizzo - tra gli 11 su cui ha finora messo mano l'Anac - arrivati al traguardo del via libera definitivo, dopo il passaggio in Consiglio di Stato e l'esame delle commissioni parlamentari competenti. Rispetto alla bozza varata in prima battuta a fine

giugno dal Consiglio dell'Autorità il testo definitivo introduce alcune novità, ma in larga parte conferma l'impianto generale messo anche in consultazione tra gli operatori.

Rimane innanzitutto l'indicazione-chiave relativa al calcolo dei compensi da porre a base delle gare. Il riferimento sono i "parametri" contenuti nel Dm Giustizia del 17 giugno 2016 che ha aggiornato il vecchio Dm 143/2013. Per l'Autorità usare le tabelle del decreto per determinare gli onorari di ingegneri e architetti è d'obbligo, anche se su questo punto il codice appalti parla di facoltà per le amministrazioni, lasciando evidentemente aperta la porta anche ad altre strade.

Per rafforzare la propria interpretazione, facendo in qualche modo propria un'istanza dei professionisti, l'Authority ricorda quanto previsto dal primo decreto sulle liberalizzazioni (Dl 1/2012) da cui è derivata l'abolizione delle tariffe profes-

## L'INDICAZIONE

L'Autorità supera il Codice: obbligatorio fare riferimento al Dm della Giustizia per definire i compensi dei professionisti

ionali. In quel decreto, il riferimento ai «parametri» stabilito dal ministero per la Giustizia per determinare i compensi viene infatti imposto come obbligo, allo scopo di evitare comportamenti troppo disomogenei tra le Pa. Con l'avvertenza, però, che i compensi posti a base di gara non devono mai superare l'importo dei vecchi minimi.

Le linee guida confermano poi una serie di misure destinate a favorire la massima partecipazione alle gare. Innanzitutto si ribadisce la possibilità per le amministrazioni di sostituire la richiesta di un fatturato minimo con una copertura assicurativa contro i rischi professionali calcolata in percentuale rispetto al costo delle opere da progettare. Il fatturato minimo non potrà comunque mai superare il doppio dell'importo a base di gara. Lo stesso dicasi per il numero di personale tecnico necessario all'esecuzione del servizio.

Una novità riguarda i giovani professionisti. Per aprir-

re le porte del mercato pubblico anche a chi si è appena affacciato alla professione, l'Anac chiede alle amministrazioni di prevedere sempre criteri di valutazione capaci di valorizzare «gli elementi di innovatività delle offerte presentate».

Non è una decisione presa sull'onda del terremoto che ha distrutto Amatrice il 24 agosto (visto che era presente anche nelle prime versioni del documento) ma va certamente in direzione di aumentare il grado di sicurezza di costruzione degli edifici l'indicazione alle Pa di inserire nei bandi la richiesta di prevedere sempre la presenza di un geologo nel gruppo di progettazione. Rispetto alle linee guida varate a giugno è stata però aggiunta la possibilità per le stazioni in appalti di bandire una gara ad hoc per individuare il professionista cui affidare la relazione geologica, distinta dalla procedura necessaria ad assegnare l'incarico di progettazione.

Tempi accelerati per installare le centinaia di «cassette» necessarie. Le aree sono state già scelte e le Regioni faranno gli appalti

# Sisma, gare vicine per le urbanizzazioni

A Palazzo Chigi si scrive il decreto-ponte con le misure per emergenza e ricostruzione

DI M.FRONTIERA E G.LATOUR

**S**trade, reti, acqua, fognone, fondazioni. In attesa che si materializzino i contorni della ricostruzione pesante, comincia a prendere forma, in maniera parecchio definita, la fase che chiuderà l'emergenza.

Il processo che porterà a realizzare i moduli abitativi provvisori si aprirà con un corposo pacchetto di appalti: le Regioni avranno cinque mesi di tempo per mandare in gara e far realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie nelle aree che ospiteranno le cassette. Lo prevede l'accordo quadro per il quale Consip, ad agosto 2015, ha chiuso una gara vinta dal Consorzio Cns in A t t i c o n C o g e c o 7.

Questo momento, calendario alla mano, pare molto vicino. Il prototipo di modulo abitativo, infatti, sarà pronto in settimana. Nel frattempo alcune Regioni hanno già individuato le loro aree. La sequenza temporale per mettere in moto il sistema prevede che le Regioni, di accordo con la Protezione civile, decidano di fare l'ordine, attivando l'accordo quadro vinto dal consorzio Cns ad agosto 2015.

A quel punto scatta un periodo di cinque mesi durante il quale, su progetto del consorzio, vengono avviati gli appalti per le opere di urbanizzazione: strade, reti, acqua, fognone e fondazioni. Si tratta, in sostanza, di mettere a posto il perimetro nel quale saranno collocati i moduli, consentendo alle aree di essere abitabili. Completata questa fase, le Regioni consegneranno a Cns le opere di urbanizzazione finite: ipotizzando che l'ordinativo scatti già a settembre, si potrebbe arrivare così intorno a febbraio. A quel punto, ci saranno due mesi di tempo per montare tutte le cassette, secondo gli accordi del capitolato sottoscritto con Consip. Un orizzonte temporale che porta il limite massimo ad aprile.

Anche se bisogna considerare che il termine di sette mesi è quello dell'ultima casa finita. Molte arriveranno, con ogni probabilità, prima. Il limite della fornitura, da contratto, è pari a 850 moduli che, a conti fatti, potrebbero bastare a coprire il fabbisogno degli sfollati.

L'operazione è già molto avanti, come spiega Sergio Zaccarelli, procuratore designato dal nuovo consiglio di gestione del Cns come responsabile del progetto: «Il 25 agosto - racconta - quando sono arrivate le prime notizie ho scritto alla Protezione civile, mettendo le nostre risorse a disposizione con il massimo spirito di servizio. Ci è stato risposto

che sarebbe stato preso in esame l'accordo quadro e che, al momento opportuno, saremmo stati chiamati». Questa chiamata, di fatto, è già arrivata, dal momento che Cns sta partecipando ai tavoli con le Regioni, per discutere del progetto.

«Ci sono stati chiesti dettagli su fotografie, elaborati e rendering ed è stato

espresso un grande apprezzamento». Al momento, esiste un definitivo molto avanzato, che dovrà essere adattato alle caratteristiche delle aree che saranno individuate. Proprio su questo, Zaccarelli si augura che le cose procedano rapidamente: «Abbiamo chiesto, se decideranno di coinvolgerci, di non aspettare la definizione completa di un ordinativo finale, ma di fare degli ordinativi intermedi per consentirci subito di attivare la produzione». Potrebbe, allora, prendere forma un primo ordine, da integrare successivamente, ben prima della fine di settembre. Anche perché alcune Regioni hanno già individuato le aree. Il Lazio, ad esempio, ha già selezionato il sito dedicato ad Amatrice.

Intanto a Palazzo Chigi si lavora intensamente per impostare la complessa fase che abbraccia sia la fine della prima emergenza, sia quella della fase interme-

dia, sia quella ancora da avviare concretamente, della ricostruzione. La pietra angolare di questa fase è un decreto che si sta scrivendo a Palazzo Chigi, sotto la regia politica del sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Claudio De Vincenti.

I temi al centro di questo provvedimento - per le quali sono state inviate proposte da parte di un'ampia area di governo (Economia, Ambiente, Politiche agricole, Beni culturali, Infrastrutture e Istruzione) - sono molti e tutti della massima importanza: definizione esatta del "cratere"; risarcimenti per i danni del terremoto, superando la distinzione tra prime e seconde case; gestione dell'anno scolastico e delle attività economiche (in particolare quelle agroindustriali), allestimento delle residenze temporanee, sospensione di scadenze fiscali e tributarie, deroghe normative per velocizzare i tempi per opere e smaltimento di materiali. C'è poi ancora una prima cornice operativa per la struttura commissariale affidata a Vasco Errani, con indicazione di risorse, uomini e poteri. Il testo ha tre grandi capitoli: la chiusura della prima fase di emergenza; la gestione delle persone rimaste senza casa e delle attività economiche; le prime basi per la ricostruzione.

Uno degli elementi centrali è il risarcimento, che sarà assicurato a tutti quelli che hanno subito danni dal sisma. Il principio, peraltro già sottolineato pubblicamente da De Vincenti una settimana dal terremoto, non è in discussione. Ma proprio per assicurare la sua rigorosa applicazione - e allo stesso tempo bloccare a monte gli abusi - la norma che si sta scrivendo a Palazzo Chigi specificherà che il danno dovrà essere documentato e dimostrato.

L'obiettivo è stringere i tempi e definire il testo in 7-10 giorni. Un nodo da sciogliere è quello delle seconde case. Dal territorio c'è una richiesta forte per superare ogni distinzione tra prima e seconda abitazione ai fini del risarcimento e della ricostruzione con criteri antisismici. D'altra parte, dicono tutti i governatori, il territorio colpito ha un altissimo numero di seconde case che trainano una economia turistica. ■

Si fa più complesso il lavoro tecnico a Porta Pia

## Sulla classificazione si allungano i tempi

**T**empi più lunghi del previsto per la classificazione sismica. Passata la fase più acuta dell'emergenza, comincia fatalmente a complicarsi la partita del nuovo metodo di certificazione degli edifici, che sarà la base per la revisione delle detrazioni fiscali e la nascita del "sismabonus". Se l'obiettivo iniziale era di bruciare le tappe, accelerando i tempi, le indiscrezioni che arrivano dal ministero delle Infrastrutture dicono che le cose stanno andando in maniera parecchio diversa. Tra la fine di agosto e i primi giorni di settembre, il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio si è trovato tra le mani un lavoro praticamente chiuso, messo a punto dalla commissione guidata dal provvidore alle Opere pubbliche di Lombardia ed Emilia Romagna, Pietro Baraton. Prevede, come noto, una classificazione in sei livelli, dalla A alla F.

La scelta del responsabile di Porta Pia è stata di sottoporre il testo al Consiglio superiore dei lavori pubblici per un ulteriore parere. L'organo consultivo del Mit ha il documento all'esame e dovrebbe licenziarlo, con un voto formale dell'assemblea, nel giro di un mese, per la fine di settembre.

Al di là della forma, però, sta emergendo un tema di sostanza. Il ministero, infatti, vorrebbe semplificare il lavoro fatto dalla commissione. Anziché approntare un documento adatto soltanto a ingegneri esperti della materia, sarebbe cioè meglio definire un prontuario più "masticabile": una sorta di check list che dica al professionista quali sono i controlli da fare e che colleghi una valutazione al risultato di quelle verifiche. Questo schema semplificato dovrebbe avere conseguenze anche sul fronte delle detrazioni fiscali. Per il Mit l'ideale sarebbe individuare a monte quali sono le tipologie di intervento da privilegiare, agganciando a ciascuna un diverso livello di sconto. Un esempio aiuta a capire meglio: i rivestimenti in fibra di carbonio potrebbero avere un bonus del 70%, gli isolatori del 65% e così via, a scendere. Ovviamente, si tratta solo di obiettivi e idee in lavorazione. Le prossime settimane diranno quale sarà il punto di caduta di questo dialogo in corso. Comunque, se la dialettica è piuttosto viva su alcune questioni, su altre esiste già una posizione definita: è il caso del cosiddetto "effetto Groupon". In altre parole, tutti sono concordi nel volere evitare che le nuove certificazioni facciano la fine delle diagnosi energetiche: fatte male e vendute a poche decine di euro su internet. Per questo, è probabile che, a margine della classificazione, arrivino anche decisioni sul fronte dei professionisti. Magari costituendo un albo di quelli abilitati a fare le verifiche. ■ **G.I.A.**

DI RICCOLDEE BENVENIA



■ Fabrizio Curcio

*La macchina ha finora funzionato bene. Ma il percorso verso la normalità sarà lungo*



Il numero scorso di «Edilizia e Territorio» è stato dedicato quasi integralmente al terremoto del 24 agosto e alle conseguenti prime decisioni sotto il profilo dell'emergenza - nell'azione gestita sul campo dalla Protezione Civile - e sotto il profilo delle prime operazioni di messa in sicurezza e gestione della fase transitoria. Il governo ha però anche accelerato il lavoro sulla ristrutturazione del sismabonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA