

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

12 – 18 dicembre 2016

Detrazioni maxi fino al 2021

Cinque anni per effettuare gli interventi antisismici e di risparmio energetico sulle parti comuni in condominio

di Cristiano Dell'Oste e Valeria Uva

Non chiamatela proroga. Dopo anni di semplici "allungamenti" della durata, la legge di bilancio per il 2017 contiene una riscrittura delle norme che regolano le detrazioni sui lavori in casa. Ne escono trasformati, in particolare, il sisma-bonus per la messa in sicurezza degli edifici e l'ecobonus per il miglioramento delle prestazioni energetiche dei condomini. Mentre la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni edilizie guadagna altri 12 mesi (e in questo caso si tratta, si, di una proroga senza variazioni).

Le misure antisismiche
Notevole il rafforzamento del sisma-bonus. Alla versione ordinaria (50% di detrazione per il 2017 e 36% dal 2018) che agevola tutti i lavori di messa in sicurezza per ogni tipo di immobile anche nelle zone 4 (quelle a rischio sismico meno marcato), si affianca una versione potenziata. Si applica a case ed edifici produttivi nelle zone sismiche 1, 2 e 3, vale per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 e prevede una detrazione crescente in funzione dei miglioramenti antisismici per l'edificio: si parte con il 50% di sconto riconosciuto senza condizioni, si sale al 70% (75% per i condomini) se si migliorano una classe di rischio sismico e si arriva all'80% (85 per i condomini) se le classi scalate sono due. Ma per capire le dimensioni dell'investimento necessario occorre aspettare il Dm che dovrà definire le classi di rischio sismico, ancora in preparazione. Ampliato anche il tetto di spesa da recuperare non più in dieci, ma in soli cinque anni.

Inoltre, per le detrazioni al 75 e all'85% legate a lavori antisismici in condominio, il benefi-

ciario può cedere il credito d'imposta a fornitori o terzi (escluse le banche).

La norma pare più ampia di quella introdotta quest'anno per l'ecobonus in termini così restrittivi da renderla inutilizzabile. Per conoscere i dettagli operativi, però, bisognerà attendere un provvedimento delle Entrate (da adottare entro il 2 marzo 2017, termine ordinario).

L'ecobonus

Per il risparmio energetico, la legge di bilancio agisce su due fronti. Da un lato proroga di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2017, le detrazioni Irpef/Ires del 65% riservate a chi interviene su singole unità immobiliari.

Dall'altro, prolunga di cinque anni - fino al 31 dicembre 2021 - la detrazione del 65% per l'efficiamento energetico su parti comuni di edifici condominiali. È la proroga più lunga nella storia dell'ecobonus, dopo

anni di rinnovi annuali. Dal cambio della caldaia all'installazione dei pannelli solari, il catalogo degli interventi agevolati al 65% è invariato.

Per i soli lavori condominiali, però, vengono introdotte due detrazioni *extra large* al 70 e al 75% riservate - rispettivamente - a chi interviene almeno sul 25% dell'involucro del condominio e a chi raggiunga almeno la qualità media di prestazione energetica ed estiva prevista dal Dm Sviluppo economico del 26 giugno 2015. Anche per questo ecobonus maggiorato al 70 o al 75%, inoltre, viene prevista la possibilità di cedere il credito d'imposta.

Quel problema potrebbe nascere dalla norma che introduce un nuovo limite di spesa a 40 mila euro parametrato sul numero di unità che compongono l'edificio. Se la disposizione non sarà interpretata a favore dei contribuenti, potrebbe tradursi in una stretta sulla spesa agevolata, anche per i lavori su singole unità immobiliari.

Il 50% sui lavori

Viene confermata senza variazioni per tutto il 2017 la detrazione Irpef del 50% per il recupero edilizio. Lo sconto vale per tutti gli interventi (ma la manutenzione ordinaria è ammessa solo in condominio) anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno prossimo (principio di cassa) fino a 90 mila euro per unità.

Gli arredi

Le agevolazioni per l'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici sono prorogate al 2017, ma solo se legate a lavori a loro volta agevolati con il 50 per cento. Non è stato invece confermato - e scadrà il 31 dicembre - il bonus mobili riservato alle giovani coppie under 35 che comprano casa.



IN SINTESI

La manovra

La legge di bilancio per il 2017 rivisita e potenzia le agevolazioni sui lavori edili. Rafforza in particolare il sisma-bonus, che potrà arrivare fino all'85% con rimborsi in cinque anni e l'ecobonus per i condomini (fino al 75%) che saranno validi dal 2017 al 2021.

Le conferme

Prorogati di altri 12 mesi per tutto il 2017 sia la detrazione del 50% per gli interventi edili su tutte le abitazioni sia il bonus mobili (sempre al 50%) collegato ai lavori, che però devono essere avviati dopo il 2015.

L'opzione. Chance limitata ai «superbonus» per efficienza e antisismica su parti comuni

Più facile cedere il credito ma solo per i bonus extra-large

Luca De Stefani

■ Una nuova formula per la cessione delle detrazioni su lavori in condominio. La prevede la legge di bilancio 2017 per due grandi categorie di interventi:

① le spese sostenute dal 2017 al 2021 dai condomìni per gli interventi antisismici su parti comuni di «edifici ubicati nelle zone sismiche» 1, 2 e 3, con «procedure autorizzatorie» comunali iniziate dal 1° gennaio 2017, da cui deriverà una riduzione del rischio sismico di una o due classi (detrazione rispettivamente del 75% e dell'85%);

② le spese sostenute, nello stesso periodo 2017-21, per la riqualificazione energetica di parti comuni che dia diritto all'ecobonus maggiorato al 70 o al 75% (rispettivamente, interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie e interventi che raggiungono «almeno la qualità media» di cui al Dm Sviluppo 26 giugno 2015).

Questa possibilità di cedere la detrazione ha regole diverse da quella introdotta dalla legge di Stabilità 2016 per gli interventi di riqualificazione ener-

getica su parti comuni condominiali agevolati al 65%, che è regolata dal comma 2-ter dell'articolo 14 del Dl 63/2013 e che la legge di bilancio proroga per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2017 (anche se le stesse spese, di per sé, saranno agevolate fino al 2021). Peraltro, si tratta di una chance limitata ai soli incapienti, come disciplinata dal provvedimento delle Entrate del 22 marzo 2016 (prot. 43434), e finora è stata usata pochissimo.

Ma torniamo alla «nuova» possibilità di cessione dei crediti. Potranno trasferire il bonus tutti i «beneficiari», e non solo gli incapienti, e il trasferimento potrà avvenire verso i «fornitori che hanno effettuato gli interventi» sulle parti comuni, ma anche nei confronti di altri «soggetti privati», i quali potranno decidere anche di cedere a terzi questi crediti fiscali.

Per entrambe le categorie di interventi agevolati (sia il sisma-bonus che l'ecobonus) la versione definitiva della legge di bilancio 2017 esclude la cedibilità verso gli «istituti

di credito» e gli «intermediari finanziari» (all'inizio, probabilmente per una svista, il testo non era allineato).

I dettagli operativi dovranno essere definiti dalle Entrate con un provvedimento da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (2 marzo 2017, quindi).

Considerando che la terminologia utilizzata dell'agevolazione per gli incapienti è simile a quella per i due nuovi bonus, si può ipotizzare che le modalità operative saranno simili, fatte salve le differenze nella norma di base.

Oggi, per cedere il bonus, è necessario che l'amministratore di condominio effettui il bonifico «parlante» al fornitore nel periodo agevolato, naturalmente solo per la parte non ceduta come credito d'imposta, in quanto quest'ultima viene compensata con parte del debito che il condominio ha nei confronti del fornitore. Nel caso di cessione a soggetti privati, ovviamente, il pagamento della quota condominiale dovrà essere completo.

LEGGI DI BILANCIO

Efficienza energetica e hotel



Sulle singole unità

La proroga è solamente di 12 mesi al 31 dicembre 2017 per il 65% riferito alle opere su abitazioni ed edifici isolati

Ecobonus potenziato in condominio

Cinque anni per gli interventi su parti comuni - Detrazioni al 75% per i lavori più pesanti

Dario Aquaro

■ Ancora un anno a disposizione dei contribuenti per sfruttare l'ecobonus del 65 per cento. E addirittura cinque anni se si effettuano interventi condominiali, con l'ulteriore possibilità di "agganciare" un maggior beneficio (al 70 o 75%).

Oltre a spingere più avanti i termini delle detrazioni Irpef e Ires per la riqualificazione energetica degli edifici, la legge di bilancio 2017 ne modifica in parte i meccanismi. Nelle singole unità immobiliari, la misura del 65% viene confermata fino al 31 dicembre 2017. Ma per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali, o che interessino tutte le unità del singolo condominio, la proroga arriva al 31 dicembre 2021.

Interventi e «sconti»

La detrazione vale sempre per alcune categorie di lavori, con massimi di "sconto" differenti: riqualificazione globale di edifi-

ci (100mila euro); interventi su pareti, tetti, solai (60mila euro); sostituzione o modifica di serramenti e infissi (60mila euro); installazione di pannelli solari termici (60mila euro); sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione, pompe di calore o impianti geotermici (30mila euro); sostituzione di

scaldacqua con quelli a pompa di calore (30mila euro); installazione di schermature solari (60mila euro); sostituzione di impianti di riscaldamento (o nuova installazione) con generatori a biomassa (30mila euro); installazione di dispositivi multimediali per controllare da remoto gli impianti (nessun valore massimo di detrazione).

Tutte queste opere restano incentivate, compresi i dispositivi domotici aggiunti lo scorso anno dalla legge di Stabilità 2016.

La riduzione dall'Irpef o dall'Ires continua a essere ripartita in diecimila annuali di pari importo e

restano valide le altre regole applicative, a partire dalla necessità di pagare con bonifico "parlante".

Allo stesso modo, resta vivo l'iter necessario a ottenere l'ecobonus, che - rispetto all'agevolazione sul recupero edilizio - include l'invio della documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori e il vincolo di osservare particolari requisiti tecnici variabili in base al tipo di intervento eseguito.

Involucri favoriti

Le novità riguardano le percentuali di sconto per la riqualificazione di parti comuni degli edifici condominiali. Nel caso l'eventuale intervento sull'involucro inci-

da per oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, la detrazione diventa infatti pari al 70% della spesa. E può salire al 75% se le opere sono finalizzate a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, e conseguono almeno la qualità media ex

Dm 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Le condizioni devono essere asseverate da professionisti abilitati e saranno verificate dall'Enea con controlli anche a campione.

Ma le detrazioni - precisa la norma - «sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio». Un'espressione la cui portata lascia aperti diversi spazi interpretativi (si veda il Focus).

La cessione del credito

Per venire incontro alle persone con bassi redditi (incapienti), è previsto che per gli interventi agevolati al 70 e 75% i beneficiari possano cedere il proprio credito d'imposta ai fornitori che hanno eseguito i lavori o anche ad altri privati, «con la facoltà di successiva cessione del credito». Restano esclusi istituti di credito e intermediari finanziari.

Le opere e i tempi

Gli interventi agevolati dall'ecobonus prima e dopo la legge di bilancio per il 2017

○ Spesa agevolata
● Detrazione Irpef/Ires del 65%

○ Su singole unità immobiliari
○ Su parti comuni condominiali**

Dal 1° gennaio 2017 la legge di bilancio prevede che le detrazioni siano calcolate su una spesa complessiva massima di 40.000 moltiplicata per il numero di unità immobiliari dell'edificio

		2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali <i>Art. 1, comma 346, legge 296/2006</i>	92.307,69 ● 60.000		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		
Sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione <i>Art. 1, comma 346, legge 296/2006</i>	46.153,84 ● 30.000***		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Sostituzione del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia <i>Art. 1, comma 286, legge 244/2007</i>	46.153,84 ● 30.000***		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con modelli a pompa di calore <i>Art. 4, comma 4, Dl 201/2011</i>	46.153,84 ● 30.000***		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Interventi su strutture opache verticali (pareti o cappotti), strutture (coperture e pavimenti), finestre con infissi, che rispettino i requisiti di trasmittanza del Dm Sviluppo 11 marzo 2008 (all. B) <i>Art. 1, comma 345, legge 296/2006</i>	92.307,69 ● 60.000		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Riqualificazione energetica generale di edifici che consegua un fabbisogno di energia primaria inferiore del 20% ai valori del Dm Sviluppo 11 marzo 2008 (all. A) <i>Art. 1, comma 344, legge 296/2006</i>	153.846,15 ● 100.000		6 GIU 2013 ○			31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Acquisto e posa di schermature solari indicate all'allegato M al Dlgs 311/2006 <i>Art. 14, comma 2, lettera b, Dl 63/2013</i>	92.307,69 ● 60.000			1 GEN 2015 ○		31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Acquisto e posta di impianti con generatori di calore a biomasse (es. pellets, cippato) <i>Art. 14, comma 2-bis, lettera b, Dl 63/2013</i>	46.153,84 ● 30.000			1 GEN 2015 ○		31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione <i>Articolo 1, comma 88, legge 208/2015</i>	Nessun limite di spesa			1 GEN 2016 ○		31 DIC 2017*		31 DIC 2021
Riqualificazione energetica che interessi almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro dell'edificio <i>Art. 14, comma 2-quater, Dl 63/2016</i>	Detrazione 70% 40.000 ● 28.000				1 GEN 2017 ○			31 DIC 2021
Interventi per migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguano almeno la qualità media di cui al Dm Sviluppo 26 giugno 2015 <i>Art. 14, comma 2-quater, Dl 63/2016</i>	Detrazione 75% 40.000 ● 30.000				1 GEN 2017 ○			31 DIC 2021

(*) Dal 1° gennaio 2018 resta la detrazione del 36% (articolo 16-bis del Tuir)

(**) Anche su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà di istituti per le case popolari

(***) Per la spesa totale vanno sommati gli investimenti per impianti di riscaldamento, pompe di calore, impianti geotermici e scaldacqua

LEGGE DI BILANCIO

Sicurezza statica e arredi



Il rafforzamento

L'agevolazione sale se si guadagnano classi sismiche. Ma nei centri storici servono progetti unitari

Opere antisisma premiate: recupero sprint fino all'85%

Rimborso in cinque anni anziché dieci in zona 1, 2 e 3

Valeria Uva

Per i lavori di messa in sicurezza antisismica, i bonus fiscali crescono e si allungano, arrivando - nella versione massima - all'85% fino al 2021.

Dopo i terremoti del centro Italia, la legge di bilancio 2017 ha totalmente ridisegnato il sisma-bonus, differenziandolo a seconda della portata dei lavori, della zona in cui si trova l'immobile e del tipo di edificio.

I bonus potenziati

Per le spese dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, gli incentivi più potenti riguardano le abitazioni (sia prime che seconde case) e gli edifici adibiti ad attività produttive situati nelle zone di rischio sismico 1, 2 e - novità di quest'anno - zona 3. Salgono così a 5,800 (il 72%) i Comuni coperti dall'agevolazione. In questi casi, viene inoltre previsto:

● la riduzione da dieci a cinque delle rate di rimborso delle spese;

● l'aumento dei tetti di spesa che passano dai 96mila euro «una tantum» ai 96mila euro per ogni anno, portando così il totale delle spese ammesse, in teoria, ad un massimo di 480mila euro. Un investimento che si giustifica pensando che il sisma bonus non vale solo per le abitazioni, appunto, ma anche per i capannoni. Attenzione, però: il tetto di spesa resta a 96mila euro una tantum per unità immobiliare

per i lavori in condominio.

Quanto all'ammontare della detrazione, è modulato in base all'entità della messa in sicurezza:

- se non viene migliorata la classe di rischio sismico, il bonus è al 50%;
- quando lavori fanno migliorare di una classe di rischio sismico al 70% (75% per i condomini);
- quando si avanza di due classi di rischio, la detrazione arriva all'80% (85% per i condomini).

Per far bene i conti, però, occorre attendere il decreto del ministero Infrastrutture che definirà le classi di rischio. La manovra ha previsto entro febbraio, ma la crisi di governo potrebbe complicare questo passaggio: in realtà la bozza c'è già (ci si lavora dal 2013) e prevede sei classi, dalla A alla F, sul modello di quelle per il risparmio energetico degli elettrodomestici.

Ora si attende il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e la firma del (nuovo) ministro delle Infrastrutture. «Speriamo arrivi in tempi brevi perché i tecnici hanno bisogno di altro tempo per studiare il provvedimento» auspica Paolo Segala che per l'associazione Ingegneria sismica ha partecipato al tavolo tecnico di elaborazione. Il criterio guida dovrebbe essere quello economico: più si sale di classe, minori i danni (e i costi attesi) a fronte di un terremoto.

Lo sconto ordinario

Per gli interventi su edifici in zona di rischio sismico 4 o su immobili in zona 1, 2 e 3, ma diversi da abitazioni ed edifici produttivi (ad esempio, box e magazzini privati) e per il solo 2017 la detrazione è del 50% su una spesa di 96mila euro recuperabile in dieci anni, mentre dal 2018 resterà il "vecchio" 36% su 48mila euro.

I limiti

L'allungamento dei tempi dovrebbe aiutare a far decollare il bonus antisismico.

Tra i motivi che finora hanno

frenato l'utilizzo delle detrazioni fiscali per la messa in sicurezza degli edifici c'era l'incertezza sulla durata: questi lavori sono impegnativi e hanno bisogno di tempo (e di risorse ingenti). Un'esigenza che mal si conciliava con agevolazioni valide solo per 12 mesi.

Ma restano alcune difficoltà di utilizzo del bonus. Due le principali:

■ lo strumento funziona solo per chi ha «capienza» fiscale, altrimenti parte della detrazione si perde. Un problema che potrebbe aggravarsi proprio per la nuova versione extralarge di detrazioni da recuperare in metà tempo;

■ l'incapienza porta al secondo nodo: la cessione del credito, che consentirebbe di non sprecare nulla della detrazione, semplicemente girandola ad altri. Ma la manovra la rende possibile (dopo il varo di un provvedimento delle Entrate) solo per fornitori e privati e soprattutto solo per i lavori condominiali.

Infine un limite strutturale: i lavori nei centri storici, che sono anche i più vulnerabili sotto il profilo sismico come dimostra anche l'ultimo terremoto, devono interessare progetti unitari e non singole unità. L'esigenza è quella di salvaguardare al massimo il patrimonio immobiliare vincolato. Ma trovare l'accordo sarà ancora più difficile.

IN SINTESI

Gli immobili singoli

■ I lavori antisismici nelle zone sismiche 1, 2 e 3 hanno una detrazione base del 50%, che sale fino all'80% se l'immobile "guadagna" due classi sismiche. Il tetto di spesa è di 96mila euro l'anno fino al 2021. Lo sconto si recupera in 5 quote. In zona 4 la detrazione del 50% vale solo per il 2017

I condomini

■ Se la messa in sicurezza riguarda le parti comuni di condomini e si migliora la classe sismica la detrazione è aumentata di 5 punti

I passaggi

Le detrazioni per la messa in sicurezza antisismica nel 2016 e le regole previste dalla legge di bilancio dal 2017

Spesa agevolata (euro) e detrazione %	Rata di detrazione su una spesa annua di 100.000 €	Possibilità di cedere il credito
---------------------------------------	--	----------------------------------

LE REGOLE FINO ALLA FINE DEL 2016

Abitazioni principali e costruzioni adibite ad attività produttive in zona 1 e 2

96.000	65%		
Rateazione	10 anni	6.240	✗

"Patrimonio edilizio" in genere in zona 3 e 4 e altri edifici in zona 1 e 2

96.000	50%		
Rateazione	10 anni	4.800	✗

LE REGOLE DAL 2017

Abitazioni e costruzioni adibite ad attività produttive in zona 1, 2 e 3
Spese pagate dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

96.000	50%	Senza miglioramento della classe di rischio	
Rateazione	5 anni	9.600	✗

96.000	70%	Con passaggio a una classe di rischio inferiore	
Rateazione	5 anni	13.440	✗

96.000	75%	Con passaggio a una classe di rischio inferiore in condominio	
Rateazione	5 anni	14.400	✓

96.000	80%	Con passaggio a due classi di rischio inferiori	
Rateazione	5 anni	15.360	✗

96.000	85%	Con passaggio a due classi di rischio inferiori in condominio	
Rateazione	5 anni	16.320	✓

"Patrimonio edilizio" in genere in zona 4 e altri edifici in zona 1, 2 e 3
dal 1° gennaio al 31 dicembre 2017

96.000	50%		
Rateazione	10 anni	4.800	✗

dal 1° gennaio 2018

48.000	36%		
Rateazione	10 anni	1.728	✗

EDILIZIA E AMBIENTE

Urbanistica. Diversa la linea dei Tar, che permettono di dedurre il valore delle opere dalle urbanizzazioni sia primarie che secondarie

Sugli oneri il nodo dello scomputo

Alcuni Comuni bocciano lo scorporo «indistinto» dopo il parere della Corte dei conti lombarda

PAGINA A CURA DI
Guido Inzaghi
Simone Pisani

Sulla possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione senza distinguere fra opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria l'orientamento favorevole della giurisprudenza è ormai consolidato. Ma un parere negativo della Corte dei conti della Lombardia ha riaperto la discussione e molte amministrazioni comunali hanno invertito la rotta precludendo agli operatori lo scomputo indistinto.

Le norme

In base al Dpr 380/2001 e, prima dell'entrata in vigore del Dpr, alla legge 10/1977, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione, ossia degli oneri di urbanizzazione e della quota afferente al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione, a loro volta, sono composti da due voci: da un lato, la quota da versare per l'urbanizzazione primaria (strade, illuminazione pubblica, eccetera) e, dall'altro, la quota dovuta per l'urbanizzazione secondaria (asili, scuole, edifici comunali, eccetera).

Il titolare del permesso può, inoltre, realizzare direttamente opere di urbanizzazione "a scomputo" della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione.

La giurisprudenza

I giudici sono stati presto chiamati a decidere se lo scomputo dovesse essere effettuato distintamente, ossia raffrontando il valore delle opere di urbanizzazione primaria e i soli oneri di urbanizzazione primaria e così per

l'urbanizzazione secondaria o se, per contro, lo scomputo potesse essere indistinto, essendo così consentito portare in detrazione il valore delle opere di urbanizzazione primaria dagli oneri di secondaria e viceversa. Il 4 dicembre 1989, il Consiglio di Stato statuisce che «lo scomputo, totale o parziale, della quota di contributo dovuta in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione debba essere effettuato senza alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria» (sentenza n. 806).

Da allora, il principio è stato più volte ripreso dai giudici amministrativi che hanno anche avuto modo di precisare come «una diversa interpretazione produrrebbe l'effetto, certamente contrario alla volontà del legislatore (che, nell'introdurre i contributi di urbanizzazione, ha inteso obbligare i concessionari edilizi a partecipare agli oneri relativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei territori comunali ma non ha voluto provocare un ingiustificato arricchimento dei Comuni), di trasferire gratuitamente alle amministrazioni la quota di valore delle opere realizzate in una categoria senza tener conto degli oneri globali gravanti sul concessionario» (Consiglio di Stato 716/1990; Tar Toscana 679/2004).

La Corte dei conti

Il principio è stato messo in discussione da un parere consultivo della Corte dei conti - sezione di controllo per la Lombardia che, con riferimento a una modifica della legislazione regionale diretta a riconfermare l'orientamento giurisprudenziale consolidato, ha viceversa affermato

che, in ragione del vincolo di correlazione fra la tipologia delle opere da realizzare e il calcolo degli oneri per cui accordare lo scomputo, non vi sarebbe alcuna motivazione che «possa consentire il riconoscimento di uno scomputo globale e indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a fronte dell'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla categoria di appartenenza» (Corte dei conti Lombardia 83/2015 del 23 febbraio 2015).

Gli enti locali

A seguito del parere, numerose amministrazioni comunali hanno invertito la rotta sino ad allora percorsa, precludendo agli operatori del settore lo scomputo indistinto del valore delle opere di urbanizzazione.

Anche a seguito del richiamato parere e della Corte dei conti, il Consiglio di Stato ha ribadito però che «la legge non consente alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di guisa che il concessionario ha diritto a che le eccedenze delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione e rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere siano portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo» (Consiglio di Stato, sentenza n. 5800 del 21 dicembre 2015).

Le determinazioni di senso opposto che le amministrazioni doversero assumere potrebbero dunque essere illegittime, rappresentando o peraltro, come evidenziato dal Consiglio di Stato, un ingiustificato arricchimento del Comune contrario alla volontà del legislatore.

Le regole da seguire

Definizioni e tipologie di opere

LE NOZIONI BASE

 <p>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria comprendono: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica</p>	 <p>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</p> <p>Nelle opere di urbanizzazione secondaria rientrano: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, pertinenze degli edifici di culto, immobili e attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio</p>	 <p>CARICO URBANISTICO</p> <p>La finalità dell'urbanistica è l'organizzazione degli insediamenti umani. Ogni insediamento umano è costituito da un elemento natura primaria (abitazioni, uffici, negozi) e da un fondamentale elemento di servizio (strade parchi, opere pubbliche). Il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate in un determinato territorio</p>
---	--	---

LE POSIZIONI IN CONTRASTO

<p>SCOMPUTO INDISTINTO</p> <p>LA GIURISPRUDENZA PREVALENTE</p>	<p>SCOMPUTO DISTINTO</p> <p>IL PARERE DELLA CORTE DEI CONTI LOMBARDA</p>
---	---

Secondo un orientamento prevalente e consolidato del Consiglio di Stato, la legge non consente alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il titolare del permesso di costruire ha diritto al fatto che l'eccedenza del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione sia portata in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

Secondo questi tesi, lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria può essere effettuato solamente riguardo alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria e lo stesso criterio vale per l'urbanizzazione secondaria. Quest'orientamento è stato sostenuto dalla Corte dei Conti-Sezione di Controllo della Lombardia (parere 83 del 23 febbraio 2015)

Il calcolo. In base a parametri regionali L'importo dipende dall'incremento del carico urbanistico

Ai fini dell'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia maggiori, gli interessati sono chiamati a versare al Comune il contributo di costruzione, composto da una quota afferente al costo di costruzione, nonché dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In merito alla natura del contributo, la giurisprudenza amministrativa ha dato tempo chiaro che la quota relativa al costo di costruzione costituisce una prestazione patrimoniale di natura sostanzialmente paritributaria, essendo volta a colpire l'incremento di ricchezza derivante dall'attività edilizia svolta.

Ciò a differenza della quota afferente agli oneri di urbanizzazione che attiene invece all'incremento del carico urbanistico (fra le tante, Consiglio di Stato, sentenze 6160 e 6161 del 2015 Tar Lombardia-Milano, sentenza 1248/2014).

La quota connessa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dunque commisurata alla necessità di una maggiore dotazione di servizi (rete viaria, parcheggi, verde, fognature, eccetera) per soccorrere i futuri abitanti e fruitori dei fabbricati in progetto.

Al posto del versamento degli oneri, il titolare del permesso può realizzare direttamente le opere occorrenti all'urbanizzazione dell'area.

Sul punto, la giurisprudenza ha recentemente chiarito che, tenuto conto della ratio sottesa al versamento degli oneri, l'impegno a realizzare direttamente le opere, in luogo del versamento non può invece essere un illecito imputato in capo al privato, senza che l'amministrazione tenga in debita considerazione l'effettiva incidenza delle

opere oggetto dell'intervento privato.

La quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene infatti commisurata all'incidenza degli interventi sul carico urbanistico, attraverso una specifica di liberazione che ciascun Comune deve assumere in conformità alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Al di fuori di tale schema di formale regolamentazione, ogni eventuale sfioramento della misura degli oneri prevista in relazione al valore delle opere, da addossarsi al privato, deve avvenire in base ad un accordo pattizio stipulato tra le parti interessate, a amministrazione pubblica e privato.

Sarà dunque legittima una convenzione urbanistica mediante la quale l'interessato o accettati espressamente di farsi carico della realizzazione di opere pubbliche di valore superiore al valore tabellare degli oneri.

Di contro, l'imposizione di opere di urbanizzazione primaria di tipo aggiuntivo, il cui costo sia superiore all'importo del contributo di urbanizzazione, deve ritenersi illegittima (Consiglio di Stato, sentenza 5800/2015).

Di tale principio devono tener conto i Comuni, i quali spesso prevedono, direttamente nell'ambito dei propri strumenti urbanistici generali, che siano gli interessati che, ai fini dell'attuazione degli interventi privati, siano tenuti a realizzare determinate opere pubbliche di valore superiore agli oneri di urbanizzazione e senza commisurare l'incidenza sulla sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento previsto.

Dopo Alp Transit Come alla ricerca della sua stazione

Ferrovie. Si riapre il dibattito dopo l'apertura del tunnel
Tempi di viaggio ridotti, corse internazionali a Chiasso

MARCO PALUMBO

E ora, con la galleria più lunga del mondo inaugurata in pompa magna con festeggiamenti a go go tra Canton Ticino e Canton Uri, cosa succederà al di qua del confine?

Ovvero: con Alptransit, che funziona a pieno regime (nonostante qualche contrattempo), Como trarrà davvero benefici da questa moderna linea ferroviaria pensata e realizzata dalla Svizzera senza troppo badare ai vicini? La risposta è sì, anche perché un primo effetto è costituito dalla mezz'ora netta rosicchiata nei tempi di percorrenza tra il Ticino e il nord delle Alpi.

Tempi più brevi

Ciò significa un risparmio di tempi anche per i passeggeri diretti o in partenza da Como. E se sembra inesorabile il declino di San Giovanni di fronta a Chiasso, la carta che il capoluogo lariano può giocare è quella della nuova stazione di Camerlata, indicata come priorità assoluta sia da Regione Lombardia che da Rfi. Una volta ultimati i lavori nel 2019, i passeggeri potranno di fatto accedere non solo ai treni diretti a Cadorna e a Milano Garibaldi, ma anche a quelli per Como San Giovanni e da lì per la Svizzera.

L'investimento per la stazione di Camerlata è rilevante:

6 milioni di euro (diviso tra Regione e Rfi), oltre a tre milioni per l'area di sosta, sempre finanziati da Regione Lombardia. La stazione, anzi la nuova stazione di Camerlata, rappresenta la risposta alle dichiarazioni - pacate, ma al tempo stesso dritte al cuore del problema - di molti rappresentanti istituzionali rosso-crociati,

■ **Como trarrà benefici da questa linea ferroviaria realizzata dalla Svizzera?**

■ **«Sul versante italiano non siamo pronti a questa novità epocale»**

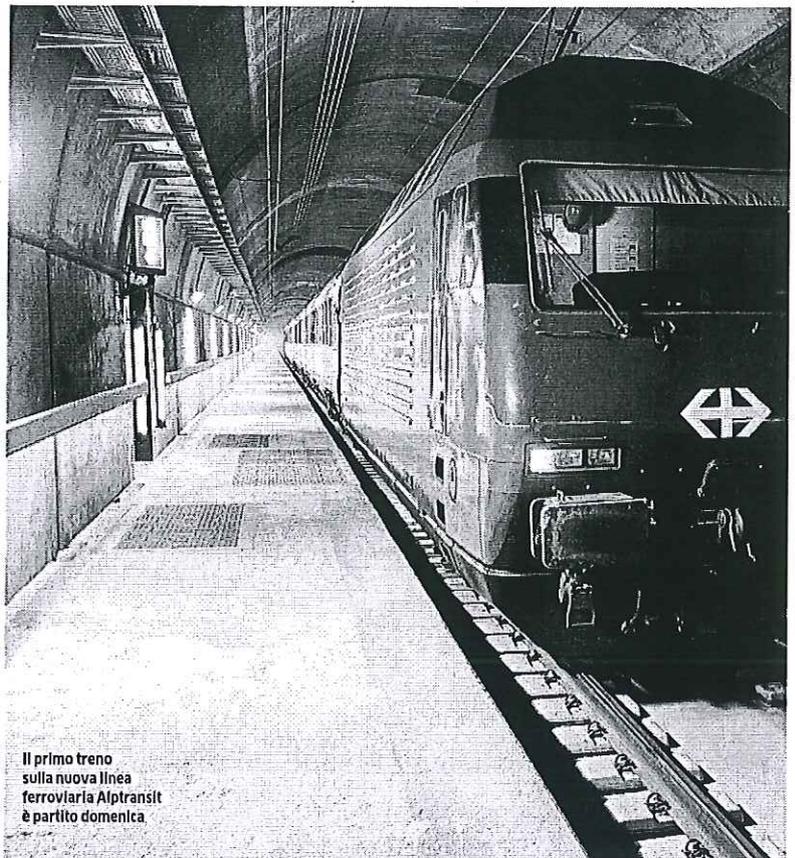
che hanno puntato il dito contro i «ritardi dell'Italia». «Sicuramente Alptransit rappresenta una grande opportunità. Riconfermo quanto detto mesi fa: sul versante italiano non siamo pronti a questa novità epocale e, aggiungo, sul versante comasco siamo latitanti. Ancora una volta il nostro territorio ha dimostrato di non

avere un minimo di programmazione - afferma, con piglio deciso, Giorgio Colato, presidente della Fai (Federazione Autotrasportatori Italiani) Como-Lecco - L'ultima cosa che il nostro territorio ha fatto è stata Lario-Tir quindici anni fa. Infrastruttura che anziché svilupparsi è stata abbandonata. Struttura che peraltro è in mano agli svizzeri. Ora approfitto dell'inaugurazione di Alptransit per tornare alla carica: al territorio questa opportunità interessa? Il Comune di Como ha mosso qualche passo in questa direzione? Altrimenti, come sempre, a Como anziché i benefici supporteremo rumore e inquinamento dei mezzi in transito».

«Evitiamo una brutta figura»

«È bene e importante - prosegue Colato - fermarsi a ragionare, come avvenuto la scorsa settimana a Campione d'Italia nel corso di una tavola rotonda con esperti italiani e svizzeri, in cui l'unico rappresentante comasco ero io. C'era anche - a titolo personale - Andrea Camesasca. Se Alptransit non interessa comuniciamolo al più presto ai nostri «vicini» svizzeri e almeno eviteremo una brutta figura internazionale».

Certo, anche oltreconfine, ad Alptransit - nonostante la proverbiale puntualità svizze-



Il primo treno sulla nuova linea ferroviaria Alptransit è partito domenica

Chiasso-Monza

Niente fondi per potenziare la linea

Tutto fermo per il quadruplicamento della Chiasso-Monza. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo collegamento ferroviario ad alta capacità Lugano-Milano. In sinergia con il progetto svizzero dell'Alptransit. Rfi, la società del gruppo Fs che ha in carico l'infrastruttura ferroviaria, ha indivi-

duato la direttrice di Como-Chiasso che va verso Seregno-Milano quale asse per la nuova linea, lunga circa 37 chilometri. Il costo dell'opera è fissato in 1,42 miliardi di euro.

Al momento l'opera non dispone di finanziamenti per il completamento della progettazione definitiva e per la fase realizzativa. L'inizio dei lavori è fissato in via orientativa nel 2023, sempre che si trovino i soldi, mentre l'ultimazione è nel 2030, dieci anni dopo l'inaugurazione del tunnel di base del Ceneri.

ra - servirà un periodo di rodaggio. Ieri il consigliere nazionale della Lega dei Ticinesi, Lorenzo Quadri, faceva notare che «il treno Lugano-Zurigo ha accumulato lungo la tratta un ritardo di un quarto d'ora per «problemi tecnici», con conseguenti coincidenze saltate».

Normale rodaggio - appunto - verrebbe da dire. Ma in Svizzera la puntualità è tutto. Ritardi sono stati segnalati anche a Locarno. Le Ferrovie Federali Svizzere assicurano che la situazione «è sotto controllo» e che non «sono state evidenziate situazioni di particolare criticità».

Con la galleria del Ceneri Treni regionali veloci

La nuova sfida

I lavori proseguiranno ancora un paio d'anni. Poi da Bellinzona a Lugano in dodici minuti

La vera svolta per il sistema ferroviario tra Ticino e Lombardia si concretizzerà nel giro dei prossimi tre anni. E la svolta si chiama galleria di base del monte Ceneri, il traforo ferroviario a due canne, della lunghezza di 15,4 km, in costruzione sotto il monte Ceneri nel

Canton Ticino. Il tunnel viene costruito nell'ambito del progetto AlpTransit e rappresenta la continuazione verso sud della galleria di base del San Gottardo. I lavori di costruzione sono iniziati il 2 giugno 2006. I lavori proseguiranno nell'arco dei prossimi tre anni: il termine degli scavi è in programma nel 2018 e l'apertura al traffico rotabile nel 2021.

Alla sua completa messa in opera è previsto un notevole risparmio di tempo nei vari collegamenti: ad esempio tra Lu-

gano e Locarno è prevista una riduzione del tempo di percorrenza da 50 a 22 minuti, tra Bellinzona e Lugano la riduzione prevista è da 21 a 12 minuti. Viene previsto anche un miglioramento delle interconnessioni con la vicina Lombardia e l'istituzione di nuove linee ferroviarie da parte della Tilo.

Con il completamento di questa opera pubblica, unitamente a quella del San Gottardo, si potrà ottenere una linea ferroviaria quasi completamente pianeggiante, in grado di accogliere sul suo percorso treni merci dal peso complessivo di 2.000 tonnellate senza la necessità di locomotori supplementari, nonché treni ad alta velocità



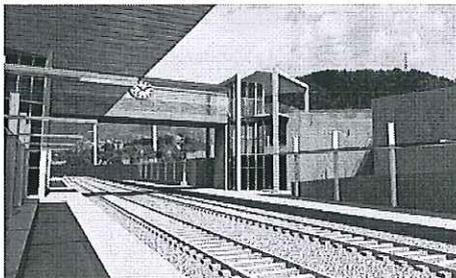
L'ultima infrastruttura
«L'ultima infrastruttura realizzata nel nostro territorio è stata LarioTir quindici anni fa - dice Giorgio Colato (foto) - Infrastruttura che anziché svilupparsi è stata abbandonata»



«La nuova stazione - dice Alessandro Fermi - migliorerà i collegamenti con Milano e con il Canton Ticino»



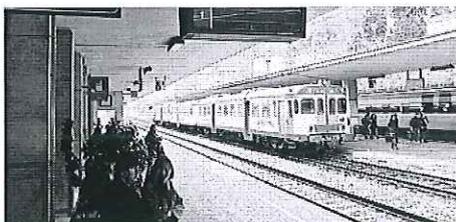
Vantaggi in termini di mobilità
«Siamo la prima città in Lombardia ad avere una stazione unica - dice il consigliere regionale Luca Gaffuri (foto) - e questo porterà molti vantaggi in termini di mobilità e spostamenti»



Un rendering della nuova stazione di Camerlata



Il "Tiro", treno regionale Italo svizzero



La stazione di Como San Giovanni

Diventerà Camerlata il vero scalo della città

Il progetto. Lavori per la nuova stazione entro un anno. Sarà un hub di tutta la rete regionale, da Milano al Ticino

La svolta è attesa nel giro di un paio d'anni. Dovrebbe essere ultimata ed entrare in funzione entro il 2019 la nuova stazione unica a Camerlata. Unica perché sul nuovo polo ferroviario graverà tanto il traffico che corre lungo i binari delle vecchie Nord quanto i collegamenti lungo la linea dell'ex ferrovie dello Stato. Camerlata diventerà lo snodo di tutto il traffico della rete regionale, Como Lago e San Giovanni saranno le stazioni terminali dei due bracci. Alle porte non c'è, beninteso, l'avvio di un servizio rapido dalle porte della città al centro (in agenda non ci sono treni navetta e tantomeno la metropolitana leggera). Ma si tratta in ogni caso di una novità destinata a cambiare profondamente l'organizzazione dei mezzi pubblici.

In sintesi il progetto prevede la creazione di un solo scalo a Camerlata, dove oggi c'è Trenord. Quello di Albate-Camerlata rimarrà in uso alle ferrovie, ma non sarà più adibito al trasporto passeggeri. Rfi realizzerà la nuova stazione di fronte a quella già presente a Camerlata investendo 3 milioni di euro (altrettanti sono stati stanziati dal Pirellone).

Doppio collegamento

Sarà realizzato un doppio collegamento con un sottopasso e un sovrappasso oltre a un parcheggio nell'area compresa tra la Canturina e via San Bernardino da Siena, collegato alla nuova viabilità accessoria alla tangenziale con una rampa. Il documento approvato a suo tempo dalla giunta regionale



Giuseppe Cosenza

Il progetto

Il sogno del metrò resta lontano

«Il tracciato c'è ma al momento c'è solo quello». Giuseppe Cosenza, il dirigente comunale (da pochi giorni in pensione) che ha seguito la stesura del Pgt è lacerato sul progetto del metrò leggero. Tra qualche mese, fatalmente, i candidati sindaco torneranno a parlarne, ma è inutile farsi illusioni. Il capitolo relativo al metrò leggero è probabilmente stato chiuso otto anni fa con lo studio di fattibilità delle Ferrovie Nord.

Si prevedeva l'arretramento a Grandate del capolinea e l'avvio di un servizio rapido di treni navetta verso il centro città con il raddoppio dei binari. Un'opera costosa ma soprattutto non sostenibile in esercizio. Difficile pensare che lo scenario cambierà nei prossimi anni.

prevede l'inizio dei lavori nel 2017. La conclusione e, quindi, l'entrata in funzione della nuova stazione unica entro i successivi due anni.

Area d'interscambio

«È un progetto di rilevanza strategica per il nostro territorio - spiega il sottosegretario Alessandro Fermi (Forza Italia) - la nuova stazione migliorerà i collegamenti con Milano e con il Canton Ticino».

Il progetto prevede 260 posti auto sull'area a parcheggio, 14 posti di sosta gratuita riservati a chi accompagna o attende i passeggeri in partenza e arrivo e posteggi riservati ai diversamente abili. Possibile anche l'individuazione di una fermata autolinee extraurbane a fianco dell'area pedonale che immette alla nuova fermata ferroviaria. Tutto il comparto di via Scalabrini cambierà "pelle" e diventerà, molto più di quanto lo è ora, rilevante e frequentato.

«Tutto procede per il meglio e i tempi sembrano essere stati rispettati - commenta Luca Gaffuri, consigliere regionale del Pd - siamo la prima città in Lombardia ad avere una stazione unica e questo porterà molti vantaggi in termini di mobilità e spostamenti».

Dalla nuova stazione unica si potrà andare a lago, verso la Svizzera e anche verso Lecco.

Quando entrerà in funzione, tra tre anni, verranno quasi certamente riviste le corse dirette e provenienti da Como San Giovanni in modo da coordinare il più possibile le coincidenze.

Rilancio della Como-Lecco Tre nuove corse al giorno

Ogni giorno tre corse in più sulla Como-Lecco, la ferrovia che rischiava di essere dimenticata sino a qualche anno fa e che invece trova ora nuovi elementi per sperare in una sorta di rilancio. Anche perché, in futuro, si intravede l'area di interscambio a Como-Camerlata, che - entrata a regime nel 2019 - permetterà di collegare meglio Alzate, Cantù e tutti gli altri Co-

muni alla Svizzera. Per Daniela Maroni, il consigliere regionale che ha voluto il tavolo di lavoro in Regione proprio sulla tratta, le tre corse sono un primo passo importante in termini di turismo. In futuro, con la nuova stazione unica, la linea diventerà strategica per collegare la Brianza al Canton Ticino.

Contento a metà invece Sergio Molteni, consigliere delegato

per Alzate, il Comune che negli ultimi è presente in prima linea per il potenziamento della linea: ad oggi, resta un buco di quasi quattro ore negli orari alla mattina.

Il potenziamento come detto porterà tre nuove corse. E si passa così dalle 20 alle 23 giornaliere. Quindi, alle 15.36, partenza da Molteno, arrivo alle 16.18 in Como San Giovanni. E da Como San Giovanni, due corse, alle 15.40 - arrivo a Molteno alle 16.24 - e alle 20.30, con arrivo a Lecco alle 21.20 e fermate previste a Como Camerlata, Cantù, Merone e Molteno.

San Giovanni in declino Chiasso investe 240 milioni

Efficienza e servizi
Il rilancio di Chiasso dopo l'addio al progetto dello scalo transfrontaliero caro al sindaco Botta

Vent'anni fa Como ha dibattuto a lungo sull'opportunità di puntare a una stazione unica Como-Chiasso (sostanzialmente ampliando lo scalo ticinese al di qua del confine, nell'area ex

Albarelli). L'obiettivo, a lungo sostenuto dall'allora sindaco Alberto Botta, sarebbe stato quello di creare uno scalo internazionale per non farsi bypassare dall'alta velocità.

L'ipotesi è però caduta nel dimenticatoio, si è via via imposto il fronte di chi riteneva quell'impostazione penalizzante per San Giovanni, la storica stazione cittadina. Alla fine il progetto della stazione Como-Chiasso è finito in

archivio ma non se la passa bene neanche San Giovanni che sembra avviata sulla china di un inesorabile declino. Diversamente va a Chiasso. Le FFS hanno investito oltre 240 milioni di franchi per adeguare la stazione all'incremento dell'offerta ferroviaria viaggiatori e merci programmata dall'apertura della Galleria di base del San Gottardo a quella del Monte Ceneri (2021). Si tratta di investi-

menti a favore della clientela del traffico viaggiatori e merci per ammodernare tutto il comparto della stazione Ffs in vista dell'avvio della nuova era ferroviaria.

Affinché la Stazione di Chiasso possa continuare a svolgere la funzione di nodo ferroviario, le Ffs hanno investito a Chiasso, tra quest'anno e il 2021, oltre 240 milioni di franchi a favore della clientela nell'ambito del Programma «Sviluppo futuro dell'infrastruttura ferroviaria SIF».

Per i viaggiatori sono pianificati (anno 2018) l'ammodernamento e il potenziamento degli accessi ai treni nella stazione con nuovi marciapiedi più lunghi e più alti,



Alberto Botta

nuovi sistemi informativi e altoparlanti, nuove pensiline e un ascensore. Per la clientela del traffico merci sono invece previsti nuovi binari più lunghi e scambi per aumentare la capacità di transito. I lavori si concluderanno in vista della messa in esercizio della Galleria di base del Monte Ceneri. Quest'ultima è un'opera di rilevanza «epocale» per la mobilità del Cantone.

La galleria di base del Monte Ceneri creerà un metrò Ticino attorno al quale sarà organizzata una rete capillare di mobilità pubblica e privata; in questo ambito anche la clientela del Mendrisiotto ne godrà i benefici.

40

È questa la posizione occupata dalla provincia di Como nella XXVII edizione della qualità della vita pubblicata dal "Sole 24 Ore", l'annuale ricerca che analizza, in base a differenti indicatori, come si vive in Italia. Como si era posizionata al 15° posto nella graduatoria del 2015. Si è dunque verificato un drastico calo - ben 15 posizioni - nel giro di 365 giorni. La graduatoria del "Sole 24 Ore" era stata anticipata alcune settimane fa dalla classifica delle province italiane realizzata da "Italia Oggi" e Università la Sapienza nella quale Como era al 44° posto.

1

Al primo posto della classifica si è piazzata la provincia di Aosta salita di 7 posizioni rispetto alla passata edizione della qualità della vita. Al secondo posto, stabile, la provincia di Milano e sul gradino più basso del podio, sempre in posizione invariata rispetto al 2015, si colloca Trento. In Lombardia è Lecco il territorio a crescere di più, salendo al 32° posto in graduatoria. In fondo all'elenco invece si trovano Caserta, Reggio Calabria e, a chiudere l'elenco delle 110 province italiane, in discesa di una posizione rispetto al 2015, Vibo Valentia.

24

Alle voci demografia, famiglia, integrazione, la provincia di Como fa segnare un 24° posto per l'acquisizione della cittadinanza con 8 casi ogni 100 stranieri. Settimo posto generale in Italia per i flussi migratori sul territorio, anche se i dati del 2015 non tengono ancora conto dell'emergenza scattata nello scorso mese di luglio. Sul tasso di natalità il territorio è invece al 35° posto. Sono inoltre 32,96 le separazioni ogni 10mila persone sposate. Infine il numero di abitanti per chilometro quadrato è pari a 452 e posiziona la provincia al 102° posto.

QUALITÀ DELLA VITA IN CALO

Como scende di ben 25 posizioni e si piazza al 40° posto in Italia

Sicurezza

La provincia si trova al 104° posto alla voce "appartamenti svaligiati" con 625 furti in casa ogni 100mila abitanti. Peggio di Como solo Lecco (629 furti). La situazione non migliora per i furti d'auto (65esima posizione) con 77 furti ogni 100mila abitanti

(f.bar.) Qualità della vita sempre più scarsa in riva al lago. La provincia di Como si piazza al 40° posto (nel 2015 era 15°) nell'edizione 2016 della tradizionale ricerca targata "Sole 24 Ore", che mette a confronto le 110 province italiane in base a una serie di indicatori. La caduta è di quelle importanti, se in 365 giorni Como perde ben 25 posizioni. Milano (seconda) e Sondrio (quarta) sono i territori regionali meglio posizionati, mantenendo infatti la stessa collocazione del 2015. A salire è invece Lecco in 32° posizione, con una crescita di 13 posti.

Questo il quadro generale. Scendendo nel dettaglio sono diverse le voci che hanno spinto a metà classifica Como, a partire dal tema della sicurezza e, parzialmente a sorpresa, dalla voce tempo libero che dovrebbe essere invece una delle migliori in un territorio a forte vocazione turistica.

Ecco allora che la provincia lariana si trova addirittura al 104° posto alla voce "appartamenti svaligiati" con ben 625 furti in casa ogni 100mila abitanti.

Peggio di Como solo Lecco (629 furti). La situazione non migliora molto se si parla di furti d'auto (65esima posizione) con 77 vetture sparite ogni 100mila abitanti (dati 2015).

Sono invece 24 le rapine ogni 100mila abitanti (45° posizione) e 128 gli scippi (52° posto). Va meglio sul fronte delle truffe e frodi:



Una veduta aerea del primo bacino del lago di Como. Ieri i dati sulla qualità della vita nelle province italiane

se ne contano "solo" 166 sempre ogni 100mila abitanti.

Sbalordiscono forse ancora di più alcuni indicatori medio-crisi in settori che dovrebbe essere peculiarità di Como e provincia, quali quelli legati alla cultura e al tempo libero. Sono infatti solo 5,17 le librerie presenti ogni 100mila abitanti (dati aggiornati a ottobre 2016), che sottolineano una sbalorditiva 92° posizione in Italia, così come i cinema (solo 3,50 sale ogni 100mila abitanti). Un dato che non tiene ancora conto

della recente apertura di un multisala nell'area ex Trevitex.

Sono invece 2.860 gli ingressi totali a spettacoli ogni 1.000 abitanti nel 2015 (69° posizione) e 565 i bar e ristoranti ogni 100mila abitanti (77° posizione). Dati e indici che stonano ancora di più quando si osserva la voce "Il fascino all'estero - spesa dei turisti stranieri nel 2015", che è pari a 958 milioni di euro. Cifra che solleva Como fino all'ottavo posto: un vero paradosso.

Alle voci demografia, famiglia, integrazione, la

provincia di Como fa segnare un 24° posto per l'acquisizione della cittadinanza con 8 casi ogni 100 stranieri. Settimo posto generale in Italia per i flussi migratori sul territorio, anche se i dati del 2015 non tengono ancora conto dell'emergenza scattata nello scorso mese di luglio. La graduatoria del "Sole 24 Ore" era stata anticipata alcune settimane fa dalla classifica delle province italiane realizzata da "Italia Oggi" e Università la Sapienza, nella quale Como era al 44° posto.

Il paradosso del turismo

Soldi stranieri sul lago ma servizi non all'altezza



(f.bar.) «Siamo di fronte a un paradosso. Gli stranieri spendono cifre enormi in riva al lago ma i servizi che ci si aspetterebbe di avere per poter incentivare il settore turistico latitano». A interrogarsi sui curiosi indicatori emersi dalla ricerca sulla "Qualità della vita" pubblicata dal "Sole 24 Ore", che evidenziano una mancanza, ad esempio, di librerie, sale cinematografiche, ristoranti e altri elementi utili a fronte di una spesa di 958 milioni di euro nel 2015 da parte degli stranieri, è Andrea Camesasca, vicepresidente degli albergatori lariani e delegato al Turismo della Camera di Commercio. «Purtroppo fare impresa è sempre più una missione. Pressione fiscale e burocrazia frenano l'iniziativa. E in un settore come quello turistico diventa rischioso buttarsi. A fronte poi di servizi non sempre all'altezza. Basti pensare alle strade e alle infrastrutture carenti. Per non citare casi macroscopici e veri e propri ostacoli al turismo come il lungolago fermo ormai da anni», spiega sempre Andrea Camesasca. «Tutto ciò in un momento che non è dei più favorevoli dal punto di vista della congiuntura. In una situazione simile non potranno che prevalere le grandi catene. E la bellezza di un territorio come il nostro, dalla piccola bottega al ristorante, o alla trattoria tipica, andranno inevitabilmente a sparire», aggiunge Camesasca. «È il controsenso a osservare le cifre spese dagli stranieri attratti anche da un'ottima attività di promozione».



Camesasca
Fare impresa è una missione.
Pressione fiscale e burocrazia frenano l'iniziativa

Focus Casa

Immobili in cerca di rendimenti



La casa bene rifugio A Como rendimenti ancora in crescita

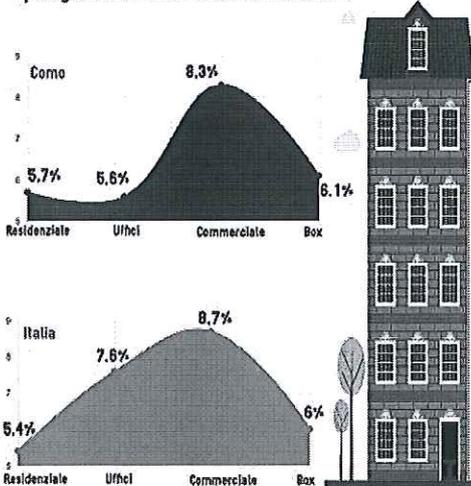
Investimenti. Incertezza e cautela dominano ancora il mercato. Ma la tornata fiducia nel mattone spinge la redditività degli immobili: a Como in un anno +5,7%

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Il mattone resta un bene rifugio, negli ultimi tempi ha riacquisito la fiducia dei piccoli investitori e delle famiglie. Ed è tornato anche maggiormente remunerativo. Gli ultimi studi pubblicati che incrociano valori di rendimento fra performance di prodotti immobiliari differenti, indicano in media una crescita della capacità di generare reddito fra il 5,1% e il 5,4% contro un rendimento del titolo Btp a 10 anni tornato intorno al 2%. La città di Como non solo rientra in questi valori, ma per tutte le tipologie di immobili presenta valori di rendimento anche superiori al 5,5%.

Incertezza, volatilità e un rischio più alto rispetto a tutti gli altri mercati impongono ancora oggi cautela e una maggiore prudenza nel settore immobiliare. I prezzi degli immobili sono dati in leggerissima discesa, il 2016 dovrebbe chiudere la dinamica dei

Tipologia d'immobili e il loro rendimento



prezzi in media fra uno zero e un ulteriore e definitivo -2%. Continua allo stesso modo la crescita delle compravendite, il 2016 dovrebbe chiudere sopra la quota delle 500mila transazioni, il livello più alto degli ultimi cinque anni. Ma un altro dato che emerge, quando si parla di immobili come forma di investimento: questo bene difficilmente tornerà a garantire - fra tasse e spese di manutenzione - livelli di rendimento alti come una volta. Deflazione e peso fiscale sul tetto hanno raffreddato, più che cancellato, quel minimo di attrattiva che ancora giocava a favore della casa.

Ma dopo gli anni più bui, almeno negli ultimi dodici mesi, qualcosa sembra essere tornato a muoversi. E un certo livello di fiducia è tornato comunque a spingere famiglie e piccoli investitori. Fiducia sì, ma legata a una verificata nuova capacità di generare reddito da parte del mattone.

Il cambio d'uso rende

Non solo abitazioni, ma anche uffici, capannoni, immobili commerciali dati in affitto. E, allo stesso tempo, anche una nuova capacità di elaborare strategie e soluzioni differenti quando la vendita non sempre si prospetta come una soluzione vantaggiosa. Il cambio d'uso, per esempio, può rappresentare una via percorribile, trasformando con qualche modifica strutturale un'abitazione in un ufficio o piccola struttura commerciale per essere dati in affitto a canoni più elevati. Il confronto è immediato: contro un rendimento medio del 5,4% a livello nazionale, uffici o un immobile destinato al terziario possono garantire rendite rispettivamente del 7,6% e dell'8,7%. Anche i box, oggi, possono offrire una remunerazione maggiore, fino al 6%. Indici, comunque tutti

Le nuove soluzioni



Il miglior profitto

Rendimenti superiori al Btp
I valori di rendimento fra performance di prodotti immobiliari differenti, indicano in media una crescita della capacità di generare reddito fra il 5,1% e il 5,4% degli immobili contro un rendimento del titolo Btp a 10 anni tornato intorno al 2%.



Il peso di un box

Valori superiori e in crescita
Anche i box, oggi, possono offrire una remunerazione maggiore di un'abitazione o di un immobile destinato a uffici. Il box può garantire anche fino al 6%. E si tratta di valori comunque ancora in crescita rispetto a un anno fa.



Il cambio d'uso

Garantiti canoni più elevati
Il cambio d'uso di un immobile può rappresentare una via percorribile, trasformando con qualche modifica strutturale un'abitazione in un ufficio o piccola struttura commerciale per essere dati in affitto a canoni più elevati.

in crescita rispetto a un anno fa.

L'investimento immobiliare insomma convive con il clima d'incertezza economica, ma diventa anche sempre più redditizio. Secondo i dati analizzati dall'ufficio studi del portale specializzato idealista.it - che ha messo a confronto il rendimento lordo fra il prezzo di vendita e quello d'affitto (al lordo di Imu e cedolare secca) di differenti prodotti immobiliari, è emerso che i ritorni maggiori, con un 8,7% a fronte dell'8% di un anno fa, è il segmento commerciale. Crescono notevolmente anche gli uffici - dal 6,9 al 7,6% - e i box, appunto, che si attestano al 6%, dal 4,9% di dodici mesi fa.

Confronti sul rendimento

Come non sfugge a questa dinamica e segna i suoi migliori ritorni sull'investimento nel settore degli immobili destinati al terziario: nell'ultimo anno sono stati profittevoli più delle abitazioni e degli uffici con un +8,3% di rendimento. Le abitazioni hanno comunque garantito un +5,7%, di poco inferiore al 5,6% maturato da immobili destinati a uffici.

I locali commerciali del resto rimangono il prodotto con i tassi di rendimento più alti nella maggior parte delle città rilevate anche in Lombardia. Oltre Milano (14,8%), spicca Lecco con un +9,1%, Monza (9,2%), Lodi (9,6%) e Brescia (9,1%).

La nota da rilevare, come trend di mercato, è come i box auto abbiano superato i rendimenti medi delle abitazioni nell'ultimo anno. Il posto auto, soprattutto nelle città dove trovare parcheggio è sempre più difficile, diventa molto profittevole e senza molte difficoltà, anche con valori al minimo riscontrati, il rendimento lordo supera comunque e sempre i buoni Btp a 10 anni.

Case sul lago di Como Domanda su del 20% E i prezzi sono da record

COMO

Il mercato immobiliare dei laghi è in ripresa trainato dalla domanda internazionale, sul Lario la domanda cresce del 20%. Nel 2015 il comparto ha registrato un aumento delle compravendite del 16,1%, rispetto all'anno precedente, più marcato nelle località di maggiore interesse per gli stranieri. Il lago di Como è tra i più attrattivi con una domanda in crescita del 20% nel 2016 rispetto allo scorso anno.

Trend positivo

È quanto emerge dal primo 'Market Report Laghi' realizzato in partnership da Nomisma ed Engel & Völkers, che stima un risultato positivo anche per quest'anno e per il prossimo. Nel 2017 si prevede «un incremento delle compravendite,

associato a una stazionarietà generalizzata dei prezzi, con aumenti circoscritti agli immobili in ottimo stato nelle location più prestigiose».

Nel 2015 le compravendite nei quattro laghi del Nord Italia erano aumentate in modo generalizzato, con tassi di crescita più significativi per il lago Maggiore (8,8%) e il lago di Garda

(10,4%) e più modesti per Como (5,2%) e Iseo (1,7%).

Sul fronte dei prezzi emerge un mercato a due velocità, che riflette l'interesse della domanda straniera. Sul Lago Maggiore, meta privilegiata del turismo europeo con l'80% di acquirenti stranieri, i prezzi raggiungono quotazioni pari a 7.500 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato e posizione. Il Lago di Como si

conferma tra i più attrattivi, sia per la domanda italiana che per quella straniera, proveniente in prevalenza da Russia, Germania, Svizzera, Stati Uniti, Francia, Danimarca e Paesi Bassi.

Le valutazioni

Anche qui prezzi record (tra 8mila e 10mila euro al metro quadro) per immobili top. Il mercato del Lago d'Iseo risulta, invece, stazionario con una domanda orientata prevalentemente alla prima casa. I prezzi variano tra i 2.800-3.500 al mq euro per un immobile nuovo e in ottima posizione.

Sul Lago di Garda infine prevalgono gli acquisti per la seconda casa con prezzi tra 5.500-6.500 al metro quadro euro per immobili nelle migliori location.

R.Eco.



Una veduta panoramica di Bellagio: le migliori case sul lago costano fra gli 8 e i 10mila euro al metro quadro

FOCUS CITTÀ

Como rinnova il centro e le ex manifatture

Sviluppi sostenuti da turismo e immobili di pregio, ma restano molte le aree dismesse

di Paola Pierotti

«La prossimità con la Svizzera e il brand del Lago attirano a Como chi cerca una localizzazione di prestigio con immobili di pregio. In centro le quotazioni sono state intaccate solo in parte dalla crisi – dice Lorenzo Spallino, assessore alla pianificazione urbanistica della città lombarda – e si comprano palazzi restaurati a cifre nell'ordine dei 4-6 mila euro al metro quadrato. Si investe molto anche sull'ospitalità: oggi in centro si contano quasi 150 B&B. Si registra anche un particolare interesse da parte della grande distribuzione».

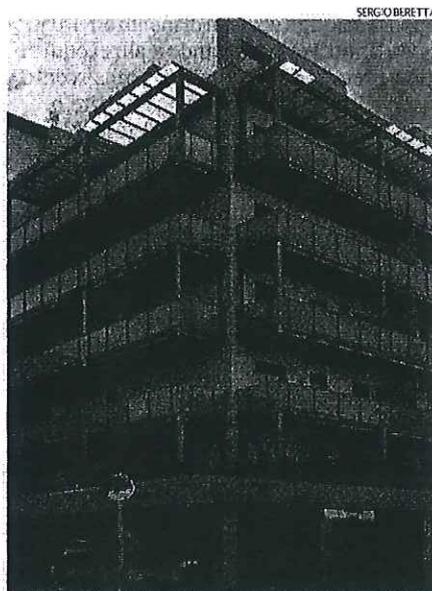
Quando nel 2012 l'attuale giunta si è insediata, ha ereditato e approvato il Piano del Governo del Territorio, cancellando tutte le nuove volumetrie e promuovendo il recupero e il consumo zero. L'attività immobiliare è stata portata avanti quindi soprattutto dai singoli proprietari e da piccole e medie imprese. Come così è tornato a valorizzare il centro storico, recuperato e via via riabitato da chi negli ultimi tempi aveva preferito i piccoli centri della provincia. Ma Como è anche il prestigioso lungo lago che – nonostante la vicenda delle paratie anti-essondazione che lo ha reso un cantiere infinito, palcoscenico di scandali e inchieste – sul fronte dell'hotellerie ha spinto l'insediamento del marchio Sheraton (in realtà sulla strada per Cernobbio) e dove è in arrivo anche l'Hilton. «Recentemente – aggiunge l'assessore – sono stati rilasciati anche diversi titoli edilizi per la fascia media del settore alberghiero».

Nella città lombarda non mancano però le

aree dismesse: se ne contano una trentina, in primis quella della Ticos, prossima al centro e abbandonata da più di trent'anni, oggetto di numerosi progetti sempre rimasti sulla carta. Alcune iniziative sono riuscite recentemente a disincagliarsi e tra queste c'è quella sulla ex Trevitex nel quartiere di Camerlata, dove è stato da poco aperto un supermercato Esselunga. «Il progetto è stato rimodulato – spiega l'assessore – e abbiamo investito 5 dei 7 milioni ceduti dal privato come monetizzazione dell'operazione, per realizzare una piazza per il quartiere da anni in sofferenza, visto che l'area si era svuotata a causa del trasferimento dell'ospedale». La svolta sarà compiuta però quando Infrastrutture Lombarde riuscirà a vendere l'area dove c'era il vecchio ospedale (la gara è già andata deserta per tre volte) sulla quale è previsto un insediamento di 1.200 abitanti teorici, dove si ipotizza un mix di funzioni compresa una parte alberghiera e alcuni

spazi residuali da destinare ad attività pubbliche come l'accorpamento delle funzioni della città della sanitaria. Nuovo supermercato, in questo caso della catena Iperal, anche nell'area dell'ex Oec, a Monte Olimpino: spazi per la distribuzione in alternativa al residenziale, non ben digerito dal mercato. Tra i punti interrogativi per Como c'è la caserma De Cristoforis che il Comune vorrebbe rigenerare come residenza convenzionata, ma che il Governo ha tolto dall'elenco dei beni disponibili da parte dell'ente locale: «A Como ci sono 5 mila vani liberi e si stima sia tre volte più alta la domanda di edilizia convenzionata».

Secondo il presidente di Ance, Luca Guffanti, «le compravendite nel 2015 sono cresciute del 20% con gran parte dell'invenduto che riguarda le iniziative promosse in ambiti periferici, in aree non appetibili per i cittadini, sul mercato a cifre dell'ordine dei 2 mila euro al metro quadrato». Ma è proprio in periferia – seppur in un quartiere dalla forte identità storica – una tra le operazioni più importanti di questi anni: "Albate Centro", promossa da Nessi&Majocchi, dal Gruppo Immobiliare San Paolo Cantù e da Edilronago. «In un'area dismessa dove c'era uno stabilimento tessile abbiamo promosso un'operazione da 120 alloggi distribuiti su sei palazzine», spiega l'architetto Angelo Majocchi. Sviluppo ma anche rigenerazione urbana con case in Classe A collegate con un impianto di teleriscaldamento. Investimento privato dell'ordine dei 25 milioni e alloggi in vendita dai 2.300 al 2.900 euro al metro. «L'iniziativa è pronta da 9 mesi e abbiamo già venduto l'80% anche grazie al supporto delle banche». Tra le altre recenti iniziative residenziali si distingue il complesso sviluppato dall'impresa di Valentino Carboncini in via Mentana: 33 appartamenti di nuova costruzione anche in questo caso al posto di un'ex azienda tessile, la Taroni. Progetto attento alle performance energetiche con un impianto geotermico. Prezzo 3.800 euro al mq. Dopo due anni qui è stato venduto il 65% degli alloggi.



In via Mentana. Una delle costruzioni di Como sorte al posto di ex tessiture e tintorie

Il no degli artigiani al Codice degli appalti «Penalizza i piccoli»

COMO

È stato approvato in aprile e rettificato sulla gazzetta ufficiale a metà luglio. Il nuovo codice appalti però non smette di far discutere.

Se da un lato le 170 rettifiche a soli pochi mesi dal varo se non altro testimoniano la poca chiarezza con cui il legislatore ha formulato le norme, dall'altra parte non mancano neanche le critiche nel merito del decreto.

Durissimo, per esempio, è stato il commento di Piercamillo Davigo, presidente dell'Associazione nazionale magistrati, che al convegno dei giovani di Confindustria l'ha definito, senza mezzi termini, così: «È tutta roba che non serve a niente. Da anni si scrivono normative sugli appalti con regole sempre più stringenti che danno fastidio alle aziende perbene e non fanno né caldo né freddo a quelle delinquenziali».

La preselezione degli appalti

Insomma il malcontento per la normativa l'hanno espresso in molti e anche a Como le associazioni di categoria si stanno mobilitando.

Domani la Cna di Como e Lecco ha organizzato un incontro con le imprese per spiegare

cosa cambierà nella sostanza e le proposte di modifica.

«Questa nuova norma non ci vede d'accordo su molti punti – dice il presidente dell'Unione Costruzioni, Giuseppe Bartolomeo – la cosa che più ci infastidisce è la pre-selezione per gli appalti, che saranno tutti passati all'Amministrazione provinciale». In questo modo a concorrere per il bando non saranno tutte le aziende candidate, ma solo 15 o massimo 20: «Ci penalizza molto, perché alcune imprese verranno escluse a priori, la Provincia di ha rassicurato che si impegneranno ad aprire la gara d'appalto anche a 30 aziende, ma credo che la logica di fondo sia sbagliata».

Bartolomeo inoltre pone attenzione sull'importanza di avere appalti per imprese locali: «Non è una questione di razzismo, protezionismo o chiusura, ma mi sembra logico che chi è di base in zona possa offrire servizi a costi minori. La crisi ci ha tagliato le gambe, si lavora sempre meno, non solo noi ma tutta l'imprenditoria della zona. Dal nostro punto di vista con queste normative sarà ancora più dura, anzi posso usare il presente, gli effetti già li subiamo ora. Sarebbe auspicabile

una rotazione tra le imprese locali, così da generare lavoro e far sì che gli appalti pubblici vengano eseguiti in modo virtuoso».

L'iscrizione alla Soa

Un altro punto contestato da Bartolomeo è l'obbligo di iscrizione alle Soa a partire dai lavori oltre i 258 mila euro, manovra che a detta del governo è stata varata per semplificare e facilitare l'accesso delle micro e piccole imprese al mercato dei lavori pubblici: «I lavori che si fanno a quelle cifre sono importanti, non si possono dare ad un'impresa non iscritta al Soa e che quindi manca di tutte le garanzie del caso. A mio modo di vedere in questo modo si potrebbe favorire il proliferare di lavoro nero, dato che per lavori da oltre 200 mila euro serve per forza di cose della manodopera». Intanto l'Anac, solo alcuni giorni fa, ha confermato, nonostante il parere contrario del Consiglio di Stato, la scelta che obbliga le stazioni appaltanti a nominare il presidente della Commissione tra gli iscritti all'Albo tenuto dall'Anac anche per gli interventi di valore inferiore ai cinque milioni.

Alessandro Camagni



Preoccupazione fra i costruttori per le nuove norme sugli appalti

Landriscina, è fatta: candidato sindaco

Verso il voto. Il primario del Sant'Anna ha accettato l'offerta delle forze di centrodestra, annuncio prima di Natale. Ad appoggiare la sua candidatura ci saranno un raggruppamento civico e le liste di Forza Italia, Fdi e Lega Nord

**GISELLA RONCORONI
ENRICO MARLETTA**

Manca solo l'annuncio ufficiale, ma il candidato sindaco del centrodestra sarà con tutta probabilità il medico **Mario Landriscina**. Quasi fatta, insomma, dopo mesi di dialogo e una riflessione profonda da parte del direttore del dipartimento Emergenza, Rianimazione e Anestesia e del 118 del Sant'Anna.

«Siamo arrivati al punto in cui dobbiamo arrivare a una decisione nel rispetto della città e di tutti coloro che, a vario titolo, mi hanno chiesto di impegnarmi. Sono consapevole che stiamo parlando di una grossa sfida e, per questo, merita da parte mia la massima serietà nel prendere una decisione» aveva dichiarato a «La Provincia» all'inizio di dicembre ipotizzando una decina di giorni per fare le ultime valutazioni e decidere se correre o meno. E alla fine la risposta è arrivata e, da quello che trapela, è stata affermativa.

Medico, guida del 118

Nei giorni scorsi lo stesso medico ha parlato a persone a lui vicine nell'ambito ospedaliero lasciando intendere di aver deciso di mettersi in gioco per cercare di arrivare a guidare Palazzo Cernezzini nei prossimi anni. Sessantadue anni, non appartiene a partiti politici e non ha mai fatto politica, ma ha fondato una struttura complessa come il 118 e l'elisoccorso e ha passato la vita, quindi, ad occuparsi di gestione e organizzazione con l'obiettivo di salvare vite umane.

La sua sfida dei prossimi mesi sarà quella di arrivare sulla poltrona più alta di Palazzo Cernezzini aggiudicandosi la fiducia dei comaschi e, quindi, la

vittoria alle elezioni di primavera. Sarà molto probabilmente alla guida di una lista civica, non avendo intenzione di mettere in tasca tessere di partito, ma di correre come «uomo libero» come lui stesso ha più volte ribadito in questi mesi.

Dopo il via libera dei partiti

Ad appoggiarlo ci saranno però i tre principali partiti di centrodestra: dai tre segretari provinciali **Fabrizio Turba** (Lega Nord), **Alessandro Ferri** (Forza Italia) e **Marco Mainardi** (Fratelli d'Italia) una decina di giorni fa era arrivato infatti il via libera all'appoggio di Landriscina lasciando a quel punto al medico ancora del tempo per decidere definitivamente se mettersi o meno in gioco per Palazzo Cernezzini.

I tre partiti dovrebbero correre ciascuno con una sua lista e torneranno in questo modo a ricompattare il centrodestra che alle elezioni del 2012 si era presentato diviso e perfino con esponenti dello stesso partito in campo uno contro l'altro. Il risultato del referendum dello scorso 4 dicembre ha galvanizzato proprio il centrodestra che a Como ha l'obiettivo di tornare a riprendersi la guida della città dopo cinque anni di governo del centrosinistra che, al momento, non ha ancora individuato il candidato che dovrà succedere a **Mario Lucini** (indisponibile per il bis). Tra le condizioni concordate tra Landriscina e le forze politiche di centrodestra ci sarà il rinnovamento delle liste e, in caso di vittoria, la scelta della squadra di governo basata sul merito. Il primo passo sarà, però, l'ufficializzazione della candidatura Landriscina con le prime indicazioni sulla sua idea di città.



La sala di Palazzo Cernezzini dove si riunisce la giunta: per la squadra di Lucini ultimi mesi di governo



Mario Landriscina



Alessandro Rapinese

Lungolago, niente abbattimento Il Tar dà ragione al Comune

La controversia

Il Tribunale amministrativo ha accolto il ricorso contro l'ordine di ripristino emesso della Provincia

Il Tar della Lombardia ha accolto il ricorso del Comune di Como e decretato la sospensiva del provvedimento emesso dalla Provincia di Como con il quale veniva ordinato l'abbattimento delle opere realizzate senza permessi paesaggistici sul cantiere delle paratie.

Allo stesso tempo il Tar ha fissato per il 20 dicembre dell'anno prossimo l'udienza per discutere nel merito la questione e decidere se il provvedimento di Villa Saporiti sia o meno lecito.

Il Tar ha motivato la decisione «tenuto conto del carattere non definitivo di molte opere realizzate, dell'intenzione della Regione Lombardia «di riprendere l'esecuzione delle opere e dell'effetto irreversibile dell'esecuzione del provvedimento impugnato».

«Nel bilanciamento dei contrapposti interessi - secondo i giudici amministrativi - prevale quello al mante-



Il sopralluogo dei tecnici della Regione sul cantiere paratie

nimento della situazione di fatto rispetto a quello del supposto ripristino della legalità violata».

La decisione del Tar è stata accolta positivamente dalla stessa Regione Lombardia, che ha tolto i lavori al Comune affidandoli a Infrastrutture lombarde: «Si esprime soddisfazione per la sentenza - scrive in una nota la Regione - che ha sospeso, con due provvedimenti diversi, l'efficacia delle ordinanze di demolizione emesse dalla Provincia di Como nei confronti di quelle opere del cantiere delle paratie che sono

state giudicate abusive. Molto ragionevolmente - prosegue la nota - il Tar ha congelato, in attesa della decisione di merito prevista per il dicembre del prossimo anno, una operazione di demolizione che avrebbe rovinato una volta di più il lungolago».

In ogni caso, proprio riguardo al provvedimento della Provincia, la stessa Villa Saporiti aveva accolto la richiesta della Regione Lombardia di congelare l'esecutività del suo provvedimento in attesa dei prossimi passaggi del progetto da parte di Infrastrutture Lombarde.

EDILIZIA PRIVATA, I PRINCIPALI INTERVENTI

La situazione dopo l'11 dicembre 2016

MACRO TIPOLOGIE DI INTERVENTO INDIVIDUATE NEL DPR 380/2001 (TUE)	VECCHIO REGIME AUTORIZZATIVO	REGIME IN VIGORE (DOPO IL DLGS SCIA2)
manutenzione ordinaria - gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;	EDILIZIA LIBERA senza preventiva comunicazione (art. 6 c.1 lett. a) TUE) e aut. paes. ex art. 149 d.lgs. 42/2004	EDILIZIA LIBERA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA - tutte le opere per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (senza alterazione del volume e modifiche delle destinazioni di uso), compresi anche frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari o del carico urbanistico, ma senza modifica del volume complessivo degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; LEGGERA: non riguarda parti strutturali PESANTE: incide su parti strutturali dell'edificio	"leggera" CILA "pesante" SCIA	"leggera" CILA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi) "pesante" SCIA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, compreso il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; LEGGERO: non riguarda parti strutturali PESANTE: incide su parti strutturali dell'edificio	SCIA	"leggero" CILA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi) "pesante" SCIA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, compresa anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le innovazioni per adeguamento sismico. Per gli immobili vincolati gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare la sagoma dell'edificio preesistente; LEGGERA O SEMPLICE: senza demolizione totale e senza modifiche alla sagoma o alla destinazione d'uso in Zona A, ai volumi e prospetti. PESANTE: modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero per immobili in Zona A, che comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi di modifica della sagoma di immobili vincolati.	"leggera" SCIA "pesante" PdC / DIA alternativa	"leggera" SCIA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi) "pesante" PdC (silenzio assenso) / SCIA alternativa (se necessari altri titoli, si applica art. 19-bis l. 241/1990 - conferenza di servizi)
NUOVA COSTRUZIONE - interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio individuati nell'art. 3, comma 1, lett. e).	PdC / DIA alternativa (se disciplinati da Piani attuativi o in attuazione di strumenti urbanistici recanti precise disposizioni piano-volumetriche)	PdC (silenzio assenso) / SCIA alternativa (se necessari altri titoli, si applica art. 19-bis l. 241/1990 - conferenza di servizi)
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.	PdC / DIA alternativa (se disciplinati da Piani attuativi)	PdC (silenzio assenso) / SCIA alternativa (se necessari altri titoli, si applica art. 19-bis l. 241/1990 - conferenza di servizi)
INSTALLAZIONE DI MANUFATTI LEGGERI, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;	SCIA	EDILIZIA LIBERA senza preventiva comunicazione (se necessari altri titoli, es. antincendio, ambientali, autorizzazione paesaggistica, ecc. devono essere acquisiti preventivamente ex art. 5, c. 3, TUE)
ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGERA) - ex l. 13/1989 e dm 236/98 che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	EDILIZIA LIBERA senza preventiva comunicazione (art. 6 c.1 lett. a) TUE) e aut. paes. ex art. 149 d.lgs. 42/2004	EDILIZIA LIBERA (se necessari altri titoli, es. antincendio, ambientali, autorizzazione paesaggistica, ecc. devono essere acquisiti preventivamente ex art. 5, c. 3, TUE)
ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (PESANTE) - ex l. 13/1989 e dm 236/98 che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio -	SCIA	CILA (se necessari altri titoli, si applica la concentrazione dei regimi)
OPERE TEMPORANEE PER ATTIVITÀ DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO che abbiano carattere geonostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; MOVIMENTI DI TERRA STRETTAMENTE PERTINENTI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA E LE PRATICHE AGRO-SILVO-PASTORALI, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; SERRE MOBILI STAGIONALI, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola INSTALLAZIONE DELLE POMPE DI CALORE aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW	EDILIZIA LIBERA senza preventiva comunicazione (art. 6 c.1 lett. a) TUE) e aut. paes. ex art. 149 d.lgs. 42/2004	EDILIZIA LIBERA (se necessari altri titoli, es. antincendio, ambientali, autorizzazione paesaggistica, ecc. devono essere acquisiti preventivamente ex art. 5, c. 3, TUE)
OPERE PER ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE destinate essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;	EDILIZIA LIBERA con comunicazione preventiva (art. 6 c. 2 lett. b) TUE)	EDILIZIA LIBERA con comunicazione preventiva (se necessari altri titoli, devono essere acquisiti preventivamente ex art. 5, c. 3, TUE)
OPERE DI PAVIMENTAZIONE E DI FINITURA DI SPAZI ESTERNI, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati; PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A); AREE LUDICHE senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;	EDILIZIA LIBERA con comunicazione preventiva (art. 6 c. 2 TUE)	EDILIZIA LIBERA senza preventiva comunicazione (se necessari altri titoli, devono essere acquisiti preventivamente ex art. 5, c. 3, TUE)
MODIFICHE INTERNE di carattere edilizio sulla superficie coperta dei FABBRICATI ADIBITI AD ESERCIZIO D'IMPRESA, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa	CILA	CILA
ATTIVITÀ DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO ALL'INTERNO CENTRI ABITATI; MOVIMENTI DI TERRA PER USI DIVERSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA; SERRE MOBILI STAGIONALI CON STRUTTURE IN MURATURA;	SCIA	CILA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
INTERVENTI PERTINENZIALI che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale	SCIA	CILA (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ex d.lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire	SCIA presentata anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori	CILA presentata anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (se necessari altri titoli, es. antincendio, sismica, ambientali, ecc. si applica la concentrazione dei regimi)
VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE che non configurano una variazione essenziale	PdC / DIA alternativa in variante	presentata anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (se necessari altri titoli si applica la concentrazione dei regimi)
VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE che configurano una variazione essenziale o modifiche della sagoma in Zona A	PdC / DIA alternativa in variante	PdC (silenzio assenso) / SCIA alternativa (se necessari altri titoli, si applica art. 19-bis l. 241/1990 - conferenza di servizi)

Le principali novità del Dlgs 222 («Scia 2») e analisi del suo reale impatto

Testo unico, più opere in libera senza Cil e agibilità con Scia

Altro passo verso la chiarezza (tabella unica nazionale, piccoli interventi senza comunicazione, addio al certificato di agibilità, solo cinque regimi), ma non è una rivoluzione. Più responsabilità ai professionisti

PAGINE 2-3 A CURA DI FABRIZIO LUCHES

Il decreto legislativo n. 222 del 25 novembre 2016, in vigore dall'11 dicembre, contiene le ultime norme attuative della riforma Madia in materia di Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), che completano la disciplina generale introdotta con il precedente d.lgs. 126/2016 (si veda in proposito il Dossier on line «Riforma Pa» del 1° ottobre 2016).

L'ultimo tassello della riforma persegue l'obiettivo di individuare puntualmente tutte le attività private soggette ai diversi regimi amministrativi di comunicazione inizio lavori, segnalazione certificata di inizio attività e di silenzio assenso, nonché quelle per le quali è necessario il titolo espresso o altre autorizzazioni di settore.

LE PRINCIPALI NOVITÀ

Dal Testo unico edilizia (Dpr 386/2001, modificato in molti punti dal Dlgs Scia 2) scompaiono la comunicazione di inizio lavori (Cil) per l'attività libera tout court e la cosiddetta Super-Dia, cioè la Dia alternativa al permesso di costruire (trasformata nella Scia con inizio posticipato dei lavori), nonché il certificato di agibilità, sostituito da un'apposita segnalazione certificata di agibilità attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici (o loro porzioni e unità immobiliari) e degli impianti in essi installati.

Anche il principio di residualità per l'individuazione del regime a cui assoggettare gli interventi edili non espressamente indicati muta radicalmente: si passa dalla residualità della Scia, alla comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), per cui gli interventi non riconducibili all'elencazione delle opere soggette a permesso di costruire o a segnalazione certificata, o tra quelle eseguibili in libera senza comunicazione, saranno realizzabili tramite comunicazione asseverata che, una volta integrata con la comunicazione di fine lavori, sarà valida anche per l'attribuzione della categoria e classe catastali

(come già previsto dalla legge 164/2014).

Il decreto prevede semplificazioni anche in materia di sicurezza delle costruzioni: il certificato di collaudo statico assorbirà ora il certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche, mentre la dichiarazione di regolare esecuzione del direttore dei lavori sostituisce il collaudo, per gli interventi di riparazione e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti. Dal testo definitivo scompaiono la riscrittura dell'articolo 245 del d.lgs. 152/2006 e le modifiche in materia di commercio (previste nello schema originario), mentre sono confermate le disposizioni di semplificazione dei regimi amministrativi in materia di pubblica sicurezza, con la soppressione della licenza per la costruzione di impianti provvisori elettrici per straordinarie illuminazioni pubbliche, in occasione di festività civili o religiose o in qualsiasi altra contingenza (ora sostituita dalla comunicazione al Comune corredata dalla certificazione dell'impianto ex dm 37/2008), nonché con la sostituzione della Scia, in luogo della storica autorizzazione del Tulp, per tutte le attività soggette al regio decreto 773/1931, specificamente individuate nella Tabella A del d.lgs. 222/2016.

Il provvedimento rinvia ancora a un con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione, da emanarsi entro il 9 febbraio 2017, previa intesa con la Conferenza unificata, per l'adozione di un glossario unico, che dovrà riportare l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte (conformemente all'individuazione già eseguita nella Tabella A).

EDILIZIA, NUOVO REGIME

Le procedure previste dal TUE, come modificato dal d.lgs. 222/2016, sono riconducibili alle seguenti fattispecie:

1) interventi eseguibili in at-

tività edilizia libera senza alcun adempimento preliminare (art. 6 dpr 380/2001);

2) interventi in attività libera soggetti a preventiva comunicazione di inizio lavori asseverata (la Cila di cui al neo introdotto art. 6-bis del TUE che diventa anche la fattispecie residuale);

3) interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio lavori (Scia di cui al nuovo comma 1 art. 22 TUE);

4) interventi soggetti al permesso di costruire (art. 10);

5) interventi eseguibili in Scia alternativa al permesso di costruire (di cui al nuovo comma 01 art. 23) e quelli per cui è possibile richiedere il rilascio del permesso di costruire in luogo della presentazione della Scia (comma 7 art. 22).

LA TABELLA ALLEGATA

La Tabella A, allegata al decreto, riporta nella Sezione II, la ricognizione degli interventi edili individuati nel Testo Unico e dei connessi regimi amministrativi previsti per la loro esecuzione, indicando anche le modalità per l'applicazione del nuovo istituto della concentrazione di cui all'art. 19-bis legge 241/1990 (introdotto dal Dlgs Scia 1, il 126/2016).

La parte dedicata all'edilizia è suddivisa in tre sotto sezioni: oltre a quella "principale", ve ne sono due (una per il permesso di costruire e una per Cila e Scia) dedicate alla ricognizione degli interventi per la cui esecuzione sia necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, previsti dalle leggi di settore aventi incidenza con gli interventi edili, quali ad esempio le valutazioni in materia di prevenzione incendi di cui al d.p.r. 151/2011, in materia di terre e rocce da scavo di cui al dm 161/2012, in materia di antisismica, ovvero in tutti i casi di autorizzazioni ambientali ex d.lgs. 152/2006 (anche in aree protette ex l. 394/1991 e d.p.r. 357/1997) e paesaggistiche ex d.lgs. 42/2004 (anche in forma semplificata ex d.p.r. 139/2010).

VERA SEMPLIFICAZIONE?

I dubbi sulla reale portata della semplificazione annunciat-

REGIMI/INTERVENTI

I cinque regimi dell'edilizia privata

Edilizia libera senza comunicazione preventiva (art. 6)

manutenzione ordinaria; installazione pompe di calore aria-aria fino a 12 Kw; eliminazione barriere architettoniche senza modifiche alla sagoma; opere temporanee per ricerca geognostica; movimenti per attività agrosilvo-pastorale; serre mobili stagionali per uso agricolo; opere temporanee fino a 90 gg.; pavimentazione, aree di sosta, intercapedini interrate; pannelli solari e fotovoltaici, a servizio degli edifici fuori da zona A; le aree ludiche e arredi da giardino.

Segnalazione certificata di inizio attività (art. 22)

manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo su parti strutturali dell'edificio; ristrutturazione edilizia, non soggetti a permesso di costruire; varianti a pdc che non incidono sui parametri urbanistici, volumetrici, destinazione d'uso e categoria edilizia, prescrizioni, non alterano la sagoma di edifici vincolati.

Permesso di costruire (art. 10)

nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica; ristrutturazione edilizia con modifiche dei volumi o dei prospetti, o nelle zone A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché modifiche della sagoma di immobili sottoposti a vincoli d.lgs. 42/2004.

Segnalazione certificata di inizio attività alternativa a pdc (art. 23)

ristrutturazione edilizia; nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 6-bis)

Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22

ta e già sollevati sullo schema di provvedimento, possono essere confermati. La soppressione della comunicazione di inizio lavori per gli interventi in edilizia libera, relativamente alle opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, di installazione di pannelli solari e fotovoltaici, a servizio degli edifici esterni al centro storico e per la realizzazione di aree ludiche, francamente non sembra una misura che elimini quei balzelli gravanti da anni sul settore e che ne limitano fortemente la competitività.

Lo stesso può dirsi per la deurbificazione della Scia degli interventi di restauro e risanamento conservativo ed. "leggeri" (ora previsti in Cila), nonché dell'installazione di manufatti per esigenze meramente temporanee o ricompresi in strutture turistico-ricettive all'aperto, ora eseguibili in libera senza comunicazione preventiva.

La Scia alternativa al permesso di costruire ha conservato il differimento di trenta giorni per l'effettivo inizio dei lavori, mentre la Cila, asseverata obbligatoriamente da un tecnico abilitato, dovrà (per tutti gli interventi alla stessa soggetti) sempre essere corredata da un elaborato progettuale e indicare i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori (confermando quindi la possibilità di eseguire lavori in cd. "economia", cioè senza affidamento a ditte, solo per gli interventi liberi, senza adempimenti preliminari).

Anche l'eliminazione del certificato di agibilità appare

assolvere all'esigenza di scariare sul professionista la responsabilità anche sull'attestazione di sussistenza delle condizioni di legge, piuttosto che deburocratizzare concretamente la procedura: la neo introdotta "segnalazione certificata di agibilità", al pari della precedente istanza di certificazione, dovrà essere presentata allo Sportello unico entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura, nei medesimi casi già previsti (nuove costruzioni; ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza) e con le medesime allegazioni documentali (cfr. comma 5, art. 24 TUE).

L'unico beneficio risiede nella possibilità di utilizzare l'immobile (o formalizzare atti di trasferimento) sin dalla data di presentazione della segnalazione corredata dei documenti preventivi, senza attendere più il materiale rilascio del certificato da parte della PA (che comunque era attestato per silenzio assenso decorsi i termini a suo tempo previsti).

Forse un più concreto vantaggio procedurale si sarebbe potuto ottenere, semplicemente incorporando tali documenti e attestazioni nella comunicazione di fine dei lavori, senza andare a introdurre un nuovo istituto ancorché assimilabile alla Scia (a cui l'unico riferimento è il rinvio al termine di cui all'art. 19, comma 6-bis, l. 241/1990 per l'espletamento delle verifiche successive alla presentazione della segnalazione di cui trattasi). ■

In consultazione le linee guida per costituire l'elenco delle società

Appalti in house, albo Anac in arrivo

DI MAURO SALERNO

Dall'Amat di Palermo alla Zètema di Roma, passando per il consorzio interuniversitario Cineca, Invitalia (ministero dell'Economia) e Sogesid (Ambiente e Infrastrutture). Muove i primi passi il sistema inaugurato dal nuovo codice dei contratti pubblici per accendere un faro sugli appalti affidati alle società in house delle pubbliche amministrazioni, evitando che si trasformino in strumenti di limitazione del concorrenza e sottrazione di investimenti pubblici per i mercati di riferimento. Non solo nel campo delle infrastrutture o dei trasporti, ma anche in tutti gli altri settori, a cominciare dalla sanità e della ricerca dove negli ultimi anni le società di questo tipo, magari aperte anche alla compartecipazione di privati, sono proliferate.

A controllare la legittimità di questo tipo di affidamenti dovrà essere l'Anticorruzione. In risposta alle indicazioni del codice l'Autorità guidata da Raffaele Cantone ha messo in consultazione (fino al 20 dicembre) le linee guida necessarie a mettere in piedi l'albo delle società autorizzate ad affidare (e ricevere) appalti in house. Si tratta del primo passo per tentare di portare in piena luce un mercato che finora è vissuto all'ombra (confortevole) degli

affidamenti diretti, evitando abusi dell'eccezionale regime di deroga concesso dal codice. Un settore su cui Cantone ha già deciso di puntare l'attenzione, come dimostra il parere con cui la settimana scorsa ha di fatto stoppato l'assegnazione diretta a Sogei del servizio di monitoraggio sul sistema Sistri (rifiuti) da parte del ministero dell'Ambiente.

L'albo conterrà tutte le informazioni delle amministrazioni controllanti e delle società in house, con l'indicazione esplicita della clausola statutaria che impone lo svolgimento di una quota del fatturato pari almeno all'80% nei confronti dell'ente controllante «e che la produzione ulteriore rispetto a questo limite sia consentita solo se assicura economie di scala». Insieme al «controllo analogo», cioè lo stringente potere di indirizzo esercitato dall'amministrazione che controlla la società in house, è uno dei requisiti fondamentali, anche ai sensi delle regole europee, per consentire deroghe all'obbligo di affidare gli incarichi con gare aperte al mercato. Per questo i controlli dell'Anac si concentreranno sul rispetto di entrambi questi parametri.

Per assegnare gli appalti senza gara a proprie società strumentali le amministrazioni non dovranno però aspettare il placet dell'Authority. Il via libera scatta con la presentazione della domanda. In ogni caso le verifiche dell'Anac, ai fini dell'ok

IL QUADRO DEI PROVVEDIMENTI

Linee guida Anac in approvazione

Provvedimenti	Codice articolo	Stato	Scadenza
1 Indirizzi per standardizzare cause di esclusione e mezzi di prova relativi a carenze in precedenti appalti	80, comma 13	Approvato in prima lettura dal Consiglio dell'Anac. Ricevuto il 6 novembre parere del Consiglio di Stato, favorevole, ma con molte richieste di correzione	18 luglio
2 Linee guida sul rating di impresa	83, comma 10	L'Anac ha scelto di rivedere radicalmente il testo. Lo scorso 30 settembre ha, per questo, tenuto una maxi audizione con gli operatori. Non si sa ancora se sarà varata una nuova bozza	19 luglio
3 Linee guida sull'attività del direttore dei lavori	111, comma 1	Il Consiglio di Stato ha licenziato il 6 novembre parere sul decreto Mit che inglobava le linee guida varate dall'Anac chiedendo di rivedere radicalmente l'impostazione del provvedimento	18 luglio
4 Linee guida sull'attività del direttore di esecuzione del contratto di servizi e forniture	111, comma 2	Il Consiglio di Stato ha licenziato il 6 novembre il parere sul decreto Mit che inglobava le linee guida varate dall'Anac chiedendo di rivedere radicalmente l'impostazione del provvedimento	18 luglio
5 Linee guida sul monitoraggio del mantenimento dei rischi in capo ai privati nelle operazioni di Ppp	181, comma 4	Varate dall'Anac inviate a Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari per i pareri	18 luglio
6 Linee guida sulle procedure negoziate senza bando per beni e servizi "infungibili"	213, comma 2	Approvato in prima lettura dal Consiglio dell'Anac. Ricevuto il 6 novembre il parere del Consiglio di Stato, favorevole, ma con molte richieste di correzione	Senza scadenza
7 Linee guida sull'iscrizione all'albo delle società in house	192, comma 1	Provvedimento in consultazione fino al 20 dicembre	Senza scadenza

o dell'eventuale diniego all'iscrizione nell'elenco, non potranno andare oltre i 90 giorni. Mentre le eventuali sospensioni per acquisire ulteriori documenti non potranno superare altri 30 giorni.

Pesanti le conseguenze in caso di perdita di requisiti che comportino la cancel-

lazione dall'albo tenuto dall'Anac. L'amministrazione colta in fallo non potrà più assegnare appalti in house. Inoltre, «i contratti già aggiudicati dovranno essere revocati e affidati con le procedure di evidenza pubblica previste dal codice». ■