ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

17 – 23 ottobre 2016

Vertice per riaprire il lungolago La Regione incontra la città

Riapertura provvisoria del lungolago, la Regione prova a coinvolgere la città. I tempi di riavvio del cantiere sono tanto incerti quanto probabilmente lunghi e per questo si cercano soluzioni tampone.

L'assessore regionale al Territorio **Viviana Beccalossi** giovedì sarà a Como con il duplice obiettivo di spiegare quello che Regione Lombardia (che ha tolto al Comune l'incarico di stazione appaltante) farà per sbloccare la situazione del lungolago, ma anche quello di raccogliere idee, proposte e suggerimenti per cercare soluzioni provvisorie di abbellimento della fascia a lago attualmente ridotta a un groviglio di lamiere e reti.

Viviana Beccalossi

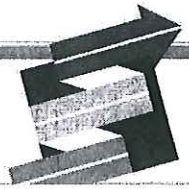
Una giornata intera al Pirellino di via Einaudi per incontrare prima le categorie (dai commercianti agli architetti, dagli ingegneri agli albergatori) e, successivamente le associazioni. L'ipotesi principale è quella di poter arrivare a una riapertura bis della passeggiata anche nel tratto tra Sant'Agostino e piazza Cavour in attesa che si sblocchi la vicenda dal punto di vista progettuale, legale e burocratico.

IL SOLE 24 ORE – LUNEDÌ 17 OTTOBRE 2016

In condominio lavori al bivio in vista del 2017

Cristiano Dell'Oste e Bianca Lucia Mazzei ▸ pagina 5

La legge di bilancio
LA CASA



In vista del restyling
Le spese pagate dagli amministratori fino al 31 dicembre seguono le regole delle agevolazioni attualmente in vigore

Nei condomini lavori al bivio in attesa del 2017

Valutazioni accurate per chi ha già cantieri aperti

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Bianca Lucia Mazzei

Il potenziamento delle detrazioni che premiano i lavori in condominio per il risparmio energetico e la messa in sicurezza antisismica è destinato a diventare uno dei punti forti della manovra di bilancio per il 2017.

In attesa di conoscere la formulazione definitiva delle nuove misure, una volta incassato l'ok del Parlamento, tanti proprietari sono chiamati – fin da subito – a decidere il da farsi. E questo vale anche per coloro che sono alle prese con semplici ristrutturazioni edilizie o manutenzioni ordinarie.

Il discorso va differenziato tra gli edifici in cui i lavori sono già in corso e quelli in cui gli interventi sono stati soltanto ipotizzati.

Gli edifici con lavori in corso

Dove il cantiere è già partito, le spese pagate fino alla fine di quest'anno seguiranno le regole attualmente in vigore, definite dalla legge di Stabilità per il 2016 (si vedano le schede in pagina). Attenzione: per individuare la disciplina applicabile, vale la data del bonifico con cui l'amministratore di condominio paga le imprese e/o i professionisti incaricati dei lavori; non contano, invece, la data delle fatture o dei pagamenti eseguiti dai singoli proprietari.

Nei cosiddetti mini-condomìni (dove ci sono fino a otto condòmini), se manca l'amministratore, il bonifico può essere fatto da uno dei comproprietari senza dover chiedere il codice fiscale condominiale.

In caso di lavori in corso, però, può essere opportuno pagare entro il 31 dicembre tutto ciò che è possibile saldare all'impresa. E questo per due motivi:

- da un lato, accelerare il recupero della detrazione già nel 730 e in Unico 2017;
- dall'altro, evitare difficoltà di raccordo con la disciplina che sarà prevista dal 2017.

Un'eventualità, quest'ultima, che potrebbe riguardare soprattutto chi sta eseguendo lavori di risparmio energetico agevolati al 65%, per i quali le percentuali potenziate potrebbero nel 2017 essere riservate solo a chi – in seguito all'intervento – riesce a ottenere un miglioramento della classe energetica dell'immobile.

D'altra parte, l'obbligo di precostituire il fondo per i lavori condominiali – quanto meno per stati di avanzamento lavori – fa sì che l'amministratore abbia quasi sempre sul conto corrente condominiale le somme necessarie a pagare in tempo i fornitori.

Inoltre, va ricordato che il grosso dei lavori condominiali per il risparmio energetico consiste nella sostituzione della caldaia con un modello a condensazione, che secondo i rapporti dell'Enea pesa per circa il 30% di tutti gli interventi e che – salvo incidenti di percorso – viene completato prima della stagione fredda. Così come l'installazione di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore, agevolati con il 50% se non sono abbinati al cambio di caldaia.

Le spese saldate nel 2017

Chi non potrà pagare entro fine anno tutte le spese dovrà confrontarsi con le regole 2017. È lo stesso vale per chi dovrà iniziare da qui al 31 dicembre lavori non rinviabili, ad esempio per riparazioni urgenti. In questa ipotesi, cominciare con una semplice ristrutturazione edilizia è forse più prudente, perché se si "impo-sta" un intervento con l'ecobonus non si può cambiare in corsa e passare alla detrazione sulle ristrutturazioni; inoltre, chi parte con il 50% può avere la ragionevole aspettativa di proseguire nel 2017 con la stessa percentuale (o in caso di mancata proroga con il 36%, che è a regime nell'articolo 16-bis del Tuir).

Le delibere in arrivo

Chi è ancora alla fase di discussione, invece, farà bene ad attendere il varo delle norme definitive per il 2017, forte del fatto che quasi il 70% dei cantieri per lavori in casa viene aperto in primavera e in estate.

Le nuove agevolazioni potrebbero rendere più facile anche raggiungere il quorum in assemblea. La presenza di pochi soggetti incapienti o privi del denaro da investire è spesso sufficiente a bloccare i lavori, che anche per questo non sono mai decollati in condominio. Ed è su questi aspetti che si misurerà l'efficacia delle nuove misure. Nulla vieta, intanto, di far redigere una diagnosi energetica o sismica da un tecnico indipendente, preparare un capitolato dei lavori (buona prassi spesso disattesa) e iniziare a raccogliere i preventivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DALLA FINANZIARIA ALLA NUOVA LEGGE DI BILANCIO

AGF

Silvio Berlusconi. Presidente del consiglio in carica nel 2009

Dalla Finanziaria alla Stabilità

Nel 2009, in un periodo di recessione e crisi di livello internazionale, la legge 196 cambia le regole di contabilità pubblica e sostituisce la Finanziaria con la legge di Stabilità. Cambiano anche i tempi di presentazione della manovra di fine anno in Parlamento: il Governo deve far pervenire il provvedimento entro il 15 ottobre. Pure il contenuto - negli ultimi anni la Finanziaria, nonostante i vincoli, aveva prodotto testi enormi e spesso scritti male - deve risultare più asciutto. Dell'impianto fanno parte anche i disegni di legge collegati, in cui inserire le norme che non possono trovare posto nella Stabilità

REUTERS

Mario Monti. Presidente del consiglio in carica nel 2012

Il pareggio di bilancio

Nel 2012 viene introdotto nella Costituzione, con la legge n. 1, il principio del pareggio di bilancio: ogni anno nel bilancio statale deve essere assicurato l'equilibrio tra le entrate e le spese. La novità impone una serie di aggiustamenti alle procedure di contabilità statali

Verso la nuova legge di bilancio

La legge 243 del 2012 dà forma al nuovo principio costituzionale del pareggio di bilancio. Disegna, infatti, il profilo della nuova legge di bilancio, con un passaggio da una concezione formale a una sostanziale. La conseguenza è che si deve abbandonare lo schema delle manovra annuale di finanza pubblica fondato su due distinti provvedimenti - la legge di bilancio e la legge di stabilità - e mettersi nell'ottica di un unico provvedimento. Si tratta, dunque, di un meccanismo diverso da quello pensato dalla legge 196. Per rendere operativo il nuovo sistema è necessaria una legge che ne disciplini le modalità

2 per cento

Pratiche ecobonus su grandi edifici
Sono i lavori per il 65% eseguiti su immobili oltre i 250 mq

Le regole per i lavori su parti comuni fino al 31 dicembre

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

- La detrazione Irpef sui lavori di recupero edilizio è pari al **50%** su una spesa massima di **96mila euro per unità immobiliare**
- Sono agevolati gli interventi di **manutenzione ordinaria** (come la tinteggiatura dell'androne) e quelli più "pesanti" fino alla ristrutturazione edilizia
- Alcune opere sono detraibili a prescindere dalla categoria edilizia: eliminazione **barriere architettoniche, sicurezza**, cablatura, prevenzione infortuni, risparmio energetico

RISPARMIO ENERGETICO

C'è una detrazione Irpef/Ires del **65%** delle spese per:

- **riqualificazione globale** di edifici (sconto massimo: 100mila euro);
- interventi sull'involucro **(cambio finestre,** coibentazioni; 60mila euro);
- installazione di **pannelli** solari per l'acqua calda 60mila euro);
- **caldaie a condensazione** o biomasse (30mila euro)
- tende e **schermature solari** (60mila euro)
- apparecchi per il **controllo a distanza** degli impianti di climatizzazione e acqua calda

INTERVENTI ANTISISMICI

- Detrazione del **65%** per l'adozione di misure antisismiche su edifici in **aree ad alta pericolosità** (zone 1 e 2) e adibiti ad abitazione principale o attività produttive. Nelle altre zone il bonus è del 50%
- La spesa agevolata è **96mila euro** per unità immobiliare
- Gli interventi devono riguardare le parti strutturali e interessare l'**intero edificio** con progetto unitario nei centri storici
- Agevolate anche le spese per **progettazione, perizie** e relazione di conformità

DETRAZIONE SUGLI ARREDI

- Per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici almeno di classe A+ (A per i fondi), finalizzati all'arredo di case ristrutturate c'è una detrazione del **50%** su una spesa massima di **10mila euro**
- I lavori su parti comuni che beneficiano del 50% "edilizio" – compresa la manutenzione ordinaria – danno diritto al bonus mobili ma solo per l'arredo di beni condominiali **(guardiole, alloggio del portiere, lavatoi)** e non dei singoli appartamenti privati

ADEMPIMENTI E FACILITAZIONI

- Ai condòmini, per avere i bonus, basta la **certificazione dell'amministratore**
- Nei piccoli condomìni senza amministratore non serve il codice fiscale del condominio: si indica nel bonifico il **codice fiscale del proprietario** che effettua il pagamento
- In caso di lavori di risparmio energetico su parti comuni, i contribuenti che si trovano nella *no tax area* (pensionati, lavoratori dipendenti e autonomi incapienti) possono **cedere la detrazione del 65%** al fornitore che esegue i lavori

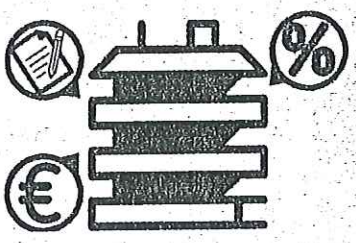
LA PAROLA CHIAVE

Parti comuni condominiali

- L'articolo 1117 del Codice civile elenca le parti del condominio che sono oggetto di proprietà comune se non risulta diversamente dal titolo. Ecco le voci principali: suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili, portineria, lavanderia, locali riscaldamento, stenditoi, ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature e impianti fino alla diramazione con i i locali di proprietà esclusiva.

Le iniziative del Sole. Dalle 9 alle 18 gli esperti rispondono ai lettori

Martedì 25 ottobre il «Condominio Day»



Un'intera giornata dedicata al condominio, per risolvere quanti più casi possibili in una materia che offre continuamente dubbi interpretativi, incertezze applicative, motivi di lite. Per questo «Il Sole 24 Ore presenta martedì 25 ottobre un «Condominio Day», aperto a tutti i lettori e in particolare a coloro che si occupano più assiduamente della materia, come amministratori, avvocati, tecnici, imprese.

Il 25 ottobre sarà l'occasione per porre quesiti agli esperti del **Quotidiano Condominio** del Sole 24 Ore e a quelli delle associazioni di categoria. La giornata, infatti, è stata organizzata in collaborazione con le associazioni della proprietà, degli amministratori condominiali e di categoria (Acap-Unimmobiliare, Agiai, Alac, Anaip, Anap, Anapi, Appc, Arpe-Federproprietà, Assocond, Asppi, Confabitare, Confamministrare, Confai, Confappi-Fna, Coram-Confedilizia, Gesticond, Lisiai, Revcond, Sesamo, Sinteg), dell'Ordine degli avvocati e del Consiglio notarile di Milano.

Gli esperti saranno a disposizione per i quesiti dei partecipanti. I **quesiti potranno essere inviati online**, dalle 9 alle 18 di martedì 25 ottobre al portale (*www.condominioday.ilsole24ore.com*).

Sarà possibile scegliere tra sei macroaree di quesiti:

- l'amministratore (responsabilità, doveri, gestione dello studio, le assunzioni dei dipendenti del condominio);
- l'assemblea (maggioranze e attribuzioni, delibere e impugnazioni);
- le spese (ripartizione e attribuzione);
- riscaldamento e contabilizzatori (risparmio energetico e scadenze imminenti);
- gestione affitti (tutti i problemi della locazione, riguardanti sia il condominio che i singoli proprietari);
- il fisco (la gestione delle detrazioni fiscali, le tasse sul condominio e sui beni comuni).

Le **risposte** cominceranno a essere messe online sul portale dedicato **a partire dal 26 ottobre** e resteranno comunque a disposizione sul Quotidiano Condominio (*www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com*). Nei giorni precedenti l'iniziativa, il sito *www.condominioday.ilsole24ore.com* sarà liberamente consultabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trasferimenti immobiliari. Per la Cassazione non può esserci prelievo se il terreno è già stato edificato, anche se rimane una quota di cubatura realizzabile

Edifici da demolire, plusvalenze non tassate

Tra i giudici si rafforza il trend che esclude l'Irpef in capo al venditore ma restano sentenze contrarie

A CURA DI
Giorgio Gavelli

Non accenna a diminuire il contenzioso che oppone Entrate e contribuenti sull'imposizione ai fini Irpef della plusvalenza derivante dalla cessione di un fabbricato poi demolito dall'immobiliare acquirente, cessione "riqualificata" dagli uffici come avente ad oggetto un'area edificabile.

A seguito di alcune pronunce assai significative rese della Corte di cassazione nel 2014, i giudici di merito si sono decisamente orientati a disattendere la tesi degli uffici (si veda il grafico in pagina). Ma sulla materia non è ancora stata scritta dai giudici la parola "fine".

Vediamo, in primo luogo, gli elementi su cui si basano le contestazioni e i principi che emergono dalle pronunce della Suprema corte.

L'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir qualifica come redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili (diversi dall'abitazione principale) se acquistati o costruiti da non più di cinque anni e se non pervenuti per successione o (a determinate condizioni) per donazione. Invece, le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione sono, per la stessa norma, imponibili «in ogni caso».

Con la risoluzione 395/E/2008, a seguito di un interpello riguardante la cessione di fabbricati rientranti in un'area soggetta a un piano di recupero già approvato dal Comune, l'Agenzia ha considerato oggetto della compravendita non più i singoli fabbricati, ma l'area edificabile su cui gli edifici insistevano. Un'interpretazione che escluderebbe l'irrilevanza ai fini Irpef della plusvalenza, imponendo di dichiarare il reddito nel quadro RM di Unico anche quando:

- il fabbricato è pervenuto per successione o donazione;
- è stato acquistato da oltre cinque anni;
- ha costituito abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione.

Gli uffici hanno esteso la portata della risoluzione sino a comprendervi tutte le ipotesi in cui l'edificio, dopo l'acquisto, è stato abbattuto, indipendentemente dalla presenza o meno di un piano di recupero.

La prima, importante, censura a questa tesi è arrivata dalla Cassazione con la sentenza 4150/2014, secondo la quale non possono essere «riqualificate» come imponibili «le cessioni aventi ad oggetto non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, ma un terreno sul quale insorge un fabbricato, e che quindi è da ritenersi già edificato». Nel proseguo della sentenza, la Cassazione afferma che – ai fini dell'applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b) – a nulla rileva che il fabbricato oggetto di cessione sorga su un terreno dotato di «ulteriore potenzialità edificatoria o che in base a non oggettivamente riscontrate intenzioni delle parti, il fabbricato medesimo sia stato destinato alla demolizione» e dunque, trattandosi di cessione di fabbricato, come tale deve essere tassata.

Ancora più significative le successive sentenze 15629, 15630 e 15631 del 2014, nelle quali la Cassazione ha ricostruito puntualmente la ratio sottostante all'articolo 67 del Tuir (e al precedente articolo 81 del Testo unico) affermando che «ciò che rileva, dunque ai fini dell'applicabilità della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita, ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata, conseguentemente ad intervento su area già edificata operato da cedente o cessionario».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS

Soggette le aree a finalità pubblica

La cessione a volte riguarda aree destinate a opere di urbanizzazione o ad altre finalità pubbliche, spesso definite dagli strumenti urbanistici «in zona F/G». La Cassazione (sentenza 15321/2013) ha ritenuto tali aree edificabili, nonostante il fatto che, se fossero espropriate o cedute nel corso di iter espropriativi, la relativa plusvalenza non sarebbe imponibile (articolo 11, comma 5, legge 413/1991). In senso contrario la Ctp Imperia, 24/01/2013.

Le imposte indirette. Nonostante la posizione della circolare 28/E/2011 ci sono casi di contenzioso in Ctp e Ctr

Restano ancora contestazioni sull'Iva

Non sempre la Cassazione è stata univoca sulle controversie riguardanti la plusvalenza sulla cessione di fabbricati da demolire.

Il principio affermato più volte nel 2014 è assai chiaro: per utilizzare le parole della stessa Corte (pronuncia 15631/2014) «l'oggetto dell'atto pubblico di compravendita, avente un suo intrinseco valore economico, è una "casa di civile abitazione con annessa corte interna ed esterna", e, quindi, un "terreno già edificato" e tale entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione), in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale».

Ciò che queste sentenze del 2014 hanno definito come «incongruente» è, invece, stato applicato da due pronunce del 2015 (le n. 12294 e 16983, riguardanti la stessa cessione e il medesimo contribuente), nelle quali la Suprema corte ha accolto il ricorso delle Entrate, rinviando a una nuova pronuncia della Ctr, che dovrebbe far luce sulla (presunta) «causa concreta» del negozio giuridico e sugli (altrettanto presunti) «interessi effettivi» che le parti avrebbero inteso realizzare. Si tratta di concetti che richiamano l'abuso di diritto (peraltro attualmente disciplinato dall'articolo 10-bis dello Statuto del contribuente, legge 212/2000), e che sembrano fuori luogo in chi non fa altro che cedere, come spesso accade, la propria abitazione principale.

Tuttavia, questo orientamento sembra non aver modificato la giurisprudenza della Corte. Con la sentenza 7853/2016, depositata lo scorso 20 aprile, la Suprema corte, richiamando apertamente i precedenti nel 2014, ha ribadito i seguenti concetti:

- un «terreno già edificato» non può essere considerato alla stregua di un'area "vergine" a cui la pianificazione urbanistica imprime una destinazione edificatoria, anche perché, diversamente opinando, come sostenuto dalla Ctr Emilia Romagna (decisione 933/16/2015), «non esisterebbero più cessioni di fabbricati ma solamente cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria»;
- in quest'ambito, non possono assumere alcun rilievo elementi presuntivi di tipo soggettivo, la cui realizzazione è futura, eventuale e rimessa al potere discrezionale di un soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato all'imposizione fiscale.

Analoghe contestazioni vengono spesso poste dagli uffici anche con riferimento all'imposta di registro (ipocatastali comprese) e all'Iva. Con riferimento al registro si è consolidato in seno alla Cassazione un orientamento favorevole alle Entrate (da ultimo: ordinanze 16382/2016 e 12062/2016, in senso contrario Commissione tributaria di II grado di Bolzano 25/01/2016), motivato ricorrendo al dettato dell'articolo 20 del Tuir.

Al contrario, sull'Iva il contenzioso non ha ragione di esistere, poiché ministero e Agenzia hanno affermato di riconoscersi nella stessa posizione assunta dai contribuenti interessati (circolare 28/E/2011 e risposta a interrogazione parlamentare n. 5-03220 del 31 luglio 2014).

Stupisce, quindi, che sussistano accertamenti, i quali non paiono però trovare accoglimento in giurisprudenza (Ctr Emilia Romagna 506/4/2015).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La rassegna

La recente giurisprudenza di legittimità e di merito sulla "riqualificazione" ai fini Irpef della plusvalenza da cessione di fabbricato in cessione di area edificabile

PERMESSO OTTENUTO DALL'ACQUIRENTE

Cessione di un fabbricato poi demolito e riedificato con permesso di costruzione (o altro titolo abilitativo) richiesto e ottenuto dalla parte acquirente

- Secondo la sentenza della Cassazione 15629/2014 l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e – soprattutto – la cui realizzazione (nel caso in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura, eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale

DECISIONI DI MERITO
Ctr Lombardia 4172/42/2016
Ctr Lazio 2751/22/2015
Ctr Umbria 123/4/2015
Ctp Verona 517/1/2015
In senso contrario: Ctr Lazio 6534/9/2014

PERMESSO OTTENUTO DAL VENDITORE

Fabbricato demolito e riedificato da parte acquirente con permesso di costruzione richiesto e talvolta ottenuto (o con impegno contrattuale ad ottenerlo) dalla parte venditrice

- Per la sentenza 15630/2014, lo stesso principio di cui sopra vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la "ratio" ispiratrice dell'attuale articolo 67 del Tuir tende ad assoggettare a imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica

DECISIONI DI MERITO
Ctr Lombardia 1769/27/2016 e 43/65/2015
Ctr Liguria 91/1/2014 (sul Sole 24 Ore del 1° giugno 2015)
Ctr EmiliaRomagna 933/16/2015
Ctr Emilia-Romagna 1630/04/2014
Ctp Reggio Emilia 46/2/2016
Ctp Bergamo 455/1/2015 (sul Sole 24 Ore dell'8 giugno 2015)
Ctp Forlì 260/01/2015 (sul Sole 24 Ore del 21 marzo 2016)
In senso contrario: Ctp Prato 329/3/2014

IL SOLE 24 ORE
LUNEDÌ 17 OTTOBRE 2016

IL PIANO DI RECUPERO

L'edificio compravenduto è ricompreso in un piano di recupero o in un altro strumento edilizio che prevede la demolizione e riedificazione con possibile incremento di volumetria

- Secondo la sentenza 4150/2014 della Cassazione, non possono rientrare tra le cessioni di aree edificabili quelle aventi a oggetto non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria. ma un terreno sul quale insorge un fabbricato, quindi da ritenersi già edificato.
  A nulla rileva che il fabbricato si trovi su un terreno che abbia un'ulteriore potenzialità edificatoria, o che in base a non oggettivamente riscontrate intenzioni delle parti, l'edificio (nel caso specifico un capannone) sia stato destinato alla demolizione

DECISIONI DI MERITO
Ctr Lombardia 2953/67/2016 e 1072/64/2015
Ctr Puglia 2161/22/2014
Ctr Emilia Romagna 472/15/2014
CtpBrescia 665/15/2015
Ctp Lodi 188/1/2015
Ctp Como 258/4/2015
Ctp Padova 272/6/2015
Ctp Bergamo 680/2/2015
Ctp Cremona 169/1/2014
In senso contrario: Ctp Milano 3918/16/2016
Ctr Veneto 829/1/2016

RICOSTRUZIONE CON UGUALE VOLUME

Cessione di un fabbricato che viene poi demolito dall'acquirente e riedificato dallo stesso soggetto con la medesima volumetria precedente (intervento definibile secondo il Testo unico dell'edilizia come «ristrutturazione» dal 9 ottobre 2013)

- Su questa ipotesi la Cassazione non si è ancora esplicitamente pronunciata, ma i principi sopra enunciati dovrebbero, a maggior ragione, valere anche nel caso di specie

DECISIONI DI MERITO
Ctr Emilia-Romagna 189/20/2015
(Sul Sole 24 Ore del 9 febbraio 2015)

LA PERMUTA

Permuta di un fabbricato da demolire con un appartamento nel nuovo fabbricato costruito a seguito della demolizione

- Secondo la sentenza 7853/2016 della Cassazione – in cui l'Agenzia aveva eccepito il "potere-dovere" delle Entrate di verificare in concreto la reale intenzione delle parti – la Corte ha affermato, richiamando tutti i precedenti di cui sopra, che ai fini dell'applicabilità delle norme in esame, ciò che rileva è la destinazione edificatoria originariamente conferita all'area non edificata e non quella ripristinata, conseguente ad un intervento su area già edificata.
  In senso contrario: Cassazione, 7613/2014, 12294/2015 e 16983/2015

DECISIONI DI MERITO
Ctp Varese 617/5/2015
Ct I° grado Bolzano 7/1/2015

A Como 821 letti a cinque stelle «E si può crescere»

Il convegno. A Villa d'Este focus sulle strutture esclusive
L'esperto di EY: «Como ha prezzi pari a quelli di Venezia»
Presenze in aumento, pochi i servizi per clienti di lusso

CERNOBBIO
SIMONA FACCHINI

In Italia aumentano gli investimenti alberghieri, che quest'anno potrebbero superare quota un miliardo di euro, e Como si conferma tra le principali mete del turismo di lusso. A dirlo sono i risultati, presentati ieri a Villa d'Este durante il convegno "Italian Hotel Investment Day", di una ricerca frutto della collaborazione tra EY e AICA-Associazione Italiana Confindustria Alberghi secondo cui l'anno 2015 ha dimostrato come l'Italia sia una destinazione unica al mondo con oltre 390 milioni di presenze alberghiere, di cui circa la metà di turisti stranieri.

Il brand "Lago di Como"

Un contesto attuale particolarmente positivo che viene confermato dalle performance registrate nelle principali città italiane e nelle destinazioni leisure, tra cui anche Como ricopre sempre più un ruolo di primo piano. La nostra provincia, infatti, con le sue 389 camere e 821 posti letto in hotel 5 stelle e 5 stelle lusso e 2596 camere e 5031 posti letto in alberghi a 4 stelle (dati della Camera di Commercio riferiti al 2015) viene percepita negli ambienti internazionali come una destinazione da turismo di lusso. Merito del brand "Lago di Como" come spiega Marco Zalamena, di EY: «Abbiamo registrato un significativo effetto Expo che ha portato a maggiori investimenti e ad un numero crescente di future aperture, con oltre mille camere solo a Milano nei prossimi due anni. Il territorio comasco è una destinazione di lusso molto importante tanto è vero che vi sono prezzi medi superiori ai mille euro, simili a quelli registrati, ad esempio, a Venezia». Una visibilità favorita dalla presenza di star internazionali che la posiziona una spanna sopra gli altri laghi italiani e che attira tanti turisti soprattutto dai mercati emergenti, ma che soffre la mancanza di infrastrutture. «Mancano servizi per questa fascia di clientela – aggiunge Zalamena – penso all'autonoleggio di auto di lusso o di un servizio di trasporto sul lago che vada oltre alla navigazione che ancora è legata al pendolarismo e alle necessità di chi vive sul lago». Nonostante questo le presenze continuano a salire, con 803.385 arrivi registrati nei mesi di Expo, ovvero circa 74mila in più rispetto allo stesso periodo del 2014 (+10,2%), la maggioranza dei quali provenienti dall'estero.

> Il sindaco di Cernobbio: «Abbiamo problemi nella cultura dell'ospitalità»

Formazione ed enti locali

Un settore, quello alberghiero, che nei prossimi anni vuole diventare strategico anche grazie alla formazione di addetti sempre più specializzati: non a caso quest'anno l'Istituto tecnico superiore per il turismo oltre al tradizionale corso di management ha organizzato un biennio in inglese ed un biennio orientato al digital marketing, per insegnare come gestire e promuovere al meglio il turismo e l'ospitalità del territorio. Un cambiamento di prospettive necessario per favorire la crescita. «Il nostro territorio – dice Paolo Furgoni, sindaco di Cernobbio - ha ancora un problema di cultura dell'ospitalità che deriva dal fatto che Como ha sempre vissuto sul manifatturiero e fatica a cogliere le grosse opportunità che derivano dal turismo. Un turismo, tra l'altro, che può diventare a sua volta supporto per il manifatturiero di qualità». «Troppo spesso ci si sente soli, abbandonati a se stessi – aggiunge - A maggior ragione oggi che è venuto a mancare il ruolo di guida delle province che erano un ente di riferimento in grado di cogliere le necessità del territorio e di incanalare nei percorsi giusti risorse e progettualità».

Villa d'Este, simbolo del lusso alberghiero comasco

Marco Zalamena

Paolo Furgoni

Il quadro italiano

Il volume degli investimenti supererà il miliardo di euro

Dai dati resi noti ieri durante il convegno "Italian Hotel Investment Day", l'appuntamento dedicato agli stakeholder del settore alberghiero che per la prima volta si è tenuto a Cernobbio, risulta che nel 2016 si prevede che il volume degli investimenti alberghieri in Italia supererà il miliardo di euro, con 770 milioni di euro di transazioni già concluse alla fine del terzo trimestre, un dato che mantiene il trend di continua crescita registrato degli ultimi tre anni. In particolare, se ci riferiamo alle performance emerge che nel 2015 risultati nettamente incoraggianti sono arrivati dal mercato milanese che ha subito un positivo effetto Expo, con un incremento delle presenze alberghiere del 14% su base annua rispetto al 2014.
Nel 2016 inoltre si prevede un assestamento delle performance alberghiere, ma su livelli in crescita rispetto ai traguardi raggiunti nel 2014. Un interesse che rimane alto anche dal punto di vista degli investimenti, con oltre mille nuove camere in cantiere nei prossimi due anni, che conferma Milano come una delle destinazioni più gettonate da investitori e operatori alberghieri. Ma il 2015 è stato un anno positivo anche per Roma che ha fatto registrare oltre 26 milioni di presenze, attestandosi ancora una volta in cima alla classifica delle città italiane più visitate, con un incremento delle presenze alberghiere pari al 3% rispetto al 2014. Ad agevolare gli investimenti c'è la forte attrattività del territorio (l'Italia ha 5 o 6 destinazioni top market) ma anche un mercato meno predefinito di altri paesi europei. L'evento "Italian Hotel Investment Day" è stato organizzato da EY con il patrocinio di AICA (Associazione Italiana Confindustria Alberghi), IATH (International Academy of Tourism and Hospitality) e Villa d'Este e con il contributo di pentahotels e la partecipazione speciale di Associazione Cometa.

Focus Legno Arredo **Nuova sfida** Immobiliare in crescita

MADE expo, una vetrina per la ripresa

Fiera Milano. Grande attesa per la rassegna che punta a sfruttare il forte rilancio di tutto il settore edilizio
Già 520 espositori a 5 mesi dall'evento. L'esperienza di TacchiTTM ed Elektapainting: «Partecipare è decisivo»

ALESSANDRO CAMAGNI

I dati Ance inerenti alle previsioni di crescita degli investimenti in costruzioni per l'anno in corso parlano di un aumento dello 0,3% in termini reali e +1,3% in termini correnti.

Positivi anche i dati sulla manutenzione straordinaria – che chiuderà l'anno con un promettente +1,9% (+21,3% dal 2008) – e quelli sugli investimenti in riqualificazione degli immobili che a fine anno dovrebbero aumentare di 1,3 miliardi, pari a un incremento dell'1,9% rispetto al 2015. Dato conseguito grazie al potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico. Inoltre, la scelta del Governo di prorogare l'ecobonus del 65% per tutto il 2017 aiuterà il settore a riprendere competitività e a tornare a crescere a ritmi importanti. Dati incoraggianti a cui dovranno necessariamente seguire attività e iniziative volte a stimolare la ripresa del mercato edile.

Aria nuova confermata dall'ottimo andamento dei preparativi per MADE expo, la rassegna biennale che si terrà In Fiera Milano a Rho dall'8 all'11 marzo 2017 che, a qualche mese dall'evento, conta già più di 350 aziende iscritte.

«La direzione del vento è finalmente cambiata - spiega Roberto Snaidero, presidente MADE Eventi - e la fiducia posta in MADE expo da un così importante numero di aziende a cinque mesi dalla manifestazione conferma il ruolo centrale della fiera nel favorire concrete occasioni di affari».

Grandi aspettative

Un risultato molto positivo che conferma l'unicità della manifestazione biennale quale cantiere di idee e business integrato nel panorama fieristico internazionale e che vedrà anche molte aziende comasche e brianzole protagoniste. MADE expo è del resto l'unica manifestazione in grado di offrire una visione multispecializzata su materiali, sistemi costruttivi, serramenti, involucro, finiture e superfici.

I preparativi fervono già, l'appuntamento biennale dà infatti la possibilità di prepararsi al meglio con un buon numero di novità da poter esporre e portare sul mercato.

Ci sono grandi aspettative per le aziende della nostra zona. «È sicuramente la fiera più importante che c'è in Italia, e una delle migliori in Europa» dice Carlo Bernardi, della TacchiTTM, azienda comasca che produce reti e tele metalliche per industria, architettura e design. Una fiera molto utile soprattutto per chi realizza prodotti puramente estetici: «Il nostro è un mercato che ha bisogno di essere stimolato e innovato, per questo è molto importante poter esporre e incontrare sempre nuovi clienti. Alla fine, quando si punta sulla qualità i risultati arrivano sempre». Insomma, la fiera è un biglietto da visita importante per il mercato globale: «Noi lavoriamo principalmente nel mercato italiano, un mercato che, nonostante tutto, ancora va avanti e ci ha permesso di essere sempre in crescita dal 1996. Questo non vuol dire però che con l'estero non ci siano rapporti, anzi puntiamo sempre a crescere anche lì, trovando contatti con importanti distributori negli Usa e a Dubai».

Il valore dell'innovazione

«MADE expo è sicuramente una delle fiere più importanti e un grande appuntamento per noi» dice Remo Menesatti di Elektapainting, azienda specializzata in finiture edili decorative e resine: «Noi alla biennale presentiamo sempre un prodotto nuovo, frutto di continuo investimento nella ricerca, la fiera ci dà la possibilità di rivolgerci a un grandissimo numero di clienti sia italiani che esteri». La componente dell'export è del resto fondamentale per il distretto brianzolo.

Investimenti e ricerca trainano il settore che dopo essere stato uno dei primi ad essere colpiti dalla crisi sembra uscire dal momento più buio a passi regolari: «Ormai la ricerca e l'innovazione sono imprescindibili, la competizione è sempre più globale e il mercato sempre più frammentato, quest'anno abbiamo in mente di presentare una nuova linea di resine sempre più naturale, sia dal punto di vista estetico che da quello della composizione, è la nostra sfida per il prossimo anno».

Fitto via di visitatori in occasione dell'ultima edizione di MADE expo

Il traino delle detrazioni Al primo posto gli infissi

Tra i maggiori motivi del rilancio del settore edilizio ci sono sicuramente le detrazioni fiscali per la riqualificazione e la ristrutturazione degli immobili.

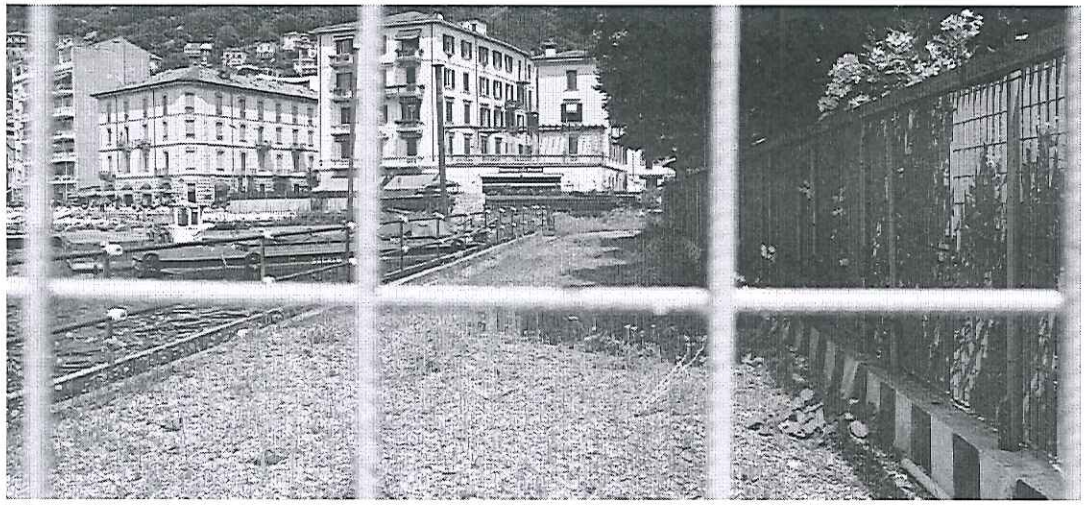
Sono infatti gli ultimi mesi a disposizione per fruire delle detrazioni fiscali del 65 (riqualificazione energetica) e del 50% (ristrutturazione edilizia) in scadenza il 31 dicembre 2016. Un'opportunità che i consumatori hanno colto come strategica soprattutto per gli infissi, che rappresentano infatti la quota prevalente della voce di investimento per recupero energetico, con un valore pari nel 2014 al 60% del totale e al 70% del numero di richieste. Le stime per il 2016 elaborate da Cresme per gli investimenti in risparmio energetico si attestano a circa 3,5 miliardi di euro, con una quota imputabile agli infissi pari a circa 2,1 mld. È continuata, anche se più lentamente, la crescita delle manutenzioni straordinarie per le abitazioni. Le proiezioni sui dati dei primi sette mesi del 2016 fanno ben sperare. Secondo le prime stime, infatti, gli investimenti veicolati dagli incentivi potrebbero superare i 29 miliardi di euro, il dato più alto mai registrato, tornando a coprire il 60% degli investimenti in rinnovo residenziale. In Italia gioca un ruolo fondamentale l'associazione che rappresenta le aziende italiane di prodotti per l'edilizia e l'arredo urbano.

«L'edilizia sostenibile è parte consistente del patrimonio tecnico e culturale delle nostre aziende. Abbiamo alle spalle 50 anni di tradizione e di cultura del legno, e le nostre aziende hanno il loro punto di forza in innovazione e formazione» spiega Massimo Buccilli, presidente di Edilegno Arredo.

Un settore edile, quindi, che avanza soprattutto grazie all'ecosostenibilità, grazie a qualità e nuove tecnologie, sfruttando anche la grande tradizione italiana dell'ecodesign. Il tutto a garantire un a regola d'arte per assicurare le massime prestazioni, soprattutto in termine di risparmio energetico.

A. Cam.

La Regione ha deciso di "riprendersi" il cantiere delle paratie con l'obiettivo di portarlo a termine. Il governatore lombardo, Roberto Maroni, si è reso poi disponibile a dialogare con i cittadini attraverso le pagine del nostro giornale



Paratie, le domande della città a Maroni

Le richieste più forti riguardano il progetto e i tempi di attuazione

«Fatemi le domande che volete. Risponderò a tutti». Il presidente della Regione Lombardia, **Roberto Maroni**, ha lanciato nei giorni scorsi dalle colonne del *Corriere di Como* una sorta di *appello-sfida* a lettori e cittadini.

Sulla questione paratie, ha spiegato il governatore, sono pronto a dare ogni informazione. L'idea di Maroni è chiara: affrontare il problema del lungolago dando quantomeno l'impressione di agire con la massima trasparenza può diventare una carta politica importante. Da giocare quando sarà necessario.

Nei prossimi giorni il giornale girerà al presidente lombardo le mail giunte in redazione. Nel frattempo, però, a formulare le prime domande a Maroni ci pensano imprenditori e amministratori.

Enzo Molteni, presidente della *Canottieri Lario*, si fa portavoce «di chi - atleti e tecnici di altri Paesi ospiti dell'associazione - chiede che cosa sia successo e perché non si ponga rimedio. E, dico la verità, io stesso provo vergogna mostrando loro la parte più bella della nostra città».

Enzo Molteni

Roberto Cassani

Le domande di Molteni sono perciò quasi scontate: «Quando finiremo di vergognarci per questa situazione? Quando potremo riprendere tradizioni e iniziative apprezzate dalla città? E poi, come sarà il progetto che intende portare avanti? Come sarà il nuovo lungolago?».

Molteni non manca di fare «un appello finale. Non servono effetti speciali - dice - soltanto una bella passeggiata in una zona che già di per sé è splendida».

Interrogativi collegati ai tempi del cantiere arrivano invece da **Roberto Cassani**, presidente degli albergatori di Como. «La Regione si è assunta la responsabilità di portare a termine il progetto. Quando pensate di riaprire il cantiere e ricominciare i lavori?».

In realtà, ciò che più interessa al numero uno degli albergatori è «la data di chiusura» del cantiere. E come Molteni lancia una sua idea: «In tutta sincerità, penso che molti cittadini non giudichino necessaria la prosecuzione del progetto paratie. Come molti, anch'io spero che la Regione voglia limitarsi a rifare il lungolago».

La politica "interroga" il governatore con toni ovviamente diversi. **Stefano Legnani**, presidente del consiglio comunale, vorrebbe «chiedere come mai, dopo aver concordato in questi anni ogni passaggio, compresa la terza variante, il Comune sia diventato un interlocutore "cattivo" e inaffidabile». Legnani sa che la sua, oltre che una domanda, «è anche una contestazione. Il Comune non si è mai mosso senza prima avere l'assenso della Regione. Immagino perciò che sia iniziata la campagna elettorale».

La capogruppo Udc a Palazzo Cernezzi, **Laura Bordoli**, premette di «apprezzare l'iniziativa di Maroni» e chiede «prima di ogni altra cosa di fare il punto della situazione. Dobbiamo conoscere lo stato dell'arte, la Regione faccia chiarezza». Subito dopo, Bordoli invoca «massima trasparenza sulle decisioni», anche perché «i costi della chiusura dell'attuale rapporto con l'impresa appaltatrice saranno elevati e ricadranno sulle spalle dei cittadini comaschi».

Sia Legnani sia Laura Bordoli vorrebbero poi sapere quale strada intenda imboccare la Regione relativamente al progetto, se cioè rifare tutto daccapo o trovare una soluzione alternativa. «La cosa importante - conclude la capogruppo dell'Udc - è individuare un'impresa competente, anche straniera se necessario, e condurre perciò una gara che non premi soltanto il ribasso d'asta».

Laura Bordoli

Stefano Legnani

Crediti per 15 milioni di euro Ne beneficiano 71 imprese

Il progetto
Sono le aziende coinvolte in "Credito Adesso", iniziativa messa in campo da Regione e Finlombarda spa

Sono 71 le imprese comasche che nel fino ad ora hanno ricevuto un finanziamento tramite "Credito Adesso". L'iniziativa messa in campo da Regione Lombardia e Finlombarda spa. per soddisfare il fabbisogno di capitale circolante connesso all'espansione commerciale delle imprese lombarde.

I finanziamenti totali alle imprese comasche hanno finora raggiunto la cifra di 15 milioni di euro.

Il progetto in totale ha finanziato oltre millecinquecento imprese lombarde per 354,3 milioni di euro. In questo senso Como ha fatto registrare il 5% delle imprese finanziate per un 4% del finanziamento totale.

Credito Adesso è una linea di credito agevolata che finanzia uno o più ordini/contratti – anche ricevuti dall'estero – per la fornitura di beni e/o servizi di imprese lombarde che siano stati accettati e che siano ancora inevasi.

I beneficiari posso essere piccole medie imprese e società quotate a media capitalizzazione (con meno di 3.000 dipendenti) lombarde operanti nel manifatturiero, costruzioni, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese (comprese agenzie di viaggio, tour operator e imprese di servizi di prenotazione) e turismo.

Un progetto, che nasce per fronteggiare la crisi di liquidità, che l'assessore regionale allo Sviluppo economico, Mauro Parolini definisce "un fattore che compromette anche in maniera irreversibile la competitività delle imprese".

"Con questa misura andiamo a sostenere le aziende che sono alle prese con difficoltà di accesso al credito, dando loro fiducia e nuovo slancio in un momento contraddistinto da interessanti segnali di ripresa in molti settori" ha concluso Parolini.

Ecco perché CreditoAdesso è stato ampliato anche alle agenzie di viaggio e alle imprese con meno di 3mila dipendenti che, con un programma di particolari agevolazioni finanziare.

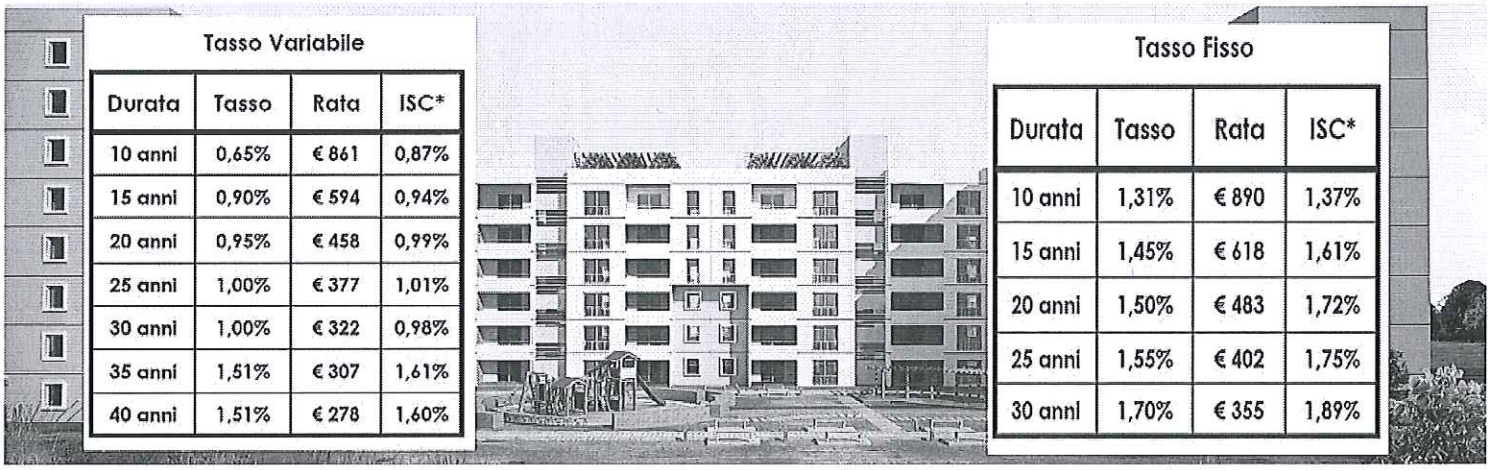
"Con l'introduzione delle ultime novità per CreditoAdesso, Finlombarda conferma il suo impegno nel fornire un sostegno concreto all'economia reale lombarda grazie a condizioni più favorevoli e all'ampliamento della platea dei beneficiari" ha dichiarato Ignazio Parrinello, Presidente di Finlombarda Spa.

CreditoAdesso si compone di un finanziamento agevolato che copre fino all'80% del valore degli ordini/contratti di fornitura, senza garanzie reali, di 24 o 36 mesi, di importo compreso tra 18 e 750mila euro per le Pmi e tra 18mila e 1,5 milioni di euro per le Midcap. E' previsto inoltre un contributo in conto interessi al 2% per tutte le imprese, innalzato al 3% per le agenzie di viaggio e al 4% per queste imprese che dimostrino di aver diversificato la propria attività. Per il finanziamento non è prevista alcuna commissione e/o spesa di istruttoria in relazione al finanziamento.

E' previsto invece un accesso semplificato per le imprese la cui media dei ricavi tipici risultante dagli ultimi due esercizi contabilmente chiusi alla data di presentazione della domanda di partecipazione sia almeno di 120mila euro.

A. Cam.

Focus Casa | **Il credito allo sportello**



Tasso Variabile

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	0,65%	€ 861	0,87%
15 anni	0,90%	€ 594	0,94%
20 anni	0,95%	€ 458	0,99%
25 anni	1,00%	€ 377	1,01%
30 anni	1,00%	€ 322	0,98%
35 anni	1,51%	€ 307	1,61%
40 anni	1,51%	€ 278	1,60%

Tasso Fisso

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	1,31%	€ 890	1,37%
15 anni	1,45%	€ 618	1,61%
20 anni	1,50%	€ 483	1,72%
25 anni	1,55%	€ 402	1,75%
30 anni	1,70%	€ 355	1,89%

Mutui e surroghe I tassi spingono all'ultima occasione

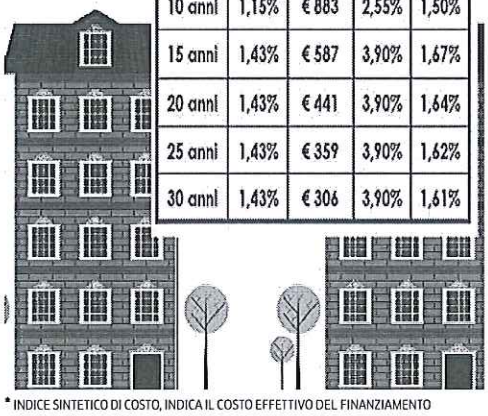
Finanziamenti. Gli indici potrebbero a breve invertire la loro discesa. L'Euribor è già in territorio negativo e può risalire. L'Eurirs ha già iniziato la sua risalita

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Tassi di interesse al minimo storico, prezzi delle case bassi, costo dei mutui conveniente. Una convenienza che sui tre fattori è fortemente determinata dall'andamento del mercato del credito. Così, per esempio, se un lavoratore dipendente, un impiegato di 35 anni, volesse oggi sottoscrivere un prestito ipotecario a 25 anni del valore di 110 mila euro per finanziare l'acquisto di un immobile che ne vale 160 mila, verificherebbe che ora lo spread medio di mercato (la percentuale di guadagno della banca) si attesta a 1,40% per prestiti a tasso fisso, e all'1,50% per il tasso variabile. E anche se l'indice Eurirs a 25 anni, valore di riferimento per il calcolo del mutuo a tasso fisso, dopo aver toccato il nuovo minimo lo scorso agosto 2016 con uno 0,76% per poi però risalire a 0,81% a settembre, il costo dei mutui resta sempre molto vantaggioso. Valori, stando alle dinamiche dei tassi di settembre 2016, che se utilizzati per calcolare l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario, si otterrebbe che per un mutuo a tasso fisso questo impiegato sarebbe chiamato a sostenere una rata mensile di 478 euro, circa 53 euro in più rispetto a quanto dovrebbe invece sostenere se avesse scelto un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata, sempre al mese, ammonterebbe a 425 euro.

Tasso Variabile con CAP

Durata	Tasso	Rata	Tasso Max	ISC*
10 anni	1,15%	€ 883	2,55%	1,50%
15 anni	1,43%	€ 587	3,90%	1,67%
20 anni	1,43%	€ 441	3,90%	1,64%
25 anni	1,43%	€ 359	3,90%	1,62%
30 anni	1,43%	€ 306	3,90%	1,61%



* INDICE SINTETICO DI COSTO, INDICA IL COSTO EFFETTIVO DEL FINANZIAMENTO

Sono numeri questi che in un confronto fra le varie offerte oggi sul mercato indicano che le richieste di surroga sono destinate a ridursi, forse finanche in viad'estinzione. Per i mutui casa insomma si va lentamente, ma con sempre più decisione, verso l'esaurimento delle sostituzioni dei prestiti in corso, a favore di nuove erogazioni. Non sono le banche a chiudere i rubinetti (anche se finora si sono riscontrati problemi o rifiuti, per almeno due banche su dieci a sostituire i mutui in corso).

L'attesa sui tassi

Quello che si sta verificando, invece, deriva dall'andamento in corso sui mercato dei tassi. I tassi variabili secondo le valutazioni degli operatori, ma anche a buon senso, non possono scendere ancora. Qualcuno azzarda forse qualche nuova limatura dello spread, anche per garantirsi la clientela acquisita. Ma l'Euribor a tre mesi è continuato a scendere fino a passare dallo scorso maggio 2015 sottozero, e oggi, a fine settembre 2016 si attesta a -0,36%: dal territorio negativo ora potrà solo risalire, mentre i tassi fissi stanno già cambiando verso. Insomma, a parte chi vuole rinegoziare la durata allungando la durata del rimborso, la convenienza a chiedere la rottamazione di un mutuo in corso – se non ne ha già approfittato – vengono meno alcune importanti condizioni di vantaggio. Resta ancora una piccola convenienza per chi, per esempio, avesse sottoscritto un prestito otto-dieci anni fa, per esempio nel 2008. Passando a un tasso fisso di oggi il risparmio sarebbe ancora di 100-120 euro se il mutuo era ventennale. Il guadagno sulla rata invece salirebbe a 160-170 euro per un rimborso trentennale. Se invece il prestito fosse a tasso variabile il risparmio ancora oggi potrebbe attestarsi fra i 180 e i 210 euro rispettivamente per una durata del rimborso da 20 o da 30 anni.

Rallentamenti e prudenza

Una convenienza seppur minore, resta per chi avesse ottenuto il prestito solo un paio d'anni fa, prima della discesa sottozero dei tassi d'interesse. In quel caso, restando al tasso fisso, la rata potrebbe scendere di 100 euro per un prestito di 20 anni, e di 110 per un finanziamento a 30 anni. Puntando sul tasso variabile, rispetto a due anni fa, il risparmio mensile sulla rata salirebbe rispettivamente a 150 euro (per il fisso) e a 170 circa (nel caso dell'indicizzato).

Rallentamenti, quindi, sui mercati anche per effetto di una Brexit che finora forse non aveva ancora fatto sentire il suo peso sui mercati della casa e in particolare sul mercato creditizio. In ogni caso – secondo gli operatori sia finanziari sia immobiliari - l'offerta continuerà a essere sostenuta e, con tutte le cautele del caso, le banche erogheranno maggiormente rispetto al passato. Anche se l'approccio sarà «prudenziale» per tutto il 2016. Un anno comunque iniziato bene e dovrebbe continuare così per tutto l'anno. Lo confermano gli ultimi dati della Banca d'Italia: nel secondo trimestre 2016, le famiglie hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto della prima casa per 13.223 milioni di euro, pari a un +28,5%.

La fotografia dei tassi

Il tasso Bce
Il livello zero da marzo 2016
Dopo i tagli del 2013, che lo avevano portato a 0,25%, gli interventi sono continuati a breve distanza a giugno e settembre 2014. Da allora il tasso è rimasto stabile a 0,05%, fino a marzo 2016, che lo ha portato alla sua quotazione minima di sempre (0%).

Il tasso Euribor
Una discesa sottozero
Dai massimi di luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi) ha iniziato una discesa fino a quota 0,19% a dicembre 2012, per attestarsi poco sopra 0,20% nel 2013 e il 2014. Da maggio 2015 è sottozero. A settembre 2016 è -0,30%.

Il tasso Eurirs
Primi segnali di risalita
Dopo una media al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni) è sceso a giugno 2012 al 2,13% ma è tornato a crescere al 2,75% a settembre 2013. È sceso a 0,82% e una risalita a 1,12% a febbraio e marzo 2016, la risalita a 0,81% a settembre 2016.

CORRIERE DI COMO
Paratie
Scrivi al presidente MARONI
paratie@corrierecomo.it

«Riaprite subito il cantiere» L'invocazione delle categorie

C'è chi si chiede se le paratie debbano essere realizzate

Guffanti
La nostra preoccupazione, che giro al presidente, è riuscire a capire i tempi

Primavesi
I turisti tornano a distanza di anni e il lungolago è sempre lì, immobile

Ge
E poi mi domando, è veramente obbligatorio costruire le paratie?

Bergna
Questa volta si fa sul serio? I tecnici regionali conoscono la situazione?

(f.bar.) La paura è che il groviglio di norme, procedure, cause e intoppi in cui si è impantanato il cantiere delle paratie negli ultimi anni possa rendere infinita l'attesa del nuovo lungolago. Tutto ciò nonostante la decisa presa di posizione di Regione Lombardia che ha estromesso il Comune di Como dalla gestione del cantiere per assumere direttamente l'incarico di risolvere il problema.

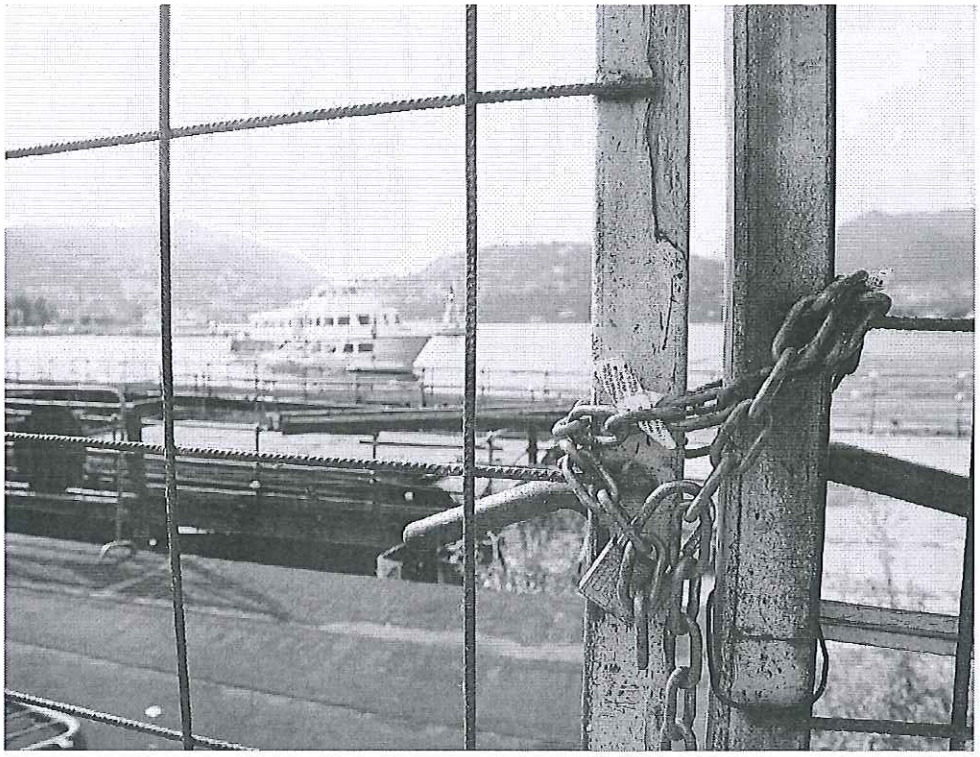
Questo timore per l'incertezza nei tempi si avverte nelle parole di quanti hanno voluto formulare dei quesiti indirizzati al presidente di Regione Lombardia Roberto Maroni.

Come, altrettanto evidente, sta spuntando anche un'altra idea tra quanti immaginano il futuro della *promenade* cittadina targata Regione Lombardia. Sembra infatti emergere la volontà, espressa da più parti, di intervenire per ridare il lungolago ai comaschi, a prescindere dalla realizzazione delle paratie che potrebbero anche essere accantonate.

In ogni caso, tutti questi spunti di riflessione e provocazione avranno una risposta diretta. Il numero uno di Palazzo Lombardia ha infatti lanciato nei giorni scorsi dalle colonne del "Corriere di Como" una sorta di appello-sfida a lettori e cittadini. «Sulla questione paratie - ha spiegato il governatore lombardo - sono pronto a dare ogni informazione». Nei prossimi giorni il giornale gli girerà le mail giunte in redazione. C'è ancora tempo fino alla conclusione della settimana per formulare i quesiti all'indirizzo paratie@corrierecomo.it.

Ecco intanto chi è intervenuto nelle ultime ore, partendo dal presidente di Ance Como, Luca Guffanti.

«Il mio ragionamento e anche la conseguente domanda a Maroni, parte da un punto fermo. Attualmente le regole del gioco, inteso come procedure e burocrazia da seguire, non sembrano consentire una risoluzione rapida del problema. Ecco, la nostra preoccupazione, che giro al presidente, è riuscire a capire la tempistica. Regione Lombardia potrà derogare e saltare certi passaggi? C'è poi un'altra riflessione: perchè non valutare l'ipotesi di non realizzare le opere idrauliche concentrandosi invece solo sulla realizzazione del lungolago atteso dalla città ormai da anni? Spero solo di non ritrovarci tra un anno ancora a porci delle domande», dice Guffanti. Intanto domani in città - al Pirellino - le categorie incontreranno, sempre per discutere del tema paratie, l'assessore regionale al Territorio e difesa del suolo, Viviana Beccalossi. Molto più secco nel porre un'interrogativo è Alberto Bergna, direttore di Cna Como. «Questa volta si fa sul serio? Spero di sì, mi auguro che i tecnici regionali abbiano studiato bene la situazione e agiscano rapidamente», dice Bergna. «Entro quanto sarà possibile rivedere aperta la passeggiata? - interviene Giancarlo Ge, presidente dello yacht Club Como - E poi, è obbligatorio costruire le paratie? Capisco i passaggi legali e i contenziosi con Sacaim, ma perchè non concentrarsi solo sulla realizzazione di un lungolago degno di Como?». L'ultimo intervento è del numero uno di Confcommercio Como, Giansilvio Primavesi. «Nel mondo ci prendono in giro - dice Primavesi - I turisti tornano a distanza di anni e il lungolago è sempre lì, immobile. Chiediamo solo una cosa, di iniziare quanto prima i lavori. Fate quello che ritenete giusto ma riaprite il cantiere».



Un'immagine simbolica del cantiere infinito delle paratie. Da anni si sta cercando una via d'uscita. Adesso la gestione dell'intervento è passata a Regione Lombardia

Lettera aperta

Intanto Maroni scrive ai comaschi

Invito a collaborare per i lavori sul lungolago

Il primo sopralluogo dei tecnici della Regione dopo l'assunzione del cantiere

«Cari comaschi, prima di dare inizio al nostro dialogo sulle paratie, permettetemi, seppur brevemente, di ricapitolare quanto è accaduto ma soprattutto di sottolineare l'attenzione e l'impegno della Regione per risolvere questo vostro grande problema». Così si apre la lettera aperta del presidente di Regione Lombardia, Roberto Maroni convinto dell'importanza di avere un filo diretto con i cittadini.

«Dopo i primi studi compiuti dal Comune, erano gli anni Settanta, sulla difesa passiva ed attiva della città dall'esondazione del lago, Regione si impegnò subito ad applicare la legge Valtellina con l'obiettivo riguardante "la regolazione automatizzata delle acque del Lago di Como fino alla diga di Olginate e l'esecuzione di opere di protezione, con specifico riguardo alla città di Como". Come tutti sanno fu individuato nel comune di Como il soggetto che avrebbe dovuto realizzare il progetto da oltre 13 milioni di euro: era il 2003. Tra gare andate deserte, il successivo affido dei lavori alla Sacaim, le varianti al primo progetto (ben tre) si è arrivati a far lievitare i costi fino a 19 milioni di euro; senza peraltro risolvere nulla. Opere non fatte e bellezza del lago oscurata a voi e ai turisti».

L'excursus storico prosegue. «Nel 2012 con la nuova amministrazione arrivava appunto la terza variante, ma i lavori si fermano. Poi l'Anac di Raffaele Cantone boccia tutto e qualche mese più tardi entra nella vicenda la Procura della Repubblica con indagini e arresti: il tutto sempre nell'inerzia totale del Comune che trova particolare difficoltà per riattivare il cantiere (nomina del RdP e del Dl) e chiede nel luglio 2016 il supporto di Regione per la nomina di un direttore lavori. Nell'agosto 2016 la giunta regionale asseconda il Comune indicando un Direttore Lavori per il tramite di Infastrutture Lombarde SpA, ma successivamente, a seguito dell'inerzia del Comune stesso», racconta il presidente «la Regione non poteva più far proseguire questo totale immobilismo. È per questo che abbiamo prima diffidato l'attuale giunta per rimettere in opera il cantiere e poi, sempre di fronte all'immobilità del Comune approvato un provvedimento per il subentro al Comune stesso nelle funzioni di stazione appaltante, sempre per il tramite di Infrastrutture Lombarde SpA. Ora c'è un unità di crisi nominata da me per risolvere questo vostro grande problema. Servirà per aiutare il lavoro di Infrastrutture Lombarde SpA nel gestire i rapporti con il Comune e con la città di Como, in stretto raccordo con Anac».

Ed è per rendere il più trasparente possibile questo impegno di Regione «che sono qui pronto a rispondere alle vostre domande. Ovviamente non mi resta che ringraziare il "Corriere di Como" che dà a voi e me la possibilità di dibattere pubblicamente di questo tema, in uno vero spirito di servizio per tutta la comunità comasca».

CONTRATTI PUBBLICI

Codice appalti verso il tagliando

Latour e Salerno ▸ pagina 17

Contratti pubblici. A sei mesi dall'entrata in vigore del Dlgs 50 varati 6 provvedimenti attuativi su 56

Codice appalti verso il tagliando

Allo studio il decreto correttivo: l'ipotesi di approvarlo entro fine anno

Giuseppe Latour
Mauro Salerno
ROMA

Anticipare il primo tagliando al codice appalti. È l'ipotesi che sta prendendo forma in questi giorni per rispondere da subito alle criticità evidenziate nella prima fase di attuazione del Dlgs 50/2016, che proprio oggi chiude i primi sei mesi di operatività.

Le audizioni avviate dal Parlamento per testare l'impatto delle nuove regole sul mercato hanno messo in luce alcune emergenze che potrebbero spingere il Governo a intervenire con le prime correzioni entro la fine dell'anno, senza aspettare la scadenza (massima) del 19 aprile per esercitare la delega (prevista dalla legge 11/2016) a correggere in corsa il codice.

Ancora da sciogliere la forma che prenderanno queste correzioni. Una prima idea sarebbe quella di lavorare da subito al decreto correttivo, anticipandone il varo entro fine anno. L'altra ipotesi - più concreta per una questione di tempi, ma anche meno coerente con il percorso immaginato finora - è quella di procedere con una serie di modifiche spot (magari da inserire in uno dei decreti in conversione oppure nella legge di Bilancio), lasciando al provvedimento da varare entro aprile il compito di un ripensamento più organico. Sulla decisione finale peserà anche il parere del Parlamento che dovrebbe completare nel giro di un paio di settimane la sua consultazione.

Qualche certezza in più c'è, invece, sul merito degli interventi da anticipare alla prima occasione. In prima fila c'è la marcia indietro sul periodo di riferimento utile per la dimostrazione dei requisiti di qualificazione delle imprese. Il nuovo codice dimezza da 10 a 5 anni la forbice entro la quale pescare i lavori eseguiti di maggior valore. Il rischio è quello di mandare fuori mercato migliaia di imprese. Di qui la scelta di ripristinare il bonus decennale. Un altro intervento potrebbe arrivare sui criteri di aggiudicazione delle gara, ritoccando al rialzo il tetto massimo per l'assegnazione degli appalti al massimo ribasso (ora fissato a un milione di euro), venendo incontro alle reiterate richieste di enti locali e imprese. Si porta dietro più dubbi (insieme alla contrarietà dell'Anac) la possibilità di intervenire sulla disciplina del subappalto, rivedendo le norme che lasciano alle stazioni appaltanti la facoltà di decidere di volta in volta se ammettere o meno i subaffidamenti e che obbligano i costruttori a indicare con l'offerta una terna di imprese da chiamare per i subappalti.

A sei mesi dall'entrata in vigore, il nuovo codice è peraltro ancora lontano dall'essere attuato per intero. Solo sei sui 56 provvedimenti attuativi nascosti tra le pieghe dei 220 articoli del Dlgs 50 sono arrivati al traguardo finale. Mentre sono già stati abbondantemente superati i termini di approvazione di altri 17 provvedimenti (si sale a 21 se si considerano anche i 4 in scadenza oggi) che avrebbero dovuto essere varati entro l'estate, in modo da abbreviare al minimo indispensabile la fase di transizione tra il vecchio e il nuovo sistema.

Tra i provvedimenti arrivati al traguardo, due sono linee guida varate dall'Anac (offerta più vantaggiosa e incarichi di progettazione). L'Authority è pronta a licenziare a breve anche i "manuali" sul Rup e sui commissari di gara.

Al ministero delle Infrastrutture hanno cominciato a lavorare prima dell'estate ai 23 provvedimenti attuativi che il nuovo codice intesta a Porta Pia. Per ora il lavoro dei tecnici ha fruttato la messa a punto di una decina di provvedimenti. Tra questi, il decreto che disegna il nuovo sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, appena inviato a Palazzo Chigi. A fine percorso anche il provvedimento con i nuovi livelli di progettazione delle opere pubbliche, strategico per i professionisti, oltre che per le Pa. Allo stesso modo, entro fine anno dovrebbe arrivare anche il decreto sull'utilizzo del Bim: darà un primo calendario alla sperimentazione delle nuove tecnologie digitali nei cantieri del nostro paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

21

I provvedimenti scaduti
Il numero di atti previsti entro ottobre ma non approvati

Il cantiere

Oggi l'incontro con la Regione al Pirellino

Oggi l'assessore regionale Viviana Beccalossi incontrerà le associazioni di categoria al Pirellino per discutere sul futuro del cantiere del lungolago, ora di competenza esclusiva regionale dopo il commissariamento di fatto del Comune.
Si tratta del primo faccia a faccia con l'obiettivo, tra gli altri, di avviare il percorso per una riapertura temporanea anche del secondo lotto tra piazza Cavour e Sant'Agostino.
«Nessuno ha la bacchetta magica - ha commentato ieri con una nota il consigliere regionale di Fratelli d'Italia Francesco Dotti - ma sono certo che l'assessore regionale al Territorio Beccalossi saprà trovare una soluzione adeguata. È chiaro che arrivano il momento di accelerare, dopo il torpore che ha caratterizzato l'azione del Comune di Como sull'argomento principe della campagna elettorale del sindaco Lucini: le conclusione del cantiere delle paratie».

«Basta paratie», ma la Regione dice no

Scandalo lungolago. L'assessore Beccalossi incontra associazioni e ordini professionali e l'Ance chiede di fermarsi
L'esponente del Pirellone annuncia invece che si riparte dalla variante voluta da Lucini e già bocciata da Cantone

Molti annuivano, in silenzio. Qualcuno però non ce l'ha fatta a tacere sentendo per l'ennesima volta la filastrocca del «faremo tutto il possibile per sbloccare i lavori delle paratie» e «porteremo a termine il progetto». Così, durante l'incontro di ieri mattina al Pirellino, presieduto dall'assessore regionale al Territorio **Viviana Beccalossi** e voluto per «ascoltare il territorio» (la Regione ha deciso pochi giorni fa di farsi carico dell'opera, togliendo al Comune il ruolo di soggetto attuatore), ha chiesto di poter intervenire il vicepresidente degli edili comaschi, **Enrico Bianchi**. E ha detto che la sua associazione, Ance, suggerisce di imboccare una strada completamente diversa: provare a ottenere una deroga che consenta di non realizzare le opere di difesa e limitarsi ad alzare di 50 centimetri la passeggiata. Una posizione già espressa al forum sulle paratie organizzato dal nostro giornale e capace di raccogliere consensi trasversali. Ieri è stata riproposta, quasi come un ultimo appello.

La proposta

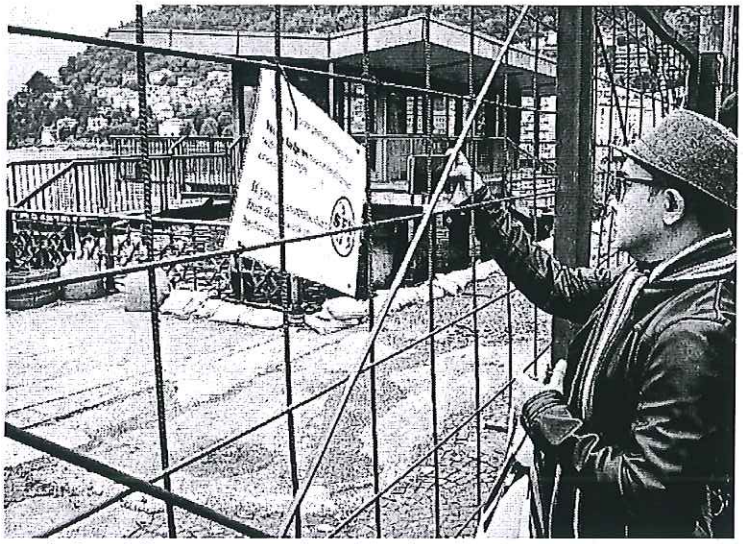
«Andare avanti con il vecchio progetto significa fare i conti con tempi lunghissimi, rifare la gara e spendere cifre enormi - sintetizza il presidente di Ance Como, **Luca Guffanti** - visto che la Regione non ha la bacchetta magica. Ecco perché abbiamo chiesto all'assessore di provare a superare il vincolo dei "fondi Valtellina", muovendosi in accordo con il Comune e la Corte dei Conti. Sappiamo che i fondi stanziati e in parte spesi sono destinati a opere di difesa dalle esondazioni, noi riteniamo si debba provare a ottenere una deroga che consenta di limitare la realizzazione di nuove opere. Alziamo la passeggiata e consideriamo questa come "opera di difesa", poi pensiamo solo a sistemare la superficie. Risparmiamo tanti soldi e tanto tempo. Credo che un buon padre di famiglia si comporterebbe così». Facile a dirsi, meno a farsi: «Bisogna almeno verificare se non esiste una possibilità».

La risposta

Ma l'assessore Beccalossi ha risposto picche, affermando che la Regione ha deciso di ripartire dalla terza variante (quella voluta dal sindaco **Mario Lucini**) e chiederà la settimana prossima all'Anac - autorità guidata da **Raffaele Cantone** - se e come si può salvare il progetto messo a punto finora. Nessuna opera di difesa accantonata, insomma, l'intenzione è proseguire con la seconda vasca e gli altri interventi idraulici. Resta più di un dubbio, però, sulla risposta dell'Anac, che aveva già sonoramente bocciato la terza variante, oltre a sottolineare in più occasioni di non essere un ente deputato a fornire consulenze o suggerimenti di tipo tecnico.

Lucini, presente all'incontro di ieri, ha evitato qualsiasi polemica con la Regione: «Apprezzo l'atteggiamento collaborativo di assessore e tecnici. Hanno confermato che i passaggi sono sempre stati concordati con loro e ribadito la validità dei contenuti della variante. Massima disponibilità alla collaborazione, in un'ottica di risoluzione del problema. Attendo di conoscere i passi che vorranno compiere per la soluzione definitiva e lo sblocco del cantiere». La "pace" scoppiata all'improvviso ha lasciato di stucco una parte dei presenti. «Guardo all'interesse della città», ha concluso Lucini.

M. Sad.



Un turista fotografa il panorama attraverso le grate del cantiere sul lungolago

L'assessore Viviana Beccalossi

Luca Guffanti, presidente di Ance

Passeggiata, riecco i privati Tre proposte per abbellirla

Buone intenzioni. Meglio di niente, certo non abbastanza per esultare.

Si è riunito ieri al Pirellino, per la prima volta, il tavolo di confronto sulle paratie voluto dalla Regione. L'assessore **Viviana Beccalossi** e i suoi tecnici hanno incontrato i soggetti che fanno parte del Tavolo per la competitività (istituzioni, categorie), poi gli ordini professionali e l'associazione Amici di Como. Ed è emersa la disponibilità di tutti a dare un contributo per mettere almeno "una pezza" allo scandalo del lungolago. «Un clima positivo, che mi ha sorpreso favorevolmente - ha detto Beccalossi - Nessuna voglia di fare polemica, solo concretezza». Concretezza rappresentata, per ora, dalla mano tesa degli ordini professionali (ingegneri, architetti, geologi, collegio geometri si sono detti pronti a collaborare) e da una proposta degli Amici di Como. L'associazione, rappresentata ieri da **Daniele Brunati** e **Alberto Frigerio** (presenti anche a un sopralluogo con l'assessore) ha detto di avere «tre progetti e ha rilanciato soprattutto il cavallo di battaglia - se n'era parlato due estati fa - dell'apertura provvisoria del tratto verso Sant'Agostino, in analogia con quanto fatto dall'altro lato ma attraverso una soluzione tecnica diversa, come una passerella. «Si sono messi ha disposizione - ha detto Beccalossi - e vedremo se l'idea è percorribile». Pesa però, su questa ipotesi come su tutte quelle che riguardano l'area di cantiere, il macigno del contenzioso con l'azienda appaltatrice: prima di poter toccare un filo d'erba, serve l'assenso di Sacaim. E gli interventi provvisori devono essere finanziati dai privati per evitare problemi con la Corte dei Conti. «Prosegue lo studio dei documenti e il lavoro sul progetto per finire l'opera, il nostro dirigente **Paolo Baccolo** è stato di nuovo in Comune e la prossima settimana ci sarà un incontro con l'Anticorruzione - ha detto l'assessore - Ma intanto vorremmo rendere più fruibile ed esteticamente accettabile la zona». Quali le proposte arrivate ieri? Fioriere, sistemazione del marciapiede in porfido, una soluzione per la vecchia biglietteria abbandonata e il battello "fantasma". Ma anche un giardino verticale, la pulizia dell'area preda del degrado davanti a piazza Cavour, lo spostamento del materiale accatastato da anni per render fruibile la zona tra i giardini e l'inizio della passeggiata.

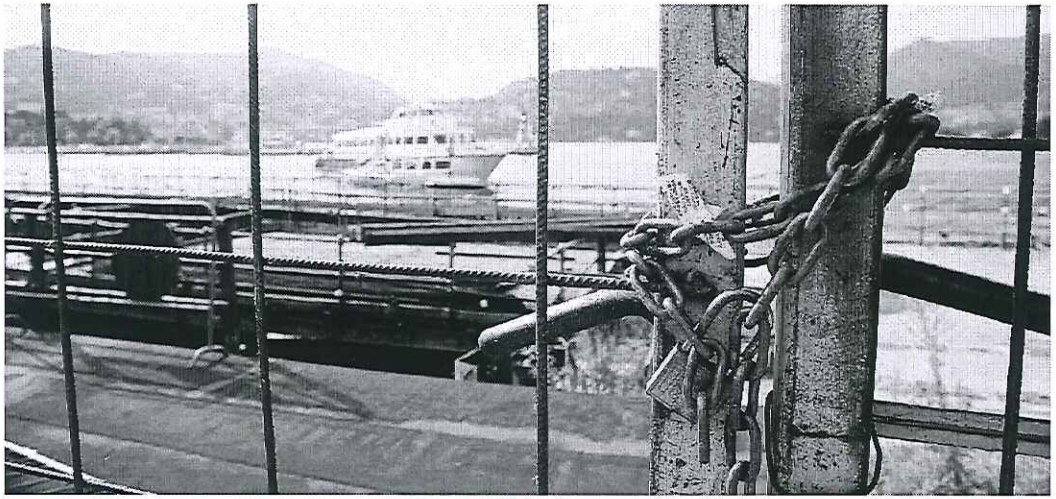
M. Sad.

Il manager del turismo «Che sfregio a Como...»

L'esperto
Parla il responsabile del colosso Ernst & Young
«Conosciuti da tutti
Non vi meritate tutto questo»

Marco Zalamena, comasco d'adozione, è il responsabile del settore Hospitality di un colosso come Ernst & Young, presente in 150 Paesi del mondo. L'assist per parlare dell'attuale e decisamente poco confortante situazione del lungolago cittadino è fornito da una chiacchierata sulla stagione turistica che sta per chiudersi. «Il lungolago? Beh, molto meglio quello di Lugano, verrebbe da dire. Battute a parte, Como convive da anni con una situazione decisamente anomala. È una delle mete più corteggiate, anche dal turismo d'elite ed ha come cartolina un cantiere fermo da tanto, troppo tempo - osserva Zalamena - Mi spiego meglio: Nizza potrebbe vivere senza la promenade? Credo proprio di no. Anche dopo il drammatico attentato a Nizza si è cercato di ripartire. Come è senza il suo lungolago, ovvero senza un pezzo della sua storia da anni e la situazione non si sposta d'una virgola». Un ragionamento che affonda le radici nelle enormi potenzialità che il Lario ha ancora da esprimere. «È una destinazione, il lago di Como, che si promuove quasi da sola - aggiunge Zalamena - Giri per il mondo per lavoro, pronunci la parola Como ed a molti interlocutori si accende subito la fantasia: gran bella meta. Spesso, va detto, l'immagine del nostro lago è abbinata a George Clooney. Poi la realtà ci mostra un lungolago con un cantiere fermo... Credo che la città ed il territorio si meritino ben altro».

M. Pal.



Bloccato
Un'immagine recente del lungolago di Como, con il cantiere delle paratie bloccato ormai da quattro anni. La Regione ha revocato il ruolo di stazione appaltante al Comune capoluogo e ha deciso di gestire direttamente la vicenda, incaricando Infrastrutture Lombarde e creando un'unità di crisi dedicata solo all'opera

Paratie, l'unità di crisi incontrerà Anac

Già al vaglio progetti per riaprire tutta la passeggiata

Incontro con Anac e con la Procura di Como da un lato, interventi rapidi per migliorare l'immagine della città e ridurre l'impatto del cantiere dall'altro. È al lavoro su due fronti l'unità di crisi istituita dalla Regione per risolvere il complesso problema del cantiere delle paratie.

Dopo il primo sopralluogo della scorsa settimana, ieri i componenti dell'unità di crisi sono tornati a Como con l'assessore al Territorio Viviana Beccalossi per incontrare prima le istituzioni, quindi i rappresentanti degli ordini professionali e delle associazioni del territorio.

Il lavoro procede su due fronti. «La prossima settimana avremo un incontro con Anac, l'Autorità nazionale anticorruzione, per affrontare le situazioni più complicate - ha sottolineato Beccalossi - L'obiettivo è fare presto e bene buttando il meno possibile ed evitando di perdere quanto di buono è stato fatto fino a qui. Chiederemo al contempo anche un incontro in Procura per fare il punto sull'inchiesta».

Assessore Viviana Beccalossi

Responsabile Paola Ghiringhelli

Sopralluogo La visita al cantiere della settimana scorsa *(Nassa)*

> Beccalossi
> Avremo un incontro con Anac a Roma per affrontare le situazioni complicate del cantiere

> Ghiringhelli
> Il tavolo permanente che si è insediato sarà a Como almeno tre volte al mese, ma anche più spesso

Guardando al futuro prossimo, il lavoro procede anche per un miglioramento dell'immagine della città e potrebbe essere riaperto anche il tratto di passeggiata, attualmente occupato dal cantiere, da piazza Cavour verso piazza Matteotti. «L'Associazione Amici di Como ha dato la disponibilità a collaborare alla riapertura del secondo tratto della passeggiata - ha detto Beccalossi - Già la settimana prossima saranno presentati possibili progetti».

«Ci sono anche piccole cose che si possono fare subito - ha proseguito l'assessore al Territorio - Penso alla sistemazione del marciapiede antistante il cantiere, al riempimento delle fioriere con la collaborazione dei florovivaisti comaschi, alla sistemazione della ex biglietteria della Navigazione e anche alla rimozione di quel battello che dà un idea di degrado».

Ci sono spazi che potrebbero essere restituiti a cittadini e turisti. «Si può pensare a un giardino in verticale per coprire le aree del cantiere - ha detto Beccalossi - L'area di deposito del materiale di Sacaim inoltre potrebbe essere sgomberata. Libereremmo spazi per i cittadini, i visitatori e per i bambini che potranno riappropriarsi di uno spazio in cui divertirsi».

L'assessore ha sottolineato il clima collaborativo e ha escluso scontri con il Comune e le altre istituzioni. «Sono molto soddisfatta per i due incontri, sia quello istituzionale con la presenza del sindaco Mario Lucini, sia con gli ordini professionali e le associazioni - ha detto Beccalossi - Ho registrato la massima volontà a collaborare tra tutte le istituzioni coinvolte. Non c'è bisogno di "salvatori della Patria", è necessario che tutti lavorino nella stessa direzione. Sappiamo che la situazione è complicata e l'unica soluzione percorribile è lavorare insieme».

Tra i commenti positivi sull'esito dell'incontro quello di Francesco Dotti, consigliere regionale di Fratelli d'Italia. «È iniziato un nuovo percorso caratterizzato da grande concretezza - ha detto - Nessuno ha la bacchetta magica ma c'è massima fiducia nel lavoro dell'assessore Beccalossi e dell'unità di crisi, che sapranno trovare la giusta soluzione». «Il tavolo di oggi ha aperto una nuova fase di intervento sui lavori delle paratie - ha detto il consigliere segretario Daniela Maroni - La scelta della Regione è stata dettata dal buon senso in quanto sarebbe stato impossibile per il Comune trovare una risoluzione. Il percorso è lungo e le azioni dovranno riguardare più settori. Tutti insieme dobbiamo mettere fine a questo impegno».

Al termine dei due incontri, prima di lasciare Como, l'assessore Viviana Beccalossi ha fatto un sopralluogo sul cantiere, come già avevano fatto i componenti dell'unità di crisi. La prossima settimana è in programma come detto l'incontro a Roma con Anac, ma il gruppo di lavoro, con la responsabile Paola Ghiringhelli, tornerà anche in città per vedere nel concreto i progetti dei quali si è parlato ieri.

Anna Campaniello

PROFESSIONISTI

Semplificazioni. Ieri la firma fra Infrastrutture, governatori e sindaci - In arrivo 42 definizioni standard valide per tutti gli enti locali

Intesa sul regolamento edilizio unico

Entro sei mesi il recepimento delle Regioni, poi altri sei mesi per l'adozione nei Comuni

Massimo Frontera
ROMA

Accordo fatto sullo **schema di regolamento edilizio nazionale**, la principale riforma promessa dal governo Renzi in materia di semplificazione e vero "pezzo forte" dell'agenda sulle **semplificazioni edilizie**. Il traguardo – storico – è stato raggiunto ieri in **conferenza unificata**, dopo una lunga e non facile discussione avviata a maggio del 2015 al tavolo presso il ministero guidato da Graziano Delrio con i rappresentanti di Comuni e Regioni.

A partire da oggi le Regioni hanno sei mesi di tempo per recepire lo schema di regolamento con un proprio provvedimento (legge o delibera). A partire dal recepimento regionale, gli enti locali avranno altri sei mesi per adottarlo. In altre parole – se tutto fila liscio e al limite massimo dei tempi fissati – in un anno il regolamento edilizio standard si trasformerà in realtà nei vari municipi d'Italia. C'è comunque da ricordare che l'impegno sottoscritto ieri riguarda in prima battuta le Regioni a statuto ordinario, ed è opzionale per quelle a statuto speciale.

Lo schema di regolamento edilizio approvato ieri (accessibile sul quotidiano digitale «Edilizia e Territorio») si compone di tre parti: lo schema guida per la redazione del regolamento più due allegati.

Il cuore innovativo del regolamento sta negli allegati. L'allegato "a" elenca le 42 definizioni standard «uniformi» valide per tutti gli enti locali. È la prima volta che ci si mette d'accordo su un vocabolario unico per definire, per esempio, la «superficie netta», la «superficie utile» oppure anche solo l'«altezza dell'edificio».

Altrettanto rivoluzionario l'allegato "b" che elenca 118 norme statali che hanno un impatto sull'edilizia. L'aspetto innovativo sta nel fatto che, nel nuovo regolamento comunale, qualsiasi norma statale viene richiamata esclusivamente attraverso il rinvio all'allegato "b". In questo modo si mette fine alla prassi che ha finora visto i Comuni accogliere e fissare nei loro regolamenti norme statali – o anche solo pezzi di norme nazionali – che magari venivano poi modificate dal legislatore statale.

In altre parole il regolamento unico spazza via l'attuale babele che si è creata negli anni a causa della "personalizzazione" municipale. Infine c'è lo schema unico, che rappresenta una guida per la redazione, e ha la forma di un indice, che spetta al Comune riempire di contenuti.

Fin qui lo schema generale. C'è da dire che il regolamento unico in realtà non sarà unico. Ciascuna regione può infatti aggiungere proprie norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, e di cui il comune dovrà tenere conto. Non solo. Le regioni potranno, in via transitoria, modificare «le definizioni (uniformi) aventi incidenza sulle previsioni dimensionali» dei piani regolatori. La formula, spiegano i tecnici, è stata concessa per consentire a un ristretto numero di regioni (e solo in via transitoria) di non impattare sulle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici.

Questo obiettivo, spiegano sempre i tecnici, può essere conseguito con limitati interventi sulla definizione di «superficie accessoria». L'accordo impegna tuttavia le Regioni a ritornare alla versione originale della definizione «nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati» dopo l'accordo firmato ieri.

Poi ci sono gli Enti locali, che a loro volta potranno integrare lo schema con proprie misure che vanno oltre le regole comuni, per esempio in materia di performance energetiche o materiali "bio".

Se le Regioni recepiscono lo schema di regolamento, il comune è anch'esso obbligato ad adottarlo; e se non lo fa, scaduti i sei mesi, le definizioni uniformi e le norme sovraordinate (statali e regionali) «trovano diretta applicazione». Se invece le Regioni non si adeguano entro la loro scadenza – ovviamente non sono previste sanzioni – il comune può recepire il regolamento ma non è obbligato a farlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | TRAGUARDO STORICO
C'è voluto a un anno e mezzo di lavoro per arrivare all'accordo sullo schema di regolamento edilizio varato ieri in conferenza unificata

02 | IL REGOLAMENTO
Si compone dello schema di regolamento, da compilare a cura di ciascun Comune e due allegati che raccolgono le 42 definizioni uniformi e le 118 norme statali richiamate nel regolamento

03 | L'ATTUAZIONE
Le Regioni hanno 180 giorni per recepire l'accordo. I Comuni hanno altri 180 giorni per adottare lo schema. In via transitoria possono modificare le definizioni per evitare l'impatto sul dimensionamento dei Prg

ADDIO DISCREZIONALITÀ
Il regolamento è una guida che punta a spazzare via la babele di disposizioni locali Spazio a una disciplina transitoria su base regionale

IL SOLE 24 ORE – VENERDÌ 21 OTTOBRE 2016

Ristrutturazioni. La Consulta boccia la legge sulle sagome anteriori al 2013

Illegittima la sanatoria lombarda

Guglielmo Saporito

Il giudice delle leggi rimprovera la **Regione Lombardia**, pretendendo il rispetto delle proprie pronunce: con la sentenza 224, depositata ieri, la **Consulta** dichiara illegittima la legge regionale 7/2012, in materia di **ristrutturazione edilizia**. La materia del contendere sono le costruzioni realizzate tra il 2011 ed il 2012, ma vi sono tuttavia importanti affermazioni sul potere di autotutela, che in edilizia trova spazio quando si chiede di intervenire su provvedimenti taciti (Scia).

La Corte costituzionale si è occupata del concetto di "sagoma" delle costruzioni: secondo la Regione (Lr 12/2005, articolo 27) le ristrutturazioni (demolizione e ricostruzione) potevano avvenire anche con diversa sagoma, ad esempio con disegno speculare o torrini e piattaforme non presenti nel fabbricato demolito, cosa esclusa dalla sentenza 309/2011 della Consulta perché prevale il Testo unico statale dell'edilizia (380/2001). Secondo la Corte, la Regione ha competenza sul *territorio*, non sul *paesaggio*, al quale appartiene il concetto di sagoma.

Nel 2013, il Dl 69 ha rimediato, consentendo ristrutturazioni anche senza il rispetto della sagoma preesistente. Per titoli edilizi con sagome alterate rilasciati prima del Dl, la Lombardia ha varato una sostanziale sanatoria (Lr 7/2012), sulla quale la Consulta ritiene sia stato aggirato il proprio orientamento del 2011.

Se il giudice delle leggi censura una norma, questa perde efficacia fin dall'origine (articolo 136 della Costituzione e 30 della legge 87/1953) e quindi si intende annullata retroattivamente. Solo in rari casi le sentenze della Consulta non hanno un effetto integralmente demolitorio, come avvenuto con la 10/2015 sull'Ires. In questo caso, il contrasto col legislatore lombardo avrà conseguenze limitate: si discute di pochi manufatti e in particolare di un edificio s Besozzo (9mila abitanti in provincia di Varese), demolito e ricostruito con diversa sagoma, generando il ricorso di un vicino proprietario.

L'edificio, secondo il principio espresso dalla Consulta, non può considerarsi sanato dalla legge statale 63/2013 (che ammette oggi ristrutturazioni con diversa sagoma), ma probabilmente potrebbe fruire di una sanzione relativamente modesta. Infatti, pur essendo stato edificato con un titolo illegittimo, potrebbe comunque essere ricostruito con le stesse caratteristiche. Al vicino litigioso spetta solo il risarcimento del danno per il periodo in cui ha subìto il disagio di un fabbricato con sagoma irregolare.

Più delicato il passaggio in cui la Corte si occupa dell'interesse pubblico a reprimere abusi che successivamente siano considerati irrilevanti. Il principio della legge più favorevole è codificato (articolo 2 del Codice penale) per le sanzioni penali. Ma di fatto trova spazio anche nelle vicende amministrative, sotto forma di ragionevole motivazione sull'opportunità di ripristinare una situazione superata da leggi sopravvenute.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La statistica della Uil

Artigiani, la cassa integrazione supera il 100%

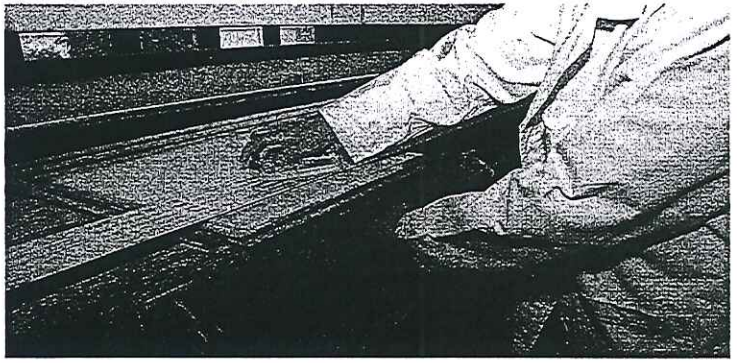
Il nono "rapporto" sul mercato del lavoro della Uil del Lario parla chiaro: resta alta la richiesta di ore di cassa integrazione nelle Province di Como (737.800 ore) e Lecco (189.662 ore) nel mese di settembre, «ed è sempre alto - si legge nel documento - il numero di lavoratori in cassa integrazione straordinaria nei primi 9 mesi di quest'anno Como e Lecco, a rischio di perdita del posto di lavoro».

Nei primi nove mesi di quest'anno, in provincia di Como i lavoratori in cassa straordinaria sono 2.812, 1.168 nel Lecchese.

Uno scenario fosco, perchè se «è comunque in frenata la richiesta di ore di cassa integrazione straordinaria nei primi 9 mesi 2016 rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso» (- 7,7 % a Como, -55,3 % a Lecco), il documento della Uil del Lario conferma «l'esplosione della richiesta delle ore di cassa integrazione in deroga nei primi 9 mesi del 2016 rispetto allo stesso periodo del 2015». Ben il 30,2% in più in provincia di Como, +14 nel Lecchese.

2.812

Preoccupazione
Il nono "rapporto" sul mercato del lavoro della Uil del Lario evidenzia che resta alta la richiesta di ore di cassa integrazione nel Comasco (737.800 ore) in settembre. In tutto i lavoratori in cassa straordinaria sono 2.812



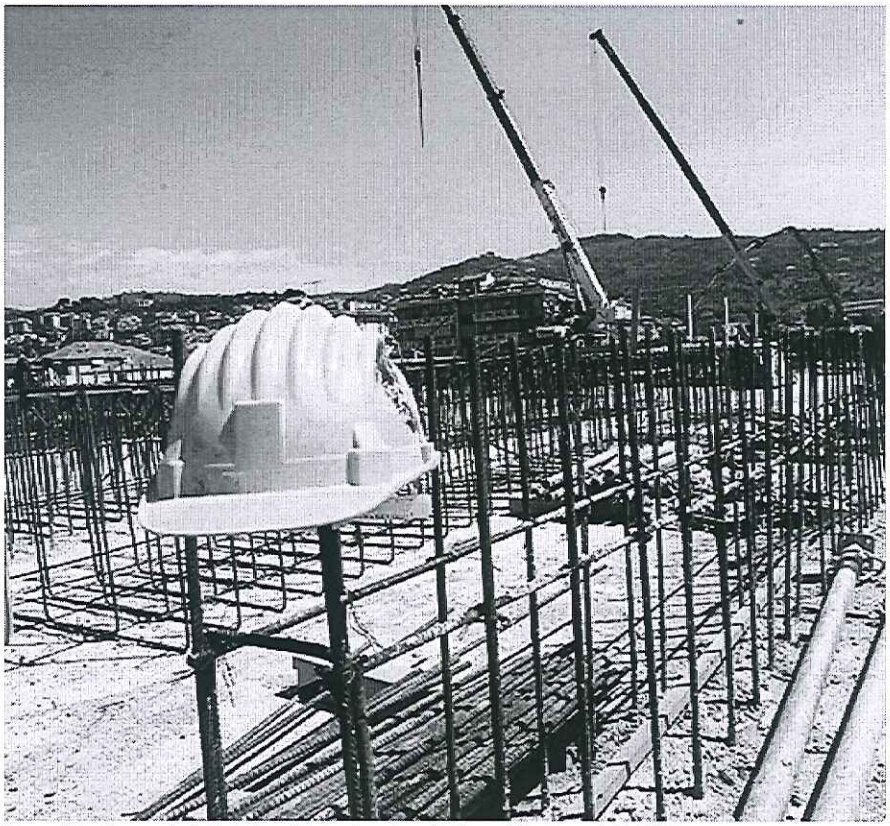
L'artigianato è il settore produttivo più sofferente nella statistica della cassa integrazione

Il primato negativo è anche per il mese di settembre appannaggio dell'artigianato, che si conferma il settore produttivo più in difficoltà. In 9 mesi le richieste di ore di cassa integrazione sono aumentate in un comparto così strategico, in special modo in provincia di Como: +102,2 %.

«In assenza di una crescita economica rilevante nei nostri territori sarà difficile generare un'occupazione considerevole, che permetta di recuperare i posti di lavoro persi», sottolinea il segretario della Uil lariana Salvatore Monteduro.

Le nuove case non si fanno Niente soldi al Comune

Rebbio. Restituiti all'azienda 221mila euro di oneri già versati Addio ai 56 appartamenti previsti in via Repubblica Romana



Un cantiere fermo, simbolo della crisi che sta colpendo da anni il settore dell'edilizia ARCHIVIO

Abbiamo cambiato idea, non costruiamo più. Sono una quindicina le aziende che, negli ultimi mesi, hanno bussato al Comune comunicando che non intendono realizzare il progetto depositato e chiedendo, di conseguenza, la restituzione degli oneri già versati.

I piani messi da parte riguardano, quasi sempre, la realizzazione di unità residenziali.

Non è un caso isolato

Ottenuto il titolo edilizio e versate le somme previste per i costi di costruzione, l'imprenditore decide di rinunciare - magari dopo diversi anni - e spesso lo fa perché le condizioni del mercato sono cambiate o perché attraversa un momento di difficoltà.

L'ultimo caso è decisamente significativo e riguarda il piano di recupero, presentato addirittura nel 2004, per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale e terziario, a Rebbio, tra via Repubblica Romana e via Primo Maggio.

Nell'ottobre di due anni fa la società titolare dell'intervento versa al Comune 221.473 euro (125mila euro per monetizzazioni e 95mila euro oneri), ma i lavori non partono.

E così, ora, arriva a Palazzo Cernezzi la richiesta di rimborso dell'intera somma. Richiesta accolta ufficialmente nei giorni scorsi, con una determina firmata dal dirigente del settore Urbanistica Giuseppe Cosenza.

Il piano di recupero prevedeva la costruzione di due palazzine

Sono 15 gli interventi richiesti e poi annullati dalle imprese

Non sorgerà dunque il complesso immobiliare previsto a Rebbio: il piano di recupero prevedeva due palazzine di cinque piani, per un totale di 54 appartamenti e due uffici, oltre a 71 posti auto (una popolazione di 106 nuovi abitanti attesi).

Resta tutto sulla carta

Il Comune avrebbe ottenuto anche un'area a verde di 1.185 metri quadrati, con accesso da via Repubblica Romana in seguito all'interramento dell'attuale marciapiede. Ma per il momento resterà tutto sulla carta.

Nei mesi scorsi era emerso anche il caso di un'impresa edile che, oltre a versare gli oneri di urbanizzazione, aveva investito una cifra rilevante per effettuare la bonifica di terreni destinati a ospitare nuovi alloggi. Ultimato l'intervento di pulizia del terreno, però, ha deciso di non costruire più gli appartamenti.

M. Sad.

Lungolago pedonale Bocciatura a metà

Il progetto
Sondaggio del circolo culturale Willy Brandt
E due consiglieri del Pd bocciano il piano del traffico

Comaschi favorevoli alla pedonalizzazione parziale del lungolago purché vengano prese misure per non congestionare il traffico. È una promozione a metà quella che emerge dai risultati di un sondaggio effettuato dal circolo culturale Willy Brandt che attraverso cinque quesiti ha chiesto un'opinione sulle conseguenze a livello di viabilità e sulle ricadute sul commercio e sul turismo.

Spaccati i comaschi: solo il 16.5% è favorevole a una pedonalizzazione completa del lungolago, mentre il 17,7% è contrario a qualunque tipo di pedonalizzazione. La maggioranza dei 333 cittadini interpellati, ovvero il 64,6% del campione, si dice invece favorevole a una pedonalizzazione parziale.

A livello di conseguenze sulla viabilità, il 74,5% di chi ha risposto è convinto che si avrebbero pesanti conseguenze, il 14,7% che provocherebbe rallentamenti limitati, mentre solo il 5,1% ritiene che non ci sarebbe alcuna conseguenza sul traffico. Quasi tutti d'accordo, invece, sul fatto che si avrebbero conseguenze positive sia a livello di vivibilità (41.4%) sia sul turismo e le attività commerciali (22,2%). Critiche al progetto sono invece arrivate da **Sergio Beretta** della Commissione spazi pubblici dell'ordine degli architetti di Como: «Il lungolago pedonale sarebbe utilissimo per la vivibilità urbana ma non si può pensare di farlo fluidificando il traffico, bisogna ridurlo; questo vuol dire offrire una contropartita, invece dei mezzi pubblici praticamente non si parla. Ad esempio manca completamente la navigazione che invece potrebbe rispondere almeno in parte ai problemi della sponda orientale del lago». Incrementare bus e taxi e tenere presente che esistono diversi tipi d traffico veicolare. «È solo su quello pendolare che si può intervenire».

Contrario anche l'ex assessore **Nini Binda**: «Bisogna incentivare il trasporto sul lago, anche quello veicolare, inoltre è un insulto, nella città di Volta, non investire sul trasporto ecologico. Si potrebbe dedicare un piano dell'autosilo Valmulini alle auto elettriche installando delle colonnine per la ricarica». Stroncatura anche da parte di Acus. «Il piano del traffico proposto ha una visione ideologica e parziale rispetto alle realtà coinvolte - spiega l'architetto **Giuseppe Tettamanti** - sacrifica la viabilità veicolare privata ed il trasporto pubblico, trascura le priferie urbane e la prima cintura e non ha alcun raccordo con il pgt e gli elementi urbanistici».

Decisamente contrari al piano del traffico anche due esponenti della maggioranza, ovvero **Gioachino Favara** e **Guido Rovi**, entrambi consiglieri comunali del Pd.

Simona Facchini

Variante, una nuova galleria per il sì

Tremezzina. Martedì a Milano ci sarà l'incontro decisivo per strappare il via libera all'Anas che contesta il percorso
La Provincia proporrà la realizzazione di un tunnel di 1 chilometro tra la torre di Spurano e il viadotto Perlana

TREMEZZINA
MARCO PALUMBO

È un appuntamento da "dentro o fuori" quello annunciato per martedì a mezzogiorno in punto in Soprintendenza a Milano, che dalla storica sede di Palazzo Reale ha traslocato nel frattempo in corso Magenta.

In ballo ci sono da un lato il destino della variante della Tremezzina (10 chilometri di tracciato da Colonno a Griante, costo 330 milioni di euro), dall'altro il futuro di un territorio, quello del lago, soffocato da code e ingorghi.

Seduti attorno allo stesso tavolo ci saranno l'architetto **Valentina Minosi** (Soprintendenza), l'ingegner **Bruno Tarantola** (Provincia) accompagnato dall'architetto **Daniele Bianchi** e gli ingegneri **Domenico Petruzzelli** e **Giuseppe Malgeri** (Anas).

Un chilometro in più

Motivo del summit? Cercare di superare in maniera definitiva il no della Soprintendenza che sin qui ha paralizzato – in tutte le sedi preposte - l'iter della variante. Un "no" secco che ha portato il corposo faldone sul tavolo del Consiglio dei Ministri.

Se martedì non si troverà un accordo o quella che tecnicamente viene chiamata una conciliazione, Roma resta l'ultimissima chance per il via libera alla maxi infrastruttura attraverso l'ormai celebre (a queste latitudini) "provvedimento di alta amministrazione".

In realtà l'Amministrazione provinciale ha da giocare martedì una carta importante, per non dire fondamentale. Si tratta di una modifica progettuale – da demandare, si spera, alla progettazione esecutiva – destinata con ogni probabilità a cambiare il corso di questa intricatissima vicenda.

In pratica, la proposta – ponderata a lungo e poi messa in atto dallo staff progettuale di Villa Saporiti, guidato dall'ingegner Bruno Tarantola, il "papà" del progetto della variante – è quella di interrare l'intero tratto che va dalla Torre di Spurano (di proprietà del Fai) sino all'imbocco del viadotto Perlana, al confine tra Ossuccio e Lenno.

Verso l'accordo

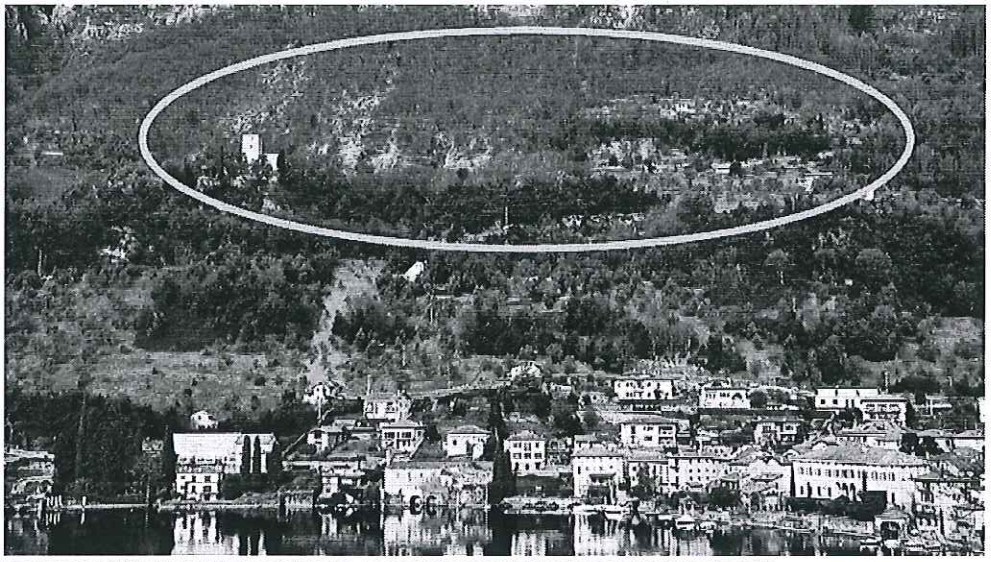
Per rendere l'idea la "nuova" galleria sarà lunga circa 1 chilometro e nel tratto della Zoca de l'Oli (affacciato sull'isola Comacina) – quello che ha generato la levata di scudi delle Associazioni ambientaliste e su cui tanto si è detto in questi anni – la variante sarà interamente in galleria. Un buon compromesso che parrebbe (il condizionale è d'obbligo) convincere tutti. A "finire in galleria" sarebbero, in concreto, altri 150 metri di variante. Questa modifica comporterebbe anche una leggera rettifica del tracciato, che comunque rimane "a norma".

Presto per dire se finalmente il bicchiere è diventato "mezzo pieno", ma certo la strada (tanto per rimanere in tema) sembra essere quella giusta.

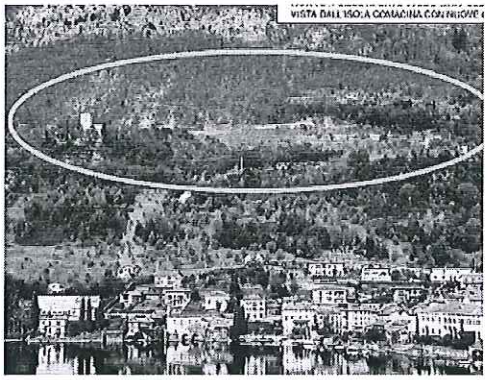
Anche perché il tempo stringe e le regole d'ingaggio cambiano. Un esempio? Il Decreto Legislativo 50/2016 prevede che la progettazione esecutiva non sia più affidata all'impresa che si aggiudica l'appalto, ma al committente dell'opera, in questo caso Anas. Un'altra variabile da mettere sul tavolo.

«L'obiettivo è arrivare ad una soluzione condivisa che soddisfi tutte le parti in causa. Mettiamola così: la gente aspetta la variante della Tremezzina. Credo che sia arrivato davvero il momento del lieto fine. Abbiamo messo in campo tutti gli accorgimenti del caso e siamo sicuri della bontà della nostra nuova proposta», fa notare a questo proposito **Fiorenzo Bongiasca**, vicepresidente dell'Amministrazione provinciale. Martedì sapremo il destino di una strada attesa da decenni.

> Compromesso: inizialmente quel tratto era stato previsto a cielo aperto



La prima ipotesi di lavoro con il tratto a cielo aperto. Adesso è stata proposta l'idea di una galleria di un chilometro



Il rendering di quello che sarebbe stato l'impatto nella prima versione

Fiorenzo Bongiasca

Bruno Tarantola

La scheda

Dieci km da Colonno a Griante

Il progetto della Variante Tremezzina prevede una strada lunga dieci chilometri che correrà a mezza costa da Colonno a Griante. Il costo stimato è di 330 milioni di euro e, secondo le stime, occorreranno almeno sei anni di tempo prima di riuscire a chiudere il cantiere. Il percorso, presentato dall'Amministrazione provinciale e finanziato con i fondi dello Sblocca Italia e dalla Regione Lombardia, era stato contestato dalle associazioni ambientaliste e dalla Soprintendenza che aveva sottolineato l'esigenza di ridurre l'impatto nei luoghi più delicati. M.PAL.

Dalla prima firma ai soldi dello Sblocca Italia: ecco le tappe

TREMEZZINA

Ecco le ultime tappe dell'estenuante iter della Variante alla Regina.

26 giugno 2006. Accordo di programma tra Provincia, Camera di Commercio, Comunità montana, Comuni interessati (e con la presenza del Cisr) per "studio di fattibilità" relativo alla progettazione della "Variante della Tremezzina".

21 settembre 2009. Atto integrativo all'accordo di programma tra i medesimi soggetti per progettazione preliminare in un "unico lotto" tra Colonno e Griante.

8 giugno 2012. Approvazione progetto preliminare da parte di Anas (determina n. 182 a firma dell'Amministratore Unico dell'Anas);

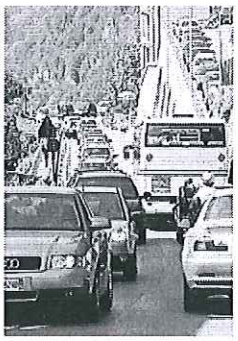
6 febbraio 2013. Stipula secondo atto aggiuntivo alla convenzione per la redazione da parte della Provincia della progettazione definitiva per appalto integrato;

30 agosto 2014. Via libera allo "Sblocca Italia" in cui per la variante della Tremezzina vengono stanziati 210 milioni di euro, unica opera finanziata in Lombardia.

9 dicembre 2014. Un emendamento al bilancio di Regione Lombardia stanzia ulteriori 21 milioni di euro per infrastruttura, 1 nel 2015, 10 nel 2016 e 10 nel 2017

30 settembre 2015. Regione Lombardia dà il via libera al Decreto Via (Valutazione Impatto Ambientale) per il progetto di realizzazione della variante, con "alcune prescrizioni che saranno oggetto di una successiva verifica in fase di Conferenza dei Servizi indetta dal Provveditorato alle Opere pubbliche"

29 ottobre 2015. Nel corso della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, la Soprintendenza ribadisce il proprio fermo "no" (già espresso in altre sedi istituzionali, l'ultima delle quali a fine 2015) al progetto della variante della Tremezzina. Il Provveditorato alle Opere pubbliche apre "la procedura di surroga e invia la documentazione al Consiglio dei Ministri".



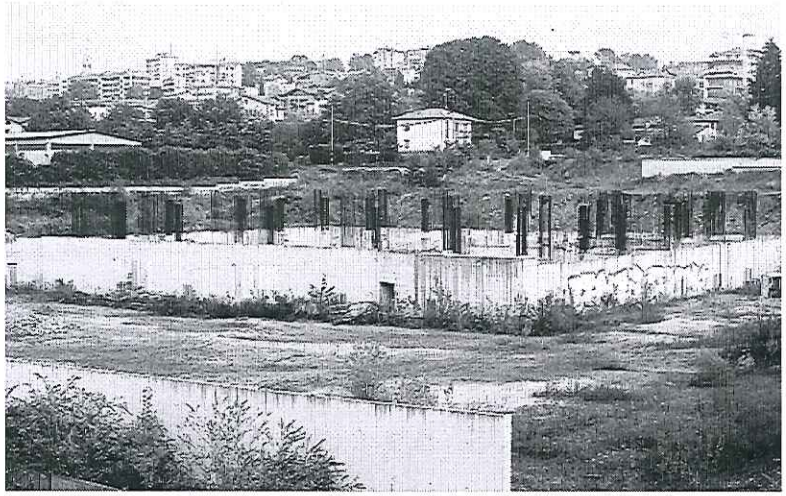
Il traffico sulla Regina

15 gennaio 2016. La variante della Tremezzina "guadagna" 2 anni di tempo relativamente a finanziamenti. Il termine per gli interventi inseriti nello "Sblocca Italia" diventa il 31 dicembre dell'anno in cui si rendono disponibili i finanziamenti. Fondi salvi sino al 2018.

29 luglio 2016. Nel corso della riunione istruttoria convocata dal Dipartimento per il Coordinamento amministrativo della Presidenza del Consiglio dei ministri vengono messi neri su bianco i tempi per l'intesa, da trovare entro il 30 ottobre. Alternativa: il Consiglio dei Ministri.

25 ottobre 2016. Riunione a tre tra Soprintendenza, Amministrazione Provinciale ed Anas convocata a Milano per l'ultima intesa possibile sul progetto. In caso di mancato accordo la palla passerà al ministero.

M. Pal.



Il cantiere abbandonato del Palaturra: si potrebbe trasformare e collegare al vicino campo sportivo

Il centro sportivo di via Papa Giovanni XXIII FOTO BARTESAGHI

La cittadella dello sport piace «Ma c'è il problema dei soldi»

Cantù. Il patron della Briantea '84 è favorevole al progetto per recuperare l'ex Palaturra «Unire corso Europa agli impianti di via Papa Giovanni XXIII costerebbe 5 o 6 milioni»

CANTÙ
CHRISTIAN GALIMBERTI

Un sogno che convince, quello della cittadella dello sport. E che sembra raccogliere anche seguaci.

L'idea dell'assessore allo sport **Luca Delfinetti**, lanciata negli scorsi giorni, di realizzare, in un futuro a medio lungo termine - vista la controversia in corso tra Comune e Turra - una cittadella dello sport in corso Europa, utilizzando l'area del cantiere dove sono falliti due palazzetti e la vicinanza del centro sportivo, viene accolta con piacere da **Alfredo Marson**, presidente di Briantea 84, la società sportiva impegnata nel mondo della disabilità, con il basket e altri sport. Marson però vuole essere anche molto pratico. «E' un idea che mi piace - dice - il problema, ora, sarà però trovare le risorse».

Tempi lunghi

Già. Non facile uscire dalle solite secche in cui si trovano i Comuni. Ci vorrà intanto sicuramente del tempo, dato la causa civile di risarcimento con cui il Comune chiede 6 milioni e 652mila euro di danni a chi, dopo aver abbattuto la struttura del palazzetto rosso a forma di piramide, non è riuscito a costruire il secondo.

Ma è un'occasione che non si può mancare. Peraltro, confermando la vocazione sportiva di quell'area, unendola magari a quella già esistente dall'altra parte della strada con un sovrappasso, forse non è detto che si debbano restituire quindi al Coni i 7 miliardi delle vecchie lire messi all'epoca. Comunque, il concetto di Marson: bisogna capire come recuperare i soldi.

La Briantea, per il momento, sta bene dove si trova. I campioni d'Italia del basket in carrozzina giocano a Desio. Tuttavia, Marson, per la città, immagina un futuro in grado di unire idealmente l'area di corso Europa con quella non lontanissima del palazzetto Pianella a Cucciago, per il quale è previsto l'ampliamento.

> «Tra piscine e pista di atletica c'è posto anche per una foresteria per i ragazzi»

I problemi

«L'idea dell'assessore è validissima, ci vogliono però le risorse - ripete Marson - forse dei milioni: cinque, sei? È da capire. Conciati come siamo in Lombardia, non credo che sarà facile trovare qualcuno pronto a darceli. Però si potrebbero cercare fondi un po' da una parte, un po' dall'altra».

«Il mio sogno - dice Marson - l'avevo già confidato qualche anno fa al sindaco di Cantù **Claudio Bizzozero**, in occasione di un contatto: in quell'area c'è tutto, ci sono le piscine, la pista d'atletica, sarebbe bello anche veder nascere una foresteria per i giovani atleti». Come ai vecchi tempi della Pallacanestro Cantù.

«Non è facile perché sono momenti duri - riconosce Marson - però il pubblico potrebbe dare una spinta. E quindi ben venga la proposta dell'assessore. Non lo dico per Briantea ma, soprattutto, per tutti gli sport ingiustamente definiti come minori. Che a me conquistano. Sono una scuola di vita, e a Cantù non basterebbero due pagine intere di giornale per raccontarli tutti. Anche la cittadella aiuterebbe i giovani a crescere e a formarsi. Cantù è piena di energia. Nel sociale, nello sport. Insieme si può fare tutto».

Verso il nuovo Pianella

E si studia la viabilità a Cucciago

Le rotonde

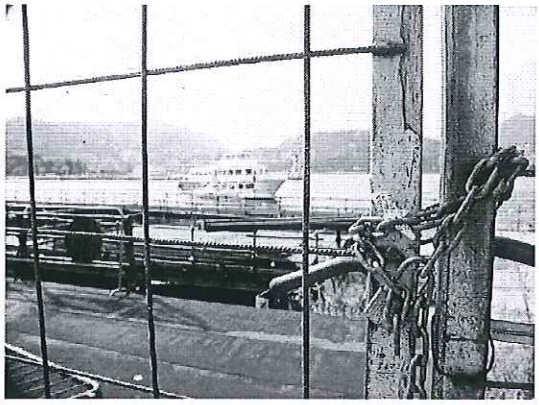
Prima del sovrappasso su corso Europa, per la cittadella dello sport che al momento è ancora nel libro dei sogni, le rotonde a Cucciago. Da un palazzetto all'altro: da quello mai realizzato di Cantù al Pianella, destinato a essere ampliato per volontà della Pallacanestro Cantù, dopo che lo scorso anno la famiglia russa dei Gerasimenko - i coniugi Dmitry e Irina, quest'ultima oggi presidente - ha preso in mano le redini della società. E se a Cantù per ora non cambia nulla, fuori porta, a Cucciago, qualcosa si muove.

I tempi

In queste settimane, infatti, è partita la progettazione per definire la futura viabilità del Pianella. Vicino all'area che oggi si immagina come cittadella dello sport: un paio di chilometri più in là. Secondo i piani, quindi, si procederà con la creazione di due nuove rotatorie. Una in asse con via Vignée. E quindi, in teoria, leggermente più avanti rispetto a quella attuale. Di servizio, appunto, al nuovo Pianella. L'altra all'altezza del Bar Curti. Anche per evitare gli incidenti avvenuti nel corso degli anni. Prevista, più in genere, la messa in sicurezza del marciapiede e del percorso pedonale.

La viabilità

Resta un rebus da risolvere. Perché con il cambio di senso unico in via Canova a Cucciago, le auto arriveranno in via Gandhi: sotto il cavalcavia di corso Europa. Un nodo che rischia di andare in tilt. C'era stata a inizio settembre la promessa del governatore Roberto Maroni, Lega Nord, per la bretella tra Cantù e Cucciago. Quanto è concreta questa possibilità? Su questo, La Provincia aspetta ancora una risposta dall'assessore alle infrastrutture Alessandro Sorte, Forza Italia. CGAL



Trasparenza
A sinistra, il presidente della Regione Lombardia Roberto Maroni e un particolare del cantiere sul lungolago di Como. Dopo il blocco dei lavori la Regione ha deciso di riprendere la responsabilità del cantiere, attraverso il subentro di una nuova stazione appaltante, Infrastrutture Lombarde

Maroni: proteggere Como priorità numero uno Così il presidente affronta il nodo delle paratie

Primo giro di risposte ai quesiti dei cittadini sul cantiere infinito del lungolago

«Fatemi le domande che volete. Risponderò a tutti». Promessa mantenuta. Il presidente della Regione Lombardia, **Roberto Maroni**, aveva lanciato nei giorni scorsi dalle colonne del "Corriere di Como" una sorta di appello-sfida a lettori e cittadini, per approfondire la spinosa questione delle paratie.

«Sono pronto a dare ogni informazione», aveva detto il governatore lombardo ai nostri lettori. Detto, fatto.

La redazione del nostro giornale gli ha girato le mail giunte in redazione e sono arrivate le prime risposte. Eccole.

«Presidente Maroni ho due domande da porle: che tempi prevede e che tipo di progetto ha in mente?», è in tema di paratie il quesito lanciato da **Daniele Roncoroni**. E ancora: **«È possibile in attesa dei lavori, per il decoro, almeno liberare le aree dalle staccionate e dall'occupazione di materiali mai usati?»**

Ed ecco la risposta del governatore della Regione Lombardia a stretto giro di posta elettronica: «Gentile Daniele, dopo il blocco dei lavori la Regione ha deciso (e non è certamente una procedura usuale quando i lavori sono già avviati) di riprendere la responsabilità del cantiere, attraverso il subentro di una nuova stazione appaltante, Infrastrutture Lombarde. Ho dato ai miei uffici istruzioni precise: fare nei tempi strettamente necessari il punto della situazione (ovvero della progettazione esistente e dello stato di avanzamento dei lavori già eseguiti), definire il cronoprogramma delle attività, ricominciare i lavori il prima possibile e portare finalmente a termine questa vicenda incredibilmente complicata. Siamo già al lavoro, in stretto contatto con gli Uffici Comunali (dove è depositata tutta la documentazione progettuale e di cantiere) e con Anac, l'Agenzia Nazionale Anticorruzione che ci deve dire se possiamo utilizzare i progetti elaborati e a che condizioni. Per quanto riguarda il tema del decoro urbano, Lei ha ragione: le attuali staccionate (che erano state messe come recinzione del cantiere) sono proprio brutte: ho incaricato Infrastrutture Lombarde di studiare gli interventi più opportuni, sentendo in primo luogo le proposte che vengono dai cittadini di Como».

> Staccionate Sono proprio brutte: Infrastrutture Lombarde deve studiare gli interventi più opportuni

L'idea di Maroni è chiara: affrontare il problema del lungolago dando la certezza di agire con la massima trasparenza. E con indicazioni puntuali e precise.

Ed ecco la seconda domanda che i lettori gli hanno rivolto.

«Gentile Governatore, bisogna smetterla di pensare alla difesa idraulica che non serve a nulla. Va solo sistemato il lungolago nella maniera architettonicamente migliore. Cosa ne pensa di questa idea?» chiede l'avvocato **Claudio Bocchietti**.

Questa la riposta di Roberto Maroni: «Gentile avvocato Bocchietti, purtroppo, le lunghissime disavventure di questo infinito cantiere non hanno per nulla diminuito o attenuato la necessità di intervenire per proteggere la città di Como dagli effetti delle possibili esondazioni del lago, che non risalgono certo alle epoche geologiche, ma si sono ripetute più e più volte in questi ultimi anni, ed hanno avuto episodi disastrosi per la città solo pochi anni fa, esattamente nel 1993. Proteggere la Città è la prima priorità, farlo nel modo più opportuno per uno dei luoghi più famosi al mondo il primo requisito».

Nei prossimi giorni inoltreremo altri quesiti al presidente, in attesa di risposta. Chi desidera rivolgergli domande può scrivere alla mail paratie@corrierecomo.it.

> Scadenze Ho dato istruzioni precise: fare il punto nei tempi strettamente necessari

Verso il voto

Il referendum torna a riempire le platee

A Lariofiere bagno di folla per la vicesegretaria Pd Serracchiani

La campagna elettorale in vista del referendum costituzionale del 4 dicembre comincia a entrare nel vivo. E riunisce attorno a temi complicati - forse addirittura in maniera inaspettata - le grandi platee cui la politica non era più abituata. Venerdì sera, a Lariofiere, il vicesegretario nazionale del Pd, Debora Serracchiani, si è trovata di fronte non meno di 300 persone venute per ascoltare le ragioni del sì alla riforma.

Accanto a lei Giovanni Pontiggia, presidente del comitato comasco che sta conducendo la mobilitazione dei favorevoli al riassetto della Carta costituzionale.

«È stato un dibattito molto interessante in cui ho colto un'esigenza precisa - afferma Pontiggia - Mi riferisco al bisogno di informazione sui reali contenuti del referendum, un bisogno che la gente ha manifestato in modo chiaro».

A detta di Pontiggia «le distorsioni, soprattutto sui media, sono molte. È necessario approfondire, spiegare e non fermarsi alle semplici enunciazioni di principio».

Il voto è ancora distante e un uomo che ha vissuto molte campagne elettorali sa quanto sia decisivo tenere alta l'attenzione sino alla fine.

«La consapevolezza tra i cittadini cresce di giorno in giorno - dice ancora Pontiggia che non nasconde una certa preoccupazione per la presenza di pochi giovani al dibattito - Purtroppo, da parte loro c'è disattenzione, se non addirittura distacco, così come più in generale avviene rispetto ai temi della politica. Credo che siano gli effetti di un sistema in crisi, che si affida ai messaggi in rete e agli slogan rinunciando troppo spesso a ragionare sulle cose».

Anche per questo, il comitato provinciale per il sì al referendum del 4 dicembre ha in programma molte altre iniziative sul Lario: a Como, a Cantù e in realtà medio-piccole. «Internet non basta - dice convinto Pontiggia - bisogna tornare a parlare direttamente con le persone».

E un contatto diretto con i cittadini è stato promosso ieri, a Como, dal comitato per il no che ha distribuito a Porta Torre i «Certificati di sana e robusta Costituzione».

L'iniziativa, gestita dagli aderenti al coordinamento "Democrazia Costituzionale" della provincia di Como, prevedeva il rilascio del "certificato" a fronte della sottoscrizione di una dichiarazione di «fedeltà» alla Costituzione oggi in vigore.

Il vicesegretario del Pd, Debora Serracchiani ha parlato venerdì sera a Erba davanti a una platea di oltre 300 persone riunite dal comitato provinciale del sì. In piazza, ieri, anche chi contrasta la riforma di Renzi (*fotoservizio Nassa*)

SEGUE

Il quadro a sei mesi dalla riforma appalti: bucate le scadenze di luglio e ottobre

Partenza al ralenti per le Infrastrutture: decreti a quota zero

Vicini al traguardo il Dpcm sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e il Dm sulla sperimentazione del Bim. In Gazzetta cabina di regia e decreto parametri

PAGINE A CURA DI GIUSEPPE LATOUR E MAURO SALERNO

Ministero delle Infrastrutture ancora fermo a quota zero. L'analisi dello stato di attuazione del Codice appalti, a sei mesi dalla sua entrata in vigore, rivela soprattutto un'evidenza: almeno nei numeri il ritardo nella "messa a terra" della riforma dipende molto da Porta Pia.

Considerando anche i provvedimenti in condominio con altri soggetti, il Mit dovrebbe licenziare ben 23 testi. Al momento, ne sono arrivati al traguardo solo due: in entrambi i casi, però, le Infrastrutture erano un azionista di minoranza. Sui dossier che sta gestendo direttamente, invece, il ritardo comincia a farsi evidente. Anche perché molti di questi andavano completati, stando al Dlgs n. 50 del 2016, entro luglio. E la tornata di provvedimenti calendarizzati per ottobre non sembra destinata a migliorare la situazione. Due sono affidati dal Codice al Mit ma, in entrambi i casi, c'è da aspettarsi un ritardo consistente.

I resoconti del Governo dicono che, per adesso, sono arrivati al traguardo solo due provvedimenti nei quali il ministero aveva un ruolo secondario: il Dpcm con l'organizzazione della cabina di regia di Palazzo Chigi e il Dm che regola i parametri da porre a base delle gare di progettazione. Nel merito, poi, si tratta di due testi "minori", dal momento che il primo ha dato semplicemente avvio al lavoro del gruppo guidato dal capo del Dagl, Antonella Manzione mentre il secondo è la riproposizione di un testo che già esisteva e che, nella sostanza, non è stato innovato in alcun modo.

Sulle questioni più strategiche siamo molto indietro. Anche senza limitarsi ai numeri, che attribuiscono a Porta Pia ben 23 provvedimenti di attuazione, considerando anche quelli in coabitazione con altri dicasteri, le scelte più importanti della riforma sono ancora tutte da fare. I testi in lavorazione, in questa fase, sono almeno tredici. E, facendo una panoramica dello stato dell'arte, emerge chiaramente un dato: è nel valzer di pareri, visti, concerti necessari per approdare in Gazzetta ufficiale che il Mit sta perdendo molto più tempo del previsto.

Il Dm in materia di livelli di progettazione, ad esempio, è andato a Beni culturali e Ambiente per il concerto lo scorso 22 luglio. Dopo un rimpallo di richieste, a inizio ottobre siamo ancora alle ultime limature da parte del Consiglio superiore dei lavori pubblici. Discorso simile per il decreto sulle opere super-tecnologiche: è andato al Consiglio di Stato per un parere, che è stato espresso a metà settembre. Da quel momento si è reso necessario un supplemento di istruttoria sul testo, attualmente in corso. È in attesa dei pareri del Mef e del Cipe il testo con i criteri e gli schemi tipo per i programmi della Pa, chiuso da poco in una prima stesura. Mentre le linee guida sul direttore dei lavori e dell'esecuzione sono state congelate dal Consiglio di stato, che ha chiesto un'analisi di impatto della regolazione prima di esprimere il suo parere. Attende i magistrati amministrativi anche il Dm sui requisiti di professionisti e società di ingegneria.

È, invece, più avanti un decreto chiave: quello sull'albo delle stazioni appaltanti qualificate. Il ministero ha già acquisito il concerto del ministero della Semplificazione e, adesso, ha inviato il testo a Palazzo Chigi per compiere gli ultimi passaggi formali. Allo stesso modo, entro fine anno dovrebbe arrivare anche il decreto sull'utilizzo del Bim: la commissione del ministero delle Infrastrutture ha completato un ciclo di audizioni di esperti e adesso sta preparando il provvedimento che, nella sostanza, darà un primo calendario della sperimentazione del building information modeling nel nostro paese.

Per tutti questi testi la scadenza fissata dal Codice appalti era luglio 2016. Meritano un discorso a parte, allora, i provvedimenti calendarizzati per ottobre. Sono due quelli principali, regolati dagli articolo 73 e 196 del Codice. Il primo dovrà dare gli indirizzi generali sulla pubblicazione dei bandi, innovando quanto prevedeva il vecchio sistema e introducendo, presumibilmente, una robusta dose di digitalizzazione. Il secondo dovrà definire i criteri per accedere all'albo dei direttori lavori per le opere affidate a general contractor: un elenco nato con l'obiettivo di potenziare la trasparenza. Il destino dei testi, per adesso, è identico. Sono in corso di predisposizione, ma non risultano ancora approvate bozze. Difficile che vedano la luce entro la fine dell'anno. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I LAVORI A PORTA PIA

Stato di avanzamento dei decreti

N.	Articolo codice	Contenuto
1	21, c. 8	Dm Infrastrutture-Economia, previo parere Cipe , con i criteri e gli schemi tipo per i **programmi della Pa** incluse le incompiute
2	23, c. 3	Dm Infrastrutture_Ambiente-beni culturali (su proposta Cslp) per definire i **contenuti dei tre livelli di progettazione**
3	23, c. 13	Dm Infrastrutture per introdurre l'obbligo graduale di **utilizzo del Bim** per amministrazioni e operatori economici
4	24, c. 2	Dm Infrastrutture, sentita l'Anac, per definire i **requisiti dei professionisti**, delle società di ingegneria e loro consorzi
5	24, c. 8	Dm Giustizia-Infrastrutture con i **nuovi parametri** per i compensi negli incarichi di progettazione
6	25, c. 13	Dpcm su proposta Beni Culturali-Semplificazione-Infrastrutture con semplificazione e tempi certi per l'**archeologia preventiva**
7	38, c. 2	Dpcm su proposta Infrastrutture-Economia-Semplificazione con i criteri di iscrizione e tenuta dell'**albo delle stazioni appaltanti**
8	73, c. 4	Dm Infrastrutture, d'intesa con Anac, con **indirizzi generali sulla pubblicazione dei bandi** (anche sui giornali)
9	89, c. 11	Dm Infrastrutture, sentito il Cslp, per definire l'elenco delle **opere super-tecnologiche**, escluse dall'avvalimento
10	111, c. 1 e 2	Dm Infrastrutture su proposta Anac con le **linee guida sul direttore dei lavori e il direttore di esecuzione** del contratto
11	159, c. 4	Dm Difesa-Infrastrutture, sentita l'Anac, con le direttive generali per gli **appalti della difesa** extra Dlgs 208/2011
12	196, c. 4	Dm Infrastrutture sull'**albo dei responsabili e dei direttori dei lavori e dei collaudatori delle opere a general contractor**
13	212, c. 5	Dpcm con composizione e modalità di funzionamento della **cabina di regia a Palazzo Chigi**, di concerto con il Mit

IL «CANTIERE ANAC»

Stato di avanzamento dei provvedimenti

N.	Articolo codice	Contenuto
		Provvedimenti approvati in via definitiva
1	84, c.3	Ricognizione straordinaria e **relazione a Governo e Parlamento sulle Soa**
2	213, c. 2	Linee guida sull'assegnazione dei **servizi di ingegneria e architettura** (Linee guida n. 1)
3	213, c. 2	Linee guida sull'applicazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** (Linee guida n.2)
		Linee guida in corso di approvazione
4	31, c. 5	Disciplina dei compiti specifici e dei requisiti di professionalità del **Rup**
5	36, c. 7	Indirizzi a supporto delle stazioni appaltanti per l'affidamento degli **appalti sottosoglia**
6	78, c. 1	Indicazione dei requisiti di moralità, competenza e professionalità dei **commissari di gara**
7	80, c. 13	Indirizzi per standardizzare **cause di esclusione e mezzi di prova** relativi a carenze in precedenti appalti
8	83, c. 10	Linee guida sul **rating di impresa**
9	111, c. 1	Linee guida sull'attività del **direttore dei lavori**
10	111, c. 2	Linee guida sull'attività del **direttore di esecuzione del contratto di servizi e forniture**
11	177, c.3	Linee guida sul rispetto del sistema **«80% in gara e 20% in house» degli appa concessionari**
12	181, c. 4	Linee guida sul monitoraggio del mantenimento dei rischi in capo ai privati nelle **operazioni di Ppp**
13	213, c. 2	Linee guida sulle procedure negoziate senza bando per **beni e servizi "infungibili"**

Vicini al sì anche Rup e commissari

Due linee guida per Anac, ora lo scoglio del rating di impresa

Due linee guida pubblicate in Gazzetta, il report sulle Soa inviato a Camere e Governo, due vademecum vicini al traguardo finale e l'impasse improvviso sul rating di impresa. Dopo la partenza sprint di fine aprile - con la pubblicazione in un colpo solo di sette proposte di linee guida messe in consultazione tra gli operatori - il cammino dell'Autorità Anticorruzione sul terreno scivoloso della «soft law» per l'attuazione del codice ha un po' rallentato.

Il bilancio stilato a sei mesi dall'entrata in vigore del Dlgs 50 segna due sole linee guida arrivate fino in fondo. Si tratta dei vademecum relativi all'affidamento dei servizi di ingegneria (un tema che peraltro l'Autorità aveva già affrontato con una delibera a inizio 2015) e le indicazioni sull'applicazione dell'offerta più vantaggiosa. Anche se non è propriamente un provvedimento attuativo, è stato svolto nei tempi il report straordinario sulle Soa inviato a Governo e Parlamento a luglio.

Comincia invece ad accumulare ritardo il lavoro sulle altre linee guida messe in campo perlomeno in bozza dall'Authority. Due di queste (quella sui Rup e soprattutto l'attesissima delibera sui commissari di gara) potrebbero essere sbloccate a breve, ricevendo l'ok finale del Consiglio già la prossima, se non questa, settimana. In entrambi i casi i documenti hanno già ottenuto il placet di Consiglio di Stato e Parlamento. Dunque l'ok del Consiglio spianerebbe la strada verso la Gazzetta Ufficiale. Anche per le linee sul sottosoglia manca solo l'ultimo timbro Anac.

Ci vorrà invece più tempo per gli altri provvedimenti in mano all'Autorità. Devono ancora ricevere i pareri le linee guida sul Ppp, sulle procedure negoziate per beni e servizi infungibili e sulle cause di esclusione dalle gare per i «gravi illeciti professionali». Mentre, a quanto risulta, non si è ancora parlato delle indicazioni relative al controllo degli appalti in house dei concessionari.

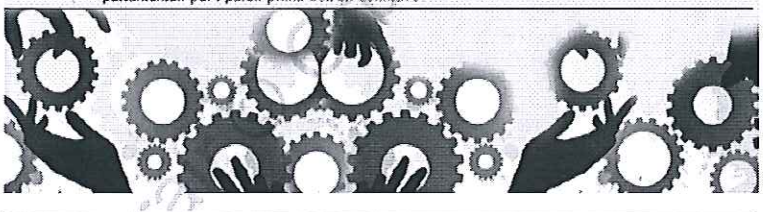
Soprattutto, pesa l'impasse registrata nelle ultime settimane sul rating di impresa: uno dei punti più qualificanti delle rifor-

previsti dal codice su cui il ministero delle Infrastrutture ha già cominciato a lavorare

	Stato	Scadenza
	Testo inviato al Cipe, in attesa del concerto del ministero dell'Economia	18 luglio
	Decreto approvato, ora in attesa del concerto sulla base delle ultime modifiche chieste dal ministero dell'Ambiente	Nessuna
	Costituita la commissione incaricata di scrivere il decreto. Chiusa la fase di audizioni degli operatori. Testo allo studio	31 luglio
	Parere favorevole Anac comunicato il 16 settembre. Schema inviato per il parere al Consiglio di Stato il 23 settembre	18 luglio
	Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 174/2016. Probabile una revisione dopo l'approvazione del decreto sui nuovi livelli di progettazione	18 giugno
	In corso di predisposizione da parte dei tecnici del ministero	18 luglio
	Ottenuto il concerto il 28 settembre. Provvedimento inviato a Palazzo Chigi il 5 ottobre per il successivo iter.	18 luglio
	In corso di predisposizione da parte dei tecnici del ministero	19 ottobre
	Inviato al Consiglio di Stato. Palazzo Spada ha rilasciato solo un parere interlocutorio il 21 settembre, chiedendo un supplemento istruttorio al Mit.	18 luglio
	Testo licenziato dall'Anac con due linee guida differenti. Dopo il parere del Consiglio di Stato dovrebbe arrivare il via libera definitivo del Mit	18 luglio
	Testo in fase di definizione da parte dei tecnici del ministero	18 luglio
	In corso di predisposizione da parte dei tecnici del ministero	19 ottobre
	Testo pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 203/2016. Palazzo Chigi è in attesa della nomina di tutti i rappresentanti previsti dal provvedimento	19 luglio

attuativi previsti dal codice su cui l'Anticorruzione ha già cominciato a lavorare

	Stato	Scadenza
	Report inviato a Governo e Parlamento a luglio	18 luglio
	Varate dall'Anac in via definitiva il 14 settembre. Pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 228 del 29 settembre 2016	Senza scadenza
	Varate dall'Anac in via definitiva il 21 settembre.Pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 238 dell'11 ottobre 2016	Senza scadenza
	Varate dall'Anac. Reso il parere delle commissioni parlamentari e del Consiglio di Stato, sono in attesa dell'ultimo via libera.	18 luglio
	Varate dall'Anac. Reso il parere delle commissioni parlamentari e del Consiglio di Stato, sono in attesa dell'ultimo via libera.	18 luglio
	Approvate dall'Anac in via preliminare, sono stati licenziati i pareri del Parlamento e del Consiglio di Stato	17 agosto
	Approvato in prima lettura dal Consiglio dell'Anac. Il documento è stato inviato al Consiglio di Stato e al Parlamento per i pareri.	18 luglio
	L'Anac ha scelto di rivedere radicalmente il testo. Lo scorso 30 settembre ha, per questo, tenuto una maxi audizione con gli operatori	19 luglio
	L'Anac sta predisponendo l'analisi di impatto della regolazione (Air), poi il ministero delle Infrastrutture potrà approvarle con decreto	18 luglio
	L'Anac sta predisponendo l'analisi di impatto della regolazione (Air), poi il ministero delle Infrastrutture potrà approvarle con decreto	18 luglio
lti dei	Testo ancora da predisporre	18 luglio
	Varate dall'Anac. Inviate a Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari per i pareri prima dell'ok definitivo	18 luglio
	Varate dall'Anac. Inviate a Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari per i pareri prima dell'ok definitivo	Senza scadenza



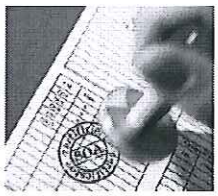
ma in vigore da aprile e su cui l'Anac ha varato un supplemento di istruttoria con gli operatori per verificare la possibilità di superare gli ostacoli che hanno consigliato di congelare la bozza messa in consultazione in estate. «Abbiamo bisogno di tempo», ha spiegato Cantone la scorsa settimana, intervenendo all'assemblea dell'Anci a Bari. «Prima ci si dice che è fondamentale che le linee guida nascano dal confronto, poi ci si dice che si perde tempo. Non vogliamo fare linee guida al ribasso e i tempi per l'emanazione non sono perentori».

Numeri a parte, impossibile non considerare che dalle mani di Cantone passano le questioni più delicate e con maggiore tasso di innovazione rispetto al vecchio sistema. In questi casi, prudenza e metodo "concertativo" sono d'obbligo per evitare di far fallire in partenza un riforma sulla carta molto ambiziosa.

Una buona notizia dovrebbe poi arrivare sulla questione risorse. Nelle prime versioni del decreto terremoto era infatti stata inserita una norma destinata a far saltare il tappo della spending review che impedisce all'Anac di investire in risorse umane e tecnologie usando il tesoretto di circa 80 milioni già in cassa. Quella norma alla fine è saltata, forse per difetto di competenza rispetto alla materia del decreto varato dal Governo martedì 11 ottobre. Non è detto, però, che non possa ricomparire durante l'esame parlamentare del provvedimento. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CRITICITÀ DA AFFRONTARE



QUALIFICAZIONE
Su questo capitolo arriverà la prima correzione. L'arco temporale nel quale calcolare i fatturati per l'emissione delle attestazioni Soa è stato rivisto dal Dlgs n. 50/2016: siamo passati da dieci a cinque anni. Il periodo più breve costringe le società di attestazione a concentrarsi su un quinquennio di crisi profonda e, quindi, ad abbassare classifiche e a tagliare categorie. La soluzione, già studiata, sarà il ripristino del "bonus dei dieci anni"

SUBAPPALTO
Anche sul subappalto sono arrivati segnali di apertura. Andrà sempre consentita alle imprese la possibilità di affidare in subappalto una quota dei lavori (oggi il 30%) e sarà ripristinato il "premio di coordinamento", in base al quale l'impresa titolare del contratto principale può usare ai fini della propria qualificazione anche una quota dei lavori affidati in subappalto. Probabili ritocchi anche sull'obbligo di indicare una terna di subappaltatori

GLI ALTRI NODI APERTI
Alcuni temi sono stati posti in fase di audizioni parlamentari e sono oggetto di approfondimento da parte del ministero delle Infrastrutture, ma non è chiaro quali correzioni ne scaturiranno. Il primo riguarda il prezzo più basso: il tetto da un milione, secondo le imprese di costruzioni, andrebbe alzato a 2,5 milioni. Il secondo punto è relativo all'appalto integrato: possibile una revisione chirurgica dell'obbligo di affidamenti solo sull'esecutivo

Un testo unico raccoglierà tutti i provvedimenti attuativi

I punti fermi del correttivo: subappalto e qualificazione

Due punti fermi: subappalto e qualificazione delle imprese. Altri in discussione, con buone possibilità di ritocchi: la soglia per il prezzo più basso e l'appalto integrato. E, sullo sfondo, l'idea di raccogliere tutto il lavoro dell'attuazione in un testo unico.

Passato il giro di boa dei primi sei mesi dall'entrata in vigore del Codice appalti, è già possibile allungare lo sguardo e intravedere la scadenza, fissata ad aprile 2017, che già incombe sul Governo: il decreto correttivo, previsto dalla legge delega. Quel provvedimento avrà un compito parecchio arduo: agire su tutti quegli elementi del Codice che, alla prova dell'applicazione pratica, si stanno rivelando problematici. L'elenco potenziale sarebbe lunghissimo ma, per cominciare a restringere il campo, le commissioni Ambiente della Camera e Lavori pubblici del Senato hanno avviato a settembre un ciclo di audizioni per sentire il punto di vista degli operatori.

Ascoltando imprese, enti locali, Soa, grandi stazioni appaltanti è stato già individuato qualche punto fermo. Saranno, allora, certamente ritoccate le norme sulla qualificazione delle imprese. Il nuovo Codice, infatti, prevede che le attestazioni Soa vengano rilasciate sulla base dei fatturati degli ultimi cinque anni: un arco di tempo penalizzante, perché interamente funestato dalla crisi. Il Governo, allora, tornerà certamente al calcolo su base decennale, per venire incontro alle aziende. Altra concessione riguarderà il subappalto. Sarà ammorbidito l'obbligo di indicare una terna di subappaltatori al di sopra della soglia comunitaria. E sarà chiarito che le imprese possono sempre affidare in subappalto una quota dei lavori (attualmente siamo al 30%): le norme in vigore, infatti, lasciano mano libera alle stazioni appaltanti. Dovrebbe essere anche ripristinato il premio di coordinamento, in base al quale l'impresa titolare del contratto principale può usare ai fini della propria qualificazione anche una quota dei lavori affidati in subappalto.

Le correzioni non si fermeranno qui. Su altri passaggi, però, le azioni possibili sono nettamente più scivolose. Il viceministro delle Infrastrutture, Riccardo Nencini ha di recente parlato di due nodi da sciogliere: la questione dei progetti esecutivi e dell'appalto integrato (vietato dal nuovo Codice) e quella del tetto per il massimo ribasso (fissato a un milione di euro). Sono punti sui quali arrivano richieste di aggiustamenti da più parti. Ma sono anche due pilastri politici del Dlgs n. 50 del 2016. Se ci saranno correttivi, saranno certamente limitati e di impatto minimo. Altri punti sono stati citati dal presidente dell'Anac Raffaele Cantone, che si è anche augurato che le prime correzioni «possano arrivare entro l'anno». «Ci sono correzioni che possono riguardare il massimo ribasso, le manutenzioni, una maggiore trasparenza nel sottosoglia - ha spiegato - ma stiamo parlando di vicende marginali in un Codice che è stato solo in piccola parte attuato».

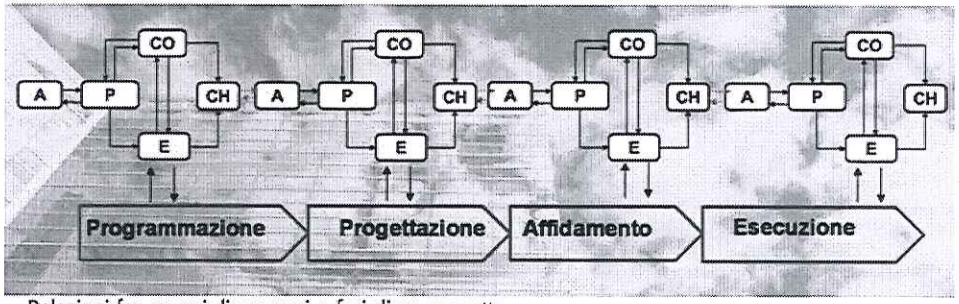
Allo stesso modo, nel mirino c'è anche un nuovo strumento: l'accordo quadro per la progettazione. Sperimentato da Anas quest'estate e criticatissimo dagli ordini professionali, potrebbe essere ritoccato per garantire che non si trasformi in una scorciatoia per limitare la concorrenza. Resta, infine, sullo sfondo un tema che il capo del legislativo di Palazzo Chigi, Antonella Manzione porterà sul tavolo della Cabina di regia di Palazzo Chigi: la composizione di un testo unico, per mettere insieme tutti i provvedimenti di attuazione del Codice. Servirà come strumento di lavoro per gli operatori: avranno a disposizione tutti i testi, organizzati per materia e presso una sola fonte. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

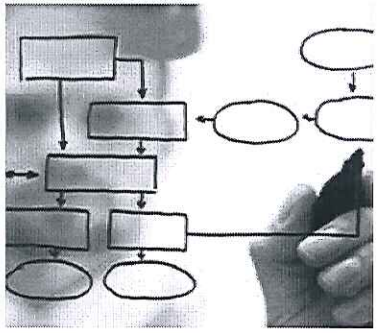
CANTIERI 2.0

DI ANTONIO ORTENZI

Processo e gestione, due parole chiave



■ Relazioni fra gruppi di processi e fasi di un progetto



Il mondo dell'edilizia è in fermento. Mentre negli anni l'attenzione di tutta la filiera si è concentrata sui prodotti e in parte anche sulla progettazione, l'innovazione dei processi è rimasta al palo. Solo oggi si inizia a parlare di processo in maniera seria grazie all'evoluzione del comparto Ict, del Bim e delle metodologie gestionali come il project management. Al fine di fare chiarezza, entriamo in uno dei gruppi tematici di project management ovvero quello che riguarda l'ambito.

Prima di fare le dovute distinzioni che riguardano l'ambito dei progetti nelle costruzioni, ovvero la pubblica amministrazione, gli studi di progettazione e le imprese edili, precisiamo che il project manager è un responsabile di progetto che gestisce un team e che le cose le fa fare, ma soprattutto le sa fare. Non di rado capita di incontrare sedicenti project manager che pur essendo super esperti certificati, nella pratica dei fatti risultano assolutamente privi di quel know how che consente loro di mettere in pratica la metodologia, di passare quindi, dalle parole ai fatti. Volendo fare un paragone è come se un direttore d'orchestra non sapesse suonare nessuno strumento o ancor peggio non conoscesse nemmeno la musica. La base metodologica è molto importante e può essere trasversale, ma poi l'applicabilità non può essere altro che il frutto di esperienze concrete che, ad esempio, non portano di certo a colorare delle caselle di un foglio calcolo per redigere un diagramma di Gantt.

Abbiamo scritto più volte che il project manager per eccellenza, in un lavoro pubblico, è il Rup in quanto diretto referente dello "sponsor" ovvero la Pa. Sarà lui il responsabile di tutto il processo che parte da quello che viene definito metodologicamente «project charter» e che rappresenta l'atto di nomina dello stesso durante la programmazione triennale con la conseguente assegnazione del Cup (Codice unico di progetto).

Il responsabile del procedimento infatti oltre ad approntare tutte le procedure, gestirà anche la gara dei servizi di progettazione e quella dei lavori. Oltre ad avere al suo fianco un assistente, si occuperà del "team di progetto" rappresentato dalla direzione lavori e tutti gli stakeholder. In realtà questo avviene anche nel comparto privato dove la figura del project manager assume un ruolo univoco senza nomine vincolate a livello legislativo. Il suo sponsor, in questo caso, è chi finanzia l'opera.

All'interno di un progetto complesso come quello edile vi sono varie fasi che hanno come risultato un prodotto. Ad esempio nella fase di progettazione, uno dei prodotti del processo è proprio l'intero progetto di design, che per la sua redazione deve seguire le stesse prassi di project management che verranno applicate ad un ambito diverso, ovvero quello di uno studio progettazione o nel coordinamento di più progettisti. Ecco perché per evitare confusione spesso si legge «progetto di design». Ciò rappresenta anche il motivo principale per il quale il Bim manager deve avere a tutti gli effetti competenze di project management oltre che una buona dose di esperienza nella progettazione di design con l'uso di strumenti Bim. Anche lui deve gestire un ambiente nel quale ci sono risorse umane (progettisti interni ed esterni), materiali (pc, software, plotter ec.) e deve rispettare tempi e costi, mantenendo la qualità. Lo stesso discorso vale per il prodotto d'eccellenza dell'intero processo, ovvero la costruzione oggetto di appalto. Anche il direttore di cantiere che è responsabile di una fase dell'intero processo (in un appalto pubblico), cioè la costruzione dell'opera, deve possedere oltre a una opportuna esperienza anche buone doti gestionali. Per lui, in questo caso, lo sponsor/committente è, oltre alla Pa, anche il soggetto economico che vince la gara d'appalto. Valgono anche in questo caso le buone regole di project management ma, pur operando al raggiungimento di un obiettivo comune al Rup e al progettista, cambia l'ambito nel quale opera, visto che a sua diretta responsabilità c'è solo una fase di tutto il progetto che restituisce il "prodotto" rappresentato dell'opera finita. Per il project manager di cantiere del soggetto economico, a differenza del Rup, valgono le stesse regole dello studio di progettazione, cioè quelle economiche che non si limiteranno solo ai costi ma dovranno essere estese anche ai ricavi, programmando e controllando la produzione in un'ottica di controllo di gestione aziendale, vale a dire di program/portfolio management temi dei quali ci occuperemo in un prossimo articolo.

Per cogliere le differenze tra i tre ambiti esposti fin ora basti immaginare una Wbs (Work breakdown structure) laddove il Rup è responsabile per tutto il processo mentre gli altri due sono responsabili ognuno della propria parte di competenza cioè la progettazione e la realizzazione.

Ma cosa hanno in comune questi macro ambiti, ovvero la programmazione della pubblica amministrazione, gli studi progettazione ed i soggetti economici, che concentrano i loro sforzi per un progetto comune? Tutti e tre declinano il loro lavoro e la loro professionalità immaginando prima e realizzando dopo un'opera finita nello spazio nel quale si realizza, il cantiere. Quello è il luogo fisico deputato alla realizzazione del progetto o alla produzione per dirla alla maniera dell'industria. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Osservatorio Cresme Europa Servizi: pubblicati 11.941 bandi per 14,675 miliardi

Appalti, primi nove mesi con valori in calo del 12,6%

Cantone all'Anci: «Il calo delle gare è un problema degli enti locali perché nel codice ci sono norme semplificate»

PAGINA A CURA DI ALESSANDRO LERBINI

Anche a settembre il mercato dei lavori pubblici chiude con segni negativi. Dopo i primi 9 mesi dell'anno il settore dei bandi di lavori aumenta le perdite rispetto allo stesso periodo del 2015.

Le novità introdotte dal codice appalti non sono state ancora "digerite"da molte amministrazioni che devono mandare in gara nuove opere pubbliche.

Si tratta, però, degli stessi enti che stanno dando nuova spinta alla progettazione con un boom di procedure e di importi. Tutto ruota intorno all'appalto integrato: a spostare l'ago della bilancia verso l'architettura e l'ingegneria è stata proprio l'abolizione del bando "misto" progettazione-lavori (a esclusione dei settori speciali), molto utilizzato dagli enti fino allo scorso aprile.

In questo modo le gare di progettazione sono "riemerse" e viaggiano con ritmi da record mentre per i lavori continua la flessione di iniziative e di valori.

Sulla riduzione delle gare pesano inoltre gli accorpamenti di piccole amministrazioni (unioni di comuni) per la pubblicazione di nuovi appalti.

«Tutti si sono accorti che nel nuovo codice degli appalti c'erano più di 100 errori ma c'è una filosofia di fondo, quella della programmazione - ha dichiarato il presidente dell'Anac, Raffaele Cantone alla 33ma Assemblea nazionale dell'Anci -. Questo codice parte dall'idea della responsabilità: i "deve" sono stati sostituiti dai'"può'". Ora non si possono fare i lavori se non c'è una programmazione seria con un piano definitivo. È finita la pacchia delle varianti. Gli enti locali - ha continuato Cantone - devono avere il tempo di adeguarsi come le Regioni devono individuare i fondi. Ma come è stato evidenziato sono diminuiti gli appalti anche del 70%: questo è un problema di adeguamento degli enti locali perchè nel codice ci sono norme con criteri molto semplificati».

A certificare l'andamento del mercato è l'osservatorio Cresme Europa Servizi che ha rilevato, da gennaio a settembre, 11.941 bandi per 14,675 miliardi, pari a un calo del 9,2% per il numero e del 12,6% per gli importi rispetto allo stesso periodo del 2015. Pesante, inoltre, la riduzione delle gare a settembre (1.294, -19,5%).

Tra le grandi stazioni appaltanti, solo l'Anas chiude il periodo con entrambi i segni positivi grazie a 461 gare (+2,4%) per 1,031 miliardi (+139%) frutto di numerosi pacchetti di accordi quadro.

Male invece i comuni che perdono il 10% di bandi (7.221) e il 30% di importi (3,2 miliardi), la sanità pubblica (-20% e -40%), le Ferrovie (-8,5% e -48%).

Tutte in negativo le classi d'importo tranne i valori dei lavori più piccoli fino a 150mila euro (+8,3%) e delle maxiopere oltre i 50 milioni (+13,8%). ■

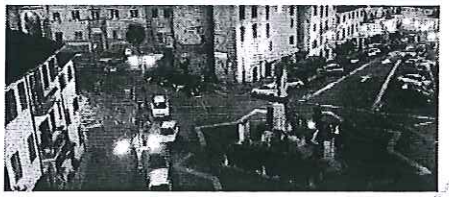
© RIPRODUZIONE RISERVATA

CRESCE L'ANAS *Numero e importo dei bandi*

	Gennaio-Settembre 2015		Gennaio-Settembre 2016		Variazione %	
	N.	Importo	N.	Importo	N.	Importo
Amministrazioni Centrali	476	1.907.711.973	405	3.149.825.183	-14,9	65,1
Amministrazioni territoriali	11.913	10.623.539.024	10.760	8.281.240.224	-9,7	-22,0
Comuni	8.036	4.568.405.335	7.221	3.202.710.790	-10,1	-29,9
Province	784	467.994.297	638	417.697.722	-18,6	-10,7
Regioni	198	155.938.069	190	207.232.506	-4,0	32,9
Aziende speciali	1.039	2.556.366.843	947	2.313.330.625	-8,9	-9,5
Sanità pubblica	505	1.043.015.346	403	625.882.436	-20,2	-40,0
Edilizia abitativa	316	378.441.522	258	221.391.764	-18,4	-41,5
Università	124	357.068.029	142	200.751.197	14,5	-43,8
Comunità montane e Unioni dei Comuni	150	58.013.069	283	92.653.596	88,7	59,7
Enti per l'industria	41	46.827.298	23	41.257.272	-43,9	-11,9
Consorzi di bonifica e miglioramento fondiario	79	99.963.225	61	36.924.446	-22,8	-63,1
Enti di Previdenza	26	49.081.486	29	18.289.223	11,5	-62,7
Imprese a capitale pubblico	720	4.155.484.066	718	3.193.768.278	-0,3	-23,1
Anas	450	431.359.882	461	1.031.519.232	2,4	139,1
Società miste Anas	6	10.737.106	2	2.241.791	-66,7	-79,1
Concessionari gestori rete autostradale	87	224.545.175	86	298.663.609	-1,1	33,0
Ferrovie	118	3.245.287.168	108	1.682.760.785	-8,5	-48,1
Altri enti	21	48.227.436	29	32.759.423	38,1	-32,1
TOTALE	13.156	16.784.043.985	11.941	14.675.882.331	-9,2	-12,6

Fonte: CRESME Europa Servizi

TOP TEN



1 9.200.000,00 **TERMINE: 22/11/2016**
Comune di Ceccano
OGGETTO: Procedura aperta. Concessione dei servizi di efficientamento, adeguamento, gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione con fornitura di energia attraverso l'utilizzo del finanziamento Tramite Terzi (FTT) con contratto di partenariato pubblico privato ex art. 180 D.Lgs. 50/2016

2 8.140.000,00 **TERMINE: 07/11/2016**
Comune di Cusano Mutri
OGGETTO: Procedura aperta. Project financing a doppia gara - Gara ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per la concessione della progettazione, costruzione e gestione dell'impianto di distribuzione del gas metano

3 5.532.000,00 **TERMINE: 10/11/2016**
Comune di Siracusa
OGGETTO: Procedura aperta. Concessione della gestione dell'impianto sportivo denominato Cittadella dello Sport con annessa palestra Akradina

4 5.220.000,00 **TERMINE: 10/11/2016**
Alto Vicentino Servizi Spa di Valdagno
OGGETTO: Procedura aperta. L_PAR_132 - Gara 6508992 - Appalto integrato per l'esecuzione dei lavori di adeguamento generale del depuratore di Thiene.

5 4.675.483,16 **TERMINE: 02/12/2016**
I.P.E.S. - Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano
OGGETTO: Procedura aperta. AOV/SUA L 016/2016 - EU-Project Sinfonia. Lavori di manutenzione straordinaria - progetto Sinfonia: riqualificazione energetica degli edifici in via Similaun 10-12-14 (59 alloggi) a Bolzano.

6 4.674.390,93 **TERMINE: 24/11/2016**
Autostrade per l'Italia Spa di Roma
OGGETTO: Procedura aperta. Intervento di risanamento acustico comuni: Roma e Frascati ricadenti nel tratto dal Km. 14+500 al Km. 19+900 - Macrointervento: 193, ubicati sull'Autostrada MILANO - NAPOLI, Cod. App. 0931/A01 - Commessa: 25332

7 2.548.790,43 **TERMINE: 11/11/2016**
Città Metropolitana di Bari
OGGETTO: Procedura aperta. Poligonale esterna di Bari - S.P. n°92 "Bitritto Modugno". Adeguamento funzionale ed ampliamento del tratto dal km. 0+000 al km 1+250

8 2.099.480,09 **TERMINE: 09/11/2016**
Comune di Gagliato
OGGETTO: Procedura aperta. Affidamento in concessione del servizio di distribuzione del gas naturale comprensivo di progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione della rete urbana nel comune di Gagliato

9 2.019.109,84 **TERMINE: 23/11/2016**
A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia
OGGETTO: Procedura aperta. Appalto n. 2016/008 - Lavori di costruzione per il completamento di un edificio residenziale con n. 19 alloggi, in Comune di Venezia, isola della Giudecca - Campo di Marte

10 2.007.750,00 **TERMINE: 08/11/2016**
Città Metropolitana di Napoli
OGGETTO: Procedura aperta. Bando di gara 048/2015 - Lavori di realizzazione di un Istituto scolastico di Istruzione secondaria in Via Filichito Volla (Napoli)