

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

27 giugno - 3 luglio 2016

«Casa, c'è la ripresa Ma opere pubbliche ancora bloccate»

Ance Como. Domani l'assemblea dei costruttori
Il presidente Guffanti analizza i due volti del settore
«Tutto fermo per codice appalti e patto di stabilità»

COMO

ANDREA QUADRONI

L'appuntamento annuale con l'assemblea generale di Ance Como è fissato per domani. Alle 18, nella sede di via Briantea, sarà l'occasione per parlare delle prospettive e dei mercati per il territorio.

Il dibattito, moderato dal direttore de La Provincia Diego Minonzio, vedrà la presenza del presidente nazionale dell'associazione Claudio De Albertis, la deputata e relatrice della legge sul consumo di suolo Chiara Braga, il sottosegretario della Regione Alessandro Fermi, il presidente di Scenari Immobiliari Mario Breglia e il presidente provinciale di Ance Luca Guffanti.

Nel cuore dell'Europa

Il punto di partenza sarà la collocazione invidiabile della nostra provincia: «Como è situata nel cuore dell'Europa - spiega Luca Guffanti, presidente di Ance Como - godiamo davvero di una posizione strategica per diversi punti di vista. I fattori, per esempio, sono sia geografici sia economici: da questo punto di vista, siamo inseriti all'interno di uno dei motori continentali». Accanto a questi aspetti c'è anche un incremento importante del turismo, basta guardare i dati: «Siamo fortunati ad avere una rinnovata e diffusa af-

fluenza - continua -. Il nostro territorio è ambito e con grandi potenzialità da esprimere. Per esempio, siamo un ottimo bacino di residenza per i pendolari, sia per chi gravita per motivi lavorativi su Milano, sia per i frontalieri impiegati in Svizzera. Le potenzialità da esprimere possono essere tante».

C'è bisogno però, per riuscire a dare seguito a tante ambizioni, di alcuni punti: «Per cogliere appieno le opportunità - aggiunge - dobbiamo avere alcuni prerequisiti infrastrutturali. Non sto parlando solo di strade, autostrade e ferrovie, sicuramente fondamentali, ma intendo anche servizi e qualità della vita. Tutti questi argomenti saranno al centro

del nostro dibattito. Del resto, il nostro settore è legato in modo profondo al territorio in cui opera. Se prospera, ne traggiamo beneficio noi e i cittadini».

E, a questo proposito, dopo anni difficili, il mercato della casa a Como torna a muoversi con confortanti segnali di ripresa. E grazie alla riduzione della pressione fiscale sugli immobili e alla maggiore disponibilità delle banche a concedere finanziamenti, acquistare diventa più conveniente.

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

Le nuove regole

«La crisi - sottolinea il presidente di Ance Como - è stata di una portata non certo trascurabile. Se analizziamo bene i dati nel dettaglio, ci accorgiamo che la ristrutturazione e la riqualificazione occupano una fetta molto importante del settore, pesano infatti per il 70%. Grazie a incentivi e nuovi obblighi, non hanno di fatto mai smesso di crescere. Invece, discorso diverso per quanto riguarda i lavori pubblici. Qui, invece, la situazione è di stallo. I fattori che concorrono sono diversi: oltre al pat-



Il presidente di Ance Como Luca Guffanti

to di stabilità, il nuovo codice degli appalti ha creato una situazione di attesa, tutti sono al momento fermi e al vaglio delle discipline interpretative».

Il settore più in sofferenza riguarda quello dell'immobiliare nuovo, forse il più colpito.

Nonostante i benefici proposti rendano mai come oggi conveniente comprare casa: «Se consideriamo i dati del 2015, la crescita nel capoluogo è a doppia cifra. A prima vista, potrebbe sembrare un dato eccezionale. Se, invece, analizziamo più nel dettaglio, ci accorgiamo della crescita, certo importante, però sempre al di sotto rispetto ai dati precedenti al 2008. La crescita delle transazioni immobiliari si è concentrata in particolare sull'usato, più facilmente abbordabile e con i prezzi maggiormente in linea alle attese degli acquirenti».

Il programma

«Prospettive, leggi e mercati» Dibattito imprese - politica

Si svolgerà, come di consueto, nella sala conferenze nella sede di via Briantea 6, l'assemblea generale annuale di Ance Como. Domani alle 18 i saluti delle autorità, poi il dibattito che avrà come titolo «Quali prospettive e quali mercati per il territorio». A discuterne ci saranno Claudio De Albertis, presidente Ance; Chiara Braga, parlamentare, responsabile ambiente del Pd e relatrice della legge sul consumo di suolo; Alessandro Fermi, sottosegretario Regione Lombardia; Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari; Luca Guffanti, presidente di Ance Como. Il dibattito sarà moderato da Diego

Minonzio, direttore de La Provincia.

La legge contro il consumo di suolo, la cui approvazione alla Camera è di un mese fa, ha come obiettivo quello di azzerare il consumo entro il 2050. Vuol dire spostare il volano dell'edilizia sulla riqualificazione dell'esistente, con un regime fiscale che premia le ristrutturazioni rispetto al nuovo. «Fino a oggi ci siamo giocati una superficie che nell'arco di una giornata corrisponde a circa 80 campi da calcio e che ha fatto salire al 7% del territorio nazionale la quota di suolo consumato» aveva dichiarato Chiara Braga.

Focus Casa

Il rilancio del settore



Un Fondo pubblico per ristrutturare i vecchi condomini

Riquilificazione. Presentato un documento al governo con le richieste dei costruttori. Allo studio dell'esecutivo l'ipotesi di un nuovo strumento per incentivare i lavori

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Efficienza energetica delle case e nuove misure per i condomini: due dei pilastri della nuova edilizia e al tempo stesso misure per un rilancio del settore. Un comparto che guarda anche alla sostenibilità ambientale. E in una prospettiva di economia circolare anche il settore delle costruzioni guarda a nuove misure, come la possibilità di recupero dei rifiuti da costruzione e da demolizione - qualificandoli come sottoprodotti - e incentivi economici per le attività imprenditoriali di trasformazione e commercializzazione di aggregati riciclati.

In un documento di almeno quattro punti qualificanti, i costruttori dell'Ance nazionale hanno appena consegnato al neo ministro dello Sviluppo economico, Carlo Calenda, il loro programma con le chiavi e le misure per un rilancio più

incisivo del settore edile.

A sostenere la validità delle proposte, poi, sono arrivati anche gli ultimi dati dell'Enea, nel suo quinto Rapporto sull'Efficienza energetica: tra il 2007 e il 2015 sono stati spesi circa 28 miliardi di euro, realizzati 2,5 milioni di interventi di efficientamento energetico delle abitazioni.

Investimenti e posti di lavoro

Gli investimenti hanno creato un indotto da 50mila posti di lavoro. E grazie alla riduzione dei consumi nell'importazione delle fonti fossili - la domanda di energia è calata del 3,4% -

■ Chiesti incentivi economici per le attività d'impresa di trasformazione di aggregati riciclati

sono stati risparmiati 3 miliardi di euro e tagliate emissioni in atmosfera per 26 milioni di tonnellate di anidride carbonica. Sul risultato hanno pesato positivamente gli ecobonus, il pacchetto di sconti fiscali dal 50 al 65% per la riqualificazione energetica degli edifici, così hanno inciso tutte le altre agevolazioni fiscali collegate agli interventi di efficientamento. Sconti utilizzati prevalentemente per interventi di isolamento termico, sostituzione degli infissi e installazione di impianti di riscaldamento più efficienti.

Ma c'è un dato che i costruttori

■ Decisivo poter recuperare i rifiuti già sul luogo di produzione per accorciare la filiera

sottolineano come limite evidente di questo approccio: il settore edile consuma molta energia non solo nella fase della costruzione, ma anche durante la vita degli edifici (i consumi di case e appartamenti rappresentano il 40% del totale). Se il patrimonio edilizio per almeno il 60% risale agli anni Sessanta e Settanta, allora finora si è «fatto poco» per i condomini - la quota decisamente importante degli immobili energivori - e che risalgono proprio a quel periodo.

L'analisi dell'Ance torna così alla necessità che i condomini usufruiscano maggiormente degli incentivi per la riqualificazione energetica.

Non convince infatti - secondo i costruttori - l'ultima agevolazione che consente ai proprietari ma contribuenti che rientrano nella "no tax area" di usufruire dell'ecobonus 65% attraverso la cessione del credito ai fornitori che hanno eseguito i lavori o le prestazioni.

Bisognerebbe, piuttosto, consentire di diventare green anche a quanti vivono in questi complessi e non hanno risorse da investire.

Le nuove proposte

In via ancora del tutto informale, il Governo avrebbe però in corso l'elaborazione di una proposta che va in questa direzione. Ancora nessuna conferma, ma come punto di partenza sembra si stia lavorando sulla proposta dell'Enea di attivare un Fondo pubblico insieme al coinvolgimento delle Esco.

In sostanza si potrebbe prevedere l'istituzione di un Fondo pubblico cui si dovrebbe rivolgere l'amministratore di

Economia circolare



Rifiuti edili

Troppi costi da scaricare

Il recupero dei rifiuti da costruzione e da demolizioni secondo l'associazione dei costruttori è un aspetto trascurato anche dalle norme e viene preferito il loro conferimento in discarica per motivi di costo e complessità normativa.



Cambiare legge

Una nuova qualificazione

Come primo intervento normativo sollecitato dai costruttori, è la necessità di qualificare il rifiuto edile come un materiale come sottoprodotto, in modo che il rifiuto edile cessi di essere tale a seguito di un processo di recupero.



Norme Tecniche

Le nuove costruzioni

Nel documento presentato al governo viene suggerita dall'associazione nazionale la modifica delle Norme tecniche per le costruzioni per un uso più ampio degli aggregati riciclati nel calcestruzzo strutturale.

condominio in modo che, una volta accettata la domanda, fosse il fondo stesso a farsi carico, al posto dei singoli condomini, delle spese da sostenere per i lavori di ristrutturazione. Il fondo farebbe da "prestatore" beneficiando quindi dei vantaggi fiscali previsti per questo genere di intervento, il condominio provvederebbe poi alla restituzione della somma ottenuta attraverso una percentuale di spesa contenuta nelle bollette delle utenze condominiali, bollette che poi a loro volta sarebbero più basse in virtù dei consumi ridotti garantiti, ad esempio, dalla ristrutturazione finalizzata all'efficientamento energetico.

Il ruolo delle Esco

Il ruolo delle Esco, è proprio quello di essere società che effettuano interventi di efficientamento energetico sostenendo il rischio dell'investimento, ma che poi usufruiscono del risparmio che l'intervento genera.

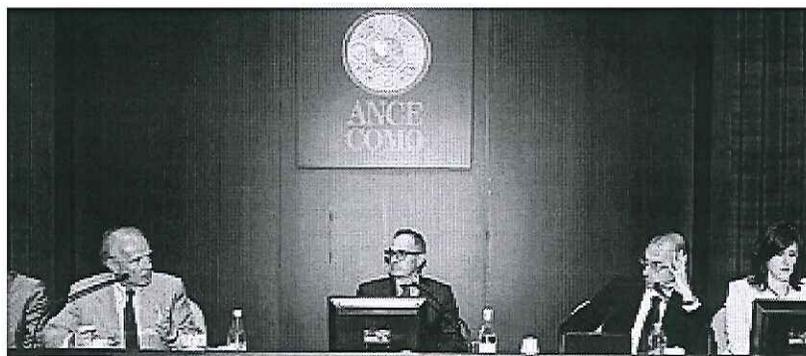
Cedendo il bonus a queste società, i singoli condomini possono quindi riqualificare le proprie abitazioni senza sostenere spese iniziali.

Ma c'è un'altra specifica richiesta dei costruttori: dato che, in base alle nuove norme, gli edifici devono diventare vere centrali di produzione di energia, gli edili chiedono che i condomini possano essere ammessi al Conto Termico, strumento ancora più favorevole nella nuova versione 2.0. Per esempio, consentendo - in deroga alla legge Bersani - ai condomini dotati di impianti alimentati da fonti rinnovabili di distribuire ai condomini l'energia non autoconsumata.

L'industria torna a correre Edilizia: toglieteci i freni

Como: fatturato e ordini su. Guffanti (Ance): burocrazia e caos norme

È in ripresa il settore manifatturiero comasco, in particolare i dati dell'export. Stabile, invece, la domanda interna che negli ultimi diciotto mesi ha avuto andamenti altalenanti. A dirlo è l'Analisi congiunturale realizzata da Unindustria Como e da Confindustria Lecco e Sondrio che per il mese di maggio rileva un trend positivo, con un saldo tra chi rileva un aumento (49,1%) e chi una diminu-



L'assemblea generale di Ance Como POZZONI

zione (21,1%) che è migliorato ulteriormente rispetto alla rilevazione precedente.

Fatica ancora invece l'edilizia anche a causa di burocrazia e leggi sempre più complesse talvolta in contraddizione tra loro.

L'analisi è stata al centro della relazione di Luca Guffanti, presidente di Ance Como, durante l'assemblea generale dell'associazione.

SERVIZI ALLE PAGINE 8-10

«Caos normativo e burocrazia Edilizia bloccata»

Assemblea Ance. Il presidente Luca Guffanti attacca Codice degli appalti e lo stop al consumo di suolo nei Pgt

COMO

La burocrazia e leggi sempre più complesse talvolta in contraddizione tra loro. Il mix di questi due fattori rappresenta il principale ostacolo per un settore, quello dell'edilizia, che ha attraversato uno dei periodi di crisi più lunghi e profondi del dopoguerra.

L'intervento

L'analisi è stata al centro della relazione di Luca Guffanti, presidente di Ance Como, che ieri pomeriggio nella sede di via Briantea ha aperto il dibattito in occasione dell'assemblea generale dell'associazione. Un dibattito, moderato dal direttore de La Provincia Diego Minonzo, che ha visto l'intervento del presidente nazionale di Ance Claudio De Albertis, di Mario Breglia presidente di Scenari Immobiliari e della politica con Chiara Braga, la parlamentare del Pd relatrice della legge sul consumo di suolo e di Alessandro Fermi, sottosegretario del-

la Regione Lombardia. «L'edilizia ha subito con violenza la profonda crisi economica di questi anni ed ancora adesso vive una fase economica di profonda debolezza - ha detto Guffanti - ma sono convinto che in questi anni il mondo sia cambiato e con esso le necessità delle persone e di conseguenza il nostro mercato».

Tutto cambia, non la dotazione infrastrutturale del nostro territorio che resta più o meno quella di cinquant'anni fa. Sia per le strade - «va completata la Pedemontana fino a Bergamo e realizzato il tanto sospirato collegamento Varese Como Lecco» - che per la ferrovia dove non è stata colta la straordinaria occasione di Alp Transit.

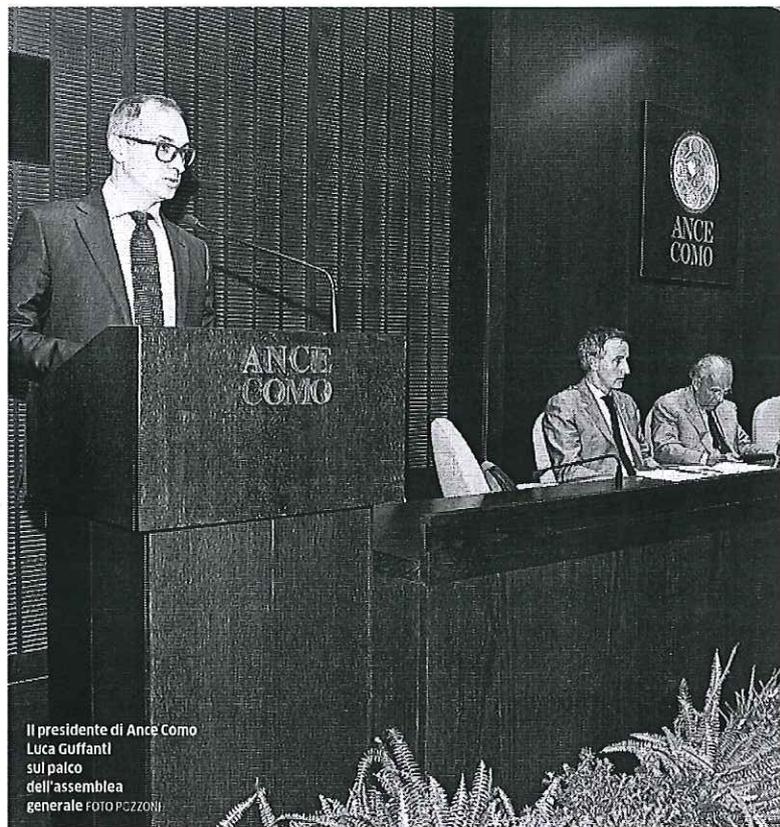
Il nodo fondamentale che frena lo sviluppo è quello della burocrazia e di un apparato normativo farraginoso, nemico dello sviluppo e ideale brodo di coltura per l'illegalità: «Faccio l'esempio del neonato Codice degli appalti pubblici il cui impianto normativo, nel tentativo di evitare ogni

condotta contraria all'interesse pubblico, ha introdotto un volume di adempimenti, interpretazioni, linee guida, decreti attuativi tali da costringere stazioni appaltanti ed aziende oneste a tortuosi quanto costosi percorsi procedurali senza più certezze, costantemente esposte a ricorsi e a conseguenti rischi di lavori incompiuti ed incertezza del costo finale di ogni opera» ha detto Guffanti.

Impegni disattesi

Delusione è stata espressa per le promesse disattese della politica, a tutti i livelli: «Ai proclami di semplificazione, enunciati a gran voce a livello nazionale e locale, fanno costantemente seguito risultati inadeguati, se non inesistenti» ha detto sempre il presidente di Ance.

Duro l'intervento anche sullo stop al consumo di suolo, oggetto di recentissima normativa statale e regionale, cardine dei Piani di governo del territorio adottati da tanti Comuni,



Il presidente di Ance Como Luca Guffanti sul palco dell'assemblea generale. FOTO POZZONI

compreso Como che ieri all'assemblea era rappresentato dall'assessore Lorenzo Spallino: «Un più efficace e razionale uso del territorio - ha detto Guffanti - non può essere compatibile con la drastica riduzione degli indici edificatori che, con macroscopica miopia, una mi-

noranza non esigua di amministrazioni locali ha previsto nei propri strumenti urbanistici».

Il tema, nel caso di Como, ha servito un naturale, provocatorio, quesito per il presidente dei costruttori: più grave per la giunta Lucini la sciagurata gestione del cantiere del lungola-

go o avere impostato il Pgt con criteri tanto limitativi? Guffanti non è entrato in polemica aperta con Palazzo Cernezzini e si è limitato a rilevare una circostanza oggettiva: «Con 300mila metri cubi in meno il Comune ha rinunciato a incassare ingenti risorse che sareb-

Appalti, Governo e Regione divisi «Giusto intervenire». «Sarà peggio»

Il confronto

La politica è spaccata sulle nuove leggi Braga: «Siamo intervenuti su Input delle imprese»

Poche e semplici norme produrrebbero risultati migliori e costi inferiori per la collettività rispetto a quanto accade oggi. Ieri, durante l'assemblea di Ance Como, il dibattito ha toccato il tema del neonato codice degli appalti pubblici.

«L'impianto normativo - ha detto nella sua relazione il presidente di Ance Como Luca Guffanti - nel tentativo di evitare ogni condotta contraria all'interesse pubblico, ha introdotto un volume di adempimenti, interpretazioni, linee guida, decreti attuati-

vi tali da costringere stazioni appaltanti e aziende oneste a tortuosi e costosi percorsi procedurali, senza più certezze, esposte a ricorsi e rischi di lavori incompiuti e incertezza del costo finale delle opere». Il costo per la collettività, aggiunge Guffanti, è altissimo e penalizza tutto il sistema economico del paese.

Concorrenza e legalità

Sull'argomento è intervenuta la deputata democratica Chiara Braga: «Si è rimesso mano al codice - ha spiegato - perché dovevamo recepire delle normative comunitarie entro il 18 aprile. D'altro canto, non è solo un recepimento ma un riordino complessivo della materia. L'abbiamo fatto sulla spinta di alcuni elementi segnalati dal mondo dell'impre-



Chiara Braga



Alessandro Fermi

sa. Non c'è niente di ostativo, anzi si aumentano gli spazi di concorrenza, si riducono i margini di trattativa privata, per esempio nel settore delle concessioni». Un elemento oggetto di alcune critiche riguarda l'appesantimento burocratico: «Voglio essere chiara - ha aggiunto Braga - l'alternativa da cui siamo partiti so-

no progetti lievitati, costi raddoppiati, spazi in cui si sono annidati contenziosi, comportamenti illeciti, crescita delle varianti in corso d'opera. Si deve essere attenti in questa fase d'accompagnamento. Le preoccupazioni sono fondate, anche se a una lettura attenta dei dati si nota come siano rallentati i grandi appalti. C'è un

lavoro serio di accompagnamento da fare, guardare indietro e chiedere la sospensione di un codice è sbagliato».

Alessandro Fermi, sottosegretario regionale e presente all'incontro, è invece critico verso la nuova normativa, «la pietra di gesso messa su tutte le amministrazioni». «La debolezza della politica - ha commentato - ha portato a creare dei mostri su un tema come la corruzione, producendo innumerevoli provvedimenti legislativi figli della fretta come questo. Oltre a non risolvere il problema, crea una straordinaria paura e timore negli operatori. Così s'ingessa il sistema e si rischiano di bloccare appalti in corso di emanazione. Poi si trova qualche furbo che, per aggirare gli ostacoli, corrompe».

I diritti edificatori

Altro tema «spinoso» è il consumo di suolo. Nella sua relazione, sempre Guffanti ha detto: «Quali colpe, come cittadini e imprenditori, dobbiamo espri-

re per meritarcene ben due leggi, una regionale e una nazionale, tra l'altro neppure coordinate fra di loro?». Braga è stata relatrice alla Camera della normativa sul consumo di suolo: «Su questo tema non si chiede d'espriare colpe ai costruttori bensì assumerci invece tutti insieme le responsabilità. Non è in contraddizione con la legge regionale ma, essendo nazionale, deve tener conto di quanto fatto e non fatto da alcune regioni. Ha cercato di dare una direttiva per non generare incertezza e confusione. Poi, i diritti edificatori non sono per sempre come i diamanti. Da Ance Como ho sempre ricevuto osservazioni puntuali e utili. Dobbiamo, e su questo siamo in ritardo, accompagnare la legge con la rigenerazione urbana e il recupero delle periferie».

«Il punto di partenza è la riduzione del consumo di suolo - ha concluso Fermi - per quanto riguarda la rigenerazione, è un tema affascinante e importante e va accompagnato però da politiche d'incentivazione».

Andrea Quadroni

Il ringraziamento

Il saluto al direttore Ferrario Da 36 anni nell'associazione

Un saluto e un ringraziamento speciali. Già perché Valter Ferrario ha stato per tanti anni il punto di riferimento dell'associazione ma soprattutto delle aziende associate. Allo storico direttore il presidente Luca Guffanti ha riservato un saluto personale nella parte finale della sua relazione: «Il mio ringraziamento sentito - ha detto Guffan-

ti - è innanzi tutto per il nostro direttore, l'ingegnere Valter Ferrario, che dopo 36 anni in Ance Como tra pochi giorni concluderà la sua esperienza lavorativa. È per me un saluto malinconico, sono certo che nei prossimi mesi mi mancherà il suo supporto e la sua amicizia, e sono certo che sarà una mancanza percepita anche dai nostri associa-



Valter Ferrario, direttore

ti». Guffanti si è anche rivolto a funzionari e collaboratori di Ance: «Sono fiducioso che con il nuovo direttore saprete essere voi stessi portatori di innovazioni consapevoli che saper interpretare il cambiamento nelle esigenze dei nostri associati è necessario quanto adeguare le risposte che l'associazione fornisce».



Il pubblico nella sala conferenze dell'associazione



Il premio a Giuseppe Foti, socio anziano di Ance Como

bero state essenziali chissà per quante opere pubbliche».

Nel dibattito è stato approfondito anche il tema del credito. Su cui nuovi sono gli orizzonti da esplorare. «Probabilmente - ha detto Guffanti - il modello finanziario "impresa-credito bancario" del passato

non è più sufficiente e deve essere affiancato da altre forme di accesso ai capitali. Ad esempio il mercato dei capitali di rischio, ben noto e collaudato nei Paesi anglosassoni, è praticamente sconosciuto nel nostro Paese».

Un tema attualissimo non

solo nel contesto locale: «Le banche - ha detto il presidente De Albertis - hanno allargato i cordoni della borsa a favore delle famiglie tanto è vero che è esplosa il numero dei mutui, la chiusura dei finanziamenti alle imprese resta totale».

Enrico Marietta

«Mercato immobiliare Il mondo è cambiato»

L'analisi. I primi segnali di ripresa dopo gli anni bui
«Ma si deve fare fronte ad aspettative e bisogni nuovi»

COMO

Il mercato è cambiato e non sarà più come prima. Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ha presentato alcune considerazioni generali sul mercato immobiliare, prendendo in considerazione passato, presente e, soprattutto futuro: «I dati presentati qualche giorno fa dalla Banca d'Italia della Lombardia parlano di un aumento del Pil dell'1,1%, più alto di quello nazionale. Nonostante i segnali negativi del primo trimestre, l'istituto sostiene che la crisi sia alle spalle. Venendo al settore immobiliare, la relazione dice che nel 2015 ha avuto in regione un incremento dell'8,7% dovuto in gran parte alle opere pubbliche. Il mercato immobiliare è andato meglio rispetto al passato, gli indicatori superano di poco lo zero. Sono lontani i numeri del primo decennio, però c'è stata un'inversione di tendenza».

E a Como qual è la situazione: «In Italia - ha aggiunto Breglia - in questi dieci anni, il mercato ha perso il 40%, in Lombardia il 17% mentre a Como il dato è al 7%. Ha retto, quindi, in termini di valori e beni scambiati, meglio della regione e della media nazionale».

La situazione, purtroppo,



Claudio De Albertis

non è destinata a migliorare in modo sostanziale a breve: «Non c'è nessun indicatore a livello locale e nazionale - ha continuato Breglia - che lascia presagire una situazione molto positiva. Tutti gli indicatori e gli analisti ritengono ci possa essere un leggero miglioramento. Nel primo trimestre, le compravendite sono aumentate del 20%, dato interessante, ma da prendere con le pinze».

Mancano, però alcuni elementi. Per esempio l'inflazione, motore importante del mercato, oppure il credito: le banche

nazionali e locali hanno azzerato l'esposizione verso il settore immobiliare».

Poi vanno considerate una serie di trasformazioni epocali circa il sistema edilizio immobiliare. Come ricordato anche durante il suo intervento dal presidente nazionale Ance Claudio De Albertis, «Il mondo è cambiato e pure i permessi di costruzione cresceranno ma non torneranno mai ai livelli precedenti».

Secondo Breglia, è cambiato, specie nei giovani, il rapporto verso l'abitazione e la proprietà della casa: «È sempre più bene d'uso. Inoltre, le famiglie italiane sono piene di case, molti giovani avranno problemi a pagare l'Imu delle abitazioni di genitori e nonni. L'ambizione d'acquistare del secolo scorso non c'è più. È un mondo diverso, bisogna farci pace».

Accanto agli aspetti negativi, però, ci sono elementi positivi: «Non è scomparsa la domanda residenziale, c'è quella marginale ma la richiesta di locazione è importante, con abitazioni di qualità, piccole e ben attrezzate. Il turismo è un fenomeno importantissimo, e bisogna essere pronti con un'offerta integrata e organizzata».

A. Qua.

Allarme buche Per gli asfalti è pronto un milione

Le nostre strade. Ecco il piano delle asfaltature estive
Previsti interventi in nove zone, periferie incluse
Da via Bellinzona a viale Rosselli e via Scalabrini

Non si può certo cantare vittoria, ma qualche soldo in più per sistemare le strade cittadine quest'anno c'è.

L'elenco delle asfaltature previste nei prossimi mesi comprende nove zone e l'investimento totale supera il milione di euro. Buone notizie per chi transita spesso lungo le vie in questione, insomma, anche se si risolverà solo in parte l'annoso problema del manto stradale sconnesso e delle buche. Gli interventi verranno effettuati, come ormai è consuetudine, di notte, in modo da non creare troppi disagi alla viabilità, ma un calendario non è ancora stato stilato. Anche perché le procedure hanno subito un inevitabile rallentamento legato all'assenza del dirigente del settore Strade (**Pietro Gilardoni** è in carcere nell'ambito dell'inchiesta su paratie e appalti pubblici). Il Comune punta a ultimare le asfaltature per settembre,

■ Si interverrà come di consueto in orario notturno per evitare disagi alla viabilità

ma non esclude che qualche cantiere possa slittare all'inizio di ottobre. Non ci sono ancora, d'altra parte, i contratti con le aziende che dovranno occuparsi degli interventi di manutenzione straordinaria (qualcuno fa notare che nell'ufficio contratti lavorano solo due dipendenti e la mole di lavoro è impressionante, ma questa è un'altra storia).

Finora l'amministrazione si è limitata ai classici rappezzi, per chiudere almeno le buche più profonde e pericolose spuntate dopo le piogge delle scorse settimane. Alcune, peraltro, sono ancora ben visibili e rappresentano un pericolo per auto, moto e ciclisti. Il "piano asfalti" porterà invece alla riasfaltatura di interi tratti, sia in zone centrali che nei quartieri periferici.

Progetti vecchi e nuovi

L'elenco messo a punto per ora da Palazzo Cernezzini comprende due interventi già finanziati negli anni scorsi (via Bellinzona e, al termine degli scavi di Acsm, via Scalabrini) per un totale di 400mila euro, e sette cantieri previsti nel bilancio 2015. Di quest'ultimo capitolo, che vale circa 700mila euro, fanno parte, nel dettaglio, viale Rosselli e via Campo Garibal-

di, via Recchi (tratto compreso tra via Sant'Elia e viale Rosselli), via Cardano, via Bellinzona (corsia per i bus, galleria, rotatoria del pino), via Conciliazione, via Val Mulini (tratto compreso tra via Donatori di Sangue e l'autosilo), via Claudio Marcello. Prevista anche l'asfaltatura di un ulteriore tratto di via Bellinzona: quello compreso tra la dogana e il semaforo di piazzale Anna Frank.

Le proteste dei ciclisti

Oltre un milione e 100mila euro in totale, dunque, per l'ultima tranche di asfaltature della giunta di **Mario Lucini** (il sindaco ha già annunciato che l'anno prossimo non si ricandiderà).

Il problema delle buche è stato sollevato nelle ultime ore anche dai vertici comaschi della Fiab (federazione italiana amici della bicicletta). «Per la cura delle strade c'è scarsa attenzione - hanno sottolineato - Basta fare un confronto con la situazione della vicina Svizzera». Tra le segnalazioni più frequenti di ciclisti e motociclisti figurano le condizioni del manto stradale in via Recchi e via Val Mulini.

Almeno in queste due zone dovrebbe essere posato, a breve, l'asfalto nuovo.

M. Sad.

Piano regolatore, un bonus per costruire Bocciato il centro profughi all'ex S. Anna

Comune. Approvata in giunta la variante al Pgt: possibili ampliamenti fino a 120 metri quadrati
No alla richiesta di Cassa depositi e prestiti su via Napoleona. Agevolazioni per le aree dismesse

MICHELE SADA

Agevolazioni per il recupero di aree dismesse e per l'housing sociale, ok ad ampliamenti del 20% ma zero consumo di nuovo suolo. E poi no al cambio di destinazione del padiglione G.B. Grassi nell'area ex Sant'Anna (si era ipotizzata la creazione di un centro profughi), collaborazione pubblico-privati per riqualificare lo stadio e il palazzetto di Muggiò.

Questi i contenuti più importanti della variante al Pgt (nuovo piano regolatore) licenziata ieri pomeriggio dalla giunta e iscritta con urgenza all'ordine del giorno del consiglio comunale per rispettare i termini di legge.

Presentati 125 contributi

Il documento, portato al tavolo dell'esecutivo dall'assessore all'Urbanistica **Lorenzo Spalino**, recepisce alcune delle 125 osservazioni presentate in questi mesi (errori, precisazioni e integrazioni) e ne respinge altre (quelle, spiega il Comune, «in contrasto con gli obiettivi specifici di tutela ambientale, riqualificazione delle aree dismesse e del patrimonio edilizio esistente, tutela delle aree libere»). Tra le osservazioni bocciate, anche quella presentata da Cassa depositi e prestiti, proprietaria del padiglione

G.B. Grassi: ha chiesto di cambiare la destinazione dell'edificio, passando da turistico-ricettivo a socio-assistenziale in modo da poter creare un centro profughi in collaborazione con una cooperativa, ma il Comune ha risposto che si renderebbe necessaria una modifica all'accordo di programma sull'ex Sant'Anna firmato anche da altri enti.

Cosa cambia

Passando agli altri punti salienti, va detto che per lo stadio e il palazzetto di Muggiò è prevista una procedura a evidenza pubblica per individuare privati disposti a intervenire, con la possibilità di insediare anche destinazioni d'uso complementari (negozi, ristorazione). Scatta un bonus volumetrico del 10% se si realizzano alloggi in regime di housing sociale (ossia rivolti a quella fascia che non riesce ad accedere al mercato libero ma ha un reddito che non consente di ottenere le agevolazioni per le fasce deboli) ed è possibile ampliare le superfici residenziali o produttive del 20% (tetto massimo tra 150 e 300 metri cubi, a seconda della zona) anche realizzando volumi non contigui all'edificio esistente.

La variante ammette poi l'insediamento della media di-



Il padiglione G.B. Grassi nell'area dell'ex Sant'Anna, in via Napoleona

Incentivi per la costruzione di nuovi alloggi in regime di housing sociale

distribuzione commerciale (anche alimentare) fino a 1.500 metri quadrati.

E dice sì al riutilizzo temporaneo di aree dismesse o degradate: si può procedere alla demolizione riqualificando poi provvisoriamente la zona con spazi «di interesse pubblico e

generale» (come parcheggi e attrezzature sportive) convenzionati con il Comune. Infine, il documento inserisce la collina di Cardina nel Parco regionale Spina Verde.

La variante arriverà in aula, per l'approvazione definitiva, prima della pausa estiva.

Lago e Valli

La casa sul lago costa 5mila euro al metro

L'indagine. Non c'è più soltanto l'effetto Clooney a trascinare le compravendite immobiliari nella nostra zona. Cernobbio, Carate Urio e Moltrasio sono le località più care. I clienti cercano il panorama. Ma anche il posto auto

LAGLIO

MARCO PALUMBO

Il balcone rigorosamente vista lago e il posto auto sicuro costano oggi molto più dell'effetto Clooney (che pure in questi anni ha avuto eccome il suo perché) nelle compravendite immobiliari lungo i Comuni rivieraschi.

La fotografia scattata dall'Ufficio studi Gabetti, attivo da oltre 20 anni (su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi) parla di "dinamiche positive" per il 2015 e di una "ripresa della domanda turistica" nel 2016, sempre prestando grande attenzione, almeno sino a una certa soglia, al rapporto qualità/prezzo.

Il caso Laglio

Laglio, che dal 2002 ospita sei mesi l'anno il bel George nel buen retiro di Villa Oleandra (con gentil consorte al seguito dal 2014), ha fatto registrare nuovamente il segno "più" nelle compravendite: 21 transazioni residenziali nel 2015 rispetto alle 15 del 2014. I prezzi: dai 3650 ai 4600 euro fronte lago, dai 1650 ai 2700 euro nelle zone interne.

Secondo i dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate, la parte del leone tocca però alla "perla del Lario", Bellagio (che storicamente fa storia a sé), con 51

transazioni nel 2015, contro le 25 del 2014. Compravendite in crescita anche a Carate Urio (30 contro le 14 del 2014) e Cernobbio (67 contro le 65 di due anni or sono).

Proprio a Cernobbio - stando all'ufficio studi Gabetti - il mattone supera al top del valore i 5 mila euro al metro quadrato, contro i 4800 di Carate Urio ed i 4600 di Moltrasio. Il tutto sempre vista lago. «Le tipologie maggiormente richieste nei Comuni del lago sono state per quanto riguarda il turistico bilocali e trilocali dai 150-200 mila euro ai 200-300 mila euro». Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, a livello nazionale si rilevano richieste principalmente da parte di clienti milanesi. «Stranieri? Soprattutto tedeschi e olandesi», sottolinea **Roberto Riggio**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Como Centro. «Elementi importanti per gli acquirenti risultano la presenza di balconi, ter-

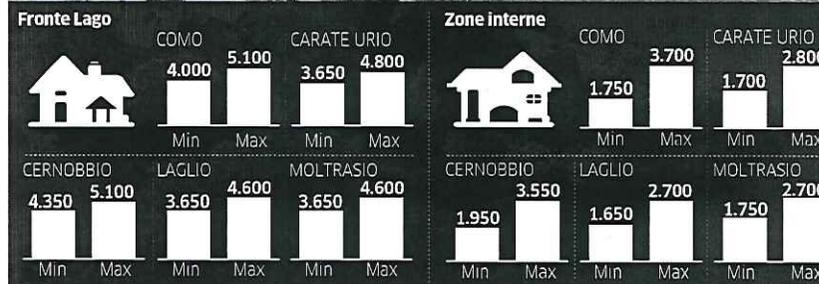
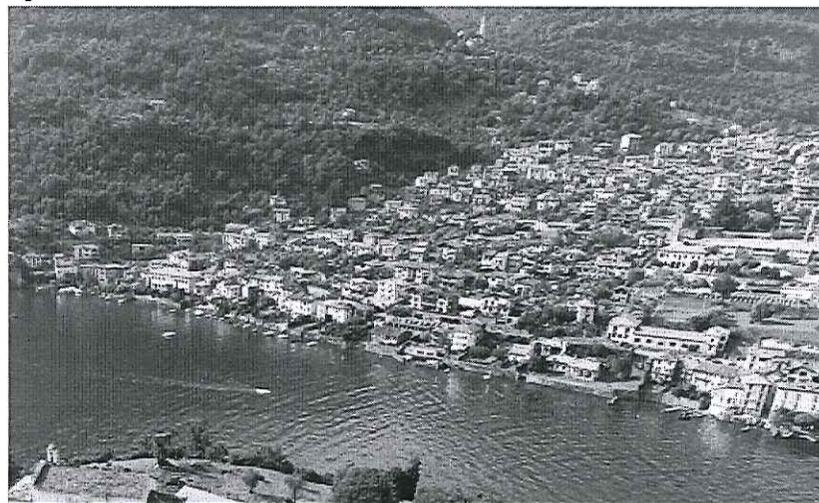
razzi e box auto. Si è registrata una maggiore attenzione riguardo alle spese condominiali», fa eco **Emanuele Carugati**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Como. C'è da capire come il mercato immobiliare incasserà la "fuga dall'Europa" dell'Inghilterra. Sempre Emanuele Carugati conferma che «la domanda di clienti stranieri vede in testa inglesi, tedeschi e russi».

Riecco gli americani

Nell'ultimo biennio, in particolare, in alcuni Comuni l'asticella si è ulteriormente alzata: il prezzo al metro quadrato può tranquillamente raggiungere i 6 mila euro, con opere di finitura, classe energetica (la tanto decantata classe "A") e persino la domotica a far impennare il conto finale. Il lusso si paga, ma di questo sembrano esserne pienamente consapevoli i facoltosi acquirenti che fanno a gara ad accaparrarsi le ultimissime dimore di pregio disponibili sul lago. I nuovi proprietari stranieri chiedono soprattutto servizi e comodità. E in questo il lago deve compiere ancora passi avanti. Si sono riaffacciati in riva al Lario anche gli americani, che negli ultimi anni sembravano aver segnato il passo a beneficio dei rivali russi di sempre.

■ **Le vendite maggiori sempre a Bellagio: 51 transazioni in dodici mesi**

I prezzi



(Prezzi €/mq per immobile in buone condizioni)

LEGO



Summit
Un momento dell'assemblea dell'Ance che ha visto relatore il presidente Luca Guffanti, all'inizio dell'ultimo anno di mandato istituzionale al vertice dell'associazione di categoria degli edili lariani (foto Simone Milanti)

«Sul Lario infrastrutture insufficienti» L'Ance punta il dito su strade e interscambi La scarsità di collegamenti al centro della relazione dell'assemblea annuale



Bocciati
Sono decisamente carenti le direttrici est-ovest, sia a sud sia a nord



Treno perso
Si sarebbe dovuto sfruttare l'opportunità di Alptransit con maggiore determinazione

Scarsi collegamenti est-ovest, un interscambio ferro-gomma totalmente assente, l'opportunità offerta da Alptransit e mancata dal territorio comasco. E poi la morosa della burocrazia che vanifica spesso gli sforzi delle imprese.

Luca Guffanti, presidente di Ance Como - l'associazione dei costruttori edili - punta il dito sulla carenza di infrastrutture nella provincia di Como.

Lo ha fatto ieri pomeriggio, durante l'assemblea annuale dell'associazione. La dotazione infrastrutturale, ha detto l'ingegner Guffanti davanti all'assemblea di categoria, insieme con la liquidità è l'elemento determinante per la possibile ripresa.

Dotazione che, secondo il presidente Ance, è inadeguata. «Sono decisamente carenti le direttrici est-ovest, sia a sud della Provincia - dove si attende il completamento della Pedemontana fino a Bergamo - sia a nord, con il tanto sospirato collegamento Varese Como Lecco, del quale oggi è attivo solo un piccolo tratto della tangenziale di Como. Senza poi parlare del nodo irrisolto della viabilità sulla sponda occidentale del lago».

Per le merci, precisa poi



Settore strategico dell'economia, il mattone è gravato da una burocrazia spesso asfissiante

Guffanti, non esiste un interscambio ferro gomma.

«L'opportunità generata dall'Alptransit svizzero avrebbe dovuto essere sfruttata dal nostro territorio con maggiore determinazione». Anche i collegamenti ferroviari con Milano, ha aggiunto Guffanti, dovrebbero essere un'estensione della metropolitana meneghina.

All'inizio dell'ultimo anno del suo mandato da presidente dell'Ance, Guffanti ha poi rimarcato, tornando sul tema infrastrutture, che «l'esigen-

za di velocità e rapidità di movimento non riguarda solo persone e merci, ma anche le informazioni».

«Di recente il governatore lombardo Roberto Maroni - ha aggiunto il presidente - ha dichiarato che a settembre partirà un piano di investimenti di oltre 450 milioni di euro sulla banda ultralarga. Non possiamo che auspicare che questa opportunità consenta ad alta velocità l'intero nostro territorio».

Un'ampia parte della relazione del presidente Ance di

ieri pomeriggio è stata poi dedicata alla burocrazia e alla selva di leggi che regola la vita dell'impresa. «Faccio l'esempio del neonato Codice degli Appalti pubblici, il cui impianto normativo, nel tentativo di evitare ogni condotta contraria all'interesse pubblico, ha introdotto un volume di adempimenti, interpretazioni, linee guida, decreti attuativi tali da costringere stazioni appaltanti e aziende oneste a tortuosi quanto costosi percorsi procedurali».

«Ma i danni causati da norme complesse e farraginose, che per costruzione tendono ad essere rigide e non flessibili, non si limitano ai lavori pubblici - ha sottolineato - È del tutto assente una stabilità del quadro normativo, con la giurisprudenza che spesso si sostituisce al Legislatore modificando il tenore stesso delle norme. Inoltre, se concordiamo che il cambiamento è continuo, ed è al contempo impossibile individuare a priori quali interpretazioni dello stesso siano corrette, l'impianto legislativo deve tendere alla crescita economica e al benessere diffuso, senza cercare di privilegiare alcune risposte rispetto ad altre, e soprattutto senza pretendere di interpretare per norma il cambiamento».

Como, nuova polemica sull'edilizia

I costruttori accusano il Comune: ci penalizza. L'assessore Spallino: tuteliamo il territorio

Scoppia una nuova polemica che coinvolge il Comune di Como. La critica arriva dall'Ance, l'associazione dei costruttori, il cui presidente Luca Guffanti, al-

l'indomani dell'assemblea annuale, rincara la dose contro le scelte dell'amministrazione Lucini.

Sotto accusa la decisione di cancellare 300 mila metri cubi di

edificabilità. Un azzeramento, sostiene il presidente Guffanti, che colpisce i proprietari in modo indiscriminato e danneggia lo stesso Comune che vede azzerarsi

consistente entrate per imposte e oneri. Sarebbe stato preferibile, dunque, un intervento di razionalizzazione ma non di azzeramento. L'assessore all'Urbanistica Lo-

renzo Spallino replica: guardiamo all'interesse di tutti e non di pochi, con le nostre scelte tuteliamo il territorio.

MARLETTA E SADA **ALLE PAGG. 12-13**

«La giunta sbaglia Così penalizza chi vuole costruire»

Il nuovo Pgt. L'Ance attacca le scelte urbanistiche
«A questo punto il Comune crei un parco in Ticosa»

ENRICO MARLETTA

Il via libera della giunta comunale al Pgt è arrivato un paio d'ore prima. Ma l'assessore **Lorenzo Spallino**, all'assemblea di Ance Como, non ha raccolto applausi. Tra Comune e costruttore i rapporti sono ai minimi termini. Ieri il presidente dell'associazione, **Luca Guffanti**, è tornato sul documento urbanistico approfondendo le critiche che, in sede di assemblea, erano state solo abbozzate.

Punti di vista opposti

«Con l'approvazione del Pgt sono stati cancellati circa 300mila metri cubi, dal punto di vista dell'assessore Spallino è un obiettivo raggiunto, dal mio si tratta di un'ingiustizia e anche di una manovra scorretta - spiega il presidente di Ance Como - condivisibile che si punti a una concentrazione edilizia - per cui anziché lasciare i diritti di edificazione sparsi qua e là sul territorio è giusto che si preveda una loro realizzazione in maniera densa nei punti che l'amministrazione ritiene più adatti - ma cancellarli completamente è assurdo, si reca danno ad alcuni e non ad altri e non si porta alcun valore aggiunto al territorio».

Guffanti non esita a una provocazione tirando in ballo l'area dismessa comasca più

Il documento

Il Piano blocca le aree libere

«La variante completa il percorso avviato nel 2012 con l'adozione del Piano di Governo del territorio e pone le basi per un'eventuale variante generale». L'assessore alla Pianificazione urbanistica **Lorenzo Spallino** ha presentato mercoledì alla giunta la proposta relativa alle osservazioni presentate alla Variante al Piano di Governo del territorio e alle controdeduzioni redatte dagli uffici. La delibera approderà ora all'esame del consiglio comunale per l'approvazione definitiva. Sono state presentate 125 osservazioni che gli uffici hanno poi esaminato e suddiviso in gruppi omogenei. Le osservazioni, per le quali la giunta propone il rigetto, sono quelle risultate in contrasto con gli obiettivi specifici di tutela ambientale che rappresentavano l'asse portante del Pgt unitamente alla riqualificazione delle aree dismesse o degradate. I principi generali dello strumento urbanistico riconoscono esclusivamente la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la tutela delle aree libere.

famosa della città, di proprietà comunale, da 36 anni in attesa di futuro: «Se si vuole perorare la causa del verde perché non iniziamo a prevedere un bel parco in Ticosa che è un'area pubblica? Sarebbe lecito aspettarsi che il Comune desse il buon esempio autocancellandosi dei diritti edificatori. Sarebbe un danno erariale, non meno grave del danno al patrimonio privato delle famiglie nel resto della città».

Le previsioni demografiche

Ma è giusto spingere l'acceleratore sulla residenza quando ci sono tante case nuove e non occupate? In città si contano circa 1.500 unità immobiliari, tra case e box, nuovi e in vendita. «Sì, ma le previsioni demografiche indicano un aumento della popolazione e alla domanda abitativa è necessario fornire risposte concrete ed efficaci - dice Guffanti - vero che oggi il mercato immobiliare residenziale è un po' in difficoltà per quanto riguarda la vendita (non la locazione) ma è un errore bloccare tutto. E poi attenzione, quello che è stato cancellato non si rivedrà più, quei volumi che oggi vengono soppressi non potranno più essere presi in considerazione in futuro, non credo che i metri cubi cancellati sarebbero stati utilizzati subito ovviamente ma credo che sareb-



Il dibattito sul Piano di governo del territorio e sullo stop al consumo di nuovo suolo

■ «Volumetrie cancellate per sempre
Perduto patrimonio della città»

■ «Così il Comune rinuncia a ingenti entrate
30 milioni di oneri»

bero rimasti un patrimonio per il territorio di cui prima o poi ci sarà bisogno».

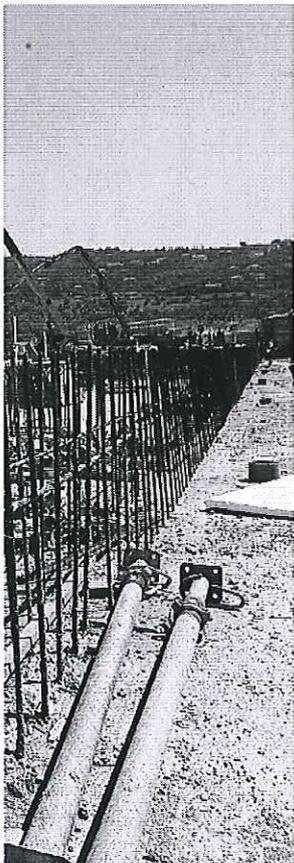
La cancellazione dei diritti edificatori, dal punto di vista di Ance, significa inoltre la rinuncia, da parte del Comune, alla possibilità di realizzare un notevole incasso in termini di oneri di urbanizzazione: «Cosa avrebbe potuto fare l'amministrazione? Anziché cancellare i 300mila metri cubi sarebbe stato più opportuno prevedere ad esempio una loro maggiore onerosità - dice Guffanti - se ipotizziamo un valore sul mercato di 60 milioni di euro sarebbe stato ipotiz-

zabile anche concederli con una tassazione del 50%, io credo che tutto sommato, rispetto a non avere niente, i proprietari si sarebbero lamentati ma alla fine avrebbero scelto di salvaguardare almeno parte del valore». Con disaffezione anche per le casse di Palazzo Cernuzzi che negli anni avrebbero visto entrare un tesoretto pari a circa 30 milioni di euro. «Nei territori economicamente fortunati qual è il nostro, le aziende devono essere messe nelle condizioni di operare, qui ovviamente nessuno prospetta devastazioni dell'ambiente o ce-

I metri cubi cancellati
 Il presidente degli Edili ha sottolineato che le scelte fatte dalla giunta hanno portato alla cancellazione di 300mila metri cubi di volumi edificabili in città. Ha parlato di una mossa che penalizza una parte di cittadini e non è certo assimilabile al rischio d'impresa

300.000

La versione di Palazzo Cernezzì
 L'assessore all'Urbanistica difende la scelta del "consumo di suolo zero", sottolineando che la città ha ben compreso l'importanza di puntare sulla riqualificazione dell'esistente e sul recupero delle aree dismesse. La variante al Pgt arriverà in consiglio comunale entro poche settimane, prima della pausa estiva



Il presidente di Ance Como, Luca Guffanti



La giunta nell'aula di Palazzo Cernezzì

«Tuteliamo il territorio Senza danni all'edilizia»

Il Comune. L'assessore Spallino: «Non condivido nulla. Guardiamo al bene di molti e non agli interessi di pochi»

MICHELE SADA

«C'è una sola cosa su cui concordo con il presidente Luca Guffanti: che due leggi per il consumo di suolo sono troppe».

L'assessore all'Urbanistica Lorenzo Spallino respinge tutte le critiche arrivate dagli Edili e difende i contenuti del Pgt (la variante arriverà in consiglio comunale prima della pausa estiva, per il via libera definitivo).

«Mi chiedo - dice l'assessore - quale sia la linea da tenere nel pianificare la città: consentire l'aggressione agli ultimi spazi verdi a beneficio di pochi, oppure preservare il territorio per il bene di molti?». Spallino è convinto di aver fatto la scelta giusta, imboccando la seconda strada e varando un Pgt che non prevede consumo di nuovo suolo ma punta molto sulla riqualificazione e sulla rinascita delle aree dismesse, oltre a favorire la realizzazione di alloggi in regime di housing sociale.



L'assessore Lorenzo Spallino

struttori - scandisce - non si è verificato. Al contrario: il numero dei titoli rilasciati e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione incassati dal Comune ci dice che questa città ha compreso che la strada per una maggiore qualità della vita sta nel recupero e riqualificazione dell'esistente».

Ultimo capitolo, la perequazione (ossia la possibilità di trasferire i diritti edificatori da un'area a un'altra), invocata sempre da Guffanti: «Il piano che avevamo ereditato non la prevedeva e non avremmo potuto introdurla senza ripartire da zero. È la sfida della prossima pianificazione generale».

■ «La paralisi paventata dai costruttori non si è verificata. Tutt'altro»

■ «La strada per una migliore qualità della vita è la riqualificazione dell'esistente»

Dibattito acceso sul web

Lo stesso Spallino ha poi replicato su Facebook ad Anna Veronelli (Forza Italia), che aveva sottolineato le critiche arrivate dall'Ordine degli architetti e la carenza di «un confronto aperto».

«La precedente amministrazione - ha sottolineato in sintesi Spallino - nell'arco di sei anni ha prodotto zero incontri pubblici sul Pgt, zero materiali pubblicati sul sito del Comune, zero incarichi affidati con gare pubbliche, ma ha speso mezzo milione di euro. Questa amministrazione invece ha modificato e adottato il piano, ora è arrivata all'approvazione della variante, ha pubblicato tutti i materiali man mano che venivano prodotti, ha organizzato incontri pubblici e 6 forum tematici. Costo: zero euro».

che? L'assessore di Palazzo Cernezzì risponde ribaltando il discorso: «Se consumiamo tutto il territorio con nuove edificazioni, poi cosa facciamo? Dichiariamo di non poter approvare più un piano triennale per le opere pubbliche perché non abbiamo più volumetria?».

L'assessore non vuole sentir parlare di paralisi dell'edilizia a causa del nuovo Pgt: «Lo stop paventato dai co-

■ «Con una legge è difficile creare posti di lavoro. Più facile che li distrugga»

■ «Soluzione sciocca perché distrugge anziché favorire lo sviluppo»

mentificazioni delle rive del lago - continua Guffanti - non contestiamo a priori la salvaguardia del suolo, l'obiettivo è condivisibile ma le forme per raggiungerlo devono essere pratiche, pragmatiche, funzionali, quella portata avanti è una soluzione sciocca perché distrugge e non crea sviluppo».

I costruttori comaschi criticano Palazzo Cernezzì ma non nascondono la propria contrarietà anche rispetto alle scelte del governo. La nuova legge statale, di cui la parlamentare comasca Chiara Braga è stata relatrice, non aiuta il rilancio

del settore: «In assemblea ha sostenuto che i diritti volumetrici non sono come i diamanti (il cui valore, diceva uno slogan, è per sempre, ndr) ma io dico attenzione - dice ancora il presidente Ance - la mucca per essere munta con regolarità va mantenuta in sana e robusta costituzione, lo stesso si può dire delle imprese. È difficile che con una norma si creino molti posti di lavoro in un mercato libero ma è molto facile che con un singolo provvedimento i posti di lavoro si distruggano. E senza imprese dove trarremo le risorse di cui necessita la collettività?»

Gelo tra palazzo e associazione
 Guffanti avrebbe voluto «salvare» i volumi consentiti dal vecchio piano regolatore, ma anche a proposito di questo punto da Spallino arriva un no: «Sui diritti edificatori che deriverebbero dai piani precedenti temo che i giudici amministrativi abbiano già fatto giustizia da tempo di questa categoria, che non ha cittadinanza nel mondo del diritto».

Il Comune rinuncia a incassare risorse importanti da destinare alle opere pubbli-

Anche gli artigiani con gli edili «Costruire per rilanciare il Lario»

La polemica. Confartigianato e Cna appoggiano l'affondo dell'Ance contro il Comune
«Una riduzione così cospicua dei volumi edificabili per le imprese è un colpo pesante»

ANDREA QUADRONI

L'attacco dell'Ance alle scelte urbanistiche della giunta raccoglie consensi. Il presidente degli edili Luca Guffanti, ieri su La Provincia, ha sottolineato come l'approvazione del Pgt abbia portato alla cancellazione di 300mila metri cubi di volumi edificabili in città. «Dal punto di vista dell'assessore Lorenzo Spallino è un obiettivo raggiunto – ha commentato – dal mio, si tratta di un'ingiustizia e anche di una manovra scorretta».

Nei territori economicamente fortunati qual è il nostro, ha aggiunto Guffanti, le aziende devono essere messe nelle condizioni di operare: «Ovviamente nessuno prospetta devastazioni dell'ambiente o cementificazione del lago né contestiamo a priori la salvaguardia del suolo. L'obiettivo è condivisibile ma le forme per raggiungerlo devono essere pratiche, pragmatiche, funzionali».

Regole poco chiare

Il presidente di Confartigianato Marco Galimberti condivide la posizione di Guffanti e allarga il discorso, mettendo l'accento sull'incertezza con cui, spesso, sono costretti a fare i conti gli imprenditori: «Due leggi sul consumo di suolo creano solo confusione. Non c'è armonizzazione e chiarezza sulle regole, diventa difficile muoversi tutti nella stessa direzione. Inoltre, i cambi di rotta, ideologici o sostanziali, mettono in difficoltà gli imprenditori, sono in grado spiazzarci».

In linea con l'opinione di costruttori e artigiani è Ascomed, l'associazione dei commercianti di materiali edili di Confcommercio: «Condividiamo – conclude il presidente Matteo Valdè – la stessa visione dei nostri partner di filiera su un argomento così importante».

Per Enrico Benati, presidente di Cna, «una riduzione così cospicua dei volumi edificabili a Como, per le imprese costruttrici che avevano fatto un po' di calcoli e investito sul territorio è certo un colpo pesante. Per



Secondo il presidente degli edili, la giunta ha eliminato circa 300mila metri cubi di volumi edificabili in città

■ ■ Galimberti
«I cambi di rotta mettono in difficoltà gli imprenditori»

■ Enrico Benati
«Il patrimonio edilizio è vecchio concentriamoci per riqualificare»

quanto riguarda le leggi sul consumo di suolo regionale e nazionale, è importante un coordinamento e un'armonizzazione fra diversi livelli istituzionali. Se non c'è sintonia, si mette in difficoltà chi lavora. Bisogna tenere presente come il suolo sia un bene insostituibile, non rigenerabile e per certi versi saturato all'inverosimile negli anni precedenti. C'è un patrimonio edilizio molto vecchio, bisognerà quindi concentrarsi su ristrutturazione e riqualificazione. Certo, da un punto di vista burocratico, viste le difficoltà, è bene procedere con cautela. Gli strumenti, come lo sconto fiscale, ci sono».

In aula prima della pausa

Spallino ha difeso la scelta del «consumo di suolo zero». La variante al Pgt arriverà in consiglio comunale entro poche settimane, sicuramente prima della pausa estiva.

L'assessore



Lorenzo Spallino

Spallino: così tuteliamo l'ultimo verde

Su La Provincia di Ieri, l'assessore all'Urbanistica Lorenzo Spallino ha respinto le critiche arrivate dagli edili e ha difeso i contenuti del Pgt (la variante arriverà in consiglio comunale prima della pausa estiva, per il via libera definitivo). «Mi chiedo - ha detto

l'assessore al giornale - quale sia la linea da tenere nel pianificare la città: consentire l'aggressione agli ultimi spazi verdi a beneficio di pochi, oppure preservare il territorio per il bene di molti?». Ha poi aggiunto: «Sui diritti edificatori che deriverebbero dai piani precedenti, temo che i giudici amministrativi abbiano già fatto giustizia da qualche tempo di questa categoria, che non ha cittadinanza nel mondo del diritto». L'assessore ha contestato l'idea di una paralisi dell'edilizia a causa del nuovo Pgt: «Lo stop paventato non si è verificato. Al contrario: il numero dei titoli rilasciati e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione incassati dal Comune ci dice che questa città ha compreso che la strada per una maggiore qualità della vita sta nel recupero e riqualificazione dell'esistente».

Braga difende le nuove leggi «Riqualificare è la via giusta»



La deputata del Pd Chiara Braga

Dal Parlamento

«Il presidente nazionale dei costruttori ha detto di augurarsi che la norma resti com'è»

La deputata del Pd Chiara Braga è stata relatrice alla Camera della normativa sul consumo di suolo.

E sul dibattito di queste ore interviene così: «Dire che ci sono due norme, una nazionale e una regionale, e che quindi la legge nazionale è inutile, mi sembra superficiale. Le indicazioni regionali restano valide, se sono più restrittive. L'obiettivo è porre un limite al consumo di suolo, nell'alveo di un confronto con le Regioni. Lo stesso presidente nazionale dell'Ance Claudio De Albertis - continua Braga - ha detto di augurarsi che la legge venga approvata al Senato senza modifiche».

«Resta alta l'attenzione nei confronti delle preoccupazioni delle imprese - rimarca la deputata - ma l'ultimo rapporto sul mercato delle costruzioni certifica che il 70% degli interventi è stato fatto nel campo del recupero dell'esistente, per 117 miliardi di euro, contro i 43 del nuovo. Rispetto a otto anni fa, il rinnovo è aumentato del 12% e le nuove costruzioni sono diminuite del 48%».

«La direzione imboccata - sottolinea la parlamentare del Pd - è quindi molto chiara e ritengo sia giusto proseguire in questa direzione. La normativa nazionale dà un'indicazione per non generare incertezza e confusione, poi dobbiamo accompagnare la legge con la rigenerazione urbana e il recupero delle periferie».

L'INTERVISTA VALTER FERRARIO. Va in pensione dopo 36 anni lo storico direttore dell'Associazione costruttori edili

«PARATIE ED EX TICOSA CARI POLITICI COMASCHI VI AVEVAMO AVVERTITO»

MARIA G. DELLA VECCHIA

cresciuti sul caso paratie.

Per 36 anni, passati a dirigere l'associazione dei costruttori edili di Como, Valter Ferrario (62 anni) è stato protagonista e osservatore silenzioso di un mondo dell'edilizia che dagli anni Ottanta ad oggi se non ha proprio cambiato Dna ha di certo cambiato pelle, travolto dalla crisi economica.

Ferrario in questi giorni sta passando il testimone ad Aster Rotondi, da un decennio funzionario di Ance Lombardia, perché da luglio se ne andrà in pensione.

Fra amarcord (poco) e sguardo acceso sul presente e sul futuro dell'edilizia comasca, Ferrario oggi ripercorre le tappe di un'epoca, dagli anni Ottanta in cui, ci dice, «era molto più facile lavorare» e Ance Como registrava mille aziende iscritte, ad oggi, con l'associazione scesa a 600 iscritti, le case invendute per la crisi economica, le aziende edili da tempo orfane di lavori pubblici e che ora guardano con sconcerto allo spreco di risorse e alla cattiva gestione

Ingegnere Ferrario, com'è entrato in Ance?

Dopo la laurea in ingegneria edile, nel 1979, ho esercitato per un po' la libera professione e mi sono iscritto all'ordine degli ingegneri, dove c'era una commissione cultura in cui, con l'allora sindaco Antonio Spallino, avevo realizzato cose interessanti. Poi per un anno sono stato nello studio dell'ingegner Mino Nosedà, che era stato anche mio preside alla Magistri Cumacini, ciò fino a quando ho saputo che lo storico presidente di Ance Como, Mario Maiocchi, cercava un giovane ingegnere per seguire le tematiche dell'urbanistica. Ricordo che il colloquio con lui mi impressionò parecchio, mi assunse ed è durata per 36 anni.

Valentino Carboncini, Sergio Pozzi, Angelo Maiocchi, Marco Doneda e Luca Guffanti sono stati gli altri presidenti con i quali ha collaborato...

Sì, tutti imprenditori che per me sono stati maestri di vita,



Valter Ferrario, direttore dell'Associazione costruttori edili

persone con storie professionali diverse e tutti ottimi presidenti. Negli anni Ottanta siamo stati la prima associazione edile a formare il gruppo dei giovani imprenditori, l'abbiamo avviata con Carboncini organizzando molte visite all'estero in tempi in cui l'organizzazione dei viaggi per parecchie persone era una cosa complessa.

Com'era stare nell'edilizia comasca negli anni Ottanta. Cosa è cambiato ai giorni nostri?

Negli anni Ottanta e Novanta era più facile lavorare, perché le norme c'erano ma non erano così complesse e soffocanti come oggi.

Norme a parte, negli anni di "mani pulite", la storica inchiesta della Procura milanese che portò in cella politici e imprenditori, era la corruzione a facilitare il lavoro, non trova?

Como non è stata travolta da "mani pulite". Quelli erano anni in cui era più facile lavorare perché le norme duravano a lungo e rendevano più facile dialogare con gli enti pubblici.

Era un periodo in cui decidevano

■ «Tutti i presidenti con cui ho lavorato per me sono stati maestri di vita»

■ «Negli anni '80 c'era più facile lavorare, le norme non erano così complesse»

più gli assessori, rispetto ai dirigenti?

Sì, e a Como questo è successo con assessori che spesso si sono presi responsabilità superiori alla loro carica. Quando le norme hanno dato più poteri ai dirigenti, ciò ha modificato l'intero rapporto fra i nostri costruttori e gli enti pubblici perché i dirigenti di responsabilità se ne sono prese molto meno e ogni pratica si è complicata, cambiando il nostro modo di lavorare. Salvo poi vedere che sul caso paratie dirigenti pubblici si sono presi responsabilità diciamo diverse, lasciando questa spina nel fianco alla città.

Quanto i costruttori di Como riescono a farsi ascoltare dagli interlocutori politici nelle scelte urbanistiche?

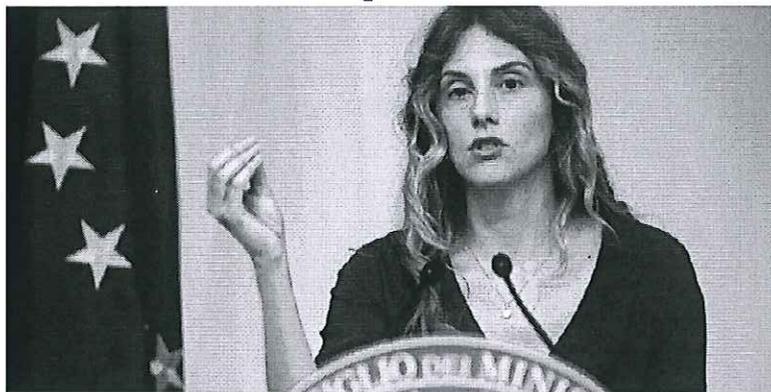
Pensando alle riserve che avevamo espresso sui casi paratie, ex Ticososa e palazzetto di Cantù, purtroppo direi poco.

Cos'ha di diverso un imprenditore edile rispetto ad imprenditori di altri settori?

Gli edili si portano dietro responsabilità molto superiori a quelle di altri, fare il costruttore oggi con le leggi fiscali e di sicurezza che ci sono significa assumersi un carico di difficoltà e di pericolosità enorme perché è un settore in cui è facile sbagliare e gli sbagli possono essere più pesanti che altrove. A prescindere da questi ultimi anni, che sono stati spaventosi, quello dell'edilizia resta un mondo difficile.

Cosa farà da luglio in poi?

Per ora non ho progetti professionali, ma solo un gran desiderio di dedicarmi alla famiglia, a mia figlia di 12 anni e a mio figlio che a giorni si laurea in ingegneria.



Sanzioni in caso di richieste indebite. Dlgs verso la «Gazzetta Ufficiale»

Nuova Scia, più difficile fermare l'intervento

La sospensione dell'attività è limitato a due casi: false dichiarazioni e pericolo per l'interesse pubblico. Continua l'attesa per il Dlgs Scia2, con la lista delle attività soggette a segnalazione

DI MASSIMO FRONTERA

Per l'entrata regime della nuova Scia, come definita dal decreto approvato in via definitiva dal Consiglio dei ministri lo scorso 15 giugno - e in attesa di uscita sulla «Gazzetta Ufficiale» - c'è una scadenza: entro il primo gennaio 2017.

Il Dlgs riorganizza e razionalizza le norme sull'autorizzazione unica, anche attraverso modifiche normative alla legge 241 del '90. Ma lascia immutate le norme del Testo unico edilizia. La semplificazione si realizza soprattutto grazie al ribaltamento di una serie di oneri sulla struttura della Pa, invece che sul cittadino.

Quest'ultimo non dovrà produrre alcun documento che già sia in possesso della Pa. Inoltre, in caso di Scia plurima - cioè della presentazione di una Scia che presuppone altre segnalazioni - la prosecuzione del procedimento, e il dialogo tra i vari uffici, sarà a carico della Pa.

Importante anche il fatto di aver chiarito che l'amministrazione può chiedere informazioni e documenti solo nel caso in cui ciò che è stato trasmesso dal richiedente non corrisponde a quanto richiede la Scia. Ed è espressamente vietata ogni richiesta di documentazione aggiuntiva. Ma ecco, più in dettaglio, cosa prevede la norma varata il 15 giugno scorso dal Consiglio dei ministri (in attesa del testo ufficiale in «Gazzetta»)

RICEVUTA OBBLIGATORIA

Al cittadino che invia una qualsiasi istanza, comunicazione o segnalazione, spetta una ricevuta - anche telematica - che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza (o comunicazione o segnalazione). A prevederlo è un nuovo articolo (18-bis) inserito nel testo della legge 241/1990, nuovo articolo che precede quello dedicato espressamente alla Scia (e che pure viene modificato). La ricevuta dovrà indicare il termine entro cui - a seconda dei casi - la Pa è tenuta a rispondere, oppure dal quale si calcola il silenzio assenso oppure ancora da quando si concretizza l'avvio del procedimento. Non solo. Nel caso in cui l'istanza (o segnalazione o comunicazione) sia presentata a un ufficio diverso da quello competente, scattano comunque i termini per vietare il proseguimento dell'attività, o anche per la formazione del silenzio assenso.

SCIA PLURIMA, CI PENSA LA PA

Se per un'attività soggetta a Scia servono altre segnalazioni o attestazioni o asseverazioni o notifiche, basta presentare un'unica Scia allo sportello unico dell'amministrazione interessata.

Sarà poi la Pa a trasmettere immediatamente la segnalazione alle altre amministrazioni interessate. Stessa cosa nel caso in cui la Scia è condizionata ad atti di assenso (o pareri o verifiche preventive) di altri uffici, ma l'eventuale termine per la convocazione della conferenza di servizi decorre dalla data di rilascio dei necessari provvedimenti.

PIÙ DIFFICILE FERMARE L'ATTIVITÀ

Il decreto chiarisce che la sospensione dell'attività può essere motivata solo in pochi casi: false dichiarazioni oppure pericolo per l'interesse pubblico (in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale).

INADEMPIENZE E SANZIONI

Ogni Pa dovrà pubblicare sul suo sito i moduli unici per la Scia. Moduli che dovranno essere adeguati alla recente novità del decreto, che ha previsto anche la possibilità di indicare il «domicilio digitale» per le comunicazioni con la Pa. Sul sito dovranno essere pubblicati: «l'elenco degli stati, qualità personali e fatti oggetto di dichiarazione sostitutiva, di certificazione o di atto di notorietà, nonché delle attestazioni e asseverazioni dei tecnici abilitati o delle dichiarazioni di conformità dell'agenzia delle imprese, necessari a corredo della segnalazione, indicando le norme che ne prevedono la produzione». In caso di inadempienza, entra in scena l'amministrazione gerarchicamente superiore, la Regione nel caso dell'ente locale o lo Stato in caso di inadempienza della Regione. All'ente locale inadempiente la regione assegna un «congruo termine» entro il quale provvedere alla pubblicazione delle informazioni, poi interviene direttamente. Sanzioni sono previste a carico del funzionario in caso di mancata pubblicazione di informazioni o di richiesta indebita di informazioni o documenti. In entrambi i casi si tratta di illeciti disciplinari, sanzionabili con la sospensione dal servizio e la privazione della retribuzione (da tre giorni a sei mesi).

PER LA SCIA2, L'ATTESA CONTINUA

L'attesa continua per il provvedimento cosiddetto Scia2, con la lista delle attività soggette a Scia. In Cdm è stato approvato un testo in via preliminare, che ora prosegue l'iter con le tappe della conferenza unificata, del Consiglio di Stato e delle commissioni parlamentari. «Sono stati mappati 300 provvedimenti amministrativi», ha specificato il ministro per la Semplificazione Marianna Madia. ■

PAESAGGIO: ADDIO AUTORIZZAZIONE

INTERVENTI REALIZZABILI SENZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- 1 Opere interne, senza impatto all'esterno, anche con cambio di destinazione d'uso
Interventi su prospetti e coperture eseguiti nel rispetto dei piani colore e delle caratteristiche dei materiali e delle finiture dell'edificio. Esempi: tinteggiature, rifacimento intonaci, manutenzione balconi, sostituzione di infissi, coibentazioni ecc.
- 2 Miglioramento statico delle strutture anche a fini antisismici nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e senza modifiche a sagoma o aspetto
- 3 Eliminazione delle barriere architettoniche (rampe per dislivelli non superiori a 60 cm), realizzazione servoscala o ascensori, anche esterni negli spazi pertinenziali non visibili dallo spazio pubblico
- 4 Installazione di impianti non soggetti a titolo edilizio come condizionatori, caldaie, parabole purché effettuate su posizioni non visibili dallo spazio pubblico. Sempre che non si tratti di beni vincolati dal punto di vista storico
- 5 Installazione di pannelli solari o fotovoltaici sul tetto non visibili dall'esterno
- 6 Installazione di microgeneratori eolici (alti meno di 1,5 m, e con diametro inferiore a un metro). Sempre che non si tratti di beni vincolati dal punto di vista storico.
- 7 Adeguamento e sostituzione cabine tecnologiche per impianti
- 8 Installazione di dispositivi di sicurezza anticaduta sulle coperture degli edifici
- 9 Opere di manutenzione di spazi esterni pubblici e privati nel rispetto delle caratteristiche dei manufatti esistenti. Esempi: marciapiedi, aiuole, elementi di arredo urbano
- 10 Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, se previste negli accordi di collaborazione tra ministero, Regioni e enti locali
- 11 Interventi sulle pertinenze degli edifici senza modifiche significative alle planimetrie. Esempi: camminamenti, sistemazioni a verde, demolizioni di volumi tecnici, realizzazione di serre a uso domestico non superiori a 20 mq. Esclusi i beni tutelati
- 12 Manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle finiture dei manufatti esistenti. Esclusi i beni tutelati
- 13 Sostituzione o messa a dimora di alberi o arbusti della stessa specie di quelle autoctone
- 14 Interventi nel sottosuolo che non comportano modifiche all'esterno, realizzazione di volumi interrati senza opere soprasuolo, inclusi pozzi, impianti geotermici, serbatoi ecc. Consentita in questi casi la realizzazione di pozzetti a raso emergenti dal suolo non oltre i 40 cm.
- 15 Installazione di strutture temporanee senza fondazioni per eventi o per esposizione e vendita per il solo periodo delle manifestazioni (max 120 giorni)
- 16 Installazioni esterne a corredo di negozi, ristoranti, bar, attività per lo sport e il tempo libero. Esempi: tende, pedane, elementi ombreggianti privi di parti in muratura o di ancoramento stabile al suolo
- 17 Installazioni di supporto al monitoraggio ambientale o prospezioni geotermiche
- 18 Interventi su impianti idraulici agrari privi di valore storico. Altri esempi: installazione di serre mobili, palficazioni, pergolati, manufatti per ricovero attrezzi inferiori ai 5 mq senza fondazione. Interventi di manutenzione e realizzazione di muretti a secco ecc.
- 19 Interventi sulla vegetazione indispensabili per la manutenzione delle infrastrutture. Interventi di manutenzione e realizzazione di viabilità forestale funzionale alla tutela del territorio e vietata al transito ordinario
- 20 Realizzazione di lapidi e opere di arredo nei cimiteri
- 21 Installazione di tende parasole su terrazze o spazi pertinenziali privati
- 22 Installazione di insegne per negozi all'interno delle vetrine o spazi simili. Sostituzione di insegne già autorizzate. Escluse le insegne a messaggio o luminosità variabile
- 23 Installazione o modifica di impianti delle reti Tlc da eseguire su edifici e tralicci preesistenti, che comportino la realizzazione di pali di supporto per antenne di altezza non superiore a 1,5 metri e superficie delle medesime antenne non superiore a 0,5 mq
- 24 Interventi di manutenzione degli alvei delle sponde dei corsi d'acqua
- 25 Interventi puntuali di ingegneria naturalistica
- 26 Manutenzione o sostituzione di strutture amovibili all'aria aperta già autorizzate a servizio di alberghi e strutture ricettive
- 27 Montaggio e smontaggio periodico di strutture stagionali già autorizzate
- 28 Interventi di fedele ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito a calamità naturali. L'intervento deve essere eseguito entro 5 anni dall'evento e in modo conforme al manufatto originario
- 29 Demolizione e rimessioni in pristino dei luoghi in seguito ad abusi edilizi
- 30 Varianti a progetti già autorizzati che non eccedano il 2% delle misure per altezza, cubatura, superficie coperta ecc.

PARERE ENTRO SESSANTA GIORNI DAGLI ENTI PARCO

INTERVENTI REALIZZABILI CON AUTORIZZAZIONE IN REGIME SEMPLIFICATO

1	Opere che determinano un aumento di volume non superiore al 10% e comunque entro il limite di 100 mc nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle finiture dell'edificio
2	Realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto su beni tutelati dal codice dei beni culturali nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle finiture dell'edificio
3	Interventi su prospetti con modifica delle caratteristiche dell'edificio. Esempi: riconfigurazione di aperture esterne, interventi su cornicioni, ringhiere o parapetti, realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze, realizzazione o modifica di scale esterne
4	Interventi sulle coperture con modifica delle caratteristiche dell'edificio. Esempi: rifacimento del manto del tetto con colori diversi, modifiche all'inclinazione delle falde, realizzazione di lastri, canne fumarie o comignoli, finestre a tetto e lucernari
5	Interventi di adeguamento antisismico o di miglioramento energetico con modifica delle caratteristiche dell'edificio
6	Eliminazione delle barriere architettoniche (rampe per dislivelli superiori a 60 cm), realizzazione ascensori, anche esterni che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico
7	Installazione di impianti come condizionatori, caldaie, parabole effettuate su posizioni visibili dallo spazio pubblico. Oppure relativi ai beni vincolati dal punto di vista storico
8	Installazione di pannelli solari o fotovoltaici sul tetto in posizioni visibili dall'esterno
9	Installazione di microgeneratori eolici (alti più di 1,5 m, e con diametro superiore a un metro). Anche se si tratta di beni vincolati (articolo 136 codice dei beni culturali)
10	Installazione di cabine tecnologiche per impianti a rete o sostituzione delle cabine con altre diverse per tipologia, dimensione o localizzazione
11	Interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente (rotatorie, incroci, parcheggi a raso con fondo drenante)
12	Interventi sistematici di arredo urbano con installazione di manufatti, compresi gli impianti di illuminazione pubblica
13	Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, se non previste negli accordi di collaborazione tra ministero, Regioni e enti locali
14	Interventi sulle pertinenze degli edifici senza modifiche significative alle planimetrie. Esempi: camminamenti, sistemazioni a verde, demolizioni di volumi tecnici, realizzazione di serre a uso domestico non superiori a 20 mq. Inclusi ville giardini e parchi tutelati dall' art. 136, del codice dei beni culturali
15	Demolizione senza ricostruzione di edifici privi di interesse culturale
16	Realizzazione di autorimesse fuoriterza con volume emergente non superiore a 50 mc
17	Realizzazione di tettoie, chioschi da giardino, porticati di natura permanente con superficie non superiore a 30 mq oppure di manufatti con volume fuoriterza non superiore a 30 mc
18	Interventi di riconfigurazione delle aree di pertinenza come nuove pavimentazioni, realizzazione di rampe, opere di arredo
19	Installazione di tettoie a servizio di capannoni o elementi di collegamento tra capannoni entro il limite del 10% della superficie coperta
20	Impianti esterni a servizio di fabbriche come strutture per lo stoccaggio dei prodotti o la canalizzazione dei fluidi
21	Realizzazione di cancelli, recinzioni, muri di cinta oppure sostituzione dei medesimi manufatti senza rispettare le caratteristiche dei materiali e delle finiture dei manufatti esistenti. Inclusi i beni tutelati
22	Taglio senza sostituzione di alberi o arbusti (se autorizzato)
23	Realizzazione di opere accessorie soprasuolo correlate alla distribuzione di servizi di rete, o di allaccio a fogne e infrastrutture a rete
24	Posa in opera di manufatti parzialmente o completamente interrati come pozzi e serbatoi che comportano la modifica della morfologia del terreno. Posa in opera degli stessi manufatti all'esterno con volume non superiore a 15 mc
25	Installazione di strutture temporanee senza fondazioni per eventi o per esposizione e vendita per il solo periodo delle manifestazioni per un periodo superiore a 120 giorni e inferiore a 180
26	Realizzazione di dehors tali da configurare spazi chiusi funzionali a negozi, ristoranti, bar, attività per lo sport e il tempo libero
27	Manufatti realizzati soprasuolo correlati a pozzi e prelievo da falda per uso domestico
28	Realizzazione di ponticelli per l'attraversamento di corsi d'acqua o tombinamento parziale dei medesimi
29	Manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli con opere murarie e fondazioni non superiori a 10 mq
30	Attività ittica: nuove strutture non superiori a 30 mq
31	Adeguamento della viabilità vicinale o ponderale nel rispetto delle norme
32	Interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali se eseguite in assenza di piano paesaggistico regionale
33	Interventi di diradamento boschivo
34	Riduzione delle superfici a bosco nelle aree di pertinenza di immobili esistenti purché non superiori a 2mila mq e autorizzate dalle autorità competenti
35	Realizzazione di viabilità forestale in assenza di piani forestali previo parere favorevole della Sovrintendenza
36	Installazione di cartelli o messaggi pubblicitari non temporanei di dimensioni inferiori a 18 mq. Inclusive le insegne a messaggio o luminosità variabile
37	Installazione di linee elettriche o telefoniche su palo a servizio della singola utenza di altezza non superiore, rispettivamente, a 10 metri e 6,3 metri
38	Installazione o modifica di impianti delle reti Tlc che comportino realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri su edifici esistenti oppure realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci non superiori a 6 metri o anche volumi tecnici a servizio delle antenne non superiori a 3 metri su edifici esistenti e non superiori a 4 metri se collocati a terra
39	Interventi di modifica di manufatti a difesa delle acque
40	Interventi sistematici di ingegneria naturalistica
41	Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con volume, sagoma e sedime diverso dall'edificio originario e diversi dagli interventi resi necessari da crolli legati calamità naturali. Esclusi i beni tutelati (articolo 136, comma 1, lettere a e b, del codice dei Beni culturali)
42	Interventi di ripascimento di arenili in erosione, realizzazione di dune artificiali, ripristino di opere di difesa della costa

Paesaggio, ecco gli interventi liberi da nullaosta

Nelle tabelle pubblicate qui a fianco riportiamo voce per voce l'elenco delle 31 tipologie di opere per cui cade l'obbligo di autorizzazione e dei 42 interventi con regime semplificato

DI MAURO SALERNO

Piccoli interventi liberi dall'autorizzazione paesaggistica. Grazie al decreto approvato in prima lettura dal Governo nella seduta di giovedì 16 giugno ben 31 tipologie di interventi edilizi finora assoggettati al nullaosta paesistico potranno in futuro essere realizzati senza più passare per le defatiganti procedure imposte dagli enti parco. Tra questi figurano l'installazione di impianti fotovoltaici sui tetti, le opere di manutenzione degli spazi esterni, l'installazione di condizionatori e caldaie su prospetti secondari dell'edificio. O ancora l'eliminazione di barriere architettoniche, l'installazione di tende e pedane per ristoranti e bar, la ricostruzione di edifici crollati in seguito a calamità naturali, la realizzazione di strutture temporanee per eventi di durata non superiore a 120 giorni.

Si tratta di un lungo elenco di opere, difficilmente sintetizzabile in un articolo. Per questo abbiamo pensato di tradurre l'allegato «A» dello schema di decreto, quello che elenca appunto gli interventi liberalizzati, in una tabella che riportiamo per intero nella pagina a fianco.

Insieme agli interventi liberalizzati, il Governo conta di varare con lo stesso decreto anche un elenco di interventi più complessi (riportati nell'allegato «B» dello schema di decreto), che in futuro saranno promossi a un regime semplificato. Si tratta di un elenco di 42 tipologie di interventi edilizi, tra cui figurano gli interventi di modifica anche esterna agli edifici, la realizzazione di dehors per bar e ristoranti o anche le costruzioni i tettoie e locali di servizio di fabbriche e stabilimenti. Anche in questo caso abbiamo deciso di riportare in modo puntuale tutti gli interventi che potranno godere del nullaosta semplificato in una tabella analoga a quella che pubblichiamo qui a sinistra.

Va ricordato che per gli interventi a regime semplificato l'amministrazione (Regione, Comune, ente parco ecc.) ha 30 giorni per valutare la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Può chiedere solo una volta eventuali integrazioni documentali che soppesano il termine. L'intero procedimento deve concludersi in 60 giorni. Al termine di questo periodo, senza che venga comunicato alcun provvedimento, scatta il silenzio-inadempimento sanzionabile sia in termini di ritardo che di responsabilità dei funzionari pubblici. Eliminata anche la necessità di una verifica preliminare di compatibilità urbanistico-edilizia dell'intervento.

Oltre agli «interventi di lieve entità» il regime semplificato riguarderà anche le domande di rinnovo per le autorizzazioni scadute da non più di un anno e relativi a interventi eseguiti solo in parte. Anche le istanze rinnovate avranno un'efficacia di cinque anni, con possibilità di chiudere i lavori cominciati in tempo entro i 12 mesi successivi alla scadenza naturale del permesso. Il governo stima che dalla liberalizzazione e semplificazione delle autorizzazioni paesaggistiche deriverà il dimezzamento dei carichi degli uffici che «potranno così concentrare le risorse scarse nell'esame approfondito e serio (e quindi anche tempestivo) degli interventi capaci di un effettivo impatto negativo sui beni tutelati».

Il decreto si occupa poi anche dei casi in cui l'autorizzazione paesaggistica si accompagna alla richiesta di un titolo edilizio (Cila, Scia o permesso di costruire) oppure al caso in cui il nullaosta paesistico riguarda un intervento su un bene tutelato dal punto di vista storico-architettonico. In questi casi si presenterà una domanda unica e la risposta della Pa dovrà esaurire tutti i procedimenti in un colpo solo. In caso di «trasgressioni» (ad esempio interventi di lieve entità eseguiti senza autorizzazione, neppure semplificata) la remissione in pristino sarà l'ultima ratio. Prima bisognerà valutare la possibilità di interventi correttivi capaci di guadagnarsi l'autorizzazione. Il governo stima che dalla liberalizzazione e semplificazione delle autorizzazioni paesaggistiche deriverà il dimezzamento dei carichi degli uffici che «potranno così concentrare le risorse scarse nell'esame approfondito e serio (e quindi anche tempestivo) degli interventi capaci di un effettivo impatto negativo sui beni tutelati». Quanto all'applicazione, il nuovo regolamento (che abroga il precedente Dpr 139/2010) si applicherà da subito in tutte le Regioni a statuto ordinario. I territori a statuto speciale avranno 180 giorni di tempo per emanare norme proprie ispirate ai principi del decreto. Le norme sugli interventi liberi si applicano comunque da subito («in tutto il territorio nazionale»). ■

Ok agli indirizzi su offerta più vantaggiosa, servizi di ingegneria, Rup, direttori lavori e esecuzione contratto

Sui progetti esecutivi

Riforma appalti, approvate le prime cinque linee guida Anac

Codice, De Luca vs Delrio

Cantone: sono preoccupato dalla flessione dei bandi ma non è colpa del codice

MAURO SALERNO

Arrivano al traguardo le prime linee guida di attuazione del nuovo codice appalti. L'Autorità Anticorruzione ha dato il via libera ai primi cinque provvedimenti. Si tratta delle linee guida per l'affidamento dei servizi di ingegneria, per l'assegnazione delle gare con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa e dei tre "manuali" destinati a guidare le attività dei responsabili del procedimento di gara (Rup) dei direttori lavori e dei direttori dell'esecuzione del contratto nel campo dei servizi pubblici.

Rispetto al pacchetto dei primi sette provvedimenti attuativi messi in consultazione a maggio restano per ora fuori due delle linee guida più attese: quelle relative alla gestione degli appalti sotto le soglie europee e gli indirizzi per la nomina delle commissioni di gara esterne alle amministrazioni. «Su questi due provvedimenti abbiamo ricevuto una quantità enorme di contributi spesso in contraddizione tra loro - ha spiegato il presidente dell'Anac Raffaele Cantone, in un'audizione congiunta delle commissioni Lavori pubblici di Camera e Senato sull'attuazione del codice - Dobbiamo avere il tempo di esaminarli in modo serio». La previsione comunque è quella di licenziare definitivamente le linee guida sui contratti sottosoglia «nel Consiglio dell'Autorità che si terrà la

IL QUADRO COMPLETO

Stato, iter e scadenze delle 10 linee guida su cui sta lavorando l'Anac

	Provvedimenti	Articolo codice	Stato	Scadenza
1	Disciplina dei compiti specifici e dei requisiti di professionalità del Rup	31, comma 5	Varate dall'Anac. Parere commissioni e Consiglio di Stato (non previsto dalle norme)	18 luglio
2	Indirizzi a supporto delle stazioni appaltanti per l'affidamento degli appalti sottosoglia	36, comma 7	In corso di approvazione da parte dell'Anac	18 luglio
3	Indicazione dei requisiti di moralità, competenza e professionalità dei commissari di gara	78, comma 1	In corso di approvazione da parte dell'Anac	17 agosto
4	Indirizzi per standardizzare cause di esclusione e mezzi di prova relativi a carenze in precedenti appalti	80, comma 13	Bozza in consultazione fino al 27 giugno	18 luglio
5	Linee guida sul rating di impresa	83, comma 10	Bozza in consultazione fino al 27 giugno	19 luglio
6	Linee guida sull'attività del direttore dei lavori	111, comma 1	Varate dall'Anac. Da adottare con decreto Infrastrutture previo parere di Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari	18 luglio
7	Linee guida sull'attività del direttore di esecuzione del contratto di servizi e forniture	111, comma 2	Varate dall'Anac. Da adottare con decreto Infrastrutture previo parere di Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari	18 luglio
8	Linee guida sul monitoraggio del mantenimento dei rischi in capo ai privati nelle operazioni di Ppp	181, comma 4	Bozza in consultazione fino al 27 giugno	18 luglio
9	Linee guida sull'applicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa	213, comma 2	Varate dall'Anac. Parere commissioni parlamentari (e Consiglio di Stato, non previsto dalle norme)	Senza scadenza
10	Linee guida sull'assegnazione dei servizi di ingegneria e architettura	213, comma 2	Varate dall'Anac. Parere commissioni parlamentari (e Consiglio di Stato, non previsto dalle norme)	Senza scadenza

prossima settimana», ha spiegato Cantone. Subito dopo, «nella prima settimana di luglio» arriverà il documento sui commissari di gara. Entro l'estate saranno infine licenziate le altre tre linee guida ancora in consultazione (rating di impresa, esclusioni dalle gare e partenariato pubblico-privato).

Anche se non è strettamente previsto dal codice (come peraltro rileviamo nella tabella pubblicata in alto), tutte le linee guida, ha sottolineato Cantone, saranno inviate per un parere alle commissioni parlamentari così come al Consiglio di Stato. Al centro dell'audizione le diffi-

coltà incontrate da stazioni appaltanti e imprese in questa prima fase di attuazione del nuovo codice. Cantone non ha nascosto «la preoccupazione per il blocco delle gare», ma ha anche sottolineato di non rilevare alcuna «giustificazione giuridica» all'impasse, «visto che in assenza delle linee guida resta interamente operativo il vecchio regolamento appalti, che le amministrazioni non dovrebbero avere difficoltà ad applicare». In ogni caso, ha aggiunto, speriamo che «con l'arrivo degli indirizzi sull'offerta più vantaggiosa, la situazione si sbloc-

chi». Su un piano più politico Cantone ha ribadito che «Parlamento e Governo hanno fatto un lavoro molto buono sul nuovo codice». E ha invitato a non fare passi indietro sulla scelta di limitare il massimo ribasso e di mandare in gara i lavori solo su progetto esecutivo, vietando l'appalto integrato. «Non vorrei che le preoccupazioni sull'obbligo di mandare in gara i progetti esecutivi siano strumentali e vengano da qualcuno che ha capito che è finita la pacchia delle varianti e delle riserve», ha concluso il numero uno dell'Anticorruzione. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUALIFICAZIONE

I chiarimenti in due comunicati

L'Autorità salva avvalimento e consorzi stabili

DI GIUSEPPE LATOUR

Dai consorzi stabili all'avvalimento, passando per i procedimenti amministrativi sulla decadenza delle attestazioni. L'Anac, con due comunicati (datati 31 maggio e 8 giugno 2016), risponde ai molti dubbi sollevati dalle Soa su questioni legate alla qualificazione delle imprese. I problemi, rilanciati anche da un servizio di Edilizia e Territorio (vedi n. 23/2016), rischiavano di rallentare il mercato o, in qualche caso, addirittura di bloccarlo. Con l'intervento dell'Anticorruzione, però, tutte le criticità più rilevanti sono state risolte. Con una sola (grande)

eccezione: la verifica dei requisiti resterà su base quinquennale. L'Authority, infatti, non ha i poteri per resuscitare il sistema basato sui dieci anni.

Una prima soluzione arriva sui consorzi stabili. A seguito dell'abrogazione dell'articolo 37 del vecchio codice, infatti, i consorzi stabili non sono più regolati da alcuna disciplina di qualificazione. L'assenza di regole impedisce l'accesso al mercato degli appalti pubblici. Inoltre, i soggetti che si sono organizzati in base alla vecchia disciplina rischiano grossi problemi, già in caso di verifica triennale. Per adesso, secondo l'Anac, questo tipo di soggetti possono operare tranquillamente. «La disciplina dei consorzi stabili - spiega il comunicato - si ritiene transitoriamente vigente in ragione delle norme contenute agli articoli 81 e 94 del Dpr n. 207/2010, che ad essa rinvia».

Problema simile deve affrontare l'avvalimento stabile. A seguito dell'abrogazione dell'articolo 50 del vecchio codice, non è infatti più possibile qualificare le imprese infragruppo attraverso l'avvalimento stabile. Anche in questo caso l'Anac fa salvo questo istituto. «Trovano ancora applicazione, nelle more dell'emanazione delle Linee guida a cura dell'Anac e tenuto conto che i

contratti di attestazione sono stati sottoscritti sotto la vigenza del Dlgs 163/2006, gli articoli 88 e 89 del Dpr 207/2010 (che regolano la qualificazione mediante avvalimento) e, in generale, i principi dettati all'articolo 50 del Dlgs n. 163 del 2006». Il terzo punto rilevante riguarda i procedimenti amministrativi inerenti la decadenza delle attestazioni. Il nuovo codice appalti, infatti, non prevede nulla sui procedimenti volti alla verifica del possesso dei requisiti in capo agli operatori economici (regolati dall'articolo 40 comma 9 ter del vecchio codice). Così, se la Soa oggi accerta la presenza di documentazione falsa, non ci sono più strumenti di legge per fare le opportune verifiche. Secondo l'Anac, l'abrogazione dell'articolo 40, comma 9-ter del vecchio codice «si ritiene non impatti sulla permanenza dei relativi poteri procedurali in capo alle Soa, che restano comunque disciplinati dall'art. 70 del Dpr n. 207/2010». Resta, quindi, in vita la regola per la quale le Soa comunicano all'Autorità, entro il termine di dieci giorni, l'avvio del procedimento di accertamento del possesso dei requisiti nei confronti delle imprese, nonché il relativo esito». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mau.S.

Il nuovo codice cambia il soccorso istruttorio: tutte le novità (e i possibili buchi)

Offerte irregolari, niente sanzione per chi esce dalla gara

La multa è dovuta solo da chi vuole evitare l'esclusione. Niente «sanatoria» per gli elementi tecnico-economici

DI ROBERTO MANGANI

In materia di soccorso istruttorio il Dlgs. 50/2016, pur in una logica di sostanziale continuità con la disciplina previgente, ha tuttavia introdotto alcune novità - di cui alcune significative - che meritano di essere segnalate, anche in relazione ai riflessi che sono destinate ad avere sul meccanismo di funzionamento dell'istituto.

Due sono le novità che la nuova disciplina introduce con riferimento ai limiti di utilizzo del soccorso istruttorio.

La prima riguarda la previsione esplicita secondo cui ad esso non si può ricorrere per sanare irregolarità e carenze riguardanti l'offerta tecnica ed economica. Si tratta in realtà del recepimento a livello normativo di un indirizzo interpretativo che si era consolidato anche nella vigenza della precedente disciplina e che aveva trovato condivisione anche da parte dell'Autorità di vigilanza dei contratti pubblici (Determinazione n. 1/2015). Tale indirizzo si fonda sull'impossibilità di sanare irregolarità riguardanti l'offerta in quanto ciò comporterebbe una palese violazione del principio della *par condicio* tra i concorrenti. E tale motivazione costituisce evidentemente la ratio della previsione introdotta espressamente dal legislatore nella nuova disciplina.

Di gran lunga più significativo e anche maggiormente problematico è il secondo limite introdotto dal Dlgs 50. Per comprenderne la portata occorre prendere le mosse dall'affermazione di principio contenuta in apertura del comma 9, secondo cui il soccorso istruttorio è attivabile in relazione alle carenze di «qualunque elemento formale della domanda».

Al di là della genericità della formulazione utilizzata, quello che maggiormente rileva è che questa affermazione di principio va letta in coordinamento con la

previsione contenuta nell'ultimo periodo del medesimo comma 9, che in qualche modo ne ridimensiona la portata.

Tale ultima disposizione stabilisce infatti che «Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa».

Questa previsione - che non era presente nella disciplina contenuta nel Dlgs. 163 - delinea, in una lettura coordinata con le altre previsioni del medesimo comma 9, un quadro articolato che porta a individuare tre categorie di irregolarità che possono caratterizzare la documentazione presentata dai concorrenti in sede di gara:

a) irregolarità essenziali non sanabili, identificate in quelle che impediscono in maniera radicale di individuare il contenuto della documentazione presentata o il soggetto che ha reso la dichiarazione o che è responsabile della titolarità del documento;

b) irregolarità essenziali sanabili, identificabili in quelle che, pur non presentando le caratteristiche di quelle non sanabili, influiscono sulla determinazione dei contenuti del documento presentato. Per queste irregolarità la sanatoria comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da parte del concorrente;

c) irregolarità formali o non essenziali, per le quali è richiesta comunque la regolarizzazione ma senza che ad essa si accompagni il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Questa tripartizione impone una non facile operazione interpretativa volta a stabilire, caso per caso, in quale tipologia tra quelle indicate rientri l'irregolarità riscontrata, tenuto conto che molto diverse sono le conseguenze in ragione della qualificazione dell'irregolarità stessa.

Sotto questo profilo un utile riferimento è senza dubbio costi-

tuito dalla giurisprudenza che si è andata affermando nella vigenza della precedente disciplina del soccorso istruttorio e dalle indicazioni a suo tempo fornite dall'Anac, in particolare con la determinazione n.1/2015.

Tuttavia, anche alla luce di tali indicazioni, suscita più di una perplessità l'introduzione nella disciplina della categoria delle «irregolarità essenziali non sanabili», tenuto conto dell'indicazione fornita dallo stesso legislatore ai fini della relativa identificazione.

Le carenze della documentazione che attengono al contenuto della stessa o al soggetto responsabile dovrebbero infatti rappresentare il tratto tipico di quelle «irregolarità essenziali» per le quali dovrebbe operare il soccorso istruttorio. In questo senso si trovano peraltro indicazioni puntuali nella citata determinazione n.1/2015, in cui l'Autorità aveva evidenziato come la nozione di irregolarità essenziale dovesse ragionevolmente identificarsi in «ogni irregolarità nella redazione della documentazione, oltre all'omissione e all'incompletezza, che non consenta alla stazione appaltante di individuare con chiarezza il soggetto ed il contenuto della dichiarazione stessa».

Nella nuova disciplina, al contrario, quelli che appaiono come i caratteri tipici delle irregolarità essenziali sanabili diventano invece gli elementi caratterizzanti delle irregolarità essenziali non sanabili. Il che, con tutta evidenza, comporta un oggettivo ridimensionamento del soccorso istruttorio, di cui finisce per essere indebolita la ratio ispiratrice, in palese controtendenza rispetto all'impostazione sostanzialistica rivendicata dal legislatore della riforma in un'ottica di semplificazione nello svolgimento delle procedure di gara.

È facile comunque ipotizzare che la novità introdotta darà luogo, in sede di concreta applicazione dell'istituto, a significative difficoltà operative e anche a possibili motivi di contenzioso.

COSA SI PUÒ SANARE

Il nucleo del soccorso istruttorio è costituito dalla sanatoria

CORREZIONI IN CORSA

Il nuovo soccorso istruttorio

- 1 Impossibile sanare in gara carenze dell'offerta tecnico-economica
- 2 Tetto massimo di 5mila euro (invece di 50mila) per la sanzione legata alla regolarizzazione dell'offerta
- 3 La sanzione è dovuta soltanto se il concorrente vuole restare in gara, altrimenti vale solo l'esclusione
- 4 Non si paga alcuna sanzione per la correzione di irregolarità meramente formali



delle irregolarità essenziali. Tale sanatoria si riferisce, come detto, a qualunque mancanza, incompletezza o irregolarità degli elementi ricompresi nelle dichiarazioni e nella documentazione presentati e del documento di gara unico europeo (Dgue) di cui all'articolo 85.

In particolare il Dgue riguarda sia i requisiti generali di idoneità morale che i requisiti speciali, per cui il soccorso istruttorio viene ad avere un'applicazione generalizzata, idonea a sanare qualunque tipo di irregolarità relativa alla documentazione inerente tutti i requisiti dei concorrenti.

Si deve peraltro rilevare che l'adozione del Dgue, comportando una standardizzazione delle dichiarazioni da rendere e dei documenti da presentare, dovrebbe agevolare le modalità di produzione degli stessi, con una prevedibile conseguente limitazione dell'utilizzo del soccorso istruttorio.

LA PROCEDURA

La procedura di sanatoria viene attivata dalla stazione appaltante ogniqualvolta la stessa rilevi una mancanza, incompletezza o irregolarità nella documentazione prodotta dal concorrente.

Tale procedura deve essere attivata sia per l'ipotesi di irregolarità ritenuti essenziali sia per le irregolarità formali ovvero mancanza o incompletezza di dichiarazioni non essenziali. La norma impone infatti che il concorrente sani entrambi i tipi di irregolarità, e la differenza tra le due ipotesi riguarda solo il carattere oneroso o meno dell'attività di regolarizzazione. La sanzione pecuniaria è infatti prevista solo per la sanatoria delle irregolarità essenziali, mentre la sanatoria delle irregolarità formali o non essenziali - pur essendo comunque necessaria, pena l'esclusione del concorrente - non comporta il pagamento di alcuna sanzione.

La procedura di sanatoria si

apre con una comunicazione della stazione appaltante al concorrente che deve indicare in maniera puntuale le integrazioni o le regolarizzazioni necessarie, con la specificazione dei relativi contenuti e dei soggetti che le devono operare.

Nella comunicazione viene assegnato al concorrente un termine non superiore a dieci giorni in cui la regolarizzazione va effettuata. Tale termine si deve ritenere perentorio, essendo posto nell'interesse dell'ente appaltante a una rapida definizione della procedura di gara. Per le medesime ragioni non appare ammissibile l'assegnazione di un nuovo termine per l'ipotesi in cui la documentazione presentata dal concorrente a seguito della richiesta dell'ente appaltante presenti ancora dei margini di dubbio o incertezza.

Unitamente alla presentazione della documentazione necessaria per la sanatoria va presentato anche il documento che prova l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria, la cui entità deve essere preventivamente stata indicata nel bando di gara in una misura ricompresa tra l'uno per mille e l'uno per cento dell'importo a base di gara e comunque con un tetto massimo di 5mila euro (nel precedente regime normativo il limite massimo era fissato a 50mila euro).

Risolvendo un problema applicativo che era sorto nel precedente regime normativo viene specificato che il pagamento della sanzione pecuniaria deve essere effettuato solo nell'ipotesi in cui il concorrente decida di procedere alla sanatoria, mentre la tale sanzione non è dovuta nel caso in cui il concorrente non intenda sanare le irregolarità riscontrate.

È infine precisato, in continuità con la precedente disciplina, che la mancata regolarizzazione nel termine imposto dall'ente appaltante determina l'esclusione del concorrente dalla gara. ■

di SPICCOLONE REBIBATA