

Rassegna del 09/09/2019

ASSOCIAZIONI ANCE

01/09/2019	Forbes Italia	90	Intervista a Maurizio Carvelli - Campus all inclusive	Sasso Pasquale	1
SCENARIO					
07/09/2019	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	8	Pressing del Pd sul neoministro Fiengo: serve unità sul Mose	Zorzi Alberto	5
08/09/2019	Corriere delle Alpi	24	Asfalti e sfalci a Villaga Canal e Croci di Sanzan	Sco	7
09/09/2019	Gazzettino Padova	2	L'estate dei cantieri: riapre il ponte di via Vigonovese - Fine cantieri: riapre corso Argentina	Rodighiero Alberto	8
07/09/2019	Gazzettino Rovigo	11	Cresce la protesta per i rincari degli affitti negli alloggi dell'Ater	Dian Giannino	10
09/09/2019	Gazzettino Rovigo	5	Due milioni per la scuola "Maestri" - Due milioni per la "Maestri"	Dian Giannino	11
08/09/2019	Gazzettino Venezia	6	Mose, il Cvn allontana l'idea di un "super commissario"	Vittadello Raffaella	13
09/09/2019	Gazzettino Venezia	5	«Aeroporto, è scomparso il tavolo per l'ambiente»	De Lazzari Mauro	15
08/09/2019	Giornale di Vicenza	33	Domani Nuovi lavori di asfaltatura Un cantiere da 10 mila euro	G.Z.	17
08/09/2019	Il Fatto Quotidiano	11	Così il Csm ha mandato a casa l'ex "controllore" di Condotte	Lillo Marco - Massari Antonio	18
09/09/2019	Italia Oggi Sette	1	Reati edilizi in crescita	Longoni Marino	20
09/09/2019	Italia Oggi Sette	2	Invasione dei cemento illegale Cadono solo 2 ecomostri su 10	Cerne Tancredi	22
09/09/2019	Italia Oggi Sette	3	I reati schizzano del 68,3%	...	25
09/09/2019	Italia Oggi Sette	4	Il tempo scansa l'abbattimento	Ferrara Dario	27
07/09/2019	Mattino Padova	22	Un hotel a 9 piani in via Sarpi al posto del palazzo fatiscente	Paduano Felice	29
07/09/2019	Milano Finanza	47	Fisco&mattoni - Quelli delle aree edificabili sono valori basati su presunzioni	Trovato Sergio	30

di Pasquale Sasso

Campus all inclusive

Cambia la filosofia delle residenze per gli studenti, veri college con nuove opportunità. Un'industria da 50mila posti letto, che in Italia prevede il raddoppio dell'offerta in soli cinque anni. Maurizio Carvelli, alla guida di uno dei player di riferimento nel settore, racconta i progetti futuri

F

Fino ai primi anni

'70, gli spazi abitativi dedicati agli studenti sono stati progettati come luoghi avulsi dal centro urbano in cui si inserivano, anche se il più delle volte stavano nei centri storici delle città. Queste tipologie di residenze, infatti, erano concepite come dei luoghi specializzati e i loro progetti, il più delle volte, si limitavano a rispettare standard e parametri minimi di qualità. Inoltre, il carattere extraurbano di questi luoghi era visto come un elemento di difesa dello studente e delle sue opinioni dall'influenza di correnti di pensiero lontane dalla formazione universitaria. Nel tempo, però, è cambiato il rapporto tra questi spazi e l'ambiente in cui sono inseriti. All'isolamento si è sostituita l'idea di integrazione tra i giovani e il contesto cittadino circostante. Gli spazi delle Università sono diventati organismi dialoganti con il contesto sociale e culturale, oltre che uno dei principali motori dello sviluppo urbano e della qualità delle città. Al fine di trasformare gli studenti in nuovi residenti delle città era necessario mettere a loro disposizione un'adeguata offerta abitativa, presupposto minimo verso una successiva residenza stabile. Secondo il



Maurizio Carvelli, ad di Camplus College, guida uno dei player di riferimento nello student housing

Rapporto Eurostudent 2016-2018, all'interno del quale vengono studiate le condizioni di vita degli studenti in Europa, ancora oggi la maggior parte degli universitari vive a casa con i genitori, ma la capacità di condividere gli spazi con altri studenti è direttamente proporzionale all'avanzare dell'età. Il paese che fa registrare la più alta percentuale di studenti fuori casa è la Germania (28%), seguita da Svezia e Finlandia. In Italia, invece, non si registrano le performance di questi paesi ma, grazie all'iniziativa di importanti player del settore, s'incominciano a intravedere prospettive interessanti. In questo contesto si inserisce il fenomeno *student housing*, che oggi presenta un trend in continua crescita e con potenzialità di sviluppo davvero importanti. Secondo un recentissimo studio commissionato da Ance (Associazione nazionale dei costruttori edili), in Europa esiste una domanda potenziale di 490mila posti letto, contro un'offerta ancora sottodimensionata. Fenomeno ancora più marcato se analizzato in relazione all'Italia, che rappresenta uno dei paesi più attrattivi, in quanto il divario tra la richiesta di alloggi per studenti e l'offerta esistente è di gran lunga superiore alla media dei paesi europei e, più in generale, delle economie mature. A questo si aggiunge che alcune delle più rinomate università italiane sono tra i primi posti dei ranking internazionali e che il nostro paese si colloca al 5° posto in Europa per gli accordi Erasmus. Secondo un recente studio di Scenari Immobiliari, le città universitarie italiane sono sempre più attrattive nei confronti di studenti italiani e stranieri; pertanto, le dimensioni del mercato dello student housing in Italia fanno intravedere un'industria da 50mila posti letto, con un raddoppio dell'offerta in soli cinque anni. Queste prospettive metterebbero ancora in gioco circa 3 miliardi di euro di investimenti, innescando un ritmo di crescita dell'offerta a velocità molto superiore rispetto agli ultimi dieci anni, come spiega a *Forbes* Maurizio Carvelli, amministratore delegato di Camplus College, con

in cantiere

PROSSIME APERTURE

Circa tremila nuovi posti letto già in cantiere, con aperture nei prossimi tre anni sia nelle città dove il gruppo è già presente (Bologna, Roma e Torino), sia nelle nuove destinazioni, tra cui Firenze, Venezia e Padova per l'Italia, Madrid e Barcellona per l'estero (entrambe in calendario entro il 2021). Le aperture di Venezia e Padova sono previste per ottobre 2019. Altre città in predico all'estero, Digione (Francia), Stoccolma (Svezia) e Sheffield (Inghilterra). L'obiettivo è creare seimila posti letto in più nei prossimi cinque anni e gestirne 15mila aggiuntivi rispetto a quelli in essere.



In alto, il Caplus Turro a Milano e, qui sopra, gli interni di un alloggio singolo del Camplus Palermo.

sede a Bologna, uno dei più importanti player del settore in Italia e all'estero.

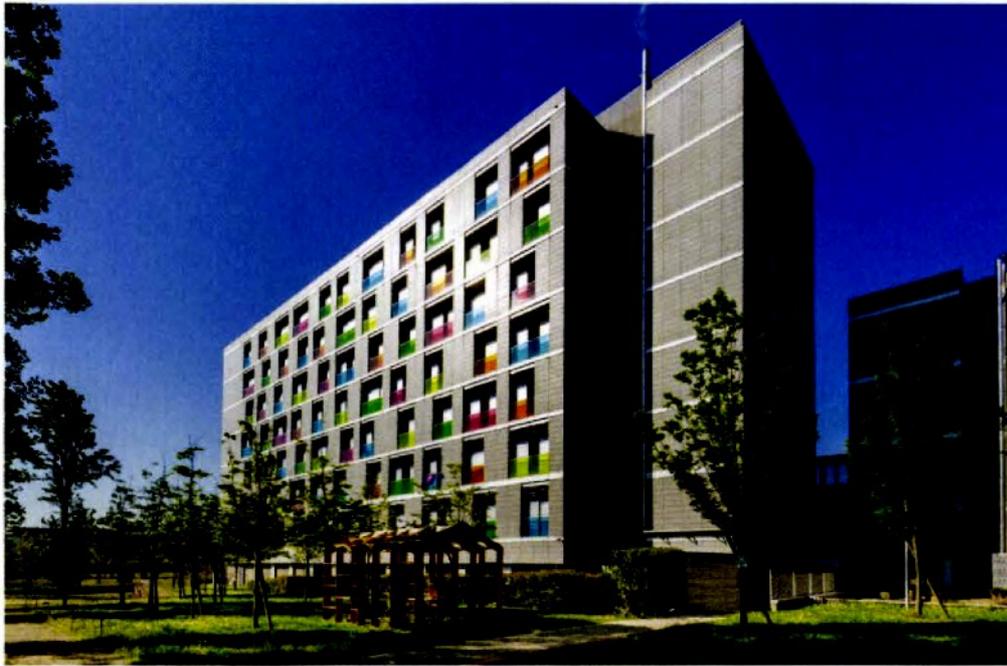
Dove nasce l'idea di questo progetto?

Nel 1980 ero uno studente fuori sede della facoltà di economia a Bologna ed è qui che ho ideato, con un gruppo di colleghi dell'università, la business idea che oggi è diventata Camplus. A quei tempi era stata promulgata la legge sull'equo canone, che non rendeva più conveniente affittare appartamenti, con la conseguenza di una vera e propria emergenza abitativa. Questa stessa legge, tuttavia, dichiarava che, nel caso in cui l'affittuario fosse una società, i vincoli imposti dalla legge stessa decadevano. Così decidemmo di fondare una cooperativa come intermediari tra i proprietari di casa e gli affittuari, riassegnando i posti letto agli studenti diventati soci della cooperativa stessa. Avevamo previsto anche una serie di servizi aggiuntivi, come la manutenzione, l'amministrazione e la gestione dei nuclei abitativi. In soli due anni, contammo 500 studenti soci. Ben presto la base fu fertile per creare qualcosa di nuovo nel panorama italiano, un accompagnamento dello studente a 360°, integrando anche l'aspetto formativo. Immaginammo una proposta per gli studenti più talentuosi che permettesse loro di fare affidamento su veri e propri mentor, discreti e professionali, in grado di guidarli

NUOVE FORMULE

Camplus Apartments è per gli studenti che desiderano sperimentare la loro indipendenza, senza rinunciare al supporto di uno staff professionale e attento. Il servizio mette a disposizione alloggi di diversa tipologia situati in posizione centrale rispetto alle sedi universitarie e ai punti d'interesse della città, con la garanzia di un unico interlocutore sul quale potere fare affidamento nella conduzione della locazione in ogni sua fase. Questa soluzione offre maggiori garanzie ai proprietari - in quanto assicura un'attenta selezione degli inquilini e garantisce il rendimento massimo e costante del patrimonio immobiliare - ma anche agli studenti, sollevandoli dalla gestione delle pratiche legate all'affitto.

Camplus College, invece, è un network di Collegi Universitari di Merito, riconosciuti e accreditati dal Ministero dell'Istruzione, che ospita oltre 1.500 studenti da tutta Italia e dal mondo. Ubicati in 6 città italiane e una spagnola, sono progettati per garantire le migliori condizioni abitative, di studio e di community. Un modello integrato in cui l'aspetto residenziale si fonde con quello formativo; un percorso grazie al quale i giovani possono vivere l'esperienza universitaria in strutture dotate di tutti i comfort.



nel loro percorso di apprendimento e, quindi, verso il loro futuro. In questo fu cruciale il rapporto con il territorio e, soprattutto con il mondo accademico. Nel 1985 costruimmo il primo college così come lo intendiamo noi: una proposta di vita integrale che va oltre la sola offerta di un posto letto.

Quali gli aspetti che è possibile replicare e quali hanno bisogno di essere adattati a ogni singola città?

La base sulla quale si fonda la nostra offerta, che siano appartamenti (servizio Camplus Apartments) o residenze universitarie di merito (Camplus College) è il rapporto con lo studente - non come semplice cliente - e la capacità dello staff Camplus di proporre una community reale e guidata. Il vero problema dei giovani d'oggi è l'isolamento e la sensazione di solitudine. Il nostro lavoro è quello di non farli sentire soli e di incentivarli a instaurare preziosi legami, capaci di durare nel tempo, da portare con sé anche dopo gli anni universitari. Tutti i Camplus College sono progettati per garantire le migliori condizioni abitative, di studio e di svago. Uniscono la formula residenziale *all inclusive* (ristorazione, utenze, sala fitness, cambio biancheria da bagno e da letto, wi-fi e diversi spazi comuni come sale studio, sale ricreative, biblioteca...) con una ricca offerta di attività formative integrative al percorso accademico. Da noi possono partecipare a corsi di lingua e workshop; possono richie-

Gli esterni del Caplus Bononia e il Parco dei talenti a Bologna.

dere gratuitamente i servizi di tutorato con ricercatori e docenti universitari; possono dialogare con professionisti e visitare le più importanti aziende italiane e i più importanti centri di ricerca... Tutto questo è incluso nella retta annuale. Non è un caso se i Camplus College fanno parte della rete italiana dei cosiddetti "Collegi di Merito" che sono riconosciuti dal Ministero dell'Istruzione per la loro valenza formativa. Quello che offriamo è un percorso modellato sul singolo studente, rispondendo alle sue esigenze e a quelle

del mercato del lavoro con il quale dovrà interfacciarsi una volta terminati gli studi. Le nostre attività formative aiutano gli studenti ad andare oltre il programma universitario e a sperimentare quello che sarà il loro futuro.

Quando scegliete un quartiere dove realizzare un nuovo studentato, come reagisce la comunità locale? Come la coinvolgete?

Per noi i legami con il territorio sono fondamentali e imprescindibili. Come punto di partenza, ci rivolgiamo verso quelle aree della città dal forte potenziale ancora inespresso. Ci piace l'idea di creare un punto di partenza verso la rigenerazione urbana dell'area che scegliamo. Anche questa per noi è sostenibilità. Sul piano tecnologico, abbiamo sempre avuto la giusta sensibilità e cercato di essere all'avanguardia. Diverse residenze Camplus di cui siamo proprietari e che abbiamo costruito quasi dieci anni fa, avevano già una profonda attenzione verso l'impatto ambientale. Dove è possibile, scegliamo impianti dedicati alle fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, cogenerazione, teleriscaldamento) e ognuno di essi è declinato in base al contesto e al luogo in cui è situata la struttura. Il Camplus Bononia (2012) è un esempio di residenza College ("green living & learning hub") progettato con



In questa pagina, tre immagini del Camplus Lingotto a Torino: dall'alto, la hall, il loft e la sala ricreativa.

una forte attenzione alla qualità della vita, con la parete verde verticale che garantisce il confort termico all'interno della struttura e il sistema smart di monitoraggio che consente l'ottimizzazione dei consumi dell'intero edificio. All'epoca della costruzione, fu grazie a noi che giunse la banda larga nel quartiere. Ma oltre a questo aspetto, si tratta della struttura certamente più riconoscibile in zona: con i suoi vetri colorati e le sue aree verdi, attira i visitatori. La nostra sala conferenze è spesso adoperata per convegni e incontri aperti al pubblico. La Residenza universitaria di Santa Marta a Venezia è un caso molto simile, in cui la rigenerazione urbana è un tassello importante del progetto. Parliamo di un'area a lungo rimasta inutilizzata che sta ora diventando parte integrante del tessuto cittadino. Con i suoi 650 posti letto sarà anche lo studentato più grande in città.

Gli stranieri hanno puntato sull'intrattenimento e sulla ristorazione. Voi, a tal proposito, come rispondete?

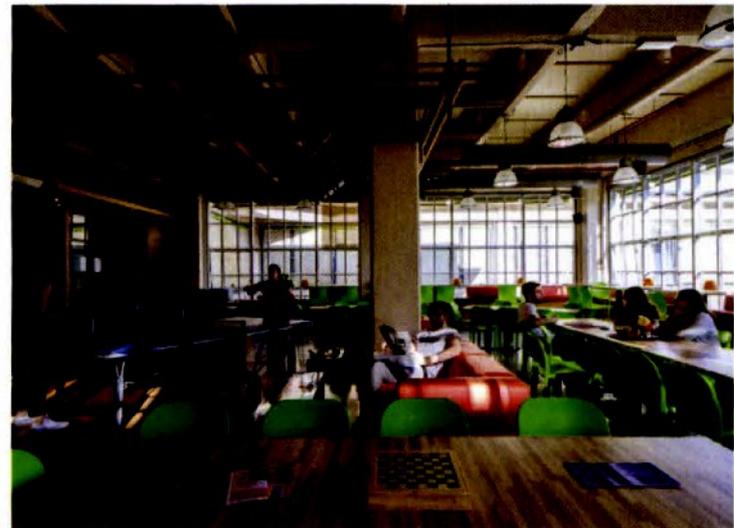
Chi offre solo questo non è un nostro reale competitor. Per noi i legami non sono mai di passaggio, mentre per molte delle aziende che hanno deciso di essere attori nello student housing italiano il ricambio nelle strutture è parte del business.

All'estero, il fenomeno degli studentati è una realtà consolidata, in Italia qualcosa di interessante si muove. Chi è il vostro cliente tipo?

Fermo restando che la nostra vocazione è la residenzialità rivolta agli studenti universitari, abbiamo due profili principali di target: i clienti College sono per la maggior parte matricole o studenti al secondo anno di studi, desiderosi di intraprendere un percorso che esalti il loro talento innato, quello che già possiedono ma che necessita di essere valorizzato attraverso le giuste fonti d'ispirazione - che non possono venire da giovani di qualche anno più grandi, ma da adulti consapevoli e adeguatamente formati, che prima di loro hanno vissuto questo importante passaggio di crescita. I clienti Apartments, invece, possono essere studenti iscritti a qualsiasi anno di università. Stiamo aprendo le prime residenze dedicate anche ai giovani lavoratori. Nel servizio Camplus Apartments le tipologie di appartamento e di servizi sono variegati e rispondono a tutte le capacità di spesa.

Progetti futuri di Camplus College?

Entro il 2020 gestiremo altre otto strutture in Italia, che si aggiungeranno alle 41 già attive. Ci stiamo inoltre adoperando per esportare la nostra formula di ospitalità all'estero, in Spagna (a Madrid) con apertura prevista già a gennaio 2020 e in Francia (a Digione) tra un anno circa. Sono in corso trattative anche con la Svezia e il Regno Unito. Siamo molto attenti e scrupolosi nello scegliere le opportunità migliori e i partner più adeguati, che ci comprendano e abbraccino in pieno la nostra idea di ospitalità. Nel territorio italiano iniziano a riscontrarsi difficoltà nell'individuare immobili adeguati. Siamo sempre più proiettati verso l'estero. **F**



IL BUSINESS IN NUMERI

Camplus è oggi il primo provider di student housing in Italia, con una presenza capillare lungo tutta la Penisola e 9.000 posti letto, distribuiti in 12 città italiane (Milano, Torino, Bologna, Roma, Firenze, Ferrara, Palermo, Catania, Padova, Parma, Venezia, Cesena) e in Spagna, a Pamplona. Il fatturato annuo del 2018 è di 42 milioni di euro, destinato a raddoppiare entro il 2021. 41 le strutture gestite, di cui 13 di proprietà, a cui si aggiungeranno entro il 2019 altre tre strutture. Il patrimonio immobiliare gestito nel 2019 è di 500 milioni di euro.

Pressing del Pd sul neoministro Fiengo: serve unità sul Mose

De Micheli e il dossier crociere con Marghera sullo sfondo: «Ipotesi mai cambiata»

Nomine

In lizza De Stefano e Renzi: «Ci sia più concordia tra enti»

VENEZIA «La vedrò nei prossimi giorni e parleremo sicuramente anche di Venezia», dice Andrea Martella, capo della segreteria politica di Nicola Zingaretti e uno degli «sherpa» che hanno portato alla nascita del governo giallo-rosso. «Bisognerà dare risposte su grandi navi, Mose, protocollo fanghi - aggiunge il deputato Nicola Pellicani - Sulle navi bisogna ripartire dagli studi del porto e dire chiaramente se vogliamo mantenere la crocieristica a Venezia, abbandonando soluzioni assurde come Chioggia o San Nicolò». Cioè quelle sostenute dall'uscente ministro delle Infrastrutture Danilo Toninelli, mentre il Pd, con l'allora titolare Graziano Delrio, aveva messo il timbro sul Comitato del 2017 che aveva puntato su Marghera per le navi più grandi, lasciando aperto lo spiraglio per tenere in Marittima quelle medie attraverso il canale Vittorio Emanuele. «Quella ipotesi non è mai cambiata, non c'è un atto amministrativo di modifica - sottolinea il senatore Andrea Ferrazzi - Detto questo, il nuovo ministro è una persona seria e si prenderà tutto il tempo per approfondire i temi veneziani, che non sono facili. A partire dal protocollo fanghi, che è pronto da tempo e va chiuso».

Non c'è solo il sindaco Luigi Brugnaro, che fin dalla nomina di tre giorni fa si è detto disponibile a incontrare il nuovo ministro Paola De Micheli, per «spiegarle» le questioni aperte su Venezia. Anche i «maggioranti» romani del Pd veneziano sono pronti a parlare con la compagna di partito, che è salita alla guida del ministero di Porta Pia, dei grandi temi della città: crociere, fanghi, Mose,

appunto. De Micheli ha già sul tavolo numerosi dossier in tutta la penisola, ma molte delle «grane» lagunari sono non solo aperte, ma addirittura *in itinere*. Le soluzioni di lungo periodo sulle grandi navi a cui stava lavorando Toninelli sono destinate a naufragare, con un ritorno all'ipotesi Marghera, su cui già Italia Nostra ha pubblicato un post polemico: «Dovremo subire i progetti di grandi opere cari al Pd», dicono gli ambientalisti. Ma c'è in ballo il lavoro guidato dall'Autorità di sistema portuale sugli approdi diffusi, con i tavoli tecnici di agosto. Il Porto aspetta novità da Roma, ma nella relazione finale aveva spiegato come molte delle parti in causa (operatori privati, ma anche forze dell'ordine) ritenessero un po' avventato lo spostamento di alcune navi a Fusina o alla banchina di Tiv già da settembre, come voleva Toninelli: anche per questo si potrebbe partire nel 2020, tenendo conto che però potrebbe passare il principio di sgravare il bacino di San Marco e il canale della Giudecca in attesa dei tempi lunghi della soluzione definitiva.

Quanto al Mose vanno sbloccate due nomine fondamentali: quella del commissario «sblocca cantieri», se il governo lo vorrà mantenere, e quella del provveditore. Per il primo era in corsa il carabiniere Gaetano De Stefano, che però ha declinato; per il secondo Toninelli ha indicato il dirigente del Mit Emanuele Renzi, ma la nomina non è stata completata. «A me va bene anche un terzo commissario, ma il vero nodo è ritrovare la concordia tra le istituzioni - dice Giuseppe Fiengo, uno dei due commissari del Consorzio Venezia Nuova - Dobbiamo lavorare assieme: noi e il Provveditorato, ma anche l'Avvocatura, l'Agenzia delle Entrate». Fiengo ribadisce la sua tesi: «Siamo tutti pezzi dello Stato, l'obiettivo è finire l'opera ed è inutile farci

la guerra e difendere il proprio orticello, altrimenti non si va da nessuna parte».

Alberto Zorzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La vicenda

● Paola De Micheli, vicesegretaria del Pd, è stata nominata nuovo ministro delle Infrastrutture del governo Conte-bis. Succede a Danilo Toninelli del M5s

● Sul suo tavolo ci sono alcuni dossier veneziani importanti: dalle grandi navi al Mose (con le nomine di commissario e provveditore) e al nuovo protocollo per i sedimenti della laguna



MANUTENZIONI

Asfalti e sfalci a Villaga Canal e Croci di Sanzan

FELTRE. Si tratta di quegli interventi sparsi sul territorio, visibili nel quotidiano e sollecitati spesso dagli abitanti. Sono in corso una serie di lavori di manutenzione nelle frazioni, dalle asfaltature al taglio dell'erba, dallo sfalcio dei cigli stradali al rifacimento della segnaletica orizzontale.

L'attenzione si è concentrata prima a Villaga – dove è stata realizzata l'asfaltatura in via Roz – e poi a Canal e Croci di Sanzan con la cigliatura e il taglio della vegetazione nei bordi strada. Le manutenzioni proseguiranno nei prossimi giorni in altre zone del Comune. Ne dà notizia l'assessore Adis Zatta: «Compatibilmente con gli interventi post Vaia, le varie manifestazioni e il resto, cerchiamo di attuare politiche manutentive nei paesi e nelle zone periferiche», dice. «Siamo consapevoli che le frazioni sono una parte molto importante del tessuto urbano e molte grosse progettualità si concentrano proprio lì», sottolinea Zatta, che fa riferimento in particolare ai lavori di prevenzione del dissesto idrogeologico, ma anche ai vari cantieri aperti in questi giorni dai volontari di Protezione civile impegnati nell'esercitazione per rimediare ai danni di Vaia.

Sulla circonvallazione di Feltre, infine, è stata rifatta la segnaletica orizzontale in viale Montegrappa sull'asfalto nuovo, che ha reso più scorrevole una delle strade più trafficate e ha eliminato alcune insidie, soprattutto per i ciclisti. –

Sco



Sfalcio dell'erba e asfalti: sono in corso numerose manutenzioni nel territorio di Feltre



L'estate dei cantieri: riapre il ponte di via Vigonovese

Questa mattina riapre il tratto di corso Argentina in corrispondenza del ponte su via Vigonovese. Un evento che, simbolicamente, va ad archiviare quella che i padovani ricorderanno come "l'estate dei cantieri". «Abbiamo mantenuto un impegno preso con i padovani - ha commentato ieri l'assessore ai Lavori pubblici Andrea Micalizzi -. Nonostante le difficoltà legate al cantiere, abbiamo rispettato i tempi e siamo in grado di riaprire la strada entro l'inizio dell'anno scolastico. Grazie all'impresa costruttrice e i cittadini che con pazienza hanno affrontato i disagi».



VIA VIGONOVESE Il progetto complessivo costa 2,3 milioni

A pagina II

Fine cantieri: riapre corso Argentina

► Questa mattina termina l'intervento in tangenziale all'altezza del ponte su via Vigonovese. Micalizzi: «Impegno rispettato» ► Il progetto complessivo costa 2,3 milioni: la sostituzione si è resa necessaria per le condizioni della vecchia struttura

**STA PER CHIUDERSI
L'ESTATE DEI LAVORI:
DA CORSO AUSTRALIA
A CORSO KENNEDY
DA VIA MARONCELLI
AL SIGARO DELLA STANGA**

IL PIANO

PADOVA Questa mattina riapre il tratto di corso Argentina in corrispondenza del ponte su via Vigonovese. Un evento che, simbolicamente, va ad archiviare quella che i padovani ricorderanno come "l'estate dei cantieri". A 90 giorni dalla chiusura al traffico della carreggiata est-sud, in mattinata, attorno alle 9, verrà completamente rimosso il cantiere che per tutta la stagione estiva ha messo a dura prova la pazienza degli automobilisti. Potrebbe volerci qualche giorno in più, invece, per la riapertura al traffico di via Vigonovese interrotta in corrispondenza del cavalcavia. La strada, dopo oltre quattro mesi di interruzione, dovrebbe tornare alla normalità entro la metà della settimana. Nel frattempo via Vigonovese rimane interrotta in prossimità del ponte. Il traffico viene deviato su via Bellisario e su via Uruguay.

LA DECISIONE

L'intervento da 2,3 milioni di euro si è reso necessario a causa delle condizioni, per nulla rassicuranti, della struttura. Il progetto prevede il completo rifacimento del ponte. Il cantiere si è aperto lo scorso 23 aprile. Per tutta l'estate operai e tecnici dell'impresa Zara hanno provveduto alla realizzazione delle nuove "spalle" del ponte con la predisposizione di 550 micro pali, al rinnovo dei sottoservizi, alla realizzazione di un nuovo terrapieno e alla costruzione di un nuovo marciapiedi da 2,5 metri. A luglio, invece, è stata abbattuta la carreggiata est-sud che, poi, è stata ricostruita. L'altra carreggiata, quella sud-est, verrà rifatta l'anno prossimo.

«Abbiamo mantenuto un impegno preso con i padovani - ha commentato ieri l'assessore ai Lavori pubblici Andrea Micalizzi -. Nonostante le difficoltà legate al cantiere, abbiamo rispettato i tempi e siamo in grado di riaprire la strada entro l'inizio dell'anno scolastico. Grazie all'impresa costruttrice e i cittadini che con pazienza hanno affrontato i disagi».

LA CONDOTTA ELETTRICA

Dalla scorsa primavera la città è stata letteralmente invasa dai "lavori in corso". In corso Australia, per esempio, a due riprese Terna ha lavorato alla

realizzazione di una condotta elettrica. Cantieri che hanno messo a durissima prova la viabilità. Lo stesso discorso vale per i lavori di sostituzione dei guardrail che, ad agosto, hanno interessato corso Kennedy, corso Esperanto e corso Primo Maggio. Nonostante siano iniziati più di un anno fa, ci sono ancora i cantieri di via Venezia per la realizzazione del "Sigaro", ovvero il maxi rondò davanti al centro Giotto e, anche in questo caso, non mancano le code. A cavallo tra luglio e agosto, poi, la manutenzione della via guidata del tram ha creato non pochi disagi in via Tiziano Aspetti all'Arcella.

Per oltre un mese, il traffico è stato rallentato anche dai lavori per la realizzazione delle due piste ciclabili in corso Milano. Sono durati, invece, fino all'inizio di agosto i cantieri per la costruzione del nuovo ponte di via Maroncelli. Seza scordare i lavori di asfaltatura della nuova rampa caratterizzata da una curva a gomito che va a innestarsi in via Maroncelli in direzione Stanga.

Alberto Rodighiero

© RIPRODUZIONE RISERVATA





NUOVO PONTE Sostituite due corsie, l'estate prossima si procederà con l'intervento sulle altre due

Cresce la protesta per i rincari degli affitti negli alloggi dell'Ater

TAGLIO DI PO

Anche la Lega Intercomunale Spi/Cgil di Taglio di Po, Ariano nel Polesine e Corbola, a seguito delle molte lagnanze e reali situazioni di disagio che molti inquilini delle Case popolari Ater hanno manifestato presso le sedi del nostro Sindacato, ha inteso promuovere un incontro con le persone interessate dal problema, ma aperto anche alla cittadinanza per fare il punto della situazione. La posizione del nostro Sindacato è chiara, come risulta dai diversi comunicati stampa che denunciano le storture di una legge che, pur avendo una finalità di equità andando a stanare i furbetti della situazione, sta di fatto colpendo in modo indiscriminato chi si trova in vere situazioni di disagio economico e che finiranno per avere conseguenze sociali assai gravi se la legge regionale di riforma dell'edilizia residenziale entrata in vigore l'1 luglio,

ma con retroattività all'1 gennaio, non viene rivista facendo tesoro delle osservazioni di chi quotidianamente ha a che fare con queste tematiche.

L'APPUNTAMENTO

All'incontro che si svolgerà giovedì 12 settembre alle 16 in sala conferenze "Giovanni Falcone", in vicolo Oroboni a Taglio di Po (sopra la biblioteca comunale, servita da un assen-

sore, di fianco al Municipio), Giuseppe Saccardin, rappresentante del Sunia, Sindacato degli inquilini ed assegnatari, interverrà con cognizione di causa sulla delicata materia. Sarà presente all'incontro anche Graziano Azzalin, consigliere regionale del Partito Democratico. La Segretaria della Lega intercomunale, Margaret Crivellari, ha detto di auspicare "che emergano dal dibattito riflessioni costruttive che possano offrire, a chi legifera, le giuste migliorie alla attuale Legge. Anche i collaboratori dello Spi/Cgil che prestano servizio nella Lega intercomunale, potranno dare ampia testimonianza di diverse situazioni problematiche sul territorio di cui sono venuti a conoscenza. All'incontro possono partecipare tutte quelle persone che sono interessate al problema ma anche altri cittadini che desiderano conoscere la situazione in cui sono coinvolte tante famiglie che occupano un casa Ater nell'isola di Ariano.

Giannino Dian



TAGLIO DI PO Margaret Crivellari



**Taglio di Po
Due milioni
per la scuola
"Maestri"**

L'Istituto Comprensivo di Taglio di Po ha una nuova dirigente scolastica, la professoressa Antonella Flori. I problemi più urgenti in vista dell'imminente inizio dell'anno scolastico 2019-2020 sono l'avvio della mensa scolastica per i bambini della primaria; la perdurante mancanza del PalaVigor e gli interventi alla scuola media "E. Maestri" per oltre 2 milioni di euro.

Dian a pagina V

Due milioni per la "Maestri"

►Importante primo incontro degli amministratori ►Alla vigilia dell'inizio dell'anno i problemi con la nuova dirigentescolastica Antonella Flori sono la mensa per le primarie e il PalaVigor

TAGLIO DI PO

Nell'Ufficio della presidente dell'Istituto Comprensivo di Taglio di Po, venerdì mattina, il sindaco Francesco Siviero e l'assessore all'istruzione, Veronica Pasetto, hanno incontrato la nuova dirigente scolastica, la professoressa Antonella Flori, vincitrice del recente concorso per dirigenti, che ha iniziato lunedì 2 settembre la sua nuova attività dirigenziale, presente il vicario, Mario Marafante, per un primo incontro di benvenuto e reciproca conoscenza. Con l'occasione il sindaco Siviero e l'assessore Pasetto sono pure venuti a conoscenza che il Comprensivo di Taglio di Po ha ora un nuovo direttore incaricato dei servizi generali e amministrativi, la dottoressa Malci Zama, proveniente dai servizi di segreteria dell'Istituto Comprensivo di Porto Viro. L'incontro è servito anche per affrontare i problemi più urgenti in vista dell'imminente inizio dell'anno scolastico 2019-2020.

LA MENSA SCOLASTICA

In primis l'avvio della mensa scolastica per i bambini della primaria che hanno scelto la settimana corta alla primaria G. Pascoli di via Manzoni. Il giorno di rientro sarà di marte-

dì. Poi l'impossibilità anche di quest'anno, almeno per il primo quadrimestre, di poter disporre del Palavigor per l'attività motoria degli studenti. I lavori del quarto stralcio sono ancora in corso per cui gli alunni, continueranno ad andare alla palestra comunale "prof. Luciano Zanella" in prossimità dello stadio. Gli amministratori comunali hanno poi informato la dirigente scolastica del progetto di interventi strutturali alla scuola media "E. Maestri" per oltre 2 milioni di euro e, di conseguenza, la necessità di fare un percorso condiviso con la scuola per capirne le necessità e trovare il modo di rendere la scuola funzionale alle necessità didattiche.

GLI INTERVENTI

Sono stati discussi pure altri piccoli interventi richiesti dalla nuova dirigente scolastica la quale ne è venuta a conoscenza in occasione degli incontri con i genitori effettuati nei vari plessi di ogni ordine e grado, nei giorni precedenti, in vista dell'inizio del nuovo anno scolastico. Gli interventi riguardano il plesso della scuola dell'infanzia "E. Milani" in via Collodi e il plesso della scuola primaria "G.B. Stella" di via San Marco. «Ci siamo dati appuntamento

per mercoledì - ha detto l'assessore all'istruzione, Veronica Pasetto, primo giorno di scuola del nuovo anno scolastico - per il tradizionale saluto dell'Amministrazione comunale ai dirigenti dell'Istituto comprensivo, agli alunni, ai docenti, al personale di segreteria e al personale Ata».

SODDISFAZIONE

"Siamo soddisfatti - ha concluso il sindaco, Francesco Siviero - per l'arrivo della professoressa Antonella Flori, titolare dell'Istituto comprensivo per il prossimo triennio, ci siamo dati appuntamento a breve per programmare al meglio l'attività dell'Istituto stesso e le necessità sia degli alunni che delle loro famiglie. Credo sia stato questo un buon inizio sia per l'Amministrazione comunale che per la stessa dirigente scolastica la quale si è dimostrata disponibile, attenta e risoluta. È mia intenzione, così come dell'assessore Pasetto, lavorare in sinergia e collaborazione per iniziare finalmente, dopo molti anni di reggenze, a fare ragionamenti di lunga durata per le nostre scuole».

Giannino Dian





TAGLIO DI PO La scuola media Maestri sarà oggetto di importanti interventi per 2 milioni di euro

Mose, il Cvn allontana l'idea di un "super commissario"

► Per il Consorzio il ruolo potrebbe andare al nuovo Provveditore alle opere pubbliche

► L'ingegner Emanuele Renzi in attesa della firma del ministro per l'incarico

**TRA I NODI
DA SCIogliere
IL CONTENZIOSO
GIURIDICO
CON LE IMPRESE
PER I CANTIERI**

LA NOMINA

VENEZIA Si avvicina l'insediamento del nuovo provveditore alle Opere pubbliche di Venezia, che il precedente ministro alle Infrastrutture Danilo Toninelli ha individuato nella persona dell'ingegnere romano Emanuele Renzi, 17 pagine di curriculum fitte fitte, attuale dirigente della I^a Divisione Tecnica del Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e coordinatore del Servizio Tecnico Centrale dello stesso consiglio.

E si allontana invece quella del supercommissario al completamento del Mose, previsto dal cosiddetto provvedimento sbloccacantieri. Un provvedimento che però rappresenta soltanto uno dei 120 decreti attuativi dell'intero pacchetto. Oltretutto dopo il rifiuto della persona che era stata nominata, il carabiniere-ingegnere napoletano Gaetano De Stefano. Per cui anche la nuova proposta di nomina sarà, eventualmente, rimessa in discussione.

IL RETROSCENA

Ma al Consorzio Venezia nuova pensano che tutto sommato non ci sarebbe poi così tanto bisogno di un supercommissario esterno, che il decreto vorrebbe come la figura di coordinamento e che dovrà stilare finalmente un piano economico e di gestione dell'opera. O meglio, il supercommissario potrebbe essere anche la figura del Provveditore protempore, «purchè in un'ottica di collaborazione tra

amministrazioni» e soprattutto risolvendo una volta per tutte i ruoli dei commissari, come ha sentenziato anche il Consiglio di stato.

Il Consorzio è commissariato dal 2015: oggi alla guida ci sono l'ing. Francesco Ossola e l'avvocato dello stato Giuseppe Fiengo, nominati dalla Prefettura di Roma su proposta dell'Anac, guidata allora da Raffaele Cantone che di recente ha lasciato l'incarico. Commissari che costano circa 240mila euro l'anno ciascuno. E che in questi anni hanno avuto un compito molto delicato: la Procura, nelle inchieste, aveva infatti ricostruito i passaggi del denaro illecito. Ad oggi le grandi aziende del Cvn sono state spazzate via dagli eventi e la legalità è stata ripristinata. Ma il commissariamento ha avuto a che fare fin da subito con le difficoltà legate all'anomalia giuridica di cui il Consorzio stesso è vittima: l'immagine precedente era un peso non indifferente. Ad esempio la Prefettura di Venezia ci ha messo un bel pezzo prima di rilasciare ai commissari (nominati dal Prefetto di Roma su proposta dell'anticorruzione) i certificati antimafia in quanto rappresentanti del Consorzio affinché le aziende potessero lavorare. Tempi per le necessarie e legittime verifiche, che si sono scontrate con tempi già lunghi per l'erogazione dei fondi, anche statali. E se le ditte più grosse, spalle coperte dalle banche, sono riuscite a stare in piedi per un certo periodo, quelle più piccole hanno rischiato di sparire.

LA SITUAZIONE

Ma ad oggi, con i lavori quasi terminati e in attesa delle opere di compensazione - che sono le più importanti per la morfologia lagunare perché dovrebbero restituire almeno in parte la meraviglia di un ha-



bitat fortemente deturpato rispetto al passato - la situazione giuridica è ancora un problema. Se i commissari muovono delle contestazioni alle ditte, di fatto si devono difendere dalle loro stesse accuse, anche di fronte al Fisco. E così per tutti i contenziosi.

Ad esempio nelle richieste di risarcimenti, perché molti sono i lavori contestati, cioè non eseguiti a regola d'arte come da progetto. E ci sono più cause pendenti in tribunale, come quella di Mantovani e del consorzio Covela che chiede quasi 200 milioni di risarcimento. E che in base alla tesi dell'avvocato Ruggero Sonino che patrocina le imprese «lo Stato avrebbe commissariato il Consorzio Venezia Nuova per fare il proprio interesse e non quello delle imprese commissariate».

IL NUOVO MINISTRO

Sarà da vedere cosa deciderà, sulla delicata partita del fronte Mose, il nuovo ministro alle Infrastrutture Paola De Micheli. Se seguirà la linea tracciata dal predecessore o se si inerpicherà per altre strade, se sceglierà di dar seguito o meno alla nomina del super-commissario, pur deciso da una legge dello Stato. E quale sarà anche il futuro del Consorzio, giudicato dal provveditore uscente Roberto Linetti una scatola ormai vuota. Di certo i temi per il nuovo provveditore non mancheranno, compreso lo studio per l'indicazione dell'affidamento della manutenzione dell'opera, quando sarà completata. Nel frattempo anche quest'anno si avvicina la stagione dell'acqua alta.

Raffaella Vittadello

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LAVORI E TOUR Turisti davanti al jack up del Mose

«Aeroporto, è scomparso il tavolo per l'ambiente»

► Il Pd scrive al sindaco Brugnaro chiedendo che fine abbia fatto la realtà creata un anno fa ► «Si è riunito solo la prima volta dopodiché più nulla su mitigazioni, Museo, viabilità»

AMBIENTE

MESTRE "C'è urgente bisogno di riavviare una discussione tra amministratori, Enac, Save e la cittadinanza". Lo chiede il Partito democratico in una nota rivolta al sindaco Luigi Brugnaro, poiché il tavolo, voluto un anno fa proprio dal primo cittadino per affrontare le problematiche legate alle misure di mitigazione/compensazione del Masterplan aeroportuale, dopo l'incontro inaugurale non ha più avuto seguito. "Il rapporto tra l'aeroporto di Tessera e il territorio circostante è sempre stato piuttosto complicato - scrive il capogruppo dem della Municipalità di Favaro, Alessandro Baglioni -. Da una parte vi è un'infrastruttura di primaria importanza che sta vivendo un notevole sviluppo, dall'altra la presenza di numerosi centri abitati i cui residenti devono essere tutelati e devono poter partecipare attivamente alle scelte che hanno ricadute sul proprio territorio. L'anno scorso - continua - il sindaco aveva istituito un impor-

tante tavolo di lavoro per affrontare il delicato tema delle compensazioni e delle mitigazioni conseguenti all'approvazione del Masterplan 2021, al quale avrebbero dovuto partecipare amministratori del Comune di Venezia, dei Comuni limitrofi e della Municipalità di Favaro, tecnici di Save e rappresentanti delle associazioni del territorio". Un luogo di confronto sicuramente utile per esaminare le varie proposte, le possibili alternative e per aggiornare sullo stato di avanzamento dei vari interventi previsti dal masterplan, la cui guida era stata affidata alla consigliera Deborah Onisto.

PROBLEMI AL PALO

"Dopo la seduta inaugurale del tavolo avvenuta il 4 ottobre 2018 - si legge nella nota - non si è, però, più avuta notizia. Sembrava l'avvio di un confronto vero, ci si preparava a parlare di tutela ambientale e della qualità della vita dei residenti, di piste ciclabili, di mitigazioni ambientali, della valorizzazione del museo di Altino, di interventi sulla

viabilità, di parcheggi; invece da ottobre non si è più avuta alcuna notizia, se non quelle di incontri tra singoli assessori e singole associazioni; modalità, questa, senz'altro da evitare poiché alimenta le divisioni tra le stesse associazioni". Se il tavolo avesse, quindi, funzionato, secondo quanto affermano i dem, molte polemiche sorte in questi mesi potevano essere evitate. "A cominciare dai contrasti emersi attorno al progetto della pista ciclabile Ca' Noghera-Tessera - leggiamo - i cui finanziamenti sono insufficienti; oppure sulla rotatoria del centro di Tessera per la quale molti residenti chiedono che il progetto venga illustrato in maniera ufficiale in Municipalità prima della sua approvazione in modo che possano dare il loro contributo, senza dimenticare le polemiche dei mesi scorsi sul taglio degli alberi dell'ex vivaio Benetazzo che poteva sicuramente essere evitato o contenuto se ci fosse stato il modo di confrontarsi con Save".

Mauro De Lazzari

© RIPRODUZIONE RISERVATA





TESSERA Uno dei parcheggi interni all'area dell'aeroporto intercontinentale Marco Polo

ARZIGNANO. Domani

Nuovi lavori di asfaltatura Un cantiere da 10 mila euro



Cantiere per asfaltature. ARCHIVIO

Asfaltatura in via Col Santo e in via Monte Adamello, ad Arzignano. Il Comune conferma il via ai lavori che riqualificheranno l'arteria stradale. «Verrà eseguito l'intervento - spiega Riccardo Masiero assessore ai lavori pubblici - con inizio compreso tra domani e martedì. La durata del cantiere è stimato in un paio di giorni circa. Per consentire l'effettuazione dei lavori si procederà con la chiusura della carreggiata. Il tutto, condizioni meteorologiche permettendo. L'importo dei lavori è di circa 9 mila euro». L'assessore Masiero e il sindaco Bevilacqua, con gli uffici comunali competenti, restano a disposizione per informazioni richieste dai cittadini. ● G.Z.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PERUGIA L'inchiesta sulle toghe e il colosso dell'edilizia

Così il Csm ha mandato a casa l'ex "controllore" di Condotte

La rimozione di Fraulini mentre Palamara, Lotti e Ferri volevano usarlo contro lelo

L'obiettivo Puntavano a danneggiare il procuratore aggiunto di Roma per via di un incarico a suo fratello

» MARCO LILLO
E ANTONIO MASSARI

Il nuovo presidente del Comitato di sorveglianza del gruppo Condotte è il presidente della quinta sezione del Consiglio di Stato Giuseppe Severini. Sostituisce il giudice Paolo Fraulini, rimosso dal Csm a fine luglio. La nomina è stato uno degli ultimi atti del ministro Luigi Di Maio e interviene su una questione delicata che incrocia lo scandalo Csm.

Al *Fatto* risulta che la rimozione di Fraulini fosse un argomento trattato già il 21 maggio scorso in una conversazione intercettata dai pm di Perugia. I parlamentari Luca Lotti e Cosimo Ferri e il pm Luca Palamara, a totale insaputa del giudice Fraulini, infatti, cercavano un modo per agganciare il presidente del comitato di Condotte per avere notizie utili a mettere in difficoltà il procuratore aggiunto di Roma, Paolo Ielo.

Fraulini poteva diventare la pedina di un gioco più vasto. Poiché uno dei tre commissari di Condotte, Giovanni Bruno, è il fratello di un ex imputata di Paolo Ielo, quell'incarico offerto dai commissari di Condotte al fratello del pm poteva essere imbarazzante (secondo Lotti-Ferri-Palamara) per Ielo.

LA SORELLA del professor Bruno è stata assolta, il pm Ielo aveva chiesto la sua condanna

per uno dei due capi di imputazione in primo grado, senza ottenerla. Inoltre l'incarico all'avvocato Domenico Ielo arrivava dopo una procedura competitiva e molto dopo la conclusione della vicenda della Bruno. Nonostante tutto però, per Lotti e compagni, quel fatto era importante e utile per screditare Ielo.

Fraulini non sapeva nulla delle manovre. Però quelle intercettazioni di Palamara, Lotti e Ferri sono note al Csm. Chissà se avranno avuto un peso quando il 26 luglio i consiglieri hanno deciso di rimuoverlo all'unanimità con un provvedimento di auto-annullamento della precedente autorizzazione del Csm all'incarico.

La motivazione formale è che il suo impegno e il suo compenso per Condotte erano troppo alti rispetto a quelli dichiarati all'inizio. Il 21 maggio Palamara mentre è intercettato dice ai parlamentari Lotti e Ferri: "Senti una cosa ... se Fraulini vuole, può chiedere le carte di colui che è stato consulente", cioè Domenico Ielo. Ferri afferma subito: Palamara vuole convincere Fraulini a mostrargli le carte degli incarichi del fratello del pm Ielo. A tal fine Palamara vuole andare da un'amica di Fraulini, l'avvocata G. (anche lei totalmente ignara) e Ferri gli suggerisce di tentare quella carta: "Dillo ... perché Fraulini ora rischia ... di essere sbattuto fuori ... vacante da G. (l'avvocata, Ndr) io non ci posso parlare con Fraulini perché era di Mi (la corrente dell'ex magistrato Ferri, ndr) e ha stracciato

la tessera". Secondo la trascrizione dei finanziari del Gico di Roma, a quel punto Lotti direbbe: "Vado io da G.". Ma al *Fatto* l'avvocata dice: "Io non ho mai visto Lotti. Conosco invece Palamara ma né lui né altri mi hanno mai chiesto di contattare il mio amico Fraulini". Palamara non ha difficoltà a dire che lui sì, conosce l'avvocata G. e potrebbe essere stato lui a dire: "Ci parlo io". Non Lotti.

Chiarito che Fraulini non c'entra con le manovre di Lotti e compagni, vale la pena di capire come sia maturata la sua rimozione. Nominato nel novembre del 2018 il giudice di Cassazione è stato rimosso il 26 luglio con un provvedimento all'unanimità su proposta presentata a maggio da tutti i membri laici di ogni area, dal M5s al Pd passando per FI.

Le fonti citate 'contro' Fraulini in questa delibera davvero molto originale del Csm sono praticamente un articolo de *L'Espresso* e le deposizioni dei due commissari di Condotte, Matteo Uggetti e Giovanni Bruno. Proprio Fraulini incautamente dichiarò a *L'Espresso* la sua colpa, cioè quella di lavorare troppo: aveva fatto 17 riunioni in sei mesi invece che una al mese come aveva dichiarato al Csm all'inizio. E non avrebbe comunicato il dettaglio dei suoi compensi.

Fraulini sostiene nella sua nota di 'difesa' che aveva trasmesso al Csm però le tabelle con i parametri per stabilire la sua remunerazione e che si riteneva già autorizzato visto che



aveva aderito a un appello del Csm, rivolto a lui e agli altri magistrati, per fare il presidente. Tesi respinta dal Csm che non ritiene utile nemmeno ascoltarlo. Fraulini è convocato dal Csm nello stesso giorno in cui sono auditi i due commissari. Loro possono dire la loro sul suo compenso e il suo impegno. Mentre Fraulini non può difendersi. Lo pregano gentilmente di tornare a casa e non lo convocano più. Nell'articolo de *L'Espresso* che gli è costato l'incarico si descrivevano i rapporti non idilliaci di Fraulini con i commissari Bruno e Uggetti. Le decisioni più importanti dei commissari devono passare infatti dal Comitato di sorveglianza per l'autorizzazione e Fraulini era un presidente puntiglioso.

APPENA ARRIVA a novembre

trova 30 richieste di incarichi a professionisti e società di consulenza. Altri ne arriveranno poi. Tra i molti incarichi che ricevono uno stop iniziale troviamo quelli allo studio dell'avvocato Domenico Ielo, fratello del pm Ielo, e quello al professor Luca Di Donna, allievo di Guido Alpa, nonché titolare di uno studio nello stesso immobile (il quarto piano del palazzo di Largo Cairoli) dove c'era lo studio del professor Giuseppe Conte prima che diventasse premier e desse disdetta del contratto di affitto, lasciando la professione.

Il 19 dicembre i commissari Bruno, Uggetti e Alberto Dello Strologo (che poi si dimetterà) chiedono l'autorizzazione per dare un incarico al raggruppamento di professionisti capeggiato dallo studio Ielo-Mangialardi di Milano per l'assistenza

legale sulle riserve. Dopo una richiesta di chiarimenti il via libera di Fraulini arriva solo dopo che i commissari definiscono quell'incarico "strettamente indispensabile" e dopo che hanno ottenuto una riduzione del 5 per cento del compenso.

Anche il raggruppamento capeggiato da Luca Di Donna riceverà un incarico per il supporto alla formazione dello stato passivo di Condotte. Anche qui l'incarico passa solo dopo che i commissari attestano che è "strettamente indispensabile" e dopo l'introduzione di un tetto. Il compenso alla fine è 110 euro per le domande tempestive e 120 euro per le tardive. Il comitato però dà il via libera solo quando i commissari inseriscono un tetto al compenso di Di Donna pari a 400 mila euro. Anche se le domande fossero più numerose.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ipse dixit



COSIMO FERRI

Può chiedere le carte dei consulenti? Io non ci posso parlare perché ha stracciato la tessera di Magistratura indipendente

21 MAGGIO 2019



IPROTAGONISTI



LUCA LOTTI
Ex ministro renziano, intercettato nell'inchiesta di Perugia sul pm Palamara e il Csm



GIUSEPPE SEVERINI
Presidente di sezione del Consiglio di Stato, guida il comitato di sorveglianza di Condotte



Il gruppo Condotte è in amministrazione straordinaria: è il gruppo più importante dopo Salini-Impregilo e Astaldi Ansa

Reati edilizi in crescita

Nel 2018 sono aumentati del 68%, ma per ogni 100 ordinanze di demolizione se ne eseguono meno di 20. E su 100 abitazioni costruite al Sud la metà sono abusive

DI MARINO LONGONI
mlongoni@italiaoggi.it

Reachi edilizi in continuo aumento e impossibilità di abbattere la maggior parte degli immobili abusivi che vengono identificati: sono due aspetti drammatici di uno stesso fenomeno, la progressiva perdita del controllo del territorio da parte dello Stato, evidente soprattutto al Sud.

I numeri sono impietosi: secondo dati forniti da Legambiente il numero dei reati legati all'edilizia (6.578) l'anno scorso ha segnato una crescita del 68% rispetto all'anno prima. Le persone denunciate sono state 8.649 con un aumento del 74,4%, mentre il numero delle persone arrestate è in diminuzione: solo 35 contro le 48 dell'anno prima. La parte del leone la fanno quattro regioni del Sud, Campania, Calabria, Puglia e Sicilia, che da sole collezionano quasi la metà delle infrazioni registrate in tutta Italia.

Nonostante la gravità della situazione la macchina pubblica sembra paralizzata. Basta pensare che dal 2004 (anno successivo all'ultimo condono edilizio) al 2018 sono state emesse 71.400 ordinanze di demolizione, ma ne sono state eseguite 14 mila, cioè meno del 20%. E anche qui la maglia nera spetta alle solite regioni del Sud, con la Campania che si pone in vetta alla classifica delle inadempienze, con un tasso di abbattimento vicino al 3%. Non bastassero i dati di Legambiente ci sono anche quelli relativi al Def 2018, a certificare che ogni 100 abitazioni costruite nel 2017, ne sono state edificate 19,4 in modo parzialmente o totalmente abusivo. E se si va a distinguere la percentuale di abusivismo edilizio nelle varie macroregioni si trova che al Nord si supera di poco il 5%, mentre al Sud si arriva al 49,9%. Quel che è peggio, si tratta di un dato in costante aumento. Nel 2005 infatti l'indice di abusivismo complessivo era all'11,9%, dieci anni dopo era salito al 19,9. Il valore medio però non racconta tutta la verità, perché l'asestamento dell'ultimo biennio è dato da una riduzione dell'abusivismo nelle regioni del Nord, sceso in due anni dal 7,6 al 5,7%, a fronte del quale si registra però un incremento al Sud, passato dal 40 al 49,9% e nelle isole, dal 43 al 47%.

In pratica, mentre l'abusivismo edilizio al Nord si è ridotto entro limiti quasi fisiologici, nel Mezzogiorno e nelle isole è dilagato fino a essere un segnale evidente di perdita del controllo del territorio da parte dello Stato. Dati precisi, impossibili da confutare, a dimostrazione che soprattutto i comuni sanno o dovrebbero sapere, quante sono e dove sono le costruzioni abusive, ma non hanno la forza o la volontà politica per ripristinare la legalità. In teoria dovrebbero intervenire ogni volta che vengono a conoscenza della violazione della legislazione

urbanistica o edilizia. Di fatto la normativa che consente la repressione di questi abusi è complessa e il percorso giudiziario tortuoso, i tempi di definizione delle pratiche sono lunghi e il risultato finale non è garantito. Una recente sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo ha addirittura raccomandato di verificare caso per caso se l'ordine di abbattere il manufatto sia proporzionato oppure no, e sulla base di questo principio una recente sentenza del Tar di Reggio Calabria ha salvato dalle ruspe il vano cucina costruito abusivamente perché il comune non ne aveva prontamente rilevata l'irregolarità.

Da una parte la difficoltà politica degli amministratori locali che temono l'impopolarità derivante da una applicazione rigorosa delle norme di legge (con conseguente difficoltà a essere rieletti) dall'altra la complessità dell'iter giudiziario. Il risultato è che gli immobili che vengono demoliti o in qualche modo sanati sono una percentuale irrisoria rispetto a quelli non in regola, soprattutto al Sud.

I condoni edilizi avevano fornito negli anni passati un certo sfogo a questa dilagante illegalità, coprendo con un velo di ipocrisia l'incapacità dei comuni di far rispettare le norme urbanistiche. Paradossalmente, la mancanza di sanatorie per un periodo molto lungo (15 anni, se si esclude quella per Ischia voluta da Luigi Di Maio), anziché accrescere il tasso di legalità, lo sta facendo precipitare sempre più in basso.

— © Riproduzione riservata —





Legambiente sul rapporto tra immobili abusivi, ordinanze di demolizione e abbattimenti

Invasione del cemento illegale Cadono solo 2 ecomostri su 10

Pagine a cura
di **TANCREDI CERNE**

Il cemento illegale ha invaso l'Italia. E poco o nulla viene abbattuto. L'allarme è stato lanciato da Legambiente dopo aver raccolto dai comuni i dati relativi al rapporto tra immobili costruiti illegalmente, numero di ordinanze di demolizione e edifici effettivamente abbattuti. I numeri parlano chiaro. Se è vero, infatti, che tra il 2004 (anno successivo all'ultimo condono edilizio) e il 2018 sono state emesse oltre 71.400 ordinanze di demolizione di immobili abusivi a livello nazionale, solo 14 mila, pari a poco meno del 20%, sono state eseguite con il ripristino dei luoghi e l'abbattimento dell'edificio costruito senza i permessi. Una situazione a macchia di leopardo così come emersa dalla fotografia scattata da Legambiente: al fianco di regioni (come il Friuli Venezia Giulia) dove il rapporto tra ordini di demolizione e abbattimenti si attesta al 65%, esistono altre aree del Sud del paese dove la situazione sembra tutt'altro che sotto controllo. In Campania, il tasso di esecuzioni sul totale delle ordinanze di abbattimento non va oltre il 3%. Simbolo di un'Italia a due velocità, frutto dell'alternarsi di condoni edilizi che per decenni hanno rappresentato un bacino di voti imprescindibile per molti politici. «Per lungo tempo, nelle aree del Sud dove si concentra la maggiore illegalità urbanistica e in cui il voto è stato lungamente espressione di pratiche clientelari, fare campagna elettorale sulla speranza degli abusivi di non vedersi togliere e demolire la casa era la norma», hanno sottolineato gli analisti di Legambiente nell'ultimo rapporto sull'abusivismo in Italia. «Un atteggiamento diffuso, tipico di una classe politica che ha consentito all'abusivismo di crescere in maniera incontrollata per almeno tre decenni». Un fenomeno scaturito dal fallimento del meccanismo su cui si basano le demolizioni. «Bisogna riformare la legge quadro sull'edilizia (dpr 380/2001),

andando a sciogliere i nodi che per decenni hanno impedito che si desse seguito alle ordinanze di abbattimento degli abusivi», hanno avvertito da Legambiente. «I poteri sostitutivi di regioni e prefetti previsti in caso di inadempienza dei sindaci non hanno prodotto alcun risultato. Ferme restando le competenze dei comuni in tema di controllo urbanistico del territorio e di repressione dei reati, comprese le ordinanze di demolizione, è necessario che la potestà sanzionatoria, ossia l'abbattimento, faccia capo a un soggetto statale non condizionato da un mandato elettorale. Questo è il punto fondamentale su cui impostare una riforma legislativa». I dati raccolti non fanno che supportare questa necessità. Soltanto in Campania, per esempio, negli ultimi 15 anni le demolizioni lungo il litorale non sono arrivate a toccare nemmeno il 2% del totale degli immobili realizzati in via abusiva. Peggio hanno fatto soltanto il Molise (fermo a zero) e le Marche dove la percentuale degli immobili frontemare abbattuti non è andata oltre l'1%. Ma con valori assoluti chiaramente diversi da quelli della Campania. A Napoli e dintorni infatti, il numero delle ordinanze emesse per abusivi realizzati lungo la costa si è attestato a quota 11.092 tra il 2004 e il 2018. Ma solo 220 sono state quelle eseguite. In Calabria la percentuale costiera sale al 5,2% a fronte del 6,4% della Puglia. Tra le regioni del Sud, fa eccezione soltanto la Sicilia, arrivata a una percentuale del 15% nel rapporto tra il numero di ordinanze di abbattimento emesse per immobili costieri e quelle realmente eseguite. Ma quali sono i motivi per cui la giustizia ha stentato ad affermarsi? Secondo l'analisi di Legambiente, la questione è esclusivamente di carattere politico: abbattere una casa è un atto politicamente e socialmente impopolare. Per questo, non si fanno rispettare le ordinanze di demolizione e non si esaminano le pratiche ancora giacenti dei condoni

edilizi. Lo dimostrano bene i numerosi condoni approvati negli ultimi decenni in Italia (vedi articolo a fianco, ndr) che hanno consentito di riportare alla legalità diverse centinaia di migliaia di abitazioni costruite senza il benché minimo rispetto della normativa edilizia. Non ultimo, il decreto Genova approvato dal parlamento il 28 settembre del 2018, arrivato ad aiutare il popolo dei condonanti. Nascosto tra le righe di una legge d'urgenza varata per agevolare il lavoro di ricostruzione del ponte Morandi, la norma ha previsto la regolarizzazione degli edifici realizzati in aree a vincolo paesaggistico, culturale e idrogeologico. A sancire questo diritto, l'articolo 25 che sotto il titolo «Definizione delle procedure di condono», ha esteso le previsioni più generose del condono del 1985 anche alle istanze presentate sulla scorta dei condoni edilizi successivi, quello del 1994 e quello del 2003, senza che ne avessero alcun titolo. «Ci troviamo di fronte a una pagina vergognosa della storia italiana che ha prodotto e alimentato illegalità e ha cambiato i connotati a intere aree del paese», ha dichiarato Stefano Ciafani, presidente nazionale di Legambiente. «Non c'è altra soluzione. Contro gli abusivi edilizi il migliore deterrente sono le demolizioni e non certo nuovi condoni». Per fare questo, però, secondo Ciafani occorre procedere a una riforma legislativa che passi ai prefetti la competenza delle operazioni di abbattimento, perché non condizionati dal ricatto elettorale, lasciando ai comuni solo il controllo urbanistico del territorio e la repressione dei reati, compresa l'emissione delle ordinanze di demolizione. «Oggi i comuni agiscono più che altro su sollecitazione della procura della Repubblica, almeno per gli immobili colpiti da ordinanze sancite da sentenza di terzo grado», ha continuato il presidente di Legambiente. «Di fronte all'aut aut dei giudici, i sindaci hanno poche alternative. Gli abusivi lo sanno e, non di rado, decidono di autode-



molire, risparmiando migliaia di euro di spese». Secondo la legge 380/2001, se il proprietario di un immobile abusivo non rispetta l'ingiunzione alla demolizione entro 90 giorni, lo stesso viene automaticamente acquisito al patrimonio immobiliare pubblico, inclusa l'area di sedime per un'estensione massima di dieci volte la superficie dell'abuso. Questo significa che il patrimonio edilizio abusivo colpito da ordine di abbattimento non eseguito entro i tempi di legge, è a tutti gli effetti proprietà del comune, che lo demolisce in danno dell'ex proprietario, anticipando le spese che poi dovrà farsi risarcire. Nonostante questo, tuttavia, soltanto il 3,2% degli abusi non demoliti risulta oggetto di acquisizione al patrimonio comunale.

—© Riproduzione riservata—

Rapporto ordinanze-esecuzioni

Regioni	Numero di ordinanze emesse	Numero di ordinanze eseguite	Regioni	Numero di ordinanze emesse	Numero di ordinanze eseguite
Friuli Venezia Giulia	823	536	Toscana	5.098	1.262
Lombardia	4.895	1.827	Basilicata	946	224
Molise	441	148	Sardegna	2.538	491
Liguria	2.683	888	Sicilia	6.637	1.089
Emilia-Romagna	3.360	1.076	Puglia	2.252	366
Veneto	6.820	2.151	Trentino-Alto Adige	1.919	238
Piemonte	3.465	1.060	Lazio	5.604	689
Umbria	2.538	774	Calabria	2.816	168
Valle d'Aosta	140	42	Campania	16.596	596
Abruzzo	983	259	Totale	71.450	14.018
Marche	896	234			

Fonte: Legambiente su dati comuni italiani (2004-giugno 2018)

Le infrazioni nelle regioni a rischio

	Campania	Puglia	Calabria	Sicilia	Totale
Infrazioni accertate	1.169	730	789	480	3.168 (48,2% del totale)
Denunce	1.677	893	1.067	590	4.227
Arresti	1	1	21	2	25
Sequestri	308	260	356	121	1.045

Fonte: elaborazione Legambiente su dati Forze dell'ordine e Capitanerie di porto (2018)

I reati schizzano del 68,3%

Poco più di 6.500 reati soltanto nel 2018. È questo il dato allarmante sul peso dell'illegalità nel ciclo del cemento in Italia, dove in media vengono perpetrati ogni giorno diciotto reati. Il dato è stato presentato da Legambiente all'interno dell'analisi condotta sul business delle ecomafie nella penisola, da cui è emerso che il numero di reati legati all'edilizia, lo scorso anno, ha segnato una crescita del 68,3% rispetto a un anno prima a dimostrazione del business fiorente che ruota attorno all'illegalità nel ciclo del cemento. «Nel 2018 il numero di persone denunciate per reati legati al comparto dell'edilizia sono state 8.694 (+74,7%), mentre è risultato in calo il numero di quelle arrestate, solo 35 rispetto alle 48 dell'anno precedente», hanno avvertito gli esperti di Legambiente secondo cui è cresciuto il numero dei sequestri, arrivato a 1.619, il 37,5% in più rispetto al 2017. A conquistare il triste primato di regione più

segnata dal peso dell'illegalità nel ciclo del cemento è stata la Campania, che con il 17,8% delle infrazioni nazionali guida da molti anni la classifica nazionale. Segue la Calabria, con il 12% dei reati, e con il record assoluto di persone arrestate, il 57% del totale nazionale. Al terzo posto la Puglia con l'11,1% delle infrazioni, davanti al Lazio con il 7,8%, mentre quinte, ex aequo, si sono classificate Sicilia e Toscana con il 7,3% dei reati commessi a livello nazionale. «Quasi la metà degli illeciti, il 48,2%, si concentra nelle regioni a tradizionale presenza mafiosa, ovvero Campania, Puglia, Calabria e Sicilia», hanno sottolineato gli esperti di Legambiente secondo cui, restringendo il campo a livello provinciale, l'area più colpita dalla piaga dei crimini legati all'edilizia è Avellino, seguita da Napoli, Cosenza, Salerno e Reggio Calabria. Roma, Bari, Trento, Lecce e Crotone chiudono la classifica delle prime dieci.

Tra i crimini maggior-

mente diffusi, l'abusivismo edilizio che rappresenta una piaga dell'economia italiana. I numeri del fenomeno sono stati messi nero su bianco da parte del Cresme: nel 2018 il tasso di abusivismo si aggirava infatti attorno al 16%, considerando sia le nuove costruzioni sia gli ampliamenti del patrimonio immobiliare esistente. Una percentuale stabile che ricalca quella del 2017, ancora lontana, tuttavia, dai picchi del boom edilizio e degli anni a ridosso delle sanatorie, ma che segnala come il fenomeno dell'autocostruzione sia tutt'altro che superato. «In confronto agli anni del boom abusivo (collegato agli annunci di sanatoria) in cui si arrivava anche al 30%, oggi la stima è poco superiore alla metà di quel dato», hanno fatto sapere gli esperti. «Ben al di sotto dei picchi storici ma superiore comunque al tetto del 10% registrato in media dal 2006 al 2009».

—© Riproduzione riservata—

The screenshot shows a table with a green header and a green background for the data rows. The table contains multiple columns of text, likely representing different regions and their respective percentages of illegal acts in the construction sector. The headline at the top of the table reads 'I reati schizzano del 68,3%'.

Dal 1985 condoni e sanatorie edilizie a pioggia

L'abusivismo edilizio in Italia ha un alleato in parlamento. Basti pensare che dal 1985 a oggi si sono susseguiti tre condoni e oltre 25 tentativi di sanatorie edilizie. Un fiume in piena di norme e disegni di legge che hanno riportato alla legalità migliaia di immobili baciati dall'azione trasversale della politica. Lo sanno bene gli ol-

tre 230 mila proprietari di manufatti abusivi realizzati tra il 1983 e il 1984 a seguito dell'annuncio della prima legge quadro in materia urbanistico-edilizia varata dal governo Craxi per sanare ogni tipo di immobile con l'unica eccezione di quelli realizzati in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta. Risultato, fra il 1982 e il 1997 furono condonati ben 970 mila edifici. Ma la fine dell'abusivismo era ancora lontana dal venire. Undici anni più tardi, nel 1994, ecco infatti arrivare il primo condono dell'era Berlusconi che prevedeva l'introduzione di un solo tetto alle cubature sanabili: si poteva accedere alla sanatoria per un volume non superiore al 30% in caso di ampliamento di immobile esistente e non oltre i 750 metri cubi in assoluto per le nuove costruzioni. Anche in quel caso, secondo i calcoli del Cresme, vennero costruiti altri 220.000 abusi al fine di rientrare nella finestra temporale della legge. Ma la vera differenza venne fatta dalla legge

del 2003, il secondo condono targato Berlusconi, che prevedeva di rendere insanabili soltanto gli abusi edilizi presenti nelle aree a vincolo relativo, ossia paesaggistico, idrogeologico e sismico. Da allora gli sforzi della politica per aggirare quegli ultimi ostacoli sono stati costanti. Il senatore, ex di Forza Italia, Ciro Falanga, con il disegno di legge omonimo ha provato a obbligare le procure a seguire un vincolante ordine di priorità nelle demolizioni. Ma ci hanno provato anche i deputati regionali in Sicilia. Oppure l'ex sindaco di Trapani, Girolamo Fazio, che nel 2016 ha proposto di salvare le case abusive realizzate nei 150 metri dalla battigia sottoposti dalla legge regionale 78 del 1976 a vincolo di inedificabilità assoluta. Fino al presidente della Campania Vincenzo De Luca, con il disegno di legge regionale che suggeriva ai comuni di affittare le case abusive agli stessi proprietari. Tentativo poi respinto dalla sentenza 140/2018 della Corte costituzionale.

—© Riproduzione riservata—

La classifica regionale dell'illegalità nel ciclo del cemento

	Regione	Infrazioni accertate	% sul totale nazionale	Denunce	Arresti	Sequestri
1	Campania	1.169	17,8%	1.677	1	308
2	Calabria	789	12%	1.067	21	356
3	Puglia	730	11,1%	893	1	260
4	Lazio	514	7,8%	625	7	162
5	Sicilia	480	7,3%	590	2	121
5	Toscana	480	7,3%	572	0	28
6	Veneto	306	4,7%	338	0	86
7	Sardegna	287	4,4%	699	0	48
8	Lombardia	268	4,1%	357	0	25
9	Liguria	220	3,3%	402	1	42
10	Piemonte	205	3,1%	241	0	16
11	Basilicata	189	2,9%	193	2	38
12	Abruzzo	167	2,5%	173	0	24
13	Marche	163	2,5%	191	0	28
14	Trentino-Alto Adige	162	2,5%	162	0	7
15	Emilia-Romagna	138	2,1%	146	0	44
16	Umbria	137	2,1%	158	0	11
17	Molise	87	1,3%	111	0	8
18	Friuli Venezia Giulia	75	1,1%	87	0	7
19	Valle d'Aosta	12	0,2%	12	0	0
	TOTALE	6.578	100%	8.694	35	1.619

Fonte: elaborazione Legambiente su dati forze dell'ordine e Capitanerie di porto (2018)

La Corte europea dei diritti dell'uomo raccomanda di verificare il legittimo affidamento

Il tempo scansa l'abbattimento

In alcuni casi, tuttavia, non può essere il solo tempo decorso dall'abuso a evitare la demolizione. Ciò che conta è l'aumento di superfici e volumi non autorizzato dall'amministrazione, mentre il fattore tem-

po non può giocare a favore del responsabile dell'abuso perché il comune non risulta tenuto a motivare l'interesse pubblico a un atto dovuto come la demolizione dell'abuso edilizio

Pagina a cura
di **DARIO FERRARA**

Si salva dalla demolizione il vano cucina rivelatosi abusivo se all'epoca della ristrutturazione il comune nulla aveva obiettato sulla regolarità dei lavori per modificare la distribuzione degli spazi interni all'immobile. A quasi trent'anni dai fatti e di fronte a un manufatto di modeste dimensioni, quindi, l'amministrazione locale è tenuta a motivare l'interesse pubblico a ripristinare la legalità, visto che potrebbe essersi ingenerato un legittimo affidamento in capo al privato. E ciò perché la Corte europea dei diritti dell'uomo raccomanda sempre di verificare caso per caso se l'ordine di abbattere il manufatto sia proporzionato o no. È quanto emerge dalla sentenza 513/19, pubblicata dal Tar di Reggio Calabria.

La vicenda. Viene accolto il ricorso della nuova proprietaria dell'immobile, che non è responsabile dell'abuso. Il tutto grazie alla comunicazione di inizio lavori che risaliva al 1991: all'epoca, la vecchia cucina era stata trasformata in soggiorno e l'angolo cottura era stato ricavato in un locale che ricadeva nel cortile di proprietà esclusiva e non affacciava sulla strada. L'incremento di volume, però, risultava illegittimo: lo aveva stabilito il sopralluogo della polizia municipale. In occasione della precedente ristrutturazione, però, l'amministrazione non aveva rilevato la natura abusiva del vano ripostiglio che chiedeva di far abbattere. Insomma: l'ente locale conosceva lo stato dei luoghi fin dai lavori e nel privato si era ingenerato un legittimo affidamento sulla regolarità

delle opere. La stessa Corte di Strasburgo richiede che il giudice nazionale motivi in modo particolare sull'esercizio dei poteri dell'amministrazione che dà il via alle ruspe. In merito, la quinta sezione si è pronunciata il 21 aprile 2016 (nella causa 46577/15) sul caso di una coppia bulgara destinataria di un ordine di demolizione dell'immobile abusivo in cui vivevano. A parere della Corte è violato il diritto al rispetto della vita privata e familiare e dell'abitazione della Convenzione europea dei diritti dell'uomo se l'ordine di demolizione dell'immobile viene eseguito senza un'adeguata valutazione della sua proporzionalità alla luce della situazione personale degli interessati. Che invece dovrebbero avere a disposizione una procedura per ottenere una rivalutazione complessiva della proporzionalità della prevista demolizione dell'immobile, che è la loro unica casa. Nel caso di specie, insomma, il comune deve considerare l'entità e la destinazione dell'opera oltre che il tempo trascorso prima di ordinare una nuova demolizione.

I precedenti. Non può essere il solo tempo decorso dall'abuso a evitare la demolizione. Deve essere abbattuta la veranda edificata senza permesso di costruire, anche se realizzata molti anni prima e con materiali ritenuti meno «invasivi» come i pannelli in alluminio: ciò che conta è l'aumento di superfici e volumi non autorizzato dall'amministrazione, mentre il fattore tempo non può giocare a favore del responsabile dell'abuso perché il comune non risulta tenuto a motivare l'interesse pubblico a un atto dovuto come la demolizione dell'abuso edi-

lizio. È quanto sancito nella sentenza n. 1921/17, pubblicata dalla quarta sezione del Tar Campania. Insomma, al proprietario conviene rassegnarsi: non gli giova dedurre che l'intervento non assentito dall'ente locale integrebbe un'opera minore. In realtà la veranda costituisce una vera e propria ristrutturazione non autorizzata in quanto modifica sia la sagoma sia il prospetto del fabbricato: in materia di edilizia e urbanistica, infatti, affinché si abbia un nuovo volume è sufficiente la costruzione di un piano base con due superfici verticali contigui che determina uno spazio chiuso su un minimo di tre lati. Inutile poi sostenere che la struttura «incriminata» sarebbe stata costruita addirittura negli anni Cinquanta del secolo scorso: bisognerebbe invece dimostrare che l'intervento sia precedente al regolamento edilizio del comune, ancora più risalente. Il privato, inoltre, può invocare la formazione di un legittimo affidamento soltanto quando ha reso nota la sua posizione all'amministrazione e sia stato indotto a ritenere di essere in regola da un provvedimento dall'ente stesso, il che nella specie non è.

Ancora. L'opera abusiva va demolita anche se è stata realizzata oltre quindici anni or sono perché il comune non ha discrezionalità in materia né si configura alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto contro legge. È quanto si rileva dalla sentenza n. 1448/16, pubblicata dalla prima sezione del Tar Piemonte. Anche in questo caso, niente



da fare per il responsabile degli abusi. Il responsabile del servizio tecnico dell'ente rileva che la copertura del deposito è più alta del dovuto, mentre il muro esterno è avanzato di qualche metro. Inconferente la censura del proprietario dell'immobile secondo cui le opere sono state sì realizzate senza titolo, ma risulterebbero comunque conformi alla disciplina edilizia e urbanistica: il fatto è che il provvedimento sanzionatorio della pubblica amministrazione ha natura vincolata e scatta unicamente dopo l'accertamento di fatto secondo cui l'intervento edilizio non risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato. Il mero decorso del tempo dall'abuso non può mai essere utilizzato in favore dell'abuso né è richiesta una valutazione sull'interesse pubblico ad abbattere il manufatto. Sul muro esterno, invece, il ricorso risulta improcedibile perché è stata chiesta la sanatoria: l'ordinanza di

demolizione sarà sostituita da una concessione in sanatoria o da un nuovo provvedimento sanzionatorio.

Ma attenzione: le opere non si abbattono se il nuovo proprietario non sapeva degli abusi commessi dal precedente. Box e terrazza non si toccano, almeno per ora. Perché il vecchio proprietario al rogito aveva dichiarato la conformità delle opere alla concessione edilizia. Per dare il via alle ruspe il comune deve motivare l'interesse pubblico alla demolizione, anche nella zona soggetta a vincolo. Così secondo la sentenza n. 1349/15, pubblicata dalla prima sezione del Tar Campania, sezione di Salerno, con la quale è accolto il ricorso della persona che risiede nell'immobile da vent'anni. Il suo dante causa ha dato un tetto ai posti auto scoperti ricavandone un box con tanto di terrazza sopra. Ma, a quanto risulta, l'attuale titolare ha sempre ritenuto leciti i lavori: la buona fede deve essere confermata

da quanto risulta agli atti della compravendita. Le opere sono piuttosto risalenti e l'attuale proprietario ha riposto un legittimo affidamento nella struttura dell'immobile per com'è ora. Trova ingresso la censura contro il provvedimento dell'amministrazione secondo cui l'ordinanza viola le regole sulle misure sanzionatorie in campo edilizio: non dà conto dell'entità delle opere né della loro esatta qualificazione giuridica. Ciò non toglie che il comune possa di nuovo esercitare il potere repressivo, specie se si considera che l'immobile si trova in area vincolata. Ma dovrà comunque motivare sull'effettiva incidenza delle opere abusive sui valori paesaggistici tutelati e meritevoli di conservazione.

—© Riproduzione riservata—

Il principio

TAR CALABRIA Reggio Calabria

sentenza 513 del 24-08-2019 (L. 28.02.1985, n. 47, art. 26)

Deve essere annullato l'ordine di demolizione del manufatto abusivo laddove all'epoca dei lavori di ristrutturazione interna all'immobile, risalenti a quasi trent'anni prima, il comune nulla ha obiettato sulla regolarità dei lavori da eseguire e sul carattere abusivo o meno del vano ripostiglio all'interno del quale furono realizzati, dovendosi ritenere che l'incolpevole affidamento del privato possa dirsi positivamente, benché eccezionalmente, caratterizzato dalla piena conoscenza dello stato dei luoghi da parte dell'amministrazione e dall'implicita attività di controllo effettuata in precedenza

LA RIQUALIFICAZIONE

Un hotel a 9 piani in via Sarpi al posto del palazzo fatiscente

Progetto dell'architetto Muratori per conto di un gruppo di imprenditori padovani. Tre o quattro stelle con 96 camere e 60 posti auto. C'è un gestore interessato

Ok da Rfi-Ferrovie Bressa: «Operazione di rigenerazione senza consumo di suolo»

Dopo una pausa durata dieci anni, riprende in città la corsa all'apertura di nuovi alberghi di media grandezza. In Comune, esattamente al settore edilizia produttiva, è stato presentato alcune settimane fa il progetto per la realizzazione, in via Fra' Paolo Sarpi 38, di un nuovo hotel, che potrebbe essere classificato fra le tre e le quattro stelle.

IL PIANO

Il progetto, firmato dal noto architetto Giulio Muratori per conto della società Sarpi Immobiliare (formata da un gruppo di imprenditori padovani) prevede la costruzione di un albergo di nove piani a fianco dell'Hotel Cason (il tre stelle aperto nel 1970), con 96 camere e 60 posti-auto, negli spazi, abbandonati da decenni, dove c'era una vecchia tipografia. Prima di presentare il progetto in Comune, i rappresentanti della società hanno già ottenuto anche l'autorizzazione da parte di Rfi-Ferrovie dello Stato, visto che gli spazi interessati si affacciano, sul lato nord, sui binari della linea Padova-Ferrara-Bologna.

L'ARCHITETTO

«Il nuovo albergo andrebbe a riqualificare l'area ovest che si trova a ridosso della stazione, dove, non lo dimentichiamo, c'è anche il parcheggio Canova con una molti posti-auto disponibili ed è in apertura il grande supermercato Iperossetto» spiega l'architetto Muratori. «È un'area strategica distante

quindici minuti a piedi dalla Cappella degli Scrovegni e venti dal cuore della città. Una zona, tra l'altro, che merita di essere riqualificata in tempi brevi anche in prospettiva della realizzazione del tanto atteso Parco delle Mura. Il nostro programma piace molto agli addetti ai lavori. Tant'è che più di una compagnia alberghiera si è già offerta per gestirlo».

IL COMUNE

Anche l'assessore al Commercio ed alle attività produttive è entusiasta del progetto. «Siamo davanti ad un programma molto interessante» osserva Antonio Bressa. «È una vera e propria operazione di rigenerazione urbana, senza altro consumo di suolo». In città la corsa agli alberghi ha raggiunto il punto più alto a cavallo degli anni '80 e '90 quando, tutti sul lato est della stazione, sono stati costruiti l'ex B4, oggi di proprietà della famiglia Boaretto, di Abano Terme, il Galileo, di proprietà della stessa famiglia ed il Mantegna, costruito dall'impresa edile di Antonio Leonardo Cetera e gestito dalla catena spagnola NH. Nello stesso periodo è stato anche realizzato l'Hotel Methis, in riviera Paleocapa, considerato ancora oggi uno dei più belli della città, con vista diretta sul castello carrarese e sulla torre, da dove Galilei studiava gli astri del cielo. Per non parlare, infine, dell'arrivo della prestigiosa catena Hilton, che, tra un anno, dovrebbe riaprire l'ex hotel, a quattro stelle, Plaza, chiuso da oltre tre anni. —

Felice Paduano



L'ex tipografia abbandonata in via Sarpi

(FOTO BIANCHI)



FISCO & MATTONI

Quelli delle aree edificabili sono valori basati su presunzioni

di Sergio Trovato*

Sono fondati su presunzioni i valori delle aree edificabili che servono a determinare il quantum dovuto per le imposte locali. Presunzioni che in quanto tali possono quindi essere contestate dal contribuente e sono liberamente valutabili dal giudice. Spetta al contribuente provare il contrario, dimostrando che i valori deliberati dal Comune non sono in linea con i prezzi di mercato. È quanto chiarito dalla Corte di cassazione, con la sentenza 17248 del 27 giugno 2019.

Dunque, la delibera della giunta municipale che indica i valori delle aree edificabili per Imu e Tasi è fondata su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente se questi ritiene che non siano rispondenti ai valori venali in comune commercio, e sono liberamente valutabili dal giudice. Il valore di un'area deve essere calcolato facendo riferimento ai criteri fissati dalla legge, tra i quali: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, qualora questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. Tuttavia, il valore minimo delle aree può sempre essere disatteso

qualora risulti un valore maggiore accertato dal Comune.

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici «generali o attuativi» oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile Imu è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera), dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione del fabbricato. In base alla finzione giuridica prevista nella disciplina dell'imposta (art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992) durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.

Un'area, quindi, viene considerata edificabile quando è inserita nel Piano regolatore generale ed è soggetta alle imposte locali indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. Spetta al Comune, su richiesta del contribuente, attestare se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Se lo strumento urbanistico è approvato dal consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento delle imposte. (riproduzione riservata)

*avvocato

