

Rassegna del 20/07/2020

ASSOCIAZIONI ANCE

18/07/2020	Gazzettino Venezia	12	Controlli nei cantieri Ance: «Solo l'8% inadempiente»	...	1
19/07/2020	Mattino Padova	23	Timida crescita nel corso del 2019: ora con i bonus si può fare il bis	...	2
20/07/2020	Sole 24 Ore	9	Superbonus per le ricostruzioni - Demolire e costruire è la nuova chance del 110%	Aquaro Dario - Dell'Oste Cristiano	4

SCENARIO

19/07/2020	Corriere del Veneto Treviso e Belluno	11	Sanità pubblica, green e lavoro I pilastri del Pd per il Veneto	A.r.t.	8
18/07/2020	Gazzetta del Mezzogiorno	6	Sbloccato il Piano casa - Sbloccato il «piano casa» ora si potrà ricostruire	...	9
20/07/2020	Gazzettino Belluno	2	Siamo tornati al traffico di dicembre - Turisti e traffico raggiunti e superati i livelli pre pandemia	Zambenedetti Andrea	11
20/07/2020	Gazzettino Belluno	2	A27 gratis, tutti d'accordo: «Ottima idea, si faccia subito»	Alpago Novello Pietro	13
18/07/2020	Gazzettino Treviso	5	Intervista a Luca Zaia - A27, Zaia insiste: «Tutta gratuita» - Zaia rilancia la A27 «Sia totalmente gratis»	Calia Paolo	14
20/07/2020	Gazzettino Treviso	3	Case, effetto superbonus: il 40 per cento spinto all'acquisto	...	17
18/07/2020	Gazzettino Venezia	14	Piano degli interventi, battaglia in Consiglio per verde e cemento	Fullin Michele	18
19/07/2020	Gazzettino Venezia	11	Bretella, Rfi accelera: subito gli espropri - Bretella, Rfi accelera: espropri subito	Trevisan Elisio	20
20/07/2020	Gazzettino Venezia	9	Piscina, obiettivo fine 2021	Fenzo Fulvio	23
17/07/2020	Gente Veneta	19	Autostrada del Mare, svolta per il progetto	Babbo Giuseppe	25
20/07/2020	Giornale di Vicenza	17	Valgadana, ponte chiuso per verifiche	Rigoni Gerardo	26
20/07/2020	Il Fatto Quotidiano	10	L'Italia all'asta: il virus stende pure il mattone - L'Italia disperata che va all'asta Il Covid stende pure il mattone	Floris Francesco	27
18/07/2020	Italia Oggi	8	Il decreto Rilancio, lodevole per il superbonus del 110 per cento, contiene delle disposizioni demagogiche che andrebbero corrette	Spaziani Testa Giorgio	30
18/07/2020	Italia Oggi	39	Procedure più snelle per edilizia e appalti	...	31
18/07/2020	Italia Oggi	32	Abusivismo di opere successive	Magagnoli Andrea	32
20/07/2020	Italia Oggi Sette	1	Un turbo ai cantieri per scordare il Covid	Longoni Marino	33
20/07/2020	Italia Oggi Sette	2	Enigma superbonus 110% - Soglie e adempimenti rendono il Superbonus un rompicapo	Bongi Andrea - Poggiani Fabrizio_G.	34
20/07/2020	Italia Oggi Sette	3	Bonus, in slalom tra gli illeciti	Nisco Luca	37
20/07/2020	Italia Oggi Sette	4	Disco verde agli interventi minori e ai condomini minimi	Bongi Andrea - Poggiani Fabrizio_G.	39
20/07/2020	Italia Oggi Sette	5	Edilizia, prevale la linea soft	Ciccia Messina Antonio	41
18/07/2020	Mattino Padova	26	Dodici bifamiliari su 14 mila metri Ecco il complesso nell'area Guizza	Preziosi Luca	43
19/07/2020	Mattino Padova	36	«Solo la sr 308 può collegare l'Alta alla Pedemontana»	S.B.	45
20/07/2020	Mattino Padova	20	Lavori a Noventana impegnati 330 mila €	G.A.	46
20/07/2020	Mattino Padova	23	Torna all'asta il patrimonio da 14 milioni della Cosecon	Stievano Nicola	47
20/07/2020	Mattino Padova	23	Lavori di asfaltatura per 100 mila euro	AL.CE.	49
18/07/2020	Nuova Venezia	20	Canale Vittorio Emanuele al via i carotaggi per i fanghi	A.V.	50
18/07/2020	Nuova Venezia	21	Intervista a Alberto Scotti - Il progettista e i guai del Mose «Ci sono, li stiamo risolvendo»	Vitucci Alberto	51
18/07/2020	Nuova Venezia	21	«La barriera deve funzionare con i fari accesi sulla legalità»	A.V.	53
18/07/2020	Nuova Venezia	23	Appello per il Porto «Servono più servizi per i container»	...	54
18/07/2020	Nuova Venezia	20	Ponte della Zecca rifatto Rimosse le passerelle "provvisorie" da 30 anni «Venezia brande opera»	Vitucci Alberto	55
18/07/2020	Nuova Venezia	30	Muretti rinforzati e nuove paratie al via la messa in sicurezza del Piave	Monforte Giovanni	57
18/07/2020	Nuova Venezia	30	«Un piano nazionale per proteggere le coste dell'erosione»	G.Mo.	58
19/07/2020	Nuova Venezia	30	Peep ko, ma 11 ettari restano edificabili Aree d'atterraggio per i crediti edilizi	Romeo Carlo	59
20/07/2020	Nuova Venezia	22	In arrivo le prime case in acciaio	G.Ca	61
18/07/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	17	Primo "bollino rosso" sull'A4 Venezia-Trieste	...	62
18/07/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	10	Autostrade, priorità a soci stabili italiani In pole F2i e Poste Vita, si sfilano Generali	Baroni Paolo	63
18/07/2020	Sole 24 Ore	9	Bologna ha scelto di salvare lo stadio	Merola Virginio	65
18/07/2020	Sole 24 Ore	7	Intervista a Giovanni Legnini - Legnini: «Con le nuove norme 5mila cantieri in un anno» - «Con le nuove norme saranno aperti 5mila cantieri in un anno»	Ludovico Marco	66

20/07/2020	Sole 24 Ore	9 Sì al bonus per le vecchie case con camino	Borgoglio Alessandro	67
20/07/2020	Sole 24 Ore	15 Dossier - Idee per la ripresa - Scommesse sostenibili contro il degrado	L.Ca.	68
20/07/2020	Sole 24 Ore - Norme e Tributi	24 Nt+enti locali & edilizia - Affidamenti possibili anche fuori programma	Guiducci A. - Ruffini P.	69
20/07/2020	Sole 24 Ore .casa	11 Progetto della settimana - Cohousing di montagna nella baita Giaglione	Voci Maria_Chiera	70
18/07/2020	Sole 24 Ore Plus	12 Le novità con il sismabonus - Polizze casa, orientarsi con il sismabonus	Pezzatti Federica	71
20/07/2020	Stampa Speciale	5 Via libera alle seconde case Superbonus, l'inghippo dei tetti di spesa	Gravina Carlo	72
20/07/2020	Tribuna-Treviso	16 Capoluogo e cemento Un milione di metri cubi autorizzati dal 2001	F. C.	74

Controlli nei cantieri Ance: «Solo l'8% inadempiente»

EDILIZIA

MESTRE In due mesi 171 controlli nei cantieri edili per le norme anti Covid-19: il 42,1% è risultato in perfetta regola; il 49,7% ha evidenziato qualche carenza ma con il sostanziale rispetto dei protocolli; inadempiente l'8,2% delle ditte.

Il Centro edili Venezia (Ceve), ente paritetico per la sicurezza e la formazione gestito da Ance Venezia e dalle organizzazioni sindacali dell'edilizia, traccia un primo bilancio dopo la ripresa dell'attività dei cantieri dal 4 maggio scorso, cioè dalla fine del lockdown. «I controlli hanno riguardato diverse tipologie di cantieri - spiega il presidente di Ceve, Cristiano Perale - in prevalenza nuove costruzioni e ristrutturazioni. Soprattutto si sono concentrate su cantieri di piccole dimensioni: oltre il 76% con un numero di operai tra uno e 5 e quasi il 50% di importo non superiore a 500mila euro. L'esito delle visite, che non hanno carattere sanzionatorio, ma di assistenza e consu-

lenza alle imprese, è stato nel complesso più che confortante». «Appena l'8,2% delle ditte risultato inadempiente è una dimostrazione della maturità e consapevolezza della stragrande maggioranza delle imprese, e dell'efficacia dell'azione di informazione e di formazione del nostro sistema associativo» sottolinea il presidente di Ance Venezia, Giovanni Salmistrar.

Intanto, nei giorni scorsi è stato siglato tra Ance Venezia e le organizzazioni sindacali dei lavoratori l'accordo per l'istituzione del Comitato territoriale anti Covid-19, previsto dai protocolli nazionali, con funzione di supporto a imprese e lavoratori nell'osservanza delle prescrizioni per il contrasto del virus. Un supporto ancor più importante considerato che nella provincia di Venezia il settore è caratterizzato da un alto numero di micro e piccole imprese che, da sole, faticano a far fronte a tutti gli adempimenti previsti dalle normative contro il rischio di contagio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL RAPPORTO ANCE

Timida crescita nel corso del 2019: ora con i bonus si può fare il bis

Gli investimenti nelle costruzioni sono saliti del 2,3%. I dati sono più confortanti nel Nord, mentre al Sud la situazione è ancora stagnante.

L'edilizia rappresenta uno dei settori chiave per l'economia italiana. Nonostante le flessioni affrontate negli ultimi anni, infatti, questo comparto rappresenta ancora l'8% del Pil nazionale. Nel 2019 gli investimenti legati alle costruzioni sono cresciuti del 2,3%, stando alla nota dell'Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili). Un timido segnale di ripresa, che potrebbe diventare significativo, considerando che l'edilizia è legata con il 90% dei settori economici. Il 2,3% di crescita segnato dall'Ance si deve innanzitutto all'espansione del comparto residenziale e non residenziale privato, così come al primo segno più degli ultimi anni per quanto riguarda le opere pubbliche. Come sottolinea lo stesso organismo di categoria, tuttavia, si tratta di un incremento ancora insufficiente: specie alla luce della contrazione dei livelli produttivi di oltre un terzo. Il risultato lockdown, era stato la chiusura di circa 130mila imprese, unita alla perdita di 640mila posti di lavoro. Proprio per controbilanciare questi dati, il governo ha previsto le agevolazioni legate all'ecobonus e al sismabonus. Tutte ventate d'aria fresca per un settore che necessita di tornare al lavoro con un'intensità che è mancata negli ultimi anni. Per effettuare la propria analisi sullo stato di salute del settore costruzioni, l'Ance ha preso in considerazione un ampio paniere di dati. Le cifre raccolte dipingono un quadro assolutamente non omogeneo a livello territoriale. Le compravendite nel Nord del Paese, ad esempio, sembravano essersi avviate - già al termine dello scorso anno - verso un percorso di lenta risalita, con Milano che segnava un +9,3%. Il Mezzogiorno, al contrario, appariva ancora ampiamente in affanno (-1% registrato a Napoli). Il Centro Italia nel complesso mostrava uno stato di salute buono, anche se con numeri contenuti rispetto a quelli del Nord del Paese (+6,2% a Roma).





Nel 2019 gli investimenti legati alle costruzioni sono cresciuti del 2,3%

Superbonus per le ricostruzioni

Lavori agevolati. La possibilità di utilizzare l'incentivo per demolire e riedificare un intero stabile, ampliata dal decreto Rilancio, viene ora resa più efficace dal Dl Semplificazioni

Nell'ingarbugliato catalogo del superbonus si è aggiunta una possibilità: demolire e ricostruire un edificio sfruttando la detrazione del 110% sui lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, impianti di riscaldamento e interventi di efficienza connessi). Una possibilità – già prevista per l'antisismica – che è stata aggiunta con la conversione in legge del decreto Rilancio. Ma

che viene resa più efficace dal decreto Semplificazioni (il Dl 76/2020, in vigore da venerdì scorso), che interviene sul Testo unico dell'edilizia per allargare la nozione di «demolizione e ricostruzione». L'edificio demolito può essere infatti ricostruito modificando «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche».

Aquaro, Borgoglio e Dell'Oste

— a pag. 9

Demolire e costruire è la nuova chance del 110%

I nodi della ripresa: le agevolazioni sui lavori

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Nell'ingarbugliato catalogo del superbonus c'è una possibilità in più: demolire e ricostruire un edificio sfruttando la detrazione del 110% sui lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, impianti di riscaldamento e interventi di efficienza connessi).

La possibilità – già prevista per l'antisismica – è stata aggiunta con la conversione del decreto Rilancio, che ha ricevuto giovedì scorso l'ok definitivo del Parlamento. Ma viene resa più efficace dal decreto Semplificazioni (il Dl 76/2020, in vigore da venerdì scorso), che interviene sul Testo unico dell'edilizia (articolo 3, lettera d) per allargare la nozione di «demolizione e ricostruzione» ricompresa nella categoria della «ristrutturazione» (anziché nella «nuova costruzione», che in quanto tale non è agevolata dai bonus fiscali sul recupero edilizio).

Finora, la demolizione-e-ricostruzione non è mai decollata in Italia: si stima incida molto meno del 5% delle circa 54.700 nuove costruzioni edificate

Il Dl Semplificazioni permette di riedificare con cambio del sedime e dei prospetti proprio mentre il Dl Rilancio ammette all'ecobonus potenziato le sostituzioni edilizie

nel 2019 secondo l'Istat. Ora però, in virtù del Dl Semplificazioni, è possibile ricostruire l'edificio demolito modificando «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche» ed eseguendo le innovazioni necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche e per l'accessibilità, oltre che per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento. Inoltre, si può aumentare il volume dell'edificio senza sconfinare nella «nuova costruzione» quando la legge o gli strumenti urbanistici comunali lo prevedono. Un passaggio, quest'ultimo, che agevola fiscalmente anche gli ampliamenti consentiti dai piani casa.

Quali spese vanno al 110%



«Il tandem tra Dl Rilancio e Semplificazioni potrebbe funzionare, ma prima dei decreti attuativi e delle circolari è difficile dare una valutazione di efficacia», osserva Francesco Toso, vicedirettore del Cresme. In effetti, restano diversi punti da chiarire. Quando si demolisce e ricostruisce, le spese di ecobonus non esauriscono tutti i costi, pensiamo a impianti elettrici, pareti interne, pavimenti, bagni e così via: quale detrazione avranno questi interventi? E su quale massimale?

Lo stesso tema si ripropone se si ricostruisce con il sismabonus. «Per un edificio nuovo, che deve rispettare i livelli minimi di sicurezza, il costo delle strutture arriva a incidere mediamente per il 30% del valore dei lavori», spiega Andrea Barocci di Ingegneria sismica italiana.

Superbonus ad alta burocrazia

Il nodo di spesa è intricato anche perché il decreto allo studio del Mise pare orientato a introdurre dei limiti per i diversi interventi green, ad esempio in euro al metro quadrato. Inoltre, i professionisti dovranno attestare la «congruità» delle spese sostenute (sia per l'eco sia per il sismabonus).

C'è da chiedersi, allora, se tanta burocrazia non possa far preferire altre detrazioni meno ricche come il bonus facciate del 90%, ricordando che l'ecobonus al 110% richiede anche l'Ape ante e post lavori. «C'è anche un tema di contrattualistica complessa da non sottovalutare - aggiunge Toso -. Abbiamo già visto come il 36% portato a 50% abbia fagocitato con la sua semplicità molti interventi del vecchio ecobonus».

Le imprese e il ruolo delle banche

Il sismabonus premia da tempo la demolizione e ricostruzione eseguita dalle imprese. Operazioni che ora potranno andare al 110% e sfruttare l'allargamento dettato dal Dl Semplificazioni, ad esempio con cambio di sedime e prospetti. Ma per capire se decolleranno davvero molto dipenderà dalla possibilità per le imprese di finanziarsi cedendo il credito d'imposta alle banche.

Resta comunque un'altra opzione già roduta: la detrazione per gli interventi combinati di eco e sismabonus prevista fino a fine 2021, su una spesa di 136 mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. «Una detrazione che è rimasta invariata e vale l'80 o 85% a seconda del passaggio di classe di rischio e che, al contrario del 110%, conserva la premialità legata alla messa in sicurezza», dice Barocci.

SI RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REGOLE IN SINTESI

1

Ricostruzioni

Applicazioni più estese per l'ecobonus

● L'ecobonus potenziato al 110%, previsto dal Dl Rilancio per l'isolamento termico e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento si applica - sempre per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 - anche agli interventi di demolizione e ricostruzione.

2

Agevolazioni

Ok al cambio di sagoma e prospetti

● Il decreto Semplificazioni modifica l'ambito applicativo delle opere di «demolizione e ricostruzione». Si può ricostruire l'edificio anche «con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche».

3

Innovazioni

Sismabonus «super» senza salto di classe

● Nella ricostruzione rientrano anche le «innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica». Nelle zone sismiche 1, 2 e 3 si può quindi avere il superbonus al 110%, che è concesso senza bisogno di migliorare la classe di rischio dell'edificio.

La ricostruzione degli edifici è sempre stata un fenomeno residuale: ora si apre un nuovo spiraglio

Sullo sconto extralarge pesano ancora le incognite per le spese agevolate e le diverse certificazioni

LE NOVITÀ DELLA LEGGE

1

UNITÀ INDIPENDENTI

Detrazione anche nelle villette a schiera

Agevolati gli immobili autonomi in edifici plurifamiliari
Arriva un'apertura sull'ecobonus al 110 per cento. La detrazione del 110% per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri impianti efficienti (per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione o pompa di calore) si applica anche alle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari. A patto, però, che tali unità siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle villette a schiera.

2

SECONDE CASE

Super ecobonus solo su due unità

Nessun limite per sismabonus e lavori condominiali
Cade il vincolo sulle seconde case, ma ne spunta un altro. Ora le persone fisiche - sempre al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni - possono avere l'ecobonus al 110% (involucro, impianto termico e altre opere collegate) per gli interventi su massimo due unità immobiliari. Non contano, nel limite, i lavori su parti comuni condominiali. Quindi si può avere l'ecobonus al 110% sulla villetta al mare, sulla baita in montagna e sulla coibentazione del condominio in città. Per il sismabonus continua a non esserci alcun limite nel numero di unità immobiliari.

3

ISOLAMENTO TERMICO

Coibentazione con diversi limiti di spesa

I costi agevolabili cambiano in base al tipo di edificio
I massimali di spesa per gli interventi di coibentazione vengono differenziati in base alla tipologia di edificio. L'isolamento delle superfici è agevolato su una spesa:
• fino a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, o per le unità immobiliari indipendenti in edifici plurifamiliari e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
• fino a 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da due a otto unità;
• fino a 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

4

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Massimali per gli impianti in condominio

Il tetto di spesa detraibile dipende dalle unità presenti
Vengono rimodulati anche i tetti di spesa agevolabile per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri centralizzati a condensazione, pompa di calore, o di microgenerazione o collettori solari. La detrazione è calcolata su una spesa massima di 20mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari negli edifici fino a otto unità; o su un massimo di 15mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

5

TERZO SETTORE

Ammesse le Onlus e le società sportive

Nelle strutture sportive agevolati solo gli spogliatoi
L'ambito di applicazione del superbonus si estende agli enti del Terzo settore. Cioè le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), le organizzazioni di volontariato iscritte negli specifici registri, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome. Ammesse anche le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte al registro: ma solo per gli interventi che riguardano gli immobili adibiti a spogliatoi. Per gli istituti case popolari la scadenza non è il 31 dicembre 2021, ma il 30 giugno 2022.

6

BENI CULTURALI

Negli edifici vincolati il 110% è più facile

Per il superbonus non servono i lavori «trainanti»
Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) il 110% premia gli interventi agevolati dall'ecobonus ordinario anche se non sono "agganciati" ai lavori trainanti. Così il cambio di finestre su un edificio vincolato ha il 110% anche se eseguito da solo. Lo stesso principio vale quando l'edificio non è vincolato, ma gli interventi trainanti - nella maggior parte dei casi il cappotto termico - sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.



Interventi pesanti. Il superbonus del 110% premia interventi di cappotto e impianto termico o messa in sicurezza antisismica



**BONUS FISCALE
E RILANCIO
DELL'EDILIZIA**

«Competenze in campo per ripartire. I commercialisti snodo essenziale per i cluster d'impresa»: è il titolo del ciclo di 4 webinar organizzato dal Sole 24 Ore con il Cndcec che inizia domani, 21 luglio. Si parte con «La leva fiscale e finanziaria per riqualificare le città», dalle 12 alle 13,45 online su <http://s24ore.it/diretta-commercialisti> Con Achille Coppola e Giuseppe Laurino (Cndcec); Luca De Stefani (esperto Sole 24 Ore), Giuseppe Chianese (Assoprevidenza) e Marco Zandonà (Ance, esperto Sole 24 Ore)

Verso le elezioni

Sanità pubblica, green e lavoro I pilastri del Pd per il Veneto

TREVISO Ambiente, lavoro, sanità pubblica. Su questi tre pilastri si fonderà la campagna elettorale dei candidati della Marca al consiglio regionale in vista del voto del 20 e 21 settembre. Ieri mattina il segretario provinciale Giovanni Zorzi ha presentato ufficialmente la lista dei 9 candidati, 5 uomini e 4 donne: «Abbiamo creato una squadra che è espressione dei vari territori ed è formata da volti già noti perché i tempi saranno brevi» ha spiegato. Capolista sarà l'uscente Andrea Zanon, già vicepresidente della Commissione regionale all'ambiente ed ex euro-deputato. Nell'elenco compaiono poi i nomi della presidente dell'assemblea provinciale Luciana Fasto, del medico igienista Claudio Beltramello e dell'ex sindaco di Godega di Donatella Santambrogio. Ci sono poi Silvano Piazza, già primo cittadino di Silea, e l'ex assessore di Ponzano Renzo Trevisin. A completare la lista tre volti nuovi: il 22enne consigliere comunale di Cordignano Aiman Merouah, la 23enne ex coordinatrice regionale della Rete studenti Veneto Rachele Scarpa e la 33enne

ex segretaria del circolo di Motta Giulia Tonel. «Sappiamo che ci attendono mesi difficili, come ci indicano già i numeri sulla cassa integrazione e i dati sulle percentuali di inquilini che non riescono a pagare gli affitti, ma i problemi non li potrà risolvere chi negli ultimi 25 anni non ha prodotto nulla in Veneto – attacca Zorzi -. Io ricordo solo tre cose fatte dal governo di Zaia: il cantiere infinito della Pedemontana, il bollino alle colline del Prosecco e lo scaricabarile nei confronti del governo di fronte a qualunque difficoltà, invocando l'autonomia come panacea a tutti i mali». Zanon ha fissato ambiente, lavoro e sanità pubblica come i tre pilastri su cui il Pd costruirà la campagna elettorale. «Dobbiamo sfruttare l'opportunità offerta dal Green New Deal che mette a disposizione mille miliardi di euro in 10 anni per la riconversione energetica e ci può consentire di rilanciare l'industria e creare occupazione – chiarisce -, mentre dobbiamo lavorare per trattenere tutti quei professionisti della sanità che scappano dal pubblico verso il privato». (a.r.t.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EDILIZIA RECEPITO DAL GOVERNO EMENDAMENTO DEL PD PUGLIESE E DELL'ANCI

Sbloccato il Piano casa

Puglia, superate le bocciature della Consulta

● Il Governo ha recepito la proposta avanzata dal Pd pugliese sul Piano casa con cui superare la pronuncia della Corte costituzionale che aveva bloccato numerosi interventi edilizi di rigenerazione urbana. La soluzione, trovata dai parlamentari Lacarra e Pagano insieme al presidente nazionale dell'Anci, Decaro, è finita nel decreto Semplificazioni, permetterà di sbloccare tali interventi e dare fiato al settore.

SERVIZIO A PAGINA 6 >>>

EDILIZIA

LA MISURA DELLA REGIONE

LO STOP DEL CONSIGLIO DI STATO

La norma era stata giudicata incompatibile con lo Sblocca cantieri del governo giallo-verde. I Dem: assurdi veti da ambientalisti d'accatto

Sbloccato il «piano casa» ora si potrà ricostruire

Emendamento Pd-Anci al dl Semplificazione. Esulta Amati

● Il Governo ha recepito la proposta avanzata dal Pd pugliese sul Piano Casa con cui superare la pronuncia della Corte costituzionale che aveva bloccato numerosi interventi edilizi di rigenerazione urbana. La soluzione, trovata dai parlamentari Lacarra e Pagano insieme al presidente nazionale dell'Anci Decaro e finilata nel decreto Semplificazioni, permetterà di sbloccare tali interventi e dare fiato a un settore messo peraltro a dura prova dalla crisi da Coronavirus evitando ulteriore consumo di suolo. «Sin dalla sua genesi, il Piano Casa è stato bersaglio di critiche dure e il più delle volte infondate. La maggior parte di queste - spiegano i due deputati Pd - hanno fatto leva sulla retorica della speculazione e del deteriora-

mento del territorio e del paesaggio, nonostante gli obiettivi inequivocabili della legge siano, al contrario, il recupero del patrimonio edilizio esistente e, più in generale, la riqualificazione delle nostre città. L'inserimento della nostra proposta nel decreto (Art. 10) serve a riparare l'errore concettuale commesso dal Governo Giallo-Verde nel decreto "Sblocca cantieri": uno sbaglio che è costato l'interruzione di migliaia di interventi di recupero edilizio. Basti pensare che nel nostro Paese, l'80% degli immobili hanno bisogno di interventi di adeguamento sismico strutturale e di efficientamento energetico. Il Piano Casa nasce proprio con l'intento di incoraggiare quegli interventi (molto costosi) che permettono il recupero del patrimonio edilizio e, di conseguenza, disincentivare la costruzione di nuovi edifici con tutto ciò che ne consegue: consumo di nuovo suolo, cementificazione e riduzione degli standard urbanistici pubblici. È vero che il Piano

Casa - continuano - riconosce una maggiore volumetria a chi realizza interventi di riqualificazione, ma solo a fronte della cessione di parte della superficie da destinare agli spazi per i servizi pubblici e a migliorare la qualità insediativa. Peraltro, la normativa regionale del Piano Casa prevede che la ricostruzione, in ogni caso, non possa mai essere un modo per condonare gli abusi edilizi. Fa un po' ridere che proprio le associazioni di difesa dell'ambiente facciano le barricate su questo tema. La verità - concludono i due dem



- è che la nostra storia nazionale è costellata da stop e passi indietro dettati più dal pregiudizio ideologico e acritico che da posizioni fondate».

Torna in vigore l'eco-edilizia, il lavoro, la riqualificazione degli immobili e la legalità, dice Fabiano Amati, consigliere regionale Pd. «È proprio vero: le cose si apprezzano quando vengono a mancare. La sentenza della Corte costituzionale del 24 aprile scorso aveva reso inefficace il Piano casa pugliese, sulla base della stretta interpretazione di una norma statale contenuta nello sblocca cantieri. Un vero disastro, perché in un colpo solo - aggiunge - si mettevano in crisi l'intero settore edile, le professioni tecniche, le casse dei comuni e i progetti di riqualificazione. E il bello è che ci sono state pure sparute minoranze gaudenti, come se il diritto al piatto a tavola fosse appannaggio dei garantiti e dei benestanti con l'hobby di occuparsi solo a parole della povertà e dell'ambiente. Il governo nazionale - prosegue Amati - ha invece dettato un principio di favore nei confronti degli interventi di riqualificazione su edifici esistenti, agevolati da incentivi volumetrici, per conseguire i migliori standard di eco-edilizia con minore consumo di suolo ed efficientamento energetico, il sostegno a un comparto a notevole densità di posti di lavoro e l'eliminazione della discrezionalità amministrativa della pubblica amministrazione per garantire maggiore legalità e minori tentazioni corruttive». Ora «tutti i progetti di riqualificazione potranno andare avanti, a cominciare da quello del Comune di Bari per il suo lungomare».



EDILIZIA In Puglia potrà rifiatare



REGIONE Fabiano Amati



CAMERA Ubaldo Pagano

Viabilità

Siamo tornati al traffico di dicembre

Il monitoraggio sui flussi di traffico nel territorio della provincia di Belluno dicono che il traffico è tornato ai livelli pre Covid. In particolare sabato è stato superato il livello di traffico di domenica 22 dicembre. Una barriera che era già stata abbattuta domenica 22 luglio. Ieri, intanto, (come previsto) l'ennesima giornata di code e rallentamenti lungo le principali arterie della provincia.

Zambenedetti a pagina II

Turisti e traffico raggiunti e superati i livelli pre pandemia

► A rivelarlo il sito Enel X Here che analizza gli spostamenti
Anche ieri intasamenti lungo le principali strade provinciali

**DOPO LE 19
LA CODA
HA RAGGIUNTO
L'ABITATO DI OSPITALE
E BEN PRESTO
QUELLO DI TAI**

TUTTI IN CODA

BELLUNO Il traffico in provincia di Belluno è tornato ai livelli precedenti al coronavirus. Anzi, sabato ha raggiunto (e superato) il livello di domenica 22 dicembre 2019. Chi temeva che i turisti in questa stagione avrebbero faticato ad arrivare è presto smentito dai numeri. I dati elaborati da Enel X Here, che sono basati sugli spostamenti monitorando i navigatori satellitari, dicono chiaramente che sabato (e ancor di più domenica 12 luglio quando i sen-

sori hanno registrato un +37 per cento) si viaggia il trenta per cento (sabato +33) sopra la media del mese di dicembre. I dati relativi ai flussi di ieri saranno disponibili solo da oggi. Ma è bastato guardarsi attorno, nel fine settimana, per vedere quante auto ci fossero in movimento.

STRADE INTASATE

La bella giornata, con le temperature miti, ha spinto in avanti sull'orologio il problema del contro-esodo. Ma pochi minuti dopo le 18 le code si sono ripresentate puntuali. In senso opposto rispetto a quelle di sabato e della mattinata, quando gli incolonnamenti venivano segnalati verso il Cadore. Il primo alert della questura di Belluno arriva cinque minuti dopo mezzogiorno: «SS 51 di Alemagna rallentamenti tra uscita A27 Pian di Vedoia dire-

zione nord, fino a Longarone». L'inversione di tendenza, cioè i rallentamenti verso sud diventano questione di qualche ora. Appena il tempo di pagare il conto al ristorante e di rimettersi in marcia verso la pianura. Alle 16.19 vengono evidenziati i primi rallentamenti in discesa a Longarone: «Da pattuglia Polstrada SS51 km. 50 località Longarone rallentamenti con code».

INCIDENTE A CIMABANCHE



Alle 17, in una condizione di traffico già molto sostenuto, uno scontro tra due motociclisti a Cimabanche costringe alla chiusura della strada. Uno dei due feriti viene portato a Belluno, l'altro a Pieve di Cadore (le loro condizioni sono serie ma fortunatamente nessuno dei due sarebbe in pericolo di vita). Le operazioni di soccorso rendono necessaria la chiusura del tratto stradale. Negli stessi minuti la questura segnala, lungo la 51 di Alemagna «incolonnamenti da Ponte Cadore fino a località Quattro Valli».



POLIZIA IN MOTO Nei punti critici



PRE COVID Sabato più transiti di domenica 22 dicembre

(archivio)

AGORDINA

Neppure per l'Agordina è stata una gran giornata. In direzione Sedico, poco dopo le 17 il serpentone era fermo già da Agordo. E per l'intera giornata il passaggio di auto è stato senza soluzione di continuità nella corsia che porta verso Belluno. Una giornata a tutti gli effetti da piena estate.

ALLE 19

Nell'orario più critico, a partire dalle 19, la coda in discesa era ferma dall'abitato di Ospitale: ben presto si è allungata fino a Tai. «Meno peggio del previsto» si lascia sfuggire, nel pomeriggio, un addetto ai lavori per spiegare che, dopo quel che è successo sabato, ieri ci si attendeva se possibile un numero ancora maggiore di auto in transito. Ciò che è certo, ed è un'indicazione di cui non si può non tener conto, è che i flussi di traffico ormai sono ritornati al periodo precedente la pandemia.

Andrea Zambenedetti

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CODE E CANTIERI Per chi ha scelto le strade bellunesi ieri è stata l'ennesima domenica difficile (archivio)

A27 gratis, tutti d'accordo: «Ottima idea, si faccia subito»

**«SI APRIREBBERO
SCENARI INTERESSANTI,
IN PROSPETTIVA
MOLTO POSITIVI
PER IL NOSTRO
TERRITORIO»**

LE CATEGORIE ECONOMICHE

BELLUNO È stato il presidente della Regione Luca Zaia ad aprire il dibattito suggerendo la liberalizzazione dell'autostrada A27, dopo nazionalizzazione della gestione. Una proposta che a Belluno ha già raccolto il parere favorevole degli industriali che hanno suggerito - in alternativa - di destinare gli introiti alla Provincia per interventi migliorativi sulla viabilità. Ora ad intervenire sono anche le altre categorie economiche. «Sarebbe un grandissimo vantaggio per tutto il territorio - ha spiegato il presidente provinciale di Ascom, Paolo Doglioni - una mossa che aiuterebbe la viabilità di un territorio già di per sé difficilmente raggiungibile a causa della sua conformazione orografica. Di vitale importanza è, anche, permettere un flusso continuo e fluido concludendo il più in fretta possibile i diversi cantieri che ora troviamo sparsi per il territorio e che rischiano di creare ingorghi che scoraggiano i turisti».

GLI ARTIGIANI

Della stessa idea anche Claudia Scarzanella, presidente di Confartigianato: «Con la liberalizzazione dell'A27 si aprirebbero quindi scenari sicuramente interessanti, in prospettiva molto positivi per il nostro territorio». Una viabilità più lineare e

gratuita dal cuore del Veneto direttamente ai piedi delle montagne permetterebbe infatti uno spostamento molto più comodo, con la possibilità quindi di aumentare notevolmente il numero di persone che entrerebbero in provincia: «Un aumento del flusso porterebbe sicuramente più turisti, oltre ad aprire possibilità lavorative anche a chi abita fuori dal territorio. Rimangono sicuramente moltissime questioni, economiche ma non solo, prima che questo progetto diventi realtà, ma auspico davvero che questa volta riesca ad andare in porto». Un passo avanti importante quindi, accolto positivamente dalle categorie economiche.

PALAZZO PAGANI CESA

Rimangono aperte infatti moltissime questioni riguardo la situazione della viabilità come sottolinea il numero uno della Camera di Commercio, Mario Pozza: «Un pedaggio libero per l'A27 incentiverebbe sicuramente l'afflusso di persone nel nostro territorio, e risulterebbe un risparmio non indifferente per chi affronta spesso quel tratto di strada. Tuttavia - ha continuato - pari passo deve essere portato avanti l'adeguamento delle strade parallele: senza dei buoni collegamenti esterni si rischia infatti l'effetto imbuto». Nulla è ancora deciso, e sarà dunque il tempo a stabilire se la tanto sospirata liberalizzazione dell'A27 andrà e effettivamente in porto. Certo è che, soprattutto in questa complicata fase di ripresa, sorge da diversi addetti ai lavori la preoccupazione soprattutto per la situazione attuale di viabilità e territorio, ancora congestionata dai diversi cantieri.

Pietro Alpago Novello

© RIPRODUZIONE RISERVATA



A27, Zaia insiste: «Tutta gratuita»

► Liberalizzazione dell'autostrada, il presidente della Regione pungola il governo: «Ora è il gestore, tolga il pedaggio»

«L'autostrada A27 deve diventare gratuita. E non solo nel tratto trevigiano, di cui si parla ormai dalla notte dei tempi, ma lungo tutto il tracciato, compreso quello bellunese». Il governatore Luca Zaia rilancia un tema da sempre all'ordine del giorno nell'agenda politica trevigiana e veneta: la liberalizzazione dell'autostrada più importante della regione. E lo fa all'indomani della ri-nazionalizzazione della rete autostradale, conseguenza inevitabile dopo l'accor-

guenza inevitabile dopo l'accordo che prevede la graduale uscita del gruppo Benetton dalla gestione, che tornerà a essere pubblica. «Adesso si può fare perché il Governo, che è sempre stato proprietario della rete autostradale, ne diventa anche gestore. Prima c'erano contratti da rispettare. Ora chi per anni ci ha dato lezioni su come togliere i pedaggi dalle autostrade, può farlo». «Il Terraglio Est? Si farà lo stesso».

Calia a pagina V

La viabilità del futuro

Zaia rilancia la A27 «Sia totalmente gratis»

► Il governatore apre alla liberalizzazione della autostrada: «Toglierà i camion dalla Pontebbana»

► «Adesso è possibile farlo perché il Governo torna a essere sia il proprietario che il gestore»

**«PER ANNI I NOSTRI
OPPOSITORI CI HANNO
DATO LEZIONI SU COME
ELIMINARE I PEDAGGI,
OGGI HANNO LA POSSIBILITÀ
DI FARCI VEDERE COME»**

**«IL TERRAGLIO EST È
L'ALTERNATIVA?
NO, VERRÀ REALIZZATO
LO STESSO
POI LO STATO DOVRÀ
CREARE I COLLEGAMENTI»**

L'INTERVISTA

TREVISO «L'autostrada A27 deve diventare gratuita. E non solo nel tratto trevigiano, di cui si parla ormai dalla notte dei tempi, ma lungo tutto il tracciato, compreso quello bellunese». Il governatore Luca Zaia rilancia un tema da sempre all'ordine del giorno nell'agenda politica trevigiana e veneta: la liberalizzazione dell'autostrada più importante della regione, che attraversa il cuore produttivo di un'area che comprende Venezia, Padova, Treviso e Belluno. E lo fa all'indomani della ri-nazionalizzazione della rete autostradale, conseguenza inevitabile dopo l'accordo che prevede la graduale uscita del gruppo Benetton dalla gestione, che tornerà a essere pubblica.

Governatore Zaia, si parla di rendere

gratuita la A27 praticamente da quando è stata realizzata. Perché adesso sarebbe il momento giusto per farlo?

«Perché il Governo, che è sempre stato proprietario delle reti autostradali solo che prima le dava in gestione a terzi, adesso ritorna a esserne anche il gestore. Un'opportunità unica, da sfruttare. Sono da sempre favorevole alla A27 gratuita, ora si può fare».

E perché prima non era possibile?

«Era più complicato. Il Governo doveva fare i conti con un gestore e con degli accordi messi nero su bianco. Con dei contratti. Liberalizzare un tratto di autostrada voleva dire trovare una contropartita da un'altra parte. Non era una cosa semplice».

Per alcune forze politiche, come Pd e Movimento 5 Stelle, questa operazio-



ne bisognava farla molto prima.

«Adesso tutti quelli che per anni ci hanno dato lezioni sulle autostrade, dicendo che con una gestione pubblica si potevano anche eliminare i pedaggi, che ci hanno attaccato sulla Pedemontana facendo intendere che senza Zaia sarebbe stata gratuita, hanno la possibilità di dimostrarcelo, di passare dalle parole ai fatti. Ma non lo dico per sfida. Ripeto: per me la A/27 è da liberalizzare».

Soprattutto il Pd, in special modo quello trevigiano, si è sempre battuto per questa opzione, per rendere la A27 gratuita. Adesso è d'accordo anche lei?

«Non adesso, ma da quando ero presidente della Provincia. Al Pd comunque dico una cosa: governa il paese dal 12 novembre 2011, con un'unica parentesi di poco più di un anno. Adesso che il Governo ha avviato la ri-nazionalizzazione delle rete autostradale non ha nemmeno più il problema di dover trattare con il gestore, cosa in passato mai capitata. Il Pd fa parte del Governo: lo faccia».

Per anni il dibattito politico su questo punto è stato accesiissimo.

«Per anni, in realtà, ci hanno accusati di voler difendere Benetton. Non abbiamo mai difeso nessuno, ma solo detto che i contratti firmati vanno rispettati. Adesso le cose sono diverse, il quadro è totalmente cambiato. La questione della concessione è una sorta di Big Bang che consente di forgiare una realtà nuova. È un'opportunità da cogliere. E chi è al Governo adesso ha tutte le possibilità per farlo».

A Treviso la liberalizzazione della A27 viene sempre indicata come l'alternativa migliore per non fare l'ulti-

mo tratto di Terraglio Est.

«Il Terraglio Est si farà: ormai l'iter progettuale e burocratico sono praticamente conclusi e manca poco per partire con i lavori. Poi si potranno ipotizzare bretelle di collegamento tra le varie parti del territorio e l'autostrada resa gratuita».

Perché è così importante togliere i caselli dalla A27?

«Parliamo di un'autostrada che è una sorta di tangenziale per una delle aree più produttive della regione. Liberalizzandola potremmo sgravare dal traffico pesante la rete stradale ordinaria, obbligando i camion a percorrerla. Poi il gestore, in questo caso il Governo, dovrà progettare collegamenti per facilitarne l'accesso».

Potrebbe essere un vantaggio anche per la sicurezza?

«Lo sarà. La A27 libera alleggerirà la pressione sulla Pontebbana, una delle strade con la più alta incidentalità in Italia. E sarebbe un vantaggio evidente anche per l'economia e per l'ambiente visto che andrebbe a ridurre i carichi di traffico sulle altre strade».

Lei pensa a un'autostrada tutta libera, dall'inizio alla fine, mentre normalmente ci si riferisce solo al tratto compreso tra Preganziol e i confini trevigiani...

«E perché? Se la si rende gratuita, dovrà esserlo dall'inizio alla fine. E sarà anche un impulso per il turismo visto che faciliteremo ai turisti l'arrivo sulle nostre montagne. L'autostrada, come tutti ricordano, nasce monca: arrivati a Belluno il tracciato avrebbe dovuto proseguire fino a Monaco di Baviera per realizzare quella Venezia-Monaco che non è ancora stata fatta».

Paolo Calia

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA SFIDA Il governatore Zaia invita il Governo a liberalizzare l'autostrada





LA PROPOSTA Un tratto della A/27 che unisce Venezia e Belluno: il governatore Luca Zaia propone che l'intero tracciato diventi totalmente gratuito per sgravare la rete ordinaria dai mezzi pesanti

Il mercato immobiliare**Case, effetto superbonus: il 40 per cento spinto all'acquisto**

Il superbonus spinge il mercato immobiliare trevigiano: è merito della misura introdotta dal decreto Rilancio se nelle ultime settimane il 40% dei potenziali compratori si è riscoperto interessato all'acquisto di una casa. Lo dice "impREsa", network trevigiano di agenzie immobiliari dislocate tra Veneto e Friuli. «Siamo davanti a un incentivo fiscale - l'analisi dell'amministratore delegato di "impREsa" Lucio D'Ambrosi - capace sulla carta di dare nuovo slancio all'economia, permettendo al contempo di riqualificare il patrimonio immobiliare delle nostre città, sia da un punto di vista dell'efficientamento energetico sia lato sicurezza in chiave antisismica. Sebbene fossimo ancora nel pieno della fase di conversione in legge e nonostante mancassero all'appello i decreti attuativi necessari ad entrare nell'operatività, attesi a breve, negli ultimi due mesi abbiamo notato come immobili storicamente poco appetibili abbiano risvegliato la curiosità di chi è a caccia di un nuovo tetto, che sia per farne la prima abitazione oppure spinto dal desiderio di investire i propri risparmi trasformandoli in rendita da locazione. Complice, in quest'ultimo caso, anche una recente inversione di tendenza: da uso turistico, il mattone sta tornando destinazione residenziale, una scelta che sul lungo periodo si rivelerà senz'altro vincente visto il gran numero di richieste di case in affitto che solitamente raccogliamo e che difficilmente si riesce ad evadere. Tra maggio e giugno scorsi, stimiamo che il superbonus al 110% abbia invogliato all'acquisto il 40% dei nostri potenziali clienti. Nel periodo preso in considerazione, abbiamo registrato un +36% di compravendite di immobili da ristrutturare sullo stesso bimestre del 2019».



Piano degli interventi, battaglia in Consiglio per verde e cemento

► Via libera alla variante che riorganizza l'assetto delle vie Vallenari e Ca' D'Oro a Favaro Veneto ► Emendamenti e proteste delle opposizioni contro la realizzazione di nuove abitazioni

**PASSA ANCHE
LA COSTRUZIONE
DELL'ASILO NIDO
"MILLECOLORI"
ALL'INTERNO DEL PARCO
DEL PIRAGHETTO**

URBANISTICA

MESTRE Scontri tra maggioranza e opposizione, con qualche piccola differenza di vedute anche all'interno della stessa maggioranza. Dopo quasi 10 ore di Consiglio comunale sono state approvate due delibere di urbanistica su Mestre che chiudono partite iniziate anni fa, ma avranno un certo impatto sul territorio. Con 20 voti favorevoli e 8 contrari è stato dato il via libera all'adozione della Variante al Piano degli Interventi numero 66, con la quale si riorganizza l'assetto urbanistico di due ambiti, in via Vallenari a Favaro e in via Ca' D'Oro a Mestre, in prevalenza di proprietà della società partecipata del Comune Ive. Da una parte c'è una destinazione definitiva a verde, dall'altra si prevede la costruzione di abitazioni. E qui le opposizioni (Pd, Lista Casson, Movimento 5 Stelle e Gruppo misto) sono balzate dalla sedia, con emendamenti e proteste che miravano a mantenere la non edificabilità di quelle zone, la cui pianificazione era decaduta e si poteva confermare la destinazione a verde.

«Questa delibera conferma la visione economica da anni Sesanta che ha questa amministrazione - commenta Davide Scano a nome delle opposizioni - che

espande la città nelle aree agricole».

IL PROVVEDIMENTO

«Visto che l'assetto urbanistico dei due ambiti, classificati come Piani di edilizia economica e popolare - si legge nel provvedimento - è ad oggi decaduto si procede con una ripianificazione dell'area. Viene inoltre stabilito di introdurre nuove funzioni e destinazioni d'uso, al fine di favorire lo sviluppo della residenza e di servizi urbani ad essa complementari. A fronte di una cessione complessiva di circa 32mila metri quadrati da destinarsi a verde territoriale, a bosco di riforestazione e opere di urbanizzazione primaria, viene sviluppata una residenzialità negli ambiti oggetto di una variante andando al contempo a ridurre in modo molto significativo la cubatura prevista originariamente dal Piano degli interventi».

L'ASILO

Via libera sofferto del Consiglio anche all'individuazione di una nuova area per la realizzazione dell'Asilo Nido "Millecolori" nell'area verde comunale di via Catalani: 19 voti favorevoli e 9 non votanti. Il provvedimento stabilisce che la costruzione del nuovo asilo non sarà più nell'area della scuola Querini, ma in una porzione del Parco Piraghetto. L'operazione - si legge - si sviluppa all'interno del progetto di ampliamento del parco Piraghetto, così come definito con l'accordo della stazione di Mestre, recuperando l'area retrostante l'ex scalo ferroviario

nell'ambito urbano per destinarla alla realizzazione di una nuova area cani in sostituzione di quella attuale che lascerà spazio al nuovo asilo. Per quanto riguarda la scuola ex Luzzatti la delibera fissa una minore cubatura rispetto a quella prevista, grazie al sistema di "crediti edilizi" che consentono alla società Cev Spa di trasferire la cubatura, pari a 4.696 mq in altre aree all'interno del Comune in compensazione alla riduzione di volume edificato sul progetto dell'area "Ex Luzzatti" dove è prevista la costruzione di un edificio a destinazione residenziale. «Questa situazione - ha detto Rocco Fiano (Lista Casson) - è stata provocata da due delibere precedenti che autorizzavano un edificio di 5 piani con 66 appartamenti in un luogo dalla viabilità molto difficile e questa delibera è per evitare una richiesta risarcimento danni che era stata fatta per evitare richiesta risarcimento danni alla Cev concedendo loro la possibilità di edificare». «È assurdo - gli ha fatto eco Monica Sambo, Pd - non è possibile arrivare in Consiglio senza poter discutere una delibera importante e per questo avevamo chiesto di rinviarla almeno alla prossima seduta». Per Renzo Scarpa (Misto) è stata un'operazione fallimentare da un punto di vista economico, mentre per Davide Scano (M5S) «l'asilo avrebbe dovuto essere realizzato nell'ex Luzzatti a costo zero. Qui l'Iva per 600 mila euro è a carico del Comune, e c'è anche un saldo negativo urbanistico-ambientale».

Michele Fullin

© RIPRODUZIONE RISERVATA



De Martin



«Non si può venir meno a impegni di 10 anni fa»

L'assessore Massimiliano De Martin ha ribattuto: «Non si può venir meno agli impegni presi 10 anni fa. Se si voleva ridurre l'edificabilità si doveva fare allora. È oggi un diritto del privato usare la cubatura prevista dal piano casa, ma gli abbiamo chiesto di venirci incontro. Non abbiamo paura di un ricorso da parte di Cev, che è stata collaborativa modificando e cedendo suoi diritti per far decollare alcune aree».



I TERRENI DI IVE
A sinistra la maxi-area tra la Vallenari bis e via Martiri della Libertà al centro dello scontro in Consiglio comunale. Qui sopra, l'ex scuola Luzzatti di via Silvio Trentin



Aeroporto Bretella, Rfi accelera: subito gli espropri

Rfi, Rete ferroviaria italiana, vuole per fine luglio la conferenza dei servizi sugli espropri dei terreni dove costruire la bretella per l'aeroporto. Al sindaco Brugnaro, invece, era stato promesso che se ne sarebbe parlato dopo le elezioni.

Trevisan a pagina XI

Bretella, Rfi accelera: espropri subito

► Rete Ferroviaria vuole anticipare a fine mese la conferenza ► I circa 60 proprietari di immobili danneggiati dal collegamento dei servizi e a fine agosto la presentazione delle osservazioni con l'aeroporto dovranno cercarsi in tutta fretta un avvocato

MOBILITÀ

MESTRE Con un blitz attuato approfittando della piena estate e dell'intorpidimento da Covid-19, Rfi, Rete ferroviaria italiana, vuole fissare a fine luglio la conferenza dei servizi per decidere sugli espropri relativi alla bretella che collegherà la linea Venezia-Trieste con l'aeroporto Marco Polo di Tessera, e a fine agosto la scadenza per la presentazione di osservazioni. I proprietari di case, capannoni e terreni tra Dese e Tessera dovranno, così, cercare avvocati disposti a lavorare ad agosto per farsi difendere ed ottenere un giusto riconoscimento per le tante espropriazioni e demolizioni previste.

Ha tutto il sapore di un blitz anche perché proprio Rfi in più di un'occasione aveva promesso al sindaco di Venezia, Luigi Brugnaro, che avrebbe atteso le elezioni amministrative prima di convocare la conferenza, in modo da non turbare la campagna elettorale.

I DANNI

«Ho sentito bene in più di un collegamento da remoto i responsabili della società parlare di ottobre o novembre - conferma lo stesso assessore alla Mobilità Renato Boraso -, e un anticipo così repentino dei tempi è vergognoso, com'è vergognosa l'assenza dello Stato a partire dai senatori e parlamentari veneziani. Ci sono una sessantina di proprietari pesantemente col-

piti dal progetto sia economicamente sia dal punto della qualità della vita, e anticipare a fine luglio la conferenza dei servizi indica la volontà di procedere a tutti i costi senza tener conto delle esigenze del territorio e delle richieste del Comune che quel territorio rappresenta».

Per capire di cosa si sta parlando, nei particolari, è utile leggere le osservazioni presentate dall'ex sindaco di Venezia, l'avvocato Giorgio Orsoni, per conto di una famiglia che vive nel posto destinato ad essere il più devastato dalla nuova infrastruttura, il "triangolo ferroviario", vale a dire i terreni compresi all'interno del nuovo svincolo ferroviario che sorgerà appena a nord del centro abitato di Dese e della bretella autostradale per l'aeroporto: un triangolo che sarà costituito dai binari che si staccheranno dalla linea Venezia-Trieste per andare verso il Marco Polo e che, al ritorno, andranno a ricongiungersi con la stessa linea. Ebbene, come scrive Orsoni, la coppia ha investito quasi un milione di euro per acquistare i terreni e ristrutturare gli immobili che ci sono sopra e ora rischia di trovarsi con un pugno di mosche in mano sia perché quell'area rischia di diventare invivibile con 92 treni regionali e a lunga percorrenza che passeranno ogni giorno sotto alle loro finestre, sia perché il valore delle aree e degli immobili precipiterà, mentre nel progetto depositato da Rfi in Regione lo scorso maggio (in pieno lockdo-

wn da Covid-19, a proposito di blitz) non si prende in considerazione nessuno di questi aspetti limitandosi a prevedere valori di esproprio tabellari ma che appaiono ridicoli a fronte di tutti questi danni e disagi.

CONTRO TUTTI

Ed ora con l'accelerazione data da Rfi alla conferenza dei servizi sugli espropri si rischia che le osservazioni presentate dal Comune e dai privati, comprese quelle dell'avvocato Giorgio Orsoni, vengano vanificate e ignorate dalle procedure accelerate.

Eppure dalle osservazioni del Comune (che, tra l'altro, lamenta la mancata progettazione della fermata per il nuovo stadio), dell'ingegnere ferroviario Gabriele Populin (che boccia il "cappio" per le molte interferenze negative), del senatore veneziano del Pd, Andrea Ferrazzi (che denuncia i danni provocati ai residenti e la mancata considerazione di un tracciato alternativo più a sud ovest verso Mestre che eviterebbe la demolizione di case e capannoni), vien fuori che il progetto è praticamente



da bocciare e che gli unici vantaggi sono per le imprese, dato che si passa da un costo originario di 110 milioni a 425 milioni e quindi a guadagni decisamente maggiori.

Per l'avvocato Orsoni il costo sarà addirittura superiore, oltre 475 milioni di euro, particolare che farebbe scattare l'obbligo legale da parte di Rfi di organizzare un "dibattito pubblico" sentendo le istituzioni e i cittadini coinvolti; e l'obbligo è duplice, sempre per legge, perché la bretella verrà costruita su aree che sono beni del patrimonio culturale e naturale iscritti nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Tutti, dunque, chiedono la discussione pubblica e Rfi, invece, anticipa la conferenza sugli espropri.

Elisio Trevisan

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La procedura

Il "dibattito pubblico" può fermare l'opera

Il "dibattito pubblico" o l'"inchiesta pubblica", insomma una consultazione pubblica, chieste dall'avvocato Orsoni nelle osservazioni al progetto della bretella ferroviaria non sono una semplice chiacchierata. Perché in tale dibattito, secondo la legge, si possono anche vagliare soluzioni progettuali alternative o addirittura l'"opzione zero", vale a dire che l'opera non venga neppure realizzata in considerazione delle valutazioni emerse, appunto, nel corso del dibattito. E sarebbe un bel problema per Rfi e Save, il gestore dell'aeroporto, che da anni sostengono il progetto. (e.t.)



**IL COMUNE NON CI STA
L'ASSESSORE BORASO:
«AVEVANO PROMESSO
IN PIU' OCCASIONI
CHE AVREBBERO ATTESO
LE ELEZIONI»**

I PUNTI CRITICI

Il nuovo svincolo ferroviario andrà a incidere sul valore di edifici e terreni nella zona attorno a Dese



IL TRACCIATO Il progetto del collegamento ferroviario. In alto, l'ex sindaco, l'avvocato Giorgio Orsoni; a sinistra l'assessore Renato Boraso

Piscina, obiettivo fine 2021

►Dopo la posa della prima pietra dell'ottobre scorso ►Riprendono i lavori, slittata la consegna dell'opera
il cantiere di via delle Macchine ha subito tre stop «Ma ci daremo da fare in estate per anticipare i tempi»

**IL COMUNE HA POCO PIÙ
DI UN ANNO DI TEMPO
PER DECIDERE A CHI
SARÀ AFFIDATA LA
GESTIONE DELL'IMPIANTO
DI MARGHERA**

IMPIANTI SPORTIVI

MARGHERA Prima i gatti (che c'erano), poi le bombe (che non c'erano) e, infine, il coronavirus, che c'è stato per tutti. Non erano bastati gli oltre vent'anni di attesa a Marghera per vedere concretizzarsi il sogno di una piscina come Dio comanda, tra promesse disattese, duelli su dove realizzarla e, due anni fa, l'ennesimo stop per il braccio di ferro tra Comune e Porto. A fermare i lavori che erano appena iniziati nell'autunno scorso ci si sono messi pure le colonie di gatti, le opere di smianamento per evitare sorprese dopo gli ordigni ritrovati negli ultimi tempi e, come tutti i cantieri del resto, l'emergenza Covid-19. Ma dalla scorsa settimana i lavori sono davvero ripartiti, con le ruspe che si sono rimesse in moto per lavorare senza fermarsi più fino al completamento dell'impianto. Che, salvo ulteriori sorprese negative, potrebbe ora essere pronto per l'autunno del 2021.

GRU IN ARRIVO

«Nei prossimi giorni verrà montata la gru - annuncia Andrea Mevorach che, con il Fondo Lucrezio, realizzerà la pisci-

na pubblica che sarà poi ceduta al Comune come previsto da anni nell'operazione che ha visto il

trasferimento del Mercato ortofrutticolo da via Torino a via delle Macchine -. La piscina verrà consegnata "chiavi in mano" all'amministrazione comunale, secondo il progetto che era stato previsto». E cioè un impianto che sarà dotato di due vasche: una di 25 metri di lunghezza e profonda da un metro e 80 a due metri, e una piccola di sei metri di lunghezza e di una profondità variabile da 80 centimetri a un metro e 20, ma anche con una palestra. La vasca più grande sarà affiancata da una gradinata in grado di ospitare un centinaio di persone, mentre un impianto fotovoltaico assicurerà un terzo del fabbisogno complessivo in termini energetici. All'esterno è poi previsto un parcheggio da oltre 50 posti che sarà sufficiente dato che, viste le dimensioni, all'interno non si disputeranno gare di particolare rilevanza.

I TEMPI

Le prime operazioni di cantiere risalgono ormai all'ottobre scorso, quando arrivarono il sindaco Brugnaro e il presidente del Porto Musolino per posare la "prima pietra". Ma dopo la prima pietra è arrivata anche la prima tegola: nell'area di via delle Macchine che era abbandonata da anni si erano accasate delle colonie di gatti che non potevano essere sfrattate da un gior-

no all'altro.

E così è arrivato il primo stop per consentire ai volontari di spostare le casette un po' per volta. «È stata necessaria una grande attenzione per questa operazione - riprende Mevorach - che ha richiesto anche del tempo. E altri 3-4 mesi se ne sono andati per l'indagine bellica che abbiamo dovuto compiere successivamente, senza comunque trovare ordigni. Poi, quando sembrava tutto a posto, ci siamo fermati per il coronavirus. Pazienza, ma da adesso in poi si corre».

Il nuovo cronoprogramma prevede di completare la piscina entro la fine dell'anno prossimo, ma l'intenzione è di premere sull'acceleratore fermando il cantiere solo per la settimana di Ferragosto di quest'anno e del 2021, arrivando così ad anticipare la consegna in autunno del '21. In parallelo (ma questo sarà compito del Comune) dovrà partire la gara per l'affidamento e la gestione del nuovo impianto, altrimenti ci sarà il rischio di averlo pronto senza nessuno incaricato di farlo funzionare. «Per quanto ci riguarda, noi pensiamo a realizzare la struttura nel miglior modo possibile - conclude Andrea Mevorach - con la soddisfazione, che abbiamo già, di dare lavoro ad un gruppo composto da imprese locali. È un obiettivo che ci eravamo dati in un momento economico difficile come questo, e ci siamo riusciti».

Fulvio Fenzo

© RIPRODUZIONE RISERVATA





«LA SODDISFAZIONE
- SPIEGA ANDREA
MEVORACH - È DI AVER
DATO LAVORO
AD UN GRUPPO DI
IMPRESE TUTTE LOCALI»

I PROBLEMI SUPERATI

Dalle colonie di gatti da spostare alle operazioni di sminamento, fino all'emergenza coronavirus



DUE VASCHE E PALESTRA Le ruspe di nuovo al lavoro per gli scavi nel cantiere di via delle Macchine dove in questi giorni sarà montata la gru. Sopra e sotto, il progetto della nuova piscina di Marghera



Autostrada del Mare, svolta per il progetto

La notizia era attesa da otto anni, da quando il progetto era stato bloccato per valutare la sostenibilità economica. Nei giorni scorsi è arrivata la svolta, che potrebbe rappresentare un punto di notevole importanza per il rilancio della mobilità verso il litorale di Jesolo e Cavallino-Treporti.

È l'effetto scatenato dalla decisione del Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica), che ha dato il via libera allo schema di convezione dell'accordo economico per la realizzazione dell'Autostrada del Mare, la superstrada a pagamento dal casello di Meolo a Jesolo con la possibilità di ampliare il collegamento fino a Cavallino. Si tratta dell'ultimo atto amministrativo che consente di concludere la procedura di gara ancora in corso. In sostanza è stato approvato lo "schema di contratto" che l'aggiudicatario del project, in corso di individuazione, dovrà firmare con la Regione per poter realizzare e gestire l'opera. L'iter amministrativo, avviato nel 2012 quando il Cipe aveva approvato il progetto preliminare, non si era più concluso per complesse vicende amministrative e burocratiche tra Amministrazioni centrali dello Stato.

Il progetto dell'opera prevede la realizzazione di una infrastruttura di circa 20 chilometri per un progetto dal valore di circa 200 milioni di euro, interamente finanziato da privati. Massima la soddisfazione

manifestata dai sindaci di Jesolo e Cavallino-Treporti, Valerio Zoggia Roberta Nesto, da anni impegnati in studi per migliorare la viabilità del territorio, soprattutto nei mesi estivi. Ugualmente la reazione del governatore del Veneto, Luca Zaia: «Si tratta di un passo importante – le sue parole – nell'ottica di uno sviluppo dell'industria turistica, principale industria del Veneto, che, come emerso durante l'emergenza sanitaria, dimostra di non poter più tollerare strozzature e penalizzazioni infrastrutturali».

E per risolvere il problema delle code estive, va segnalata anche la proposta della parlamentare Giorgia Andreuzza che ha presentato un emendamento al decreto rilancio con una serie di interventi per un totale di 160 milioni di euro: «Lo scopo – ha detto Andreuzza – è quello di avviare un piano strategico per l'accessibilità turistica verso il litorale del Veneto orientale attraverso la creazione di infrastrutture in grado di eliminare le interminabili code. Si tratta di avviare degli interventi strategici per il nostro territorio». Tra i progetti presentati, il miglioramento dell'accesso al casello autostradale di Noventa, una bretella di collegamento tra i Comuni di San Donà, Musile e Jesolo, un nuovo collegamento tra Jesolo e Cavallino, il completamento della circonwallazione di Jesolo e la sistemazione del "nodo" Portegrandi-Caposile-Jesolo.

Giuseppe Babbo



Valgadena, ponte chiuso per verifiche

L'opera, risalente agli anni '80, nell'autunno scorso aveva evidenziato esfoliazioni alla base dei piloni
Ecco le alternative per chi si sposta durante il blocco

Gerardo Rigoni

Disagi per gli automobilisti tra Foza ed Enego domani per la chiusura al traffico del viadotto Valgadena. Dalle 8.30 alle 20 circa sul grande ponte che sovrasta la valle che divide i territori comunali di Foza ed Enego sarà interdetto il passaggio di qualsiasi veicolo per permettere a Vi.Abilità di eseguire delle prove di carico statiche e dinamiche. L'intervento si è reso necessario dopo che nell'autunno scorso sono stati identificati degli ammaloramenti sui piloni di sostegno e le fondamenta; in pratica delle esfoliazioni del calcestruzzo e qualche dissesto attorno alle basi dei piloni. Nessun rischio di crolli o chiusura del ponte; però le condizioni geologiche dell'Altopiano, zona carsica quindi con rocce friabili, comporta un continuo controllo della staticità dei ponti. Le prove di carico consistono nel posizionamento sul ponte di un numero imponente di mezzi d'opera disposti secondo ben precise e

progressive configurazioni di carico, in modo da sollecitare il ponte in condizioni presidiate e controllate.

Nel corso degli anni la Provincia ha assicurato una continua attività di sorveglianza periodica da parte dell'Università di Padova e dell'Università di Brescia. Quello di domani rappresenta la più importante prova di carico effettuata da Vi.abilità su di un manufatto in gestione, e segnano un elemento di continuità con altre prove che sono state eseguite o sono in fase di esecuzione su altri ponti e viadotti della rete provinciale. Già a inizio estate la Provincia era intervenuta sul ponte risanando le mura frontali e posizionando un sistema di monitoraggio.

Il viadotto sulla Valgadena è stato costruito dalla Provincia di Vicenza fra il 1986 e il 1990, anno del collaudo finale del progetto degli ingegneri Alberto Rinelli e Paolo Grazioli. È uno dei tre ponti ritenuti fondamentali per la viabilità provinciale (assieme al ponte dei Granatieri a Caltrano e quello di Sant'Agata tra

Piovene Rocchette e Cogollo del Cengio) oltre ad essere uno dei viadotti più alti d'Italia e d'Europa. Lungo 300 metri e con 160 metri di luce nel suo punto massimo il viadotto la Provincia lo classifica "come una delle maggiori opere in campo internazionale per le modalità costruttive e per le caratteristiche geologiche ed ambientali del sito sul quale insiste".

La sua costruzione ha "avvicinato" molto Enego al resto dell'Altopiano bypassando completamente tre strette gallerie e la strada altrettanto stretta costruita dal genio militare ai tempi della Grande Guerra e da sempre a rischio di frane e slavine.

Poche però le alternative per gli automobilisti ed i camion che domani dovranno transitare tra Foza ed Enego. Da Foza si scende a Valstagna e poi si risale da Primolano oppure dal resto dell'Altopiano si scende a Bassano per poi percorrere la provinciale Primolano-Enego. Il disagio comunque durerà solamente una giornata. •

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il viadotto Valgadena tra Foza ed Enego è uno dei più alti d'Europa



IL FATTO ECONOMICO

L'Italia all'asta: il virus stende pure il mattone

■ L'emergenza pandemia ha inasprito la crisi del mercato immobiliare: esecuzioni e pignoramenti ora subiranno un'impennata. E le banche fanno affari

► FLORIS A PAG. 10 - 11

L'Italia disperata che va all'asta Il Covid stende pure il mattone

IMMOBILIARE

Il mercato Un terzo è già fatto di esecuzioni e pignoramenti che ora subiranno un'impennata. E le banche fanno affari

Recupero crediti È il terreno che fa gola a molti, inclusi i nuovi come la Illimity Bank di Corrado Passera e Covisian che si occupa di call center

» **Francesco Floris**

L'effetto Covid, l'Italia va all'asta. Lockdown e pandemia portano 15,6 miliardi di euro di crediti deteriorati (Npl) in pancia alle banche, dice Nomisma nella ricerca "Dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza Covid-19", commissionata da Federcasa. Sofferenze e incagli

bancari figli di mutui non pagati, affitti non riscossi su appartamenti gravati da debiti e procedure fallimentari. "Il coronavirus crea un pesante strascico legato ai default - spiega Mirko Frigerio, vicepresidente di Astasy, società leader di consulenza su aste ed esecuzioni immobiliari - ma è presto per un'analisi completa, servono 6-9 mesi". Il

pignoramento di una casa è "la morte civile", lo definisce Bruno Cattoli, segretario milanese dell'Unione inquilini. Peggio di uno sfratto. Perché oltre a perdere l'immobile, dal momento dell'esecuzione si viene segnalati come "cattivi pagatori" alla Centrale rischi e non è più possibile accedere a forme di finanziamento o prestiti. Marchio d'infamia che rimane - da Codice civile - vita natural durante fino al sesto grado di parentela, con debiti ereditati fra generazioni. Inoltre le stime di Astasy dimostrano che, con l'immobile all'asta, si recupera in media il 56% del valore della casa. Non del mutuo. Che se è stato contratto in tempi di vacche grasse, quando il mercato immobiliare volava, può pesare ancora per anni sulle spalle del debitore. Perché "le società falliscono, le persone no", dice Frigerio.

È IL GRANDE non detto delle politiche abitative e del mercato

residenziale in Italia. Un terzo dell'immobiliare è fatto di esecuzioni e pignoramenti: 245 mila nel 2018 per 36,4 miliardi di euro su 579 mila compravendite classiche, secondo il colosso della consulenza PricewaterhouseCoopers (Pwc). Sono stati 204 mila i lotti messi all'asta nel corso del 2019. Se fare stime dell'effetto Covid è difficile, i dati storici non promettono bene. In media gli Npl (i primi 5 gruppi in Italia fanno utili per oltre mezzo miliardo) sono "garantiti" al 40% dal mattone. Il 70% di questi sono immobili residenziali-abitativi. La quasi totalità riconducibili a singole



persone fisiche. Impossibile distinguere fra prime o seconde case messe a rendita in affitto, magari ai turisti. Basta farsi un giro nei centri storici di alcune località per capirlo. Alle Cinque Terre e La Spezia – fiore all'occhiello dell'Italia da cartolina – da 10 anni meta turistica di russi, inglesi, cinesi, americani con tanto di pubblicità delle "Five Lands" che svettano all'aeroporto Jfk di New York, è una strage di annunci per appartamenti in vendita. Per paradosso il 2020 segnerà il record negativo del settore. Perché il governo ha prorogato fino al 31 dicembre il blocco degli sfratti, e le prefetture non possono concedere l'uso della forza pubblica per qualsiasi esecuzione di sfratto.

Ma il 2021 sarà l'anno delle lacrime e del sangue. Entrerà a regime la nuova normativa voluta nel 2015 dal governo Renzi (legge 132) che ha velocizzato i tempi delle esecuzioni, comprimendo in 18 mesi una procedura per cui prima servivano 4 anni grazie alla presenza di un curatore (in genere un avvocato) che ha sostituito l'ufficiale giudiziario anche nei rapporti con le forze dell'ordine per liberare l'immobile. Un meccanismo che, al netto dei costi sociali, rischia pure di non migliorare le *performance* e i valori di recupero. Che, anzi, con un meccanismo di aste basato su numerosi e rapidi ribassi del 25% può peggiorare il quadro. Così un immobile di 100 mila euro viene svenduto a 35 mila euro.

ORA IL COVID ha esacerbato la situazione andando a innestarsi su un quadro macroeconomico che già prima della pandemia non prometteva bene. Chilo dice? Per esempio DoValue, società controllata da Fortress Investment e SoftBank, che gestisce la più alta concentrazione di crediti deteriorati per conto del sistema bancario italiano, in particolare per Unicredit di cui un tempo era interna. Presieduta da Giovanni Castellaneta, ex ambasciatore in Usa e Iran ed ex vicepresidente di Finmeccanica, già nell'autunno 2019 DoValue scriveva che l'adeguamento a regole comuni europee per abbassare la quota di sofferenze in pancia alle banche, "la crescita dell'attività di recupero incentivata

da modifiche normative e fiscali" e i "segnali di ciclo negativo in Italia" porteranno "a un ulteriore vento in poppa" alle loro attività nello Stivale.

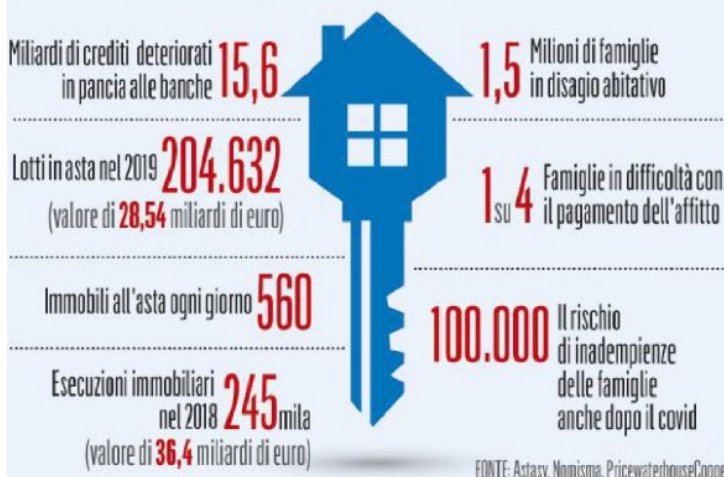
I manager dell'immobiliare provano a mostrare sicurezza di fronte alla crisi e puntano a valorizzare gli *asset* sfruttando il Covid più o meno furbesca. Gli studenti scappano dalle città universitarie? Per arginarli serve lo *student housing*, cioè residenze universitarie che vadano oltre il modello del classico dormitorio. Gli anziani si ammalano nelle Rsa? Ecco in arrivo il *senior living*, d'importazione Usa e francese, in cui si mettono a disposizione spazi per attività comuni e tutta una serie di servizi infermieristici. "La realtà – dice Luca Dondi, ad di Nomisma – è che si ripropongono vecchie formule o copiate dall'estero. Bisogna invece partire dalle funzioni che servono a un territorio e che può pagare invece di inseguire il valore di carico di immobili e terreni, magari con i cambi di destinazione per recuperare debiti e perdite".

UNA MISSIONE che vede in prima fila da un po' di anni operatori specializzati. Proprio come DoValue (131 miliardi di crediti gestiti, leader nel Sud Europa), la *bad bank* pubblica Amco che ha appena acquisito due miliardi dalla Popolare di Bari, Prelis (oltre 30 miliardi), Credito Fondiario (51 miliardi) e altri. Pronti per lavorare come *provider* di servizi per banche e assicurazioni. Magari innestandosi su scelte politiche nazionali. È il caso dell'*housing* sociale. Secondo il piano Colao è la freccia da scoccare per rilanciare le politiche abitative in Italia miste pubblico-private e rispondere alle 5 milioni di famiglie che faticano ad accedere a una casa sul mercato. Cifre destinate ad aumentare. Ma gli interessi dietro all'*housing* sociale sono tanti e riguardano anche la valorizzazione del patrimonio immobiliare o fondiario abbandonato che genera incagli. Basta guardare agli attori. Per esempio nel quartiere Barona di Milano c'è uno dei "gioielli" sponsorizzato dalla giunta Sala dove s'incrociano i

destini di banche, costruttori e società di recupero crediti. Realizzato al 60% con soldi di Cassa depositi e prestiti, Pessina Costruzioni, il fondo immobiliare Fedora di Prelis e Torre Sgr, società controllata dal principale investitore di DoValue, Fortress Investment, e da Unicredit. Basta un'occhiata alle poltrone al vertice e nei collegi dei revisori contabili per trovare il classico valzer fra uomini del gruppo bancario guidato da Jean Pierre Mustier, la fondazione bancaria alle spalle Cariverona e la stessa DoValue. Il presidente di Torre Sgr è l'avvocato Fausto Sinagra, storico dg di Cariverona. Nel cda di Torre Sgr c'è Francesco Colasanti che siede anche nel cda di DoValue.

Dall'altra parte il terreno del recupero crediti fa gola a molti. Inclusi i novelli del settore. È il caso della Illimity Bank di Corrado Passera, scesa in campo un anno fa. Che si occupa di gestione e commercializzazione di beni immobili e non provenienti da procedure concorsuali ed esecuzioni immobiliari. Lo fa attraverso un network di piattaforme e aste online oltre a una rete di professionisti dislocati sul territorio italiano. Così come Covisian, storico *outsourcer* per i big delle telecomunicazioni come Fastweb. Che il 4 maggio, con la fine del *lockdown*, ha annunciato la nascita di Covisian Credit Management S.p.a, evoluzione della CSS S.p.a acquisita nel 2016 e che nell'ultimo triennio ha gestito 6 miliardi di crediti. Perché un operatore della telefonia e gestore di call center si lancia nel business del recupero crediti? Le commesse delle Tlc diminuiscono e non offrono più grandi margini. Allora Covisian può giocare la sua partita nella gestione creditizia vantando già strutture fisiche, digitali e personale dedicato. Per recitare una parte su un palcoscenico destinato ad affollarsi di attori. Grande crisi significa grandi debiti. Qualcuno se ne deve occupare.

UN PATRIMONIO IMMOBILIARE ALL'ASTA



IL GRAFICO



LA NORMATIVA VOLUTA DAL GOVERNO RENZI

DOPO il 2015, con l'entrata in vigore della legge 132, voluta dal governo Renzi con lo scopo di abbreviare l'iter delle aste e facilitare il recupero dei crediti alle banche, lo stesso immobile che valeva 100 mila euro, viene ora svenduto a 35 mila euro, contro i 55 mila euro pre-riforma. Terminati gli aiuti, la crisi economica generata dalla pandemia potrebbe portare a un raddoppio degli immobili che finiranno all'asta

Il decreto Rilancio, lodevole per il superbonus del 110 per cento, contiene delle disposizioni demagogiche che andrebbero corrette

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La conversione in legge del decreto Rilancio permette di dare un giudizio compiuto sui riflessi di questo provvedimento nei confronti della proprietà immobiliare, concentrandosi su quattro principali disposizioni.

1. Il superbonus del 110 per cento è una misura potenzialmente utile per incentivare gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico, ma la prima condizione è che la sua durata sia estesa di almeno un anno, fino alla fine del 2022: la rilevante entità dei lavori interessati, unita al fatto che gli stessi saranno in prevalenza realizzati in ambito condominiale, comporta tempi inevitabilmente lunghi di programmazione e realizzazione.

Due modifiche introdotte in Parlamento, peraltro, potrebbero attenuare l'efficacia della misura e sono comunque non condivisibili, come Confedilizia ha spiegato mercoledì scorso in audizione parlamentare.

La prima è l'eliminazione della possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta usufruibile direttamente da parte del beneficiario della detrazione stessa: una buona idea prevista dal decreto, eliminata in modo inspiegabile.

La seconda è l'esclusione di alcune abitazioni impropriamente considerate di lusso (eclatante è il caso degli immobili di categoria catastale A/1, che la miope legislazione degli ultimi anni ha già espulso dal mercato avendoli discriminati ai fini dell'Imu e dell'imposta di registro): a parte la concessione all'ideologia, e il contestuale errore tecnico, si tratta di una scelta che rischia di compromettere l'uso del superbonus in condominio, per gli evidenti effetti divisivi che l'esclusione potrà avere sulle decisioni delle assemblee in caso di compresenza di abitazioni di categorie diverse.

2. Il credito d'imposta per gli affitti non abitativi è una misura utile perché risponde al principio secondo il quale per salvare un'attività economica va tutelato il rapporto di locazione sottostante. Va però potenziata, ampliando il numero di mensilità di canone sostenute dallo Stato. E deve essere accompagnata da interventi per aiutare la ripresa, a cominciare dalla cedolare secca sugli affitti commerciali per le persone fisiche e da un'analoga misura per le società immobiliari: è davvero incredibile che ancora non si sia provveduto in questo senso, quando è evidente a tutti che il livello esorbitante della tassazione sugli immobili commerciali locati uccide le attività economiche.

3. Del tutto inaccettabile è la norma che impone ai proprietari di immobili locati come palestre e piscine di dimezzare il canone stabilito in contratto per i mesi da marzo a luglio 2020. Si tratta di un'intromissione dello Stato in rapporti privati che non si può giustificare in alcun modo. In assenza di tutele da parte del Parlamento (nella fattispecie, la Commissione Bilancio della Camera, l'unico luogo in cui il decreto sia stato esaminato, e anche piuttosto superficialmente), l'auspicio è che a ristabilire l'equità sia la Corte costituzionale.

4. L'estensione sino al 31 dicembre 2020 del blocco degli sfratti (che riguarda situazioni che nulla hanno a che fare con la pandemia) è una norma di una gravità inaudita, che sta mettendo in ginocchio migliaia di famiglie (come testimoniano le segnalazioni che continuano ad arrivare a Confedilizia) e che avrà effetti depressivi incalcolabili sul mercato immobiliare. Il Governo e il Parlamento dovrebbero ammettere di aver commesso un errore e porvi rimedio.

***presidente Confedilizia**

—© Riproduzione riservata—



IN GAZZETTA IL DL N. 76/2020

Procedure più snelle per edilizia e appalti

Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale». Fin dalle prime bozze circolate, i tributaristi avevano avuto modo di esprimere le proprie considerazioni in merito alle misure in esso previste (si veda *ItaliaOggi* del 4 luglio). Il decreto interviene, in particolare, in quattro ambiti principali: semplificazioni in materia di contratti pubblici ed edilizia; semplificazioni procedurali e responsabilità; misure di semplificazione per il sostegno e la diffusione dell'amministrazione digitale; semplificazioni in materia di attività di impresa, ambiente e green economy. Sono sicuramente confortanti le parole espresse dal ministro per la pubblica amministrazione Fabiana Dadone promotrice insieme al presidente del consiglio Giuseppe Conte del provvedimento in questione che ha dichiarato: «Interveniamo in tutti i settori chiave per la ripresa: edilizia, appalti, infrastrutture, banda larga, procedure ambientali e green economy. Nello stesso tempo, il decreto contiene importanti misure, comuni a tutte le procedure, per assicurare tempi certi, semplicità, trasparenza e digitalizzazione. In sostanza, avviciniamo la p.a. al Paese reale, la rendiamo alleata di cittadini e imprese».

Le buone intenzioni del Legislatore si scontrano a volte con una realtà fattuale completamente diversa da quella auspicata. «Nonostante si possano ritenere apprezzabili alcuni interventi, vedi ad esempio il capitolo relativo alla Diffusione dell'amministrazione digitale, che prevede misure rivolte a favorire l'accesso ai servizi in rete da parte di cittadini, imprese, professionisti e l'effettivo esercizio del diritto all'uso delle tecnologie digitali come la spid legata all'identità digitale, siamo lontani dal poter dire che

questo provvedimento sia adeguato a dare sufficienti risposte alle necessità del contingente periodo di emergenza che stiamo vivendo», ha commentato il presidente della Lapet Roberto Falcone. Stupisce altresì i tributaristi l'atteggiamento discordante del governo che se da un lato con il decreto semplificazioni, ha dichiarato di voler liberare le energie e sbloccare gli investimenti, dall'altro nell'ambito dei lavori della legge di delegazione europea abbia fatto marcia indietro, reintroducendo inutili e onerosi adempimenti. In definitiva e ancora una volta: semplificazioni, ma vere; continua ad essere l'appello della Lapet.

Da anni la Lapet rileva i paradossi del sistema fiscale e le conseguenti difficoltà che essi comportano sia ai professionisti che ai contribuenti, quanto alla stessa pubblica amministrazione. Sono troppi gli adempimenti inutili, scadenze incerte, leggi contraddittorie. «Non è facile intervenire, ne siamo consapevoli, lo stesso ministro Dadone lo ha sottolineato: «La semplificazione non si fa con un tratto di penna: richiede visione, impegno continuo e collaborazione tra istituzioni. La sfida è enorme, ma ora è il momento di agire e questo governo ha la forza e le mani libere per farlo come mai accaduto prima».

Proprio per questi motivi, i tributaristi si dicono pronti e disponibili a mettere a disposizione tutta la loro competenza in qualità di esperti del settore, affinché il legislatore possa attuare misure rivolte al rilancio economico e sociale del Paese.

«Continuare a promuovere tutti quei provvedimenti che vanno nella direzione poc'anzi descritta saranno da noi fortemente sostenuti», ha concluso Falcone.

—© Riproduzione riservata—



Fabiana Dadone



Giuseppe Conte



La Cassazione sulla demolizione

Abusivismo di opere successive

DI ANDREA MAGAGNOLI

Anche le opere abusive erette successivamente all'emissione del provvedimento ne costituiscono l'oggetto. Lo afferma la Corte di cassazione con la sentenza n. 19112/2020 depositata il giorno 24/6/2020. Il caso di specie trae origine dalla condanna dell'imputato per reati edilizi, conseguente all'accertamento della realizzazione di un'opera abusiva. La sentenza di condanna oltre a prevedere le sanzioni penali ricomprendeva un ordine di demolizione avente ad oggetto il manufatto eretto in violazione alle disposizioni edilizie. La normativa oggi vigente prevede infatti nel caso di accertamento di reati edilizi, la facoltà per il giudice di emettere un provvedimento peculiare, denominato ordine di demolizione che, come ovvio, comporta l'eliminazione del manufatto abusivo. Come ovvio la funzione di tale provvedimento è quello di riportare la situazione dei luoghi, ove erano stati commessi gli illeciti edilizi, allo stesso modo in cui si trovava antecedentemente al compimento degli stessi. Nel

caso di specie successivamente all'emissione del provvedimento erano state erette altre opere anch'esse in modo difforme alle disposizioni vigenti. L'imputato allora deduceva l'illegittimità di una condotta dell'amministrazione, avente ad oggetto le opere erette successivamente, rappresentando nella propria tesi difensiva come l'ordine di demolizione non potesse ad ogni modo avere ad oggetto le opere compiute successivamente all'ordine di demolizione. Il procedimento, veniva deciso con il provvedimento qui in commento. Osservano gli ermellini, sul punto, come la decisione dei giudici di merito paia del tutto legittima e conforme alle norme vigenti, se la funzione del provvedimento di demolizione del manufatto abusivo è quella di riportare lo stato dei luoghi nella situazione antecedente alla commissione dei reati edilizi, non può che discenderne pertanto la necessità di ricomprendervi tutti i prodotti delle condotte illecite, indipendentemente dal fatto, che essi siano stati realizzati antecedentemente o successivamente all'emissione dell'ordine di demolizione.

— © Riproduzione riservata — ■



Un turbo ai cantieri per scordare il Covid

DI MARINO LONGONI
mlongoni@italiaoggi.it

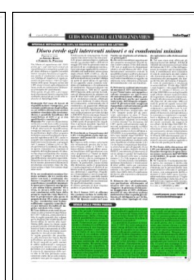
Sarà un autunno caldo, in materia edilizia. E il mattone potrebbe essere, ancora una volta, la locomotiva per trainare il paese fuori dalla palude nella quale è finito a causa dei blocchi imposti dal Coronavirus. Il 16 luglio, dopo un'attesa di dieci giorni, è finalmente stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto legge Semplificazioni, che contiene interessanti misure di sburocratizzazione dell'attività edilizia. Lo stesso giorno è stato convertito in legge, con modifiche, il dl Rilancio che tra le altre cose contiene anche la disciplina del bonus del 110% per alcune attività edilizie. Due norme destinate a rafforzarsi reciprocamente. E a risvegliare l'interesse di moltissimi proprietari immobiliari.

Il decreto Semplificazioni (dl 76 del 16 luglio 2020) prosegue un percorso iniziato con il Testo unico dell'edilizia del 2001 che tende a trasferire responsabilità (e lavoro) dagli uffici comunali a quelli dei progettisti. Si prosegue nell'attività di riduzione del peso della burocrazia per gli interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente, dando la possibilità di aumenti di cubatura e consentendo una diversa configurazione dell'immobile demolito e poi ricostruito. Inoltre si prevedono ampliamenti delle tolleranze, sia per modifiche interne sia per difformità che rimangano inferiori al 2%. Finora queste tolleranze erano previste per differenze di altezza o volumetria, ora vengono estese ad ogni tipo di difformità, purché si rimanga entro il 2%.

Altra norma molto interessante è quella che prevede l'abbattimento degli oneri edilizi per ipotesi di ristrutturazione. Infine, è stata agevolata la possibilità di riscontrare la formazione del silenzio-assenso, quindi l'interessato può andare in comune e chiedere la certificazione che la mancanza di una risposta ha comunque prodotto i suoi effetti. Non si tratta di una rivoluzione. Nemmeno di un condono edilizio, anche se nella prima stesura si prevedeva una sanatoria a regime senza doppia conformità, che sarebbe stata una bomba. Ma questa disposizione è stata poi cancellata. Si

tratta comunque di un bel passo in avanti nella direzione auspicata dalle imprese e dai progettisti. Un passo che diventa più interessante con l'approvazione del decreto Rilancio il quale, pur con i limiti di una notevole complessità applicativa e di una finestra temporale troppo ristretta, con il suo bonus fiscale del 110% sta solleticando l'interesse di milioni di proprietari immobiliari.

La possibilità di portare in detrazione il 110% dei costi sostenuti in taluni campi dell'attività edilizia è qualcosa di inaudito in un sistema fiscale solitamente piuttosto avaro di benefit. Sembra rispondere a una volontà politica molto forte che vuole a tutti i costi rimettere in moto i cantieri (e far circolare i risparmi degli italiani). Naturalmente poi ci sono i burocrati che si preoccupano di scrivere le norme attuative in modo da evitare gli abusi (che ci saranno, comunque) e da complicare il percorso dei contribuenti. Infatti, data l'anomalia di una detrazione così generosa, già ora i meccanismi sono in molti casi piuttosto complessi, le certificazioni richieste numerose e le sanzioni piuttosto severe. Ma è con il provvedimento attuativo del ministero dell'Economia, atteso tra pochi giorni, che si riuscirà ad avere una visione chiara e a dare una valutazione convincente di molti casi che ancora presentano margini di ambiguità. Bisognerà poi verificare il funzionamento effettivo della cessione del credito, al momento non sembra che le banche stiano sgomitando per mettersi in prima fila. C'è però una scialuppa di salvataggio, nel senso che, laddove non si riesca ad accedere al 110% si potrà (quasi) sempre beneficiare della detrazione al 50 o 60%. Che è comunque un bel regalo.



Enigma superbonus 110%

Gestione complicata da soglie differenziate per tipologia di intervento, dai numerosi adempimenti richiesti e dai problemi negli interventi combinati

Bonus 110% anche per le spese relative agli immobili vincolati al rispetto delle condizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio e agli edifici che, per legge, non possono eseguire gli interventi trainanti (cappotto e sostituzione degli impianti di climatizzazione, condominiali o sulle unità singole), in quanto vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, a prescindere, e quindi anche in assenza, dell'esecuzione degli interventi principali. Complicata, inoltre, la gestione del bonus per la presenza di soglie

differenziate per tipologia di intervento eseguito, per i numerosi adempimenti richiesti e per il diverso trattamento delle detrazioni fruibili negli interventi combinati. Infatti, sono previsti limiti massimi di spesa oltre i quali l'agevolazione del 110% non spetta, diversificati a seconda della tipologia di intervento «trainante». Queste le indicazioni contenute nella legge di conversione del decreto Rilancio, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 180 del 18 luglio.

Bongi e Poggiani a pag. 2

SPECIALE DETRAZIONI 110%/ Agevolabili anche le spese per immobili vincolati

Soglie e adempimenti rendono il superbonus un rompicapo

Pagina a cura
DI ANDREA BONGI
E FABRIZIO G. POGGIANI

Bonus 110% anche per le spese relative agli immobili vincolati al rispetto delle condizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio e agli edifici che, per legge, non possono eseguire gli interventi trainanti (cappotto e sostituzione degli impianti di climatizzazione, condominiali o sulle unità singole), in quanto vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, a prescindere, e quindi anche in assenza, dell'esecuzione degli interventi principali.

Complicata, inoltre, la gestione del bonus per la presenza di soglie differenziate per tipologia di intervento eseguito, per i numerosi adempimenti richiesti e per il diverso trattamento delle detrazioni fruibili negli interventi combinati.

Queste le ulteriori indicazioni riscontrate nella lettura delle disposizioni rimodulate, dalla legge di conversione del dl 34/2020 (decreto «Rilancio»), pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 180 del 18 luglio, con la totale sostituzione dell'attuale art. 119, riferito al superbondus del 110% per le spese sostenute dall'1/7/2020

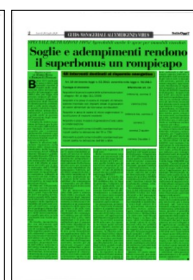
al 31/12/2021, relative agli interventi di riqualificazione energetica, collegato al successivo art 121, relativo alla cessione e/o sconto sul corrispettivo, in luogo della detrazione fiscale.

Il citato art. 119 prevede, nella più recente stesura, dei limiti massimi di spesa oltre i quali l'agevolazione del 110% non spetta, diversificati a seconda della tipologia di intervento «trainante» eseguito e della tipologia di immobile sul quale sono eseguiti gli interventi, sempre che si guadagni almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari o quella più alta, se tale incremento non risulti possibile.

Si ricorda, innanzitutto, che, con riferimento agli interventi sul cappotto, ovvero di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, la detrazione è determinata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 50 mila euro per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari situate all'interno di edifici

plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, 40 mila euro, per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari e 30 mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono il compendio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per gli interventi, eseguiti sulle parti a comune degli edifici, destinati alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, la detrazione è determinata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 20 mila euro, per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari e 15 mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che



compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari, con applicazione della detrazione anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito, mentre per gli interventi eseguiti sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, la detrazione spetta su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30 mila euro.

Molti contribuenti sono ancor più interessati alla estensione del super bonus, nella misura del 110%, ovvero quella fruibile per gli interventi destinati al risparmio energetico, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013.

Sul punto si ricorda che il comma 2, del citato art. 119 stabilisce che, in linea di principio, l'aliquota del 110% è applicabile «nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficientamento» a condizione che gli stessi siano eseguiti «congiuntamente» con almeno uno degli interventi trainanti sopra indicati.

La conseguenza, pertanto, è che l'intervento trainante relativo al cappotto può beneficiare di una detrazione massima di 55 mila euro, in relazione all'applicazione dell'aliquota maggiorata del 110% su un tetto massimo di 50 mila euro, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, mentre gli interventi aggiuntivi (per esempio, la classica sostituzione degli infissi) danno diritto ciascuno alla detrazione massima spettante e nelle modalità previste specificatamente; nel caso degli infissi, quindi, risulta fruibile il 110% su un tetto massimo pari a 60 mila euro, da ripartire in dieci quote annuali di pari ammontare. Lo stesso comma 2, dell'art. 119 del dl 34/2020, però, dispone una ulteriore apertura nell'applicazione

dell'aliquota maggiorata del 110% affermando che la stessa spetta, a prescindere dall'esecuzione congiunta con uno dei tre interventi trainanti, quando l'edificio è, alternativamente, o sottoposto ad almeno uno dei vincoli stabiliti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al dlgs 42/2004 o quando gli interventi trainanti risultino vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Si evidenzia, inoltre, che l'art. 2, del richiamato dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) individua, come beni soggetti al medesimo codice, le cose immobili (e mobili) che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà, detenuti oltre che pubblici enti anche dalla generalità dei soggetti, alla stessa stregua, tra i beni paesaggistici, degli immobili e delle aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

Quindi, se l'unità immobiliare è inserita, per esempio, in un palazzo storico, soggetto alla disciplina dei beni culturali e del paesaggio appena indicata, a prescindere dall'esecuzione degli interventi trainanti (che possono, quindi, non essere eseguiti), ogni intervento finalizzato al risparmio energetico, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, beneficia dell'aliquota maggiorata del 110% allo stesso modo dell'unità immobiliare inserita in un contesto urbano dove gli interventi trainanti non possono essere eseguiti; riprendendo l'esempio fatto in precedenza, se l'appartamento è inserito in un edi-

ficio storico, posso evitare i tre interventi, ma beneficio del 110%, nel limite di spesa di 60 mila euro, risulta spettante se sostituisco esclusivamente gli infissi.

Si ritiene corretto, pertanto, stante il fatto che il dato letterale richiama esclusivamente, per l'applicazione del 110%, gli altri interventi di riqualificazione energetica, «di cui all'art. 14 del dl 63/2013» (per esempio, l'installazione di schermature solari), che non si possa tenere conto, ai fini di quanto qui indicato, per esempio, degli interventi di riqualificazione energetica, di cui ai commi da 344 a 349 dell'art. 1 della legge 296/2006 (per esempio, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda), fatta salva l'applicazione per le tipologie ulteriormente indicate, come quella di cui al comma 5 e 6, del medesimo art. 119 del dl 34/2020 (l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica o per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati appena richiamati).

Infine, si deve tenere presente che la combinazione di più interventi, più o meno collegati agli interventi trainanti, comporta una determinazione articolata dei bonus, giacché si potrebbe avere il caso (o più casi) di superamento delle soglie indicate (sia per gli interventi trainanti che per i lavori ulteriori ad essi collegati) e di applicazioni combinate come, per esempio, un rifacimento del cappotto (soglia a 50 mila euro, ripartizione in cinque quote della detrazione) e, contestualmente, una installazione di infissi (soglia a 60 mila euro con ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo), al quale si devono aggiungere i numerosi e articolati adempimenti amministrativi e di certificazione agganciati.

— © Riproduzione riservata ■

Gli interventi destinati al risparmio energetico

Art. 14 del decreto legge n. 63/2013, convertito nella legge n. 90/2013

Tipologia di intervento	Riferimento art. 14
Acquisto e la posa in opera delle schermature solari - allegato «M» al dlgs 311/2006	lettera b), comma 2
Acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	comma 2-bis
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	lettera b-bis, comma 2
Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione	comma 1
Interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	comma 2-quater
Interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	comma 2-quater.1

SPECIALE DETRAZIONI 110%/ Coinvolti beneficiari, imprese e cessionari dei crediti

Bonus, in slalom tra gli illeciti

Molto ampia la casistica sia amministrativa sia penale

Pagina a cura
di LUCA NISCO

L'ampio perimetro di applicazione del superbonus al 110% per interventi di riqualificazione energetica e antisismica rischia di prestare il fianco a svariate ipotesi di illecito, con conseguenze potenzialmente rilevanti in ambito penale e amministrativo.

Le casistiche che possono ipotizzarsi sono numerose e riguardano, a vario titolo, la posizione di tutti i soggetti interessati dalla procedura, ossia i beneficiari dei lavori, le imprese che eseguono detti lavori nonché i soggetti che si rendono cessionari dei crediti di imposta originati dagli interventi di riqualificazione energetica e antisismica. E ciò, occorre rilevare, a prescindere dalle specifiche e autonome responsabilità e sanzioni potenzialmente gravanti in capo ai professionisti chiamati all'asseverazione dei requisiti tecnici e all'attestazione della congruità delle spese sostenute nonché ai soggetti richiesti del rilascio dei visti di conformità.

In ambito amministrativo, gli articoli 119 e 121 della legge di conversione del dl n. 34/2020, il cosiddetto decreto Rilancio (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 180 del 18 luglio), delineano un quadro nel quale l'Agenzia delle entrate sarà chiamata a effettuare specifici controlli volti ad appurare, in base a criteri selettivi ed esercitando tutti i poteri e le attribuzioni di cui alle disposizioni in materia di accertamento, l'effettiva sussistenza dei requisiti sia formali sia sostanziali che danno diritto alla maxi-detrazione. All'esito di tali controlli, qualora dovessero essere individuati degli illeciti, e dunque la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione, si procederà con il recupero dell'importo non spettante in capo al soggetto che ne ha indebitamente go-

duto, maggiorato di interessi nella misura del 4% annuo (art. 20, dpr n. 602/1973) e della sanzione del 30% dell'importo non spettante (art. 13, dlgs n. 471/1997). Sensibilmente attenuato è, invece, il quadro sanzionatorio previsto per i fornitori dei servizi e i soggetti cessionari dei crediti di imposta, i quali risponderanno solo per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto all'ammontare del credito ricevuto, dunque in relazione a potenziali violazioni riconducibili a un comportamento diretto e non collegato a eventuali illeciti commessi a monte dai beneficiari dell'agevolazione. L'art. 121, comma 6, del decreto Rilancio prevede, quale unica deroga alla regola appena esposta, la fattispecie del concorso nella violazione, secondo i criteri generali dell'art. 9, comma 1, del dlgs n. 472/1997, per il quale «quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta», cui si affianca la responsabilità solidale del fornitore che ha applicato lo sconto o del cessionario per il pagamento dell'importo non spettante in capo al soggetto beneficiario dell'agevolazione, sempre ovviamente nell'ipotesi di connivenza tra tali soggetti.

In ambito penale, invece, la situazione appare in linea teorica più complessa, in ragione delle diverse ipotesi prospettabili e afferenti a reati tributari o altre tipologie di reati. Con riferimento ai reati tributari, occorre premettere che gli stessi sono caratterizzati dall'elemento soggettivo rappresentato dal dolo specifico, ossia dall'intento di evadere, o consentire ad altri di evadere, le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, locuzione nella quale si intende ricompreso anche il fine di riconoscere un inesistente credito di imposta in capo a terzi. Dato il meccanismo normativo tratteggiato dagli artt. 119 e 121 del decreto

Rilancio, il quale non prevede tecnicamente un credito di imposta in capo all'avente diritto dell'agevolazione, appare difficile prefigurare quale sarà l'orientamento delle procure della Repubblica sul tema, non essendo per l'appunto configurabile un credito di imposta, bensì una detrazione, quale risultante della violazione. Ciò che, invece, appare certo è che le operazioni di riqualificazione ben possono prestarsi a contestazioni aventi a oggetto, sotto vari profili, la loro stessa esistenza. È necessario a tale riguardo specificare che, a fini penali-tributari, le operazioni inesistenti, documentate da fatture o altri documenti fiscalmente rilevanti, non sono solo quelle «non effettuate in tutto o in parte» ma anche quelle i cui corrispettivi sono indicati «in misura superiore a quella reale» e quelle che sono riferite «a soggetti diversi da quelli effettivi» (art. 1, comma 1, lettera a), dlgs n. 74/2000). Alla luce di ciò, è possibile che i lavori, sebbene documentati e fatturati, non siano stati affatto eseguiti, ipotesi cui consegue l'integrazione, in capo al soggetto fornitore, del reato di cui all'art. 8 del dlgs n. 74/2000 (emissione di fatture per operazioni inesistenti, punibile con la reclusione da 4 a 8 anni), reato configurabile anche nelle ipotesi di sovrapproduzione a fronte di lavori realmente eseguiti (e.g. per beneficiare di un maggiore credito di imposta) o di fatturazione da parte di soggetto diverso da quello che ha effettivamente svolto i lavori (e.g. per impossibilità o scarsa convenienza per chi ha effettivamente svolto i lavori nell'utilizzare i crediti di imposta).

Per chi ha commissionato i lavori, occorre poi distinguere a seconda che si tratti di (i) persona fisica al di fuori di esercizio di impresa, arti o professioni ovvero di (ii) impresa o persona fisica nell'esercizio di impresa,



arti o professioni. Nel primo caso, sarà configurabile un concorso con il fornitore nel reato di emissione di fatture per operazioni inesistenti, mentre nel secondo caso sarà astrattamente configurabile l'autonomo reato di dichiarazione fraudolenta ai sensi dell'art. 2 del dlgs n. 74/2000 (punito con la reclusione da 4 a 8 anni).

Per giurisprudenza consolidata, peraltro, l'emissione di fatture per operazioni inesistenti costituisce un reato speciale rispetto alla pure astrattamente configurabile fattispecie di truffa aggravata ai danni dell'Erario, di cui all'art. 640, comma 2, n. 1, c.p., con la conseguenza che tale ultima fattispecie non risulterà punibile e troverà applicazione la sola pena prevista per il reato tributario.

Un discorso diverso può essere svolto con riferimenti ai soggetti cessionari dei crediti, in primis banche e intermediari finanziari. E infatti, fatta salva la configurabilità di fattispecie patologiche assai gravi di concorso nella commissione di reati a opera di altri soggetti, i cessionari risponderanno solo ed esclusivamente per comportamenti propri che è difficile configurare ex ante come penalmente rilevanti.

Sotto tale profilo, assumendo l'estraneità del cessionario all'illecito eventualmente integrato a monte dai beneficiari dell'agevolazione o dai fornitori dei servizi, non appare neppure configurabile il reato di indebita compensazione per un importo annuo superiore a 50 mila euro di crediti «non esistenti», di cui all'art. 10-quater, comma 2, del dlgs n. 74/2000; a diversa conclusione potrebbe invece pervenirsi nell'ipotesi contemplata dal comma 1 dell'art. 10-quater, che prevede la reclusione da 6 mesi a 2 anni per la compensazione, sempre per un importo annuo superiore a 50 mila euro, di crediti «non spettanti», intendendo per tali quelli utilizzati oltre il limite normativo o in violazione di norme sulla compensazione (fattispecie che, come visto, è punibile anche in ambito amministrativo).

—© Riproduzione riservata—■

Pesanti le sanzioni per chi rilascia il visto

I professionisti abilitati chiamati all'asseverazione dei requisiti tecnici minimi e all'attestazione della congruità delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di riqualificazione, nonché i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità soggiacciono, in caso di illecito, a specifiche sanzioni (salva l'ipotesi di concorso nell'illecito eventualmente commesso da altro soggetto).

Quanto ai primi, l'art. 119, comma 14, del decreto Rilancio prevede espressamente, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, che il rilascio di attestazioni e asseverazioni infedeli sia punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 2 mila a 15 mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I tecnici abilitati, al fine di garantire allo Stato e ai propri clienti (la non veridicità delle attestazioni e delle asseverazioni comporta la revoca del beneficio) il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata devono stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile di importo adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle at-

testazioni, comunque non inferiore a 500 mila euro. Nel caso in cui le attestazioni e le asseverazioni abbiano un contenuto mendace potrà, altresì, configurarsi un falso ideologico in capo all'attestatore/asseveratore.

Per quanto, invece, attiene ai soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità, ossia dottori commercialisti, ragionieri, periti ed esperti contabili, consulenti del lavoro e responsabili dei Caf, salvo che il fatto costituisca reato e ferma restando l'irrogazione delle sanzioni per la violazione di norme tributarie, essi sono soggetti, nell'ipotesi di rilascio di visto non conforme, a una sanzione amministrativa pecuniaria ricompresa tra 258 e 2.582 euro, con sospensione della facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o in presenza di gravi violazioni, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a), del dlgs n. 241/1997. In caso di violazioni reiterate ovvero di violazioni particolarmente gravi, è disposta la sospensione dalla facoltà di rilasciare il visto di conformità per un periodo da 1 a 3 anni, sino a giungere nei casi più gravi all'inibizione della facoltà di rilasciare il visto di conformità.

—© Riproduzione riservata—■

SPECIALE DETRAZIONI AL 110%/LE RISPOSTE AI QUESITI DEI LETTORI

Disco verde agli interventi minori e ai condomini minimi

Pagina a cura
DI ANDREA BONGI
E FABRIZIO G. POGGIANI

Via libera al superbonus del 110% anche per i soli interventi minori di riqualificazione energetica a patto che gli stessi abbiano a oggetto immobili storici vincolati. Ammesso al superbonus anche il condominio minimo ma con l'obbligo di rispettare le regole generali che governano i criteri di ripartizione delle spese. Sempre esclusi dal 110% invece i lavori sulle abitazioni di lusso, anche se costituiscono l'abitazione principale del contribuente. Sono questi, tra gli altri, i più importanti chiarimenti forniti a seguito delle molteplici domande pervenute alla redazione di ItaliaOggi Sette.

Domanda Nel caso di lavori di riqualificazione energetica, per esempio sostituzione degli infissi, su un edificio di interesse storico artistico vincolato alla sovrintendenza, è possibile beneficiare del superbonus al 110% e se sì con quali limiti e condizioni?

Risposta Per espressa disposizione normativa contenuta nella seconda parte del secondo comma dell'articolo 119 gli interventi di riqualificazione energetica trainati o secondari, quali la sostituzione degli infissi proposta dal lettore, possono beneficiare comunque del superbonus del 110%, anche se eseguiti non congiuntamente con uno degli interventi trainanti o principali (art. 1, comma 1, lettere a), b) e c)). Resta però ferma la condizione che anche in queste situazioni sia rispettato il requisito del miglioramento di almeno due classi energetiche che sussiste per tutte le tipologie di interventi di riqualificazione energetica agevolata. Requisito che dovrà essere asseverato da un tecnico, attraverso l'Attestato di prestazione energetica (Ape) da rilasciare prima e dopo l'esecuzione degli interventi.

D. In un condominio minimo formato soltanto da tre unità abitative con tutti i condomini che hanno i requisiti per aderire al superbonus, è possibile imputare le spese per risparmio energetico e per sisma bonus anziché 1/3 a testa, in misura differente tra i vari condomini sulla base della propria capacità contributiva e non in proporzione alla quota di proprietà cioè 1/3 a testa, in quanto due condomini non hanno sufficiente capacità contributiva per detrarre il credito di imposta calcolato 1/3 a testa?

R. Come abbiamo avuto modo di precisare in più occasioni il superbonus del 110% richiama, praticamente in toto, le regole generali che valgono per la fruizione dei crediti fiscali sui

lavori edilizi. In merito alla ripartizione delle spese in cinque quote annuali l'articolo 119 del decreto Rilancio si limita unicamente ad affermare che le stesse dovranno essere ripartite in «tra gli aventi diritto».

Le regole generali che presidiano alla fruizione dei bonus fiscali nell'edilizia precisano che in caso di lavori eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o comunque su proprietà comuni come nel caso del lettore (c.d. condominio minimo), il criterio di ripartizione delle spese (che in tal caso potranno essere sostenute anche da un solo comproprietario) non può che seguire quello delle quote di comproprietà. Su tali aspetti sono intervenuti due documenti di prassi amministrativa piuttosto recenti. La circolare AdE n. 11/E del 21 maggio 2014 che ha precisato come in presenza di un «condominio minimo», sono comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 c.c., che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio. Successivamente con la risoluzione n. 74/E del 27 agosto 2015 l'Agenzia delle entrate ha indicato gli adempimenti da adottare nel caso di interventi sulle parti comuni di un condominio minimo, effettuati senza aver richiesto il codice fiscale del condominio, evidenziando che il condominio, sui pagamenti effettuati per avvalersi della agevolazioni fiscali in esame, non deve effettuare le ritenute ordinariamente previste dal dpr n. 600/1973. Resta comunque fermo il fatto che la detrazione non può essere ripartita sulla base di requisiti diversi dalle quote di proprietà dei singoli. Non è pertanto possibile ripartire le spese sulla base della capienza irpef di ciascun comproprietario.

D. Si richiede se il superbonus del 110% è richiedibile anche dal conduttore dell'immobile o solo dal proprietario?

R. L'Agenzia delle entrate, sul proprio sito istituzionale precisa che in materia di bonus edilizi (e il 110% è un bonus edilizio a tutti gli effetti) possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione anche: il proprietario o il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), l'inquilino o il comodatario, i soci di cooperative divise e indivise, i soci delle società semplici, gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano

fra quelli strumentali o merce. Si ritiene pertanto di dare risposta positiva al quesito del lettore.

D. Per il bonus 110% si afferma che restano escluse le unità immobiliari classate in categoria A1, A8 e A9. Questo anche nel caso l'unità sia destinata ad abitazione principale?

R. Alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9, recita il nuovo comma 15-bis dell'articolo 119, non si applicano le disposizioni relative al superbonus del 110%. Tale formulazione normativa esclude la possibilità di poter usufruire dei nuovi maxi sconti fiscali anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare in oggetto sia utilizzata come abitazione principale del contribuente e dei suoi familiari.

D. Nel caso in cui fossi interessato ad ottenere il 110% esclusivamente per l'intervento sul cappotto e volessi eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia, posso beneficiare anche per questo intervento dell'aliquota maggiorata? O gli interventi congiunti riguardano esclusivamente quelli per il risparmio energetico?

R. L'agevolazione maggiorata del 110% compete anche per gli interventi antisismici in zona 4? Posso utilizzarla anche per l'acquisto di unità immobiliari ricadenti nei territori a rischio sismico? La detrazione del 110% spetta esclusivamente sugli interventi antisismici eseguiti su edifici collocati nelle zone sismiche 1 e 2 e nella zona sismica 3, di cui all'Opcm n. 3274/2003, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1/1/2017. La stessa è fruibile anche agli acquirenti delle unità immobiliari ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 e che hanno i requisiti per beneficiare sisma bonus per gli acquisti, di cui al comma 1-septies, dell'art. 16 del dl 63/2013, concernente gli interventi, di cui al comma 1-quater del medesimo art. 16, realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente e che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione



dell'immobile.

D. Ritenete che i professionisti, con particolare riferimento al rilascio del visto di conformità «leggero» in presenza di detrazione maggiorata al 110%, debbano munirsi di una ulteriore polizza assicurativa oltre a quella già utilizzata ed obbligatoria per il rilascio delle altre tipologie di visti di conformità sulle dichiarazioni fiscali?

R. Nel caso siano stati effettuati gli interventi previsti dall'art. 119 del dl 34/2020 che consentono di fruire della detrazione del 110%, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del dlgs 241/97 («visto leggero»), dai soggetti indicati dall'art. 3, comma 3 lettera a) e b) del dpr 322/1998 ovvero dagli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali, negli albi dei consulenti del lavoro, alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la subcategoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del dlgs 241/1997. Posto ciò, si ritiene che, per coloro che rilasciano il visto di conformità, non sia necessaria alcuna integrazione alla polizza già in essere finalizzata al rilascio dell'autorizzazione per visitare né, allo stesso modo, la sottoscrizione di una nuova polizza aggiuntiva o diversa da quella già in essere.

D. Per fruire della detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica le spese devono essere sostenute dall'1/07/2020 al 31/12/2021. In quale modalità per il privato?

R. Per imputare il sostenimento della spesa, cui consegue il diritto alla detrazione, a un determinato periodo d'imposta, per le persone fisiche (non imprenditori) è rilevante il «principio di cassa», con conseguente diritto a detrarre il 110% delle spese il cui bonifico rechi data successiva al 1° luglio 2020, a prescindere dalla data di avvio dell'intervento (Agenzia delle entrate, circ. 29/E/2013 § 1.2), circ. 36/E/2007 § 5) e circ. n. 13/E/2019, p. 298).

—© Riproduzione riservata—■

**I quesiti possono essere inviati a:
servizioclienti@italiaoggi.it**

Le modifiche introdotte dal decreto Semplificazioni che puntano a valorizzare l'edificato

Edilizia, prevale la linea soft

Sì ad aumenti di cubature e tolleranze esecutive estese

Pagina a cura

DI ANTONIO

CICCIA MESSINA

Ricostruzioni post demolizioni anche con aumenti di cubatura; sconti sugli oneri dovuti per rigenerare gli immobili esistenti; tolleranze esecutive (non punibili) estese a tutte le lievi irregolarità; silenzio-assenso certificato: sono alcune delle novità più significative alla disciplina edilizia apportate dal decreto legge sulle semplificazioni, il dl n. 7, pubblicato sul supplemento ordinario n. 24 della *Gazzetta Ufficiale* n. 178 del 16 luglio scorso. Vediamo, dunque, come cambia il Testo unico per l'edilizia, anche se la filosofia di valorizzare l'edificato esistente non è certo nuova.

Demolizioni e ricostruzioni. Se le dimensioni del lotto non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, basta il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti. Se, poi, sono previsti, a titolo di incentivo, possibili aumenti di cubatura, questi possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Nelle zone omogenee A (centri storici), però, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati.

Ristrutturazioni edilizie. Nella definizione sono compresi anche gli interventi che comportano mutamenti di destinazione d'uso, tranne quelli urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico.

Rientrano nella definizione anche le modifiche ai prospetti degli edifici non vincolati legittimamente realizzate, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'ac-

cesso allo stesso: non devono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio.

Il decreto prevede la possibilità, in presenza di interesse pubblico attestato dal consiglio comunale, di permesso di costruire in deroga anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Opere stagionali. Rientrano nell'attività di edilizia libera anche le opere stagionali, cui viene dato un rilievo autonomo rispetto a quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee.

Con riferimento al termine di rimozione, questo è fissato al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 180 giorni (nella versione attuale del Testo unico per l'edilizia è 90), comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori al comune.

Oneri. Sconti in vista per agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione e di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione. In questi casi il contributo di costruzione verrà ridotto in misura non inferiore del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle regionali. I comuni avranno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione.

Silenzio-assenso. Il silenzio-assenso libera il cittadino dalla necessità di aspettare un provvedimento amministrativo scritto, ma può generare dubbi e confusione sulla effettiva legittimità di un intervento edilizio. Per attenuare le incertezze il decreto prevede che entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, dovrà essergli rilasciata un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego.

In caso contrario ed entro lo stesso termine, si comunica all'interessato che sono intervenuti atti incompatibili con la maturazione del

silenzio assenso.

Tolleranze. Il decreto in commento riscrive ex novo la disciplina delle tolleranze. Non sarà sanzionabile, se non supera il 2%, il mancato rispetto di ogni parametro, tra cui altezza, distacchi, cubatura, e superficie coperta.

Poi ci sono altre tolleranze: per gli immobili non vincolati non sono sanzionabili le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori, con due condizioni: non devono comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile.

Se le tolleranze esecutive sono già state realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dal momento che non costituiscono violazioni edilizie, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, è sufficiente che siano dichiarate dal tecnico abilitato, al momento di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie. Se non si promuovono interventi si potrà redigere una apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti notarili di disposizione degli immobili.

Requisiti igienico-sanitari. Il decreto inserisce una norma di interpretazione relativa ai requisiti di altezza minima e igienico-sanitari, da stabilirsi con decreto ministeriale. Tali requisiti relativi ai locali di abitazione non si considereranno riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, del decreto ministeriale 1444/1968, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali: per queste abitazioni si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Durata lavori. L'interessato potrà informare il comune di volersi avvalere delle proroghe di tre anni i termini



di inizio e di ultimazione dei lavori indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020: i termini non devono essere già decorsi al momento della comunicazione e non ci devono essere abusi edilizi.

Stesso discorso per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il 31 dicembre 2020.

© Riproduzione riservata

Le novità

	La ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti
Demolizioni e ricostruzioni	Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito Nei centri storici consentite esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati
Manutenzioni straordinarie	Ammessi mutamenti della destinazione d'uso, salvo che comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico Comprese le modifiche ai prospetti degli edifici, non vincolati, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità o per l'accesso allo stesso, nel rispetto del decoro architettonico
Ristrutturazioni edilizie	Sono compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, innovazioni necessarie, eventuali incrementi volumetrici; parametri più stringenti per immobili vincolati o in centri storici Possibile permesso in deroga per interesse pubblico
Edilizia libera	Comprese le opere stagionali Aumentato a 180 giorni il termine di rimozione
Contributi costruzione	Ridotto di almeno il 20% per interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione I comuni possono aumentare lo sconto e esonerare del tutto
Silenzio-assenso	Diritto di ottenere un'attestazione dell'avvenuto decorso dei termini di maturazione del silenzio-assenso Non sanzionabile il rispetto di qualunque parametro contenuto nel 2% del titolo
Tolleranze	Sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori
Durata lavori	Prorogati di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori

IL PROGETTO

Dodici bifamiliari su 14 mila metri Ecco il complesso nell'area Guizza

Presentati i rendering, i lavori al via entro fine anno
L'ultimo atto di Lorenzoni è stato l'allargamento del parco

Ci saranno dodici villette bifamiliari all'interno del maxi parco alla Guizza. Tra gli ultimi atti firmati da Arturo Lorenzoni prima di lasciare la carica da vicesindaco, c'è stato quello dell'allargamento del parco di via Gozzano alla Guizza. Oltre alla creazione di una enorme area verde attrezzata, il piano urbanistico prevede sui restanti 14 mila anche la costruzione di dodici bifamiliari. Siamo in via Carlo Alberto Diano, dove c'è il supermercato Ali, e via Confortini. Dall'altra parte dei confini di Albignasego c'è il parco Modigliani di Sant'Agostino. Qui sorgerranno le 12 villette, alte al massimo 6 metri, e di circa 1000 mq totali ciascuna, comprensivi di parcheggi e aree verdi a disposizione esclusivamente dei futuri residenti. In

fase di progettazione è stato calcolato anche che in totale potrebbero abitarci fino a 63 persone, quindi circa una ventina di famiglie. Se non dovessero sorgere problemi dell'ultimo momento, i lavori dovrebbero partire tra la fine di quest'anno e l'inizio 2021. Ci vorranno però 5 anni di cantieri per vedere l'intero progetto completato, e su cui l'ormai ex vicesindaco Lorenzoni ha preteso che fosse inserito anche il recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia per garantire prestazioni migliori su riscaldamento e illuminazione. Una delle sue ultime "vittorie" prima di lasciare è stato poi il via libera per relegare tutta la cubatura in una sola zona del parco, e non dispersa per tutta l'area verde come

previsto invece inizialmente dai costruttori. Parliamo di terreni sottratti all'agricoltura e destinati a diventare quindi il parco più grande della città (in attesa dell'ampliamento dell'Iris, anche quello ottenuto dalla mediazione di Lorenzoni con i privati). Un progetto partito nel 2008 che poi però si era arenato negli anni per via della crisi economica. Nel 2017 i privati si rifanno vivi, riaprendo le trattative con Palazzo Moroni e sottoscrivendo un nuovo accordo proprio con la mediazione di Arturo Lorenzoni. Accordo che prevede appunto la cessione del 78,72% delle aree, in cambio del permesso di costruire, vicino al supermercato, le 12 villette e un'area verde di 2.600 mq al servizio della lottizzazione. —

LUCA PREZIUSI





Ecco come sarà l'edificazione delle 12 bifamiliari



Presentati i rendering del progetto

IL DIBATTITO SULLA VIABILITÀ

«Solo la sr 308 può collegare l'Alta alla Pedemontana»

L'ex sindaco di Piazzola Dino Cavinato contesta la soluzione proposta dal senatore De Poli di potenziare la sp Contarin:

PIAZZOLA

«Potenziare la Contarina non è la soluzione per i problemi di viabilità dell'Alta, il traffico pesante verso la Pedemontana deve correre sulla nuova 308». L'ex sindaco di Piazzola Dino Cavinato – combattivo mix di innovazione ed esperienza – torna ad alzare la voce e propone una visione alternativa – più sostenibile e digitale – a quella impostata dal senatore Antonio De Poli, che ha ipotizzato il collegamento fra la Sp 94 e la Pedemontana.

Cavinato osserva che «la Contarina attraversa da nord a sud un territorio ancora integro e agricolo oltre che verde, con puntuali insediamenti industriali, niente a che fare con il disordine urbanistico della vorace e ingorda Valsugana». Sul fronte delle proposte, Cavinato vede l'asse che attraversa Piazzola migliorato su alcuni punti neri per la sicurezza e integrato «con il supporto alle mobilità dolci, per bici e moto». Le risorse che De Poli ha chiesto a

Roma vanno destinate piuttosto «alla nuova 308, vera camionabile dalla Pedemontana all'anello strutturale di Padova. Servono risorse anche per ristabilire transitabilità sicura ai ponti sul Brenta», risolvendo «il problema dei collegamenti est-ovest, ma senza strafare e incidere su campagne e territori agricoli».

Inoltre va adeguata la ferrovia Padova-Cittadella: «I nuovi treni acquistati non possono transitare per la debolezza strutturale», incalza Cavinato, che invita ad «accelerare cablatura e sviluppo di reti informatiche moderne: ha insegnato qualcosa il Covid?». Contrario da sempre ad uno «sviluppo dissennato del territorio», l'ex sindaco osserva come nell'assemblea zonale di Confindustria del 15 luglio in villa Contarini siano state messe in fila tre priorità: «La 308, il ponte di Curtarolo e una ferrovia adeguata, bisogna rilanciare anche la logica della metropolitana di superficie». E la Valsugana? «Non è la soluzione, anche se oggi è un problema, gli amministratori della Lega sono stati grandi protagonisti dell'imbarbarimento della 47». La chiosa: «Se De Poli vuole risolvere i problemi dell'Alta deve fare molti passi in avanti». —

S.B.



Traffico sulla Sr 47 Valsugana all'altezza del ponte di Curtarolo



RIQUALIFICAZIONE URBANA

Lavori a Noventana impegnati 330 mila €

NOVENTA PADOVANA

Riqualificare Noventana non è più solo una volontà politica. La Giunta Bisato ha approvato il progetto esecutivo di un primo stralcio per sistemare il tratto compreso tra piazzale Regione Veneto e il civico 177 con la messa in sicurezza dei percorsi pedonali oggi scollegati e la riorganizzazione del tratto antistante la chiesa. Ciò conferirà una maggiore qualità dello spazio e migliorerà la sicurezza. L'impegno economico è di 330 mila euro; intanto si parte con l'adeguamento e messa in sicurezza di un tratto della provinciale, da finanziare con i 90 mila euro che arrivano dallo Stato con la finanziaria 2020. Si tratta della realizzazione di un marciapiede tra via De Amicis e via Polati e del rifacimento dell'asfalto di via Noventana e della pista ciclabile». —

G. A.



BAGNOLI

Torna all'asta il patrimonio da 14 milioni della Cosecon

Crollato da un milione a 305 mila euro il prezzo del Palazzetto Widmann
La fetta più grossa è la lottizzazione industriale da 393 mila metri quadrati

BAGNOLI

Torna all'asta dopo la lunga sospensione a causa del coronavirus il patrimonio da oltre 14 milioni di euro dei beni ex Cosecon - Attiva, la Spa per lo sviluppo del Conselvano fallita nel 2013. Dalla metà di settembre riprenderanno i tentativi di vendita di lottizzazioni e terreni, oltre ad un palazzo settecentesco e ad una grande centrale di cogenerazione "come nuova", perché mai entrata in funzione dopo il collaudo, sparsi nella Bassa Padovana ma anche nel Veneziano, Polesine e Bellunese.

COPRIRE LE PERDITE

Da anni i curatori fallimentari stanno cercando, non senza difficoltà, di coprire almeno parte delle perdite, dell'ordine di almeno 100 milioni di euro, vendendo i beni accumulati negli anni dall'ex consorzio per lo sviluppo del Conselvano, diventato a metà degli anni Novanta la potente Cosecon che per un decennio ha intercettato corposi finanziamenti pubblici, costruito zone industriali, ristrutturato aree dismesse e intrapreso avventure rischiose come il business dei rifiuti.

Ora quel che resta del ricco patrimonio viene messo sul mercato a prezzi via via sempre più bassi. A partire dal settecentesco Palazzetto Widmann, monumento nazionale di Bagnoli, ceduto dal Comune alla Spa alla fine degli anni '90 in cambio di azioni diventate carta straccia. Negli anni scorsi c'è stata anche una mobilitazione generale per scongiurare che l'edificio passasse in mani private.

ASTE DESERTE

Dopo i comitati, il sindaco e altri politici, anche Vittorio

Sgarbi ne aveva perorato la causa. Ma finora le aste sono sempre andate deserte così il prezzo è crollato da oltre un milione di euro ai 305 mila euro con cui verrà proposto il 15 settembre, giorno in cui buona parte del patrimonio Cosecon verrà rimesso all'incanto. L'intenzione del sindaco Milan è arrivare ad un prezzo che permetta al Comune di rientrare in possesso dello stabile in centro.

SORTE INCERTA

Ancora più incerta la sorte del cogeneratore ad olio vegetale in un angolo della zona industriale a Conselve. Un impianto da 15 mila metri quadrati pronto ad entrare in funzione con un grosso motore navale in grado di produrre energia elettrica e calore dal combustibile vegetale. Costato intorno ai 10 milioni, in parte finanziato con fondi regionali ed europei, dopo il collaudo alla fine del 2008 l'impianto non è mai stato usato e sono falliti anche tutti i tentativi di affittarlo o venderlo. Dagli oltre 5 milioni di euro del valore iniziale, il susseguirsi di aste andate deserte ha decimato il prezzo, crollato a 540 mila euro. Molto ridimensionato anche il valore del centro direzionale in via dell'Industria, costruito da Cosecon con fondi Ue, un fabbricato di 1800 metri quadrati su tre piani valutato ora 435 mila euro. La fetta più grossa è la grande lottizzazione da 393 mila metri quadrati, a destinazione industriale e artigianale, messa all'asta per 6,7 milioni. A Cavarzere, nel veneziano, finisce all'asta invece il complesso dell'ex zuccherificio. —

NICOLA STIEVANO

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il Palazzetto Widmann che il 15 settembre va all'asta per 305 mila euro

SOLESINO

Lavori di asfaltatura per 100 mila euro

SOLESINO

Estate di cantieri in paese. Sono iniziati in questi giorni i lavori di riasfaltatura per la messa a nuovo della pavimentazione di via De Gasperi, del tratto iniziale di viale della Libertà e di tutta via Sottoprà. «L'importo del progetto» spiega il sindaco Elvy Bentani «è di circa 100 mila euro ed è finanziato con fondi comunali». Il piano di asfaltatura delle strade proseguirà anche nei mesi prossimi e riguarderà in questo caso la zona artigianale. Sono in fase di realizzazione i lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza delle vetrate della palestra della scuola «Don Gnocchi» di Arteselle. L'intervento da 70 mila euro prevede l'installazione di pareti con pannellature isolanti sandwich e nuoviserramenti. —

AL.CE.



L'ORDINANZA DELLA CAPITANERIA

Canale Vittorio Emanuele al via i carotaggi per i fanghi

Traffico portuale limitato per i carotaggi del canale Vittorio Emanuele. L'ammiraglio Piero Pellizzari ha firmato la nuova ordinanza che vieta alle imbarcazioni di avvicinarsi meno di 30 metri dai pontoni della ditta Marisub, dove la Geotecnica veneta effettuerà – fino al 30 luglio – i rilievi e le operazioni di carotaggio. Attività «richiesta e autorizzata dall'Autorità di sistema portuale».

Si dovranno prelevare carote di terreno anche a 12 metri di profondità sotto la laguna. E verificarne lo stato di inquinamento.

Problema non da poco se si intende scavare o riportare a quota i canali della Zona industriale.

Una prima ordinanza era stata firmata il 16 giugno scorso per i rilievi sempre nell'area di Marghera. Adesso l'estensione delle attività di carotaggio anche per l'area ex Irome e al canale Vittorio Emanuele III. Le imbarcazioni non si potranno avvicinare e dovranno procedere a velocità minima, per non mettere in difficoltà i sub e gli operatori a bordo del motopontone «Tiepolo». Attività che era stata annunciata qualche settimana fa dal presidente del Porto Pino Musolino, che aveva

annunciato anche il finanziamento delle operazioni e dei rilievi.

Perché i carotaggi?

Com'è noto il Porto, in questo sostenuto dal Comune di Brugnaro e dalla Regione di Luca Zaia, intende proseguire nel progetto di spostamento dell'attività crocieristica a Marghera. Un via libera era arrivato quasi tre anni fa dall'allora ministro Graziano Del Rio. Poi tutto era stato bloccato. Anche per le contestazioni ambientali al progetto, che manterrebbe comunque le grandi navi da crociera all'interno della laguna.

Diverse le ipotesi sul tappeto. Marghera, ma anche l'area di Fusina – dove ci sono i traghetti – e il porto off shore, fuori della laguna. Progetto Boato Vitadini (removibile) e progetto Duferco e Cesare De Piccoli. Banchine proprio davanti all'isola artificiale del Mose. Approvato anche se con prescrizioni dalla commissione Via. Per il progetto Marghera invece non ci sono approvazioni. Anzi, non c'è nemmeno un progetto definitivo. Intanto si sonda il terreno. —

A.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il canale Vittorio Emanuele e, sullo sfondo, la Marittima



LA GRANDE OPERA

Il progettista e i guai del Mose

«Ci sono, li stiamo risolvendo»

Alberto Scotti (Technital) spiega come intende affrontare le criticità irrisolte
La grande macchina per togliere la sabbia, le infiltrazioni, le cerniere corrose

«Quando si tolgono le paratoie entra acqua salata nel tunnel. Non è preoccupante»

Alberto Vitucci

«Per togliere la sabbia dai cassoni del Mose ci serve la grande macchina. Progettata da anni, adesso in costruzione. Finché non è finita, i sedimenti li dobbiamo togliere ogni volta con la benna». Alberto Scotti, ingegnere capo della Technital e progettista del Mose, spiega come ha in mente di risolvere le tante criticità del Mose. Lo ha detto anche al premier Conte, appena questi è sbarcato la settimana scorsa sull'isola artificiale del bacin per la cerimonia di sollevamento delle 78 paratoie. Il premier gli ha risposto con una battuta: «Lei era all'Università quando ha cominciato a occuparsi di Mose. Sarà già in pensione quando sarà ultimato».

La sabbia ha impedito la discesa di quattro paratoie a Treporti (e altre due subito dopo) anche il giorno della "festa" con il governo.

Ingegnere Scotti, le pare normale?

«Beh, quelle paratoie sono state abbandonate per anni. Ci aspettavamo che succedes-

se. Comunque si tratta di tre gradi, un metro e mezzo. Anche se stanno sollevate non succede nulla».

Bisognerà pur provvedere.

«Ripeto, attendiamo la costruzione di questa macchina».

Non è l'unico problema delle barriere del Mose. Adesso si scopre che ci sono infiltrazioni d'acqua nelle gallerie.

«Quella è una cosa che succede quando si staccano le paratoie. Dalle cerniere entra acqua. E se non si sciacqua bene, l'acqua del mare resta lì e si infiltra».

Questo non vi preoccupa?

«Ma no. Non è una cosa grave. Ripeto. Se lasciamo una macchina ferma e abbandonata per anni, questo è il minimo che possa capitare».

Anche le cerniere non sono in buono stato. Dovevano durare un secolo, invece molte parti sono già state sostituite.

«E' vero. E adesso dovremo ordinare nuovi pezzi per avere le scorte di riserva. So che c'è una commissione del Provveditorato al lavoro e una gara da 34 milioni di euro per la manutenzione straordinaria e lo studio di questi fenomeni di corrosione».

Leinon è d'accordo?

«Sì certo. Ma non capisco come si può fare adesso a rimettere in discussione quel sistema. Anche ammesso che fosse sbagliato, e non lo è, risulta difficile cambiare tutti i pezzi nei cassoni in fondo al mare».

E allora che si fa?

«Si cerca, come stiamo facendo, di riprendere il controllo che avevamo perso. Di fare manutenzione e risolvere i guai man mano che si presentano».

Non è cosa facile... E poi ingegnere, i soldi per queste riparazioni ci sono? E quelli per la manutenzione? Ci vogliono subito almeno 200 milioni oltre a quelli per finire l'opera.

«Sì, ci dovrebbero essere. La commissaria Spitz ce lo ha assicurato. Anche se come sapete in Italia spendere soldi anche se disponibili e già stanziati non sempre è così facile e rapido».

Finirete il Mose per il dicembre del 2021 come annunciato?

«Io credo di sì. Adesso stiamo avviando il piano delle riparazioni e delle manutenzioni, a cominciare da Treporti. Andiamo avanti. E anche voi, cercate di non parlare sempre male di questo Mose...» —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



IL SUBAPPALTO

“Incico” di Ferrara firma il progetto per gli impianti

Il nome è sconosciuto ai più. Ma sulla pagina Internet l'azienda Incico spa di Alberto Rizzioli, con sede a Ferrara, risulta essere la progettista degli «impianti elettrici, di strumentazione e controllo e della progettazione esecutiva delle opere civili degli edifici tecnologici del Mose». Incarico svolto per la Technital del gruppo Mazzi (che figura come la progettista del Mose) e il Consorzio Venezia Nuova negli anni Duemila. Sempre a opera di Incico il progetto esecutivo dei sistemi elettrici e di telecomunicazione degli impianti e dell'antincendio. «Uno dei tanti subappalti dell'opera», dice l'ingegner Scotti.



Il Mose alzato per le prove generali e, nel riquadro, Scotti

«La barriera deve funzionare con i fari accesi sulla legalità»

«Se fossimo stati noi al governo certo non avremmo mandato avanti un progetto del genere e avremo cercato un'altra soluzione. Ma adesso l'opera è arrivata quasi alla fine. Dobbiamo completarla e renderla funzionante. Continuando a vigilare». Promette che tornerà in laguna al più presto, per «rendersi conto di persona» dello stato dei lavori. Mauro Coltorti, presidente M5s della Commissione Lavori pubblici del Senato, è stato spesso molto critico con il Mose. Due anni fa era venuto in laguna in sopralluogo ai cantieri fermi dopo lo scandalo. Adesso promette «vigilanza». Anche dopo la visita del premier Conte che ha «celebrato» il primo test di sollevamento di tutte le 78 paratoie, la settimana scorsa. «La nostra posizione non è cambiata», dice, «ma abbiamo un senso di responsabilità. Se è vero che l'opera è conclusa al 95 per cento che facciamo, la lasciamo lì? Lo Stato italiano ci ha speso quasi sei miliardi di euro, Adesso dobbiamo pretendere che funzioni e difenda la città». Il presidente affronta anche il tema spinoso dei costi di manutenzione. «Sono sicuramente molto elevati»,

dice, «ma se la macchina funziona non c'è prezzo alla salvezza di Venezia. Per questo la prima cosa da fare è una verifica seria sul funzionamento del Mose». Mancano i fondi anche per completare l'opera e gli altri interventi in programma. «Su questo dovrà concentrarsi l'attenzione del Parlamento. Il Mose va completato. Ma vanno fatti anche tutti quegli interventi già programmati e approvati per la laguna. Le opere complementari e quelle previste dal Piano Europa. Insomma, non soltanto la grande opera ma anche il riequilibrio di un ambiente delicato e in pericolo». C'è anche il tema della legalità. Più volte i Cinquestelle e lo stesso Coltorti si sono schierati negli ultimi anni in difesa degli amministratori straordinari del Consorzio Venezia Nuova. Nominati dall'Anac di Cantone e dalla prefettura di Roma dopo lo scioglimento del Cda in seguito allo scandalo del Mose.

«Vanno sempre tenuti accesi i fari sulla legalità», dice il presidente, «sul Mose e sui grandi lavori in laguna come su altri cantieri in Italia. E' un impegno che ci prendiamo». —

A.V.



Il premier Conte in laguna la scorsa settimana



CONFINDUSTRIA

Appello per il Porto «Servono più servizi per i container»

«Le Compagnie di navigazione tornino a Venezia». E' la richiesta degli operatori economici del territorio, impegnati nella complessa fase di ripresa a seguito della pandemia di Coronavirus. Per tornare a spedire e ricevere le merci a Venezia, con transit-time migliori e a costi competitivi serve un potenziamento della frequenza dei servizi di linea porta container, dice Confindustria Venezia che lancia un appello in tal senso, spiegando che bisogna investire per mettere "in acqua" servizi offerti tramite shuttle o feeder, che colleghino con maggior frequenza i porti cosiddetti hub, quali ad esempio Malta, Pireo, Damietta, Port Said. È inoltre necessario - per Confindustria - un aumento della disponibilità complessiva di stiva, per soddisfare le esigenze del Nord Est, di parte della Lombardia, dell'Emilia Romagna e del Trentino Alto Adige. Strategico, infine, il ripristino dell'unico servizio diretto che transitava per il Porto Commerciale di Venezia e che è stato soppresso dallo scorso mese di maggio. «Le attuali limitazioni di servizio impediscono al Porto di Venezia di riacquisire quella competitività che oggi serve al sistema economico veneto.

Le merci che non scalano a Venezia vengono dirottate sui porti tirrenici, che spesso non sono in grado di assorbire tutto il traffico su

gomma», aggiunge Confindustria, «Basti pensare alle arterie autostradali che collegano il porto di Genova, spesso congestionate o inefficienti a causa della presenza di cantieri». «Venezia, per natura, è crocevia delle relazioni tra Est e Ovest, Nord e Sud», dice il Presidente di Confindustria Venezia area metropolitana di Venezia e Rovigo Vincenzo Marinese, «la sua collocazione, il suo sistema produttivo e infrastrutturale la rendono attrattiva per tutto il mondo. L'allarme che giunge dagli operatori economici del territorio, all'indomani dell'insediamento del Consiglio Generale della nostra Associazione, non può rimanere inascoltato. È un monito che riguarda quasi la totalità delle regioni del Nord, che basano il proprio Pil sull'export. In questo momento dobbiamo riprenderci la produttività che abbiamo perso, per salvaguardare i posti di lavoro e ridurre il rapporto deficit-Pil. Abbiamo inoltre avviato progetti incentrati sulla capacità di attrarre investimenti e di riportare a casa le nostre aziende. Ebbene, in questa fase non è ammissibile che il Governo non ci sostenga. Lo vogliamo al nostro fianco in maniera chiara e incisiva, con scelte coraggiose e rapide. Ogni perdita di tempo sarà difficilmente comprensibile. Il mancato decisionismo di questi anni, infatti, ha determinato questo risultato». —



Vincenzo Marinese



Il sindaco Brugnaro taglia il nastro del nuovo manufatto, restaurato da Lares e Officine Cavalletto: 11 mesi di lavori, costo di un milione

Ponte della Zecca rifatto Rimosse le passerelle “provvisorie” da 30 anni «Venezia grande opera»

IL RESTAURO

Da trent'anni era ricoperto da una passerella “provvisoria”. Adesso il ponte della Zecca, davanti alla Compagnia della Vela, sul Molo di San Marco, è tornato a vivere. Nuova copertura in corten, un acciaio morbido e brunito già utilizzato in altri restauri conservativi a Venezia dalla ditta Lares srl, che ha portato a termine la ristrutturazione. 11 mesi di lavori, supervisione degli uffici pubblici comunali. E adesso la struttura originale del ponte in ghisa, che risale al 1872, è stata restaurata dall'impresa di Mario e Andrea Cherido, e dalle Officine Cavalletto. Il nuovo ponte è una nuova struttura autoportante su micropali e travi in acciaio, svincolata dal vecchio ponte. L'effetto è piacevole. «Sembra

sia sempre stato qui», commenta compiaciuto il presidente della Biennale Roberto Cicutto presente all'inaugurazione. Taglio del nastro del sindaco Luigi Brugnaro, con gli assessori Zuin, Mar, De Martin e Zaccariotto. «Una piccola opera che la città attendeva da anni», dice Brugnaro. Ricorda la necessità della manutenzione. «Ne ho parlato con il presidente Conte una settimana fa. Gli ho detto: Venezia è una grande opera. Lo è il ponte Morandi, lo è anche questa città. Il governo non deve farci mancare le risorse». Obiettivi adesso sono quelli di completare la rete antincendio (avviata nel 1996, oggi al 50 per cento) costruire la rete fognaria. Ma anche i restauri di edifici e ponti, come quello della Zecca. «Abbiamo trovato le risorse», continua Brugnaro, «e realizzato quest'opera. Gra-

zie a tutti coloro che hanno accettato i disagi e fatto un passo indietro durante i lavori». «E' stato uno dei pochi cantieri rimasti attivi durante il Covid», commenta con una punta di orgoglio il direttore della sicurezza Claudio Biscontin. Il restauro del ponte, che collega i Giardini Reali al Molo, era stato avviato nel 2018 e portato a termine in due fasi. Un milione di euro lo stanziamento, grazie ai fondi del Patto per Venezia destinati alla città dal governo Renzi nel 2015. «Lo ringrazio», dice Brugnaro, «ma quei finanziamenti sono arrivati anche perché avevamo i progetti pronti a partire». Adesso il ponte si presenta come un nuovo manufatto ma con la patina dell'epoca. E senza barriere architettoniche. —

ALBERTO VITUCCI

© RIPRODUZIONE RISERVATA





I primi attraversamenti sul nuovo ponte della Zecca

FOTO INTERPRESS



Tanti curiosi per l'inaugurazione del ponte

NOVENTA

Muretti rinforzati e nuove paratie al via la messa in sicurezza del Piave

NOVENTA

Al via gli interventi per la messa in sicurezza del Piave, dopo la grande piena del 2018 che rischiò di allagare Noventa. Dopo quell'evento, che richiese pure l'evacuazione dell'outlet, il sindaco Claudio Marian aveva avanzato a Regione e Genio Civile alcune richieste per risolvere le criticità emerse. Adesso gli interventi sono pronti a partire. Nei giorni scorsi tecnici specializzati hanno eseguito delle verifiche geologiche propedeutiche alla stesura del progetto di ristrutturazione del varco arginale di via Piave.

Per il tunnel, che collega il centro del paese e la golena, il Comune ha chiesto l'allargamento della botola usata per l'inserimento delle paratie, per mettere in sicurezza il lavoro dei volontari che operano nella chiusura del varco.

Inoltre nel 2018, per l'enorme pressione dell'acqua, si erano verificate delle pericolose infiltrazioni ai lati delle pa-

ratie. I carotaggi eseguiti sono serviti a studiare come rendere impermeabili le barriere ai lati. S'interrverrà anche a Romanziol, per mettere in sicurezza il muretto sulla sommità arginale e i due accessi alla golena, che nel 2018 richiesero la chiusura con i sacchi. «Ringrazio la Regione e il Genio Civile. Dopo la piena», commenta Marian, «avevamo fatto delle segnalazioni. Gli enti hanno stanziato i soldi, abbiamo fatto degli incontri in Comune e adesso stanno partendo i lavori». Intanto Il Consorzio Bim ha affidato all'azienda Bozzolo Verde il compito di provvedere alla manutenzione del verde lungo i circa 40 chilometri di percorsi ciclo pedonali che si snodano nel basso corso del Piave. Manutenzione necessaria per potare la rigogliosa vegetazione golenale. «È stato chiesto all'azienda appaltatrice di procedere spedita», spiega il presidente del Bim Basso Piave, Valerio Busato. —

GIOVANNI MONFORTE



Pronti a iniziare gli interventi di Regione e Genio Civile a Noventa



MORETTO (ITALIA VIVA)

«Un piano nazionale per proteggere le coste dell'erosione»

JESOLO

«L'erosione costiera sta mettendo seriamente a rischio le nostre coste, serve un piano nazionale per proteggerle». La deputata di Italia Viva, Sara Moretto, capogruppo in commissione turismo alla Camera, raccoglie l'allarme lanciato da Legambiente e Goletta Verde sul rischio erosione. Secondo uno studio diffuso dagli ambientalisti, attualmente sono 52 i chilometri del nostro litorale soggetti a erosione, quasi il 40% delle coste venete. «Questi dati rendono evidente l'urgenza di un Piano nazionale di tutela e salvaguardia, come ho chiesto a più riprese in passato. È necessario ripristi-

nare la struttura Italia Sicura, che si è già dimostrata utile a superare la logica delle emergenze per lavorare in un'ottica di prevenzione».

Per la deputata portogruarese è fondamentale che prosegua il lavoro del Tavolo nazionale sull'erosione costiera, che nel 2018 produsse le linee guida per affrontare il problema. «Serve una fase di pianificazione per la difesa delle coste, da integrare con la pianificazione di bacino. Un'azione necessaria», conclude Moretto, «non solo per tutelare l'ambiente, ma anche per salvaguardare il comparto turistico che tanto è centrale per la nostra economia». —

G.MO.



Peep ko, ma 11 ettari restano edificabili Aree d'atterraggio per i crediti edilizi

Via Vallenari, battaglia sullo sviluppo dell'area. Meno cubature in centro, di più nella periferia. Scano: «Basta cemento»

Il consigliere M5S

«Oggi ci sono 5000 case invendute a Mestre, non ne servono altre»

Carlo Romeo

Decadute le aree Peep di via Ca' D'Oro e via Vallenari (Favaro), arrivano i crediti edilizi. Le due zone dal 1999 erano destinate a ospitare edilizia popolare che però non è mai stata realizzata, così qualche mese fa la classificazione come Peep è scaduta. L'amministrazione ha optato per riconfermare l'edificabilità su quegli 11 ettari circa di terreni, a oggi rimasti essenzialmente di tipo agricolo, riducendo però la cubatura prevista in precedenza dall'ex Piano Regolatore (oggi Piano degli Interventi). Così il consiglio comunale ha adottato, con 20 voti a favore e 8 contrari, la variante 66 al P. I., che tra le altre cose designa via Ca' D'Oro e via Vallenari come "aree di atterraggio" per i crediti edilizi. Vale a dire che in quei terreni – in prevalenza del Comune tramite la controllata Ive – potranno trasferirsi delle cubature aggiuntive (fino al 20% di quella iniziale) guadagnate rinunciando a parte di quelle previste su edifici realizzati altrove, soprattutto in centro. Il vantaggio sarebbe la minore cementificazione del già saturo centro di Mestre, e secondo gli ottimisti pure una nuova

spinta alla residenzialità nelle zone più periferiche, dove sorgerebbe anche qualche struttura di interesse pubblico. Circa 7.500 mq, infatti, verranno impegnati per realizzare una Rsa per anziani in via Vallenari, «al fine di favorire lo sviluppo della residenza e di servizi urbani complementari», spiega l'amministrazione. Inoltre è stato stabilito che, degli 11 ettari complessivi interessati, 3,2 verranno ceduti al Comune, che li userà per realizzare aree boscate e «da destinare a percorsi ciclopeditoni e viabilistici nell'ottica del miglioramento del tessuto urbano». Ma l'altra faccia della medaglia, denunciano le opposizioni, è l'aver di fatto reso nuovamente edificabili dei terreni agricoli, che tali avrebbero potuto rimanere.

«Non c'è alcun bisogno di ulteriore cementificazione», attacca il consigliere 5 Stelle Davide Scano, «I fucsi continuano a pianificare un'espansione su aree agricole che nel 2020 è folle. Bisogna riqualificare quello che già c'è, oggi stimiamo circa 5 mila case invendute solo nel Comune di Venezia, che tra l'altro dal 2009 ha perso 1.000 abitanti all'anno». Il M5S ha presentato 12 emendamenti alla variante, come mossa ostruzionista contro una delibera che Scano definisce «una schifezza: abbia-

mo voluto dare un segnale forte contro quella che è pura e semplice speculazione immobiliare su terreni agricoli. E non ha senso nemmeno vantarsi di aver diminuito le cubature, perché quelle previste dal Peep erano decadute».

L'amministrazione, però, ha espresso la volontà di non «punire» i proprietari dei lotti, concedendo loro di conservare l'edificabilità seppur con superfici ridotte rispetto a prima (anche se non più Peep, quindi con margini di guadagno superiori). Si parla di circa 2 ettari, se si comprendono anche i potenziali crediti edilizi del 20%, che potrebbero ritrovarsi edificati nei prossimi anni. Una quantità eccessiva anche secondo il Pd, che ha votato contro nutrendo perplessità soprattutto su via Vallenari. «Lì la cubatura andava ridotta ulteriormente», sostiene il consigliere dem Emanuele Rosteghin, «Noi non siamo contrari allo strumento del credito edilizio, ma va usato per altri scopi. A Mestre ci sono tante case sfitte e datate, con classe energetica vecchia e parametri abitativi superati: i crediti si potevano far atterrare lì, abbattendo e riqualificando in zone già "compromesse". La priorità dev'essere riconvertire l'esistente, magari sfruttando opportunità come l'Ecobonus». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



URBANISTICA

Che cos'è il credito edilizio e come funziona

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica di cui si ha diritto e a cui si è rinunciato (per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana), più spesso nei centri delle città. I crediti edilizi, iscritti in un specifico registro, possono essere riutilizzati in specifiche aree individuate dalle amministrazioni comunali.



In giallo le aree della periferia di Mestre dove sono previsti i nuovi insediamenti residenziali: è battaglia politica sullo sviluppo dell'area di via Vallenari

JESOLO

In arrivo le prime case in acciaio

JESOLO

Case in acciaio, il futuro sul litorale è antisismico. Come in Messico, sono sbarcate anche a Jesolo le nuove abitazioni con anima interamente in acciaio. Sono state presentate dalla società Sol Levante Srl di Eraclea e lo studio di architettura Valazza, e verranno realizzate come primo esperimento nell'area che si estende alle spalle del negozio "Cancelli". Le prime quattro abitazioni a schiera, costruite in acciaio e massima classe energetica. Secondo i progettisti saranno il futuro anche perché i tempi di costruzione sono velocissimi e per il prossimi dicembre saranno pronte. —

G.C.A.



TRAFFICO

Primo “bollino rosso” sull’A4 Venezia-Trieste

VENEZIA

Previsioni traffico difficili da fare quest’anno, ma Autovie Venete ci prova ugualmente. Le proiezioni effettuate per oggi ipotizzano un flusso di 125 mila veicoli rispetto ai 170 mila del terzo fine settimana di luglio dello scorso anno. Un traffico che viene classificato come “bollino rosso” (il primo di questa estate) perché considerato sostenuto. È sull’autostrada A4 (Venezia – Trieste) in

direzione Trieste che si concentreranno maggiormente i transiti, con traffico intenso al mattino e al pomeriggio e possibili rallentamenti. Anche in direzione Venezia traffico intenso durante tutta la giornata. Stessa situazione prevista sulla A57 Tangenziale di Mestre. Per quanto riguarda i mezzi pesanti superiori alle 7,5 tonnellate lo stop alla circolazione sarà in vigore dalle 8 alle 16 di oggi e dalle 7 alle 22 di domani.—



Autostrade, priorità a soci stabili italiani In pole F2i e Poste Vita, si sfilano Generali

Lunedì il presidente di Cassa depositi e prestiti incontra le fondazioni bancarie. Gualtieri: la revoca è ancora sul tavolo

Paolo Baroni / ROMA

Prima gli italiani. Nessuna pregiudiziale rispetto ai possibili investitori stranieri, dopo le avances di Blackstone e Macquarie, ma Cdp nel formare la cordata che rileverà Autostrade per l'Italia avrà un occhio particolare per gli investitori istituzionali italiani. Il colosso guidato da Fabrizio Palermo, che dopo un primo aumento di capitale avrà il 33% della nuova società, punta infatti innanzitutto ad avere al suo fianco investitori che si muovono in un'ottica di lungo periodo e in grado di garantire stabilità all'azionariato. A loro, come è noto, andrà una quota del 22% di Aspi, rilevata direttamente da Atlantia; un pacchetto che, assieme alle azioni detenute da Cdp, finirà poi in una società veicolo che avrà in tutto il 55% di Aspi.

LO SCOGLIO DELLA VALUTAZIONE

Il valore della società non è stato ancora fissato, perché per farlo occorre attendere la definizione del nuovo quadro regolatorio e delle nuove tariffe, ma si parla di un investimento nell'ordine di 2 miliardi di euro. Per questa ragione il numero dei soggetti che verrà scelto da Cdp, che a sua volta potrebbe impegnare all'incirca 3 miliardi, non potrà essere ridotto a qualche unità. Nella partita dovrebbero entrare sia il fondo F2i, che però in prima battuta sperava di poter partecipare in una

operazione alla pari con Cdp ed ora è in posizione di attesa, sia Poste Vita. Di certo non ci saranno le Generali, perché la compagnia di Trieste ormai da tempo non partecipa più ad operazioni di sistema ed è tutta concentrata sulle assicurazioni. A quanto risulta al nostro giornale nemmeno Unipol è interessata. Restano le grandi casse previdenziali e le fondazioni, soggetti che tra l'altro sono già presenti nel capitale di F2i assieme alla stessa Cdp.

CASSE PREVIDENZIALI IN ATTESA

Ieri Inarcassa, la cassa di previdenza di 170 mila architetti ed ingegneri italiani (11 miliardi di euro di patrimonio), ha fatto sapere che «se verrà presentato un piano valido» loro «sono pronti a scendere in campo». Più cauto Nunzio Luciano, presidente della Cassa forense, l'ente pensionistico al quale sono iscritti 240 mila avvocati che gestisce un patrimonio che supera i 13 miliardi di euro. Per ora «seguiamo l'evoluzione della situazione. Perché - sostiene Luciano - ci troviamo in una fase iniziale in cui mi sembra si sono ancora tante cose da chiarire».

E le fondazioni? Le fondazioni bancarie, nella loro tripla veste di azionisti di Cdp e di F2i e di possibili nuovi investitori in Aspi, verranno messe al corrente dei termini dell'operazione lunedì direttamente dal presidente di Cassa, Giovanni Gorno Tempini, che ha convoca-

to per questo un primo incontro «informativo».

A breve dovrebbe maturare la decisione sull'advisor a cui Cdp deciderà di affidarsi (mentre Atlantia ha già scelto Mediobanca), quindi entro il 27 verrà definito il «memorandum of understanding» con il piano dettagliato di tutta l'operazione, passaggio che segnerà il vero avvio di tutta l'operazione. Stando al governo l'aumento di capitale a favore di Cdp dovrebbe realizzarsi entro settembre, ma la partita è talmente complessa e delicata (dalle valutazioni economiche alle questioni legali) che non si esclude uno slittamento quantomeno a fine ottobre.

Nonostante questo entro fine anno sarà comunque tutto pronto per la quotazione in Borsa della «nuova» Autostrade, dove Cdp e soci manterranno una quota comunque rilevante, mentre è scontato che i Benetton cedano l'11% che rimarrà in loro possesso dopo la scissione del pacchetto residuo detenuto da Atlantia.

L'obiettivo per il governo resta quello di collocare sul mercato anche il 50% del capitale di Aspi. Ed anche per questo ieri il ministro dell'Economia Roberto Gualtieri, rispondendo alle tante polemiche, è tornato a ripetere che «è riduttivo parlare di statalizzazione di Autostrade, perché si tratta di una impegnativa operazione di politica industriale». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



21

I miliardi di fatturato che Atlantia, quotata in Borsa a Milano, ha registrato nel 2019

88%

La quota di Aspi gestita dalla società Atlantia

3,4

Miliardi di oneri per la ricostruzione, manutenzioni e riduzione tariffaria offerti per raggiungere l'accordo col governo

14,5

I miliardi di investimenti annunciati per tutta la durata della concessione



La sede di Autostrade: il valore della società potrebbe aggirarsi intorno ai due miliardi di euro

L'INTERVENTO**BOLOGNA HA SCELTO
DI SALVARE LO STADIO**di **Virginio Merola**

Ho letto l'articolo dell'architetto Mario Cucinella pubblicato sul Sole 24 Ore del 16 luglio dedicato al futuro degli stadi italiani, al tema della loro ristrutturazione o – preferibilmente, secondo l'autore – a quello della costruzione di nuovi impianti.

Dico subito che non sono d'accordo con la tesi che non valga la pena di ristrutturare gli impianti esistenti. Non fosse altro perché – assieme al Bologna Football Club 1909 – abbiamo valutato e deciso di investire sulla ristrutturazione e sull'ammodernamento dello stadio Renato Dall'Ara, uno dei più importanti e dei più bei monumenti sportivi italiani.

Una scelta che si fonda su almeno tre validi motivi: eviteremo l'ulteriore consumo di suolo; riporteremo all'antica bellezza il Dall'Ara, purtroppo da lungo tempo deturpato nella sua armonia architettonica dagli interventi effettuati per il Mondiali del 1990; coglieremo così l'occasione per recuperare e proiettare nel futuro un bene che è di tutta la comunità – la proprietà dello stadio è del Comune – e per intervenire riqualificando un'area strategica e densamente popolata della nostra città.

Il progetto realizzato dallo studio dell'architetto Gino Zavanella risponde pienamente a questi presupposti. Aggiungo che l'intervento finanziario del Comune di Bologna – i 40 milioni con cui contribuiremo alla realizzazione dell'opera in partnership con il Bologna – è pienamente compatibile con il nostro bilancio e sarà aggiuntivo rispetto alle risorse già programmate nel nostro piano investimenti. Proprio in questi giorni, infatti, abbiamo licenziato la delibera sulla variazione di bilancio determinata dagli effetti dell'emergenza Covid. Siamo la prima città metropolitana italiana a completare una variazione di bilancio che mette in sicurezza i conti del Comune per quest'anno e anche per il 2021. Un'operazione, quella sullo stadio, che è quindi in perfetto equilibrio finanziario: una scelta di sviluppo che ci consente di intervenire su un bene i cui costi di tutela e manutenzione graverebbero, comunque, sulle casse comunali. Rilanceremo il Dall'Ara, invece, con un progetto che lo inserirà a pieno titolo tra i grandi stadi europei attraverso un equilibrato rapporto tra pubblico e privato.

Il progetto ha il pregio di recuperare e valorizzare le forme originali del Dall'Ara in un contesto di grande rigore architettonico, dove l'impronta di modernità va ad armonizzarsi con l'antica struttura e in un quadro urbano del quale fa parte anche il colle di San Luca, uno dei luoghi più cari ai bolognesi.

La nostra occasione è di rendere fruibile lo stadio, e le attività che si inseriranno nel nuovo contesto, tutti i giorni della settimana attraverso soluzioni che, finalmente, potranno migliorare e mitigare la relazione con il tessuto sociale e urbano dell'intera area. Compresa la realizzazione di una linea di tram in fase di progettazione. Si tratta, in definitiva, di scegliere tra le due opzioni che da tempo alimentano il dibattito urbanistico: costruire o rigenerare? Noi, qui a Bologna e non solo nel caso dello stadio, abbiamo scelto radicalmente la seconda opzione.

Sindaco di Bologna

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“

**Ristrutturare
il Dall'Ara
evita
consumo
di suolo
e riqualifica
un'area**
**Virginio
Merola**



L'INTERVISTA

Legnini: «Con le nuove norme 5mila cantieri in un anno»

Marco Ludovico
— a pagina 7

«Con le nuove norme saranno aperti 5mila cantieri in un anno»

L'INTERVISTA

Giovanni Legnini. Commissario alla ricostruzione post sisma

Marco Ludovico

«**S**e completiamo il pacchetto di norme necessarie possiamo dare il via entro la prossima primavera a 5mila cantieri. È una scommessa da vincere a tutti i costi». Giovanni Legnini, commissario straordinario di governo per il terremoto del 2016, è più fiducioso. Diverse norme del decreto semplificazione pubblicato ieri in Gazzetta Ufficiale «specifiche per le zone terremotate, ma anche quelle generali su urbanistica e lavori pubblici, sono di grande aiuto per la ricostruzione» spiega al Sole24Ore.

Poteri speciali al commissario per sbloccare le opere pubbliche complesse e incagliate. Deroghe urbanistiche estese a tutto il cratere del sisma 2016. Affidamenti diretti per le chiese. Attestazioni di conformità urbanistica più agevoli. «Nessun approccio condonistico, ma di semplificazione sì» precisa Legnini. Molte indicazioni del decreto sono arrivate proprio su proposta del commissario straordinario. La sfida, adesso, è tutta sul campo dell'attuazione. Le procedure, certo, diventano più snelle. Non basta ancora. Il commissario sottolinea: «Siamo davanti al cantiere più grande d'Europa. Dobbiamo risollevarci da un inizio di ricostruzione partito sia pure tra molte difficoltà ma poi

bloccato dal Covid-19. Ora bisogna guardare avanti. E agire con celerità». Sono i dati ufficiali a schiacciare l'evidenza di una ricostruzione piena di ostacoli anche se da ieri un po' meno. Ci sono 2.650 opere pubbliche individuate e finanziate. Ma solo circa 300 interventi avviati e 400 in fase di progettazione. Le opere concluse, poche decine. Nel settore privato, poi, ci sono 14mila pratiche presentate a fronte di 50-60mila attese. «Dobbiamo apprezzare i miglioramenti introdotti dal decreto. E in particolare le nuove norme generali sulla disciplina urbanistica e quelle sugli appalti, inserite nel provvedimento, aiutano anche noi» rimarca Legnini. Manca però un pezzo fondamentale. L'ultimo miglio, si potrebbe dire, delle disposizioni di legge necessarie per ripartire. Già discusse in sede politica e rinviate per motivi di bilancio. «Mi auguro che entrino nel decreto del governo in arrivo dopo il nuovo scostamento di bilancio». Legnini ne ha parlato con il presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, e il ministro dell'Economia e Finanze, Roberto Gualtieri. «Ho avuto la loro convinta attenzione e li ringrazio intanto per questo». Sono norme per la proroga e la stabilizzazione del personale. Una scelta, come spiega Legnini, strategica. Anzi, decisiva. «Parliamo di circa un migliaio di persone dislocate negli uffici comunali e quelli

per la ricostruzione nel cratere». Risorse professionali fondamentali per garantire la speditezza delle procedure. «Ma il turn over è altissimo a causa delle condizioni di precarietà». Si comprende così come tante pratiche si possano rinviare o bloccare in meno che non si dica. Non c'è da meravigliarsi se i tempi delle procedure diventano biblici.

C'è anche un profilo «di finanziamento strutturale per le attività produttive e l'eventuale rimodulazione in zona franca urbana». Anche questo in ballo nel confronto tra Legnini, palazzo Chigi, il Mef e le commissioni parlamentari. E poi una norma, forse più di tutte «politica», cioè la proroga dello stato di emergenza, in scadenza a fine anno. I fondi necessari per il pacchetto di norme...

...chiesto ammontano a circa 350 milioni. «Capisco le esigenze del bilancio statale. Ma ci sono 80mila edifici danneggiati e alcune decine di migliaia di cantieri da avviare nei prossimi anni. Il lockdown ci ha costretti a fermarci anche là dove eravamo riusciti finalmente a partire».

Il sogno, in realtà obiettivo «da perseguire senza esitazioni», è riuscire a «dare il segnale proprio dalle zone terremotate della ripartenza dell'Italia dopo il lockdown. Migliaia di cantieri, anche piccoli, per ricominciare e rinascere». Per Legnini una sfida continua.



GIOVANNI LEGNINI
Commissario
alla ricostruzione
post sisma



LE RISTRUTTURAZIONI E IL REQUISITO DELL'IMPIANTO

Sì al bonus per le vecchie case con camino

Alessandro Borgoglio

Anche la vecchia casa di campagna può trovare una nuova vita grazie al superbbonus del 110%, sebbene non sia dotata di un moderno impianto di riscaldamento.

L'agenzia delle Entrate ha più volte puntualizzato che, per tutti gli interventi dell'ecobonus ordinario (oggi al 50 o 65%, un tempo al 55%), ad eccezione della installazione dei pannelli solari, i lavori sono agevolabili solo se eseguiti su edifici già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento (circolare 36/E/2007, punto 2; guida «Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico», pagina 25).

Che cosa si intende, però, per impianto di riscaldamento? Secondo l'Enea bisogna rifarsi alla definizione di cui al punto 1-tries del comma 1 dell'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Faq Ecobonus 9.D). In base a questa norma, l'impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolarizzazione e controllo; non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato a energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.

Le vecchie case molto spesso non hanno veri e propri impianti di riscaldamento, ma frequentemente sono dotate di caminetti, termocamini e stufe a legna o a pellet (se più moderne). Ebbene, se questi apparecchi so-

no fissi e complessivamente le potenze nominali del focolare sono almeno di 5 kW, allora devono essere considerati impianto di riscaldamento e anche la vecchia casa può accedere al superbbonus del 110% di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020.

Tre aspetti bisogna però considerare. Innanzitutto, gli apparecchi devono essere fissi, quindi non concorrono al limite minimo di 5 kW stufette con le rotelle o altre dispositivi elettrici facilmente spostabili, mentre possono considerarsi fissi gli apparecchi, come i camini, collegati stabilmente a una canna fumaria.

Secondo, come ricorda l'Enea, il prerequisito per accedere alle detrazioni è sempre il conseguimento di un risparmio energetico e questo è difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa (come la legna da ardere), in quanto questa è considerata fonte fossile solo al 30% (Faq Ecobonus 9.D e 10.D): in sostanza, l'Ape con gli impianti a biomassa dà normalmente luogo a una classe energetica più alta, ad esempio, di quella risultante con una caldaia standard. Per il 110%, però, è addirittura necessario un salto di due classi energetiche dell'edificio (articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020) da prima a dopo gli interventi, per cui la sola installazione di un moderno impianto di riscaldamento, magari con pompa di calore, potrebbe non essere sufficiente e sarà perciò necessario mettere in conto quantomeno anche il cappotto termico.

Terzo problema, l'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, perché solo gli apparecchi più recenti sono dotati di etichetta del produttore con l'indicazione della potenza nominale del focolaio, mentre per stufe e camini di qualche decade fa sarà necessario ricorrere a calcoli standard e simulazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Dossier**Idee per la ripresa****Le nuove città****Scommesse sostenibili contro il degrado**

La notizia è di pochi giorni fa. Una scommessa sull'Italia dei mille campanili da interconnettere, decarbonizzare e restituire, più sostenibili, al territorio. Coima Sgr avvia l'operatività di Coima Esg City Impact Fund, il primo fondo italiano di investimento che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale. Il primo closing arriva a 400 milioni di euro ma può salire a 1,5 miliardi di euro. È solo l'ultima – e sicuramente la più sostanziosa iniziativa privata – a sostegno della riqualificazione del territorio.

In realtà, anche in Italia, il tema della riqualificazione e recupero a nuova vita di aree dismesse ha creato nuovo fermento.

A qualche settimana dall'annuncio dei dati della seconda edizione di Milano, arrivano i dati sulla partecipazione al concorso Reinventing Cities Roma (nell'ambito del programma Reinventiamo Roma), avviato a dicembre dalla C40 Cities Climate Leadership Group, per la realizzazione di progetti di rigenerazione urbana all'insegna della sostenibilità ambientale.

A Roma sono 26 le candidature per rigenerare 5 luoghi abbandonati della città. Si tratta della ex fabbrica Mira Lanza nel Municipio XI, l'ex Filanda nel Municipio VII, la Stazione Tuscolana nel Municipio VII (in partnership con Fs Sistemi Urbani, società del Gruppo Fs Italiane), l'Istituto Vertunni nel Municipio V e l'ex Mercato di Torre Spaccata nel Municipio VI. En-

tro marzo 2021, il progetto vincitore per ogni sito.

A Milano, invece, sono 61 le candidature per 7 siti. Tra le zone da ridisegnare ci sono Loreto, Bovisa, l'ex Macello e le ex palazzine Liberty di viale Molise, l'area di Civitavecchia a Crescenzago e quella di via Monti Sabini. Chi vincerà sarà chiaro il primo trimestre dell'anno prossimo.

Certamente, a uscirne vincitori – ancora di più dopo il covid-19 – saranno maggiormente i progetti che meglio valorizzano il verde, il risparmio e la sostenibilità energetico-ambientale, gli spazi ampi e modulabili, la tecnologia intelligente e l'accessibilità.

—L.Ca.

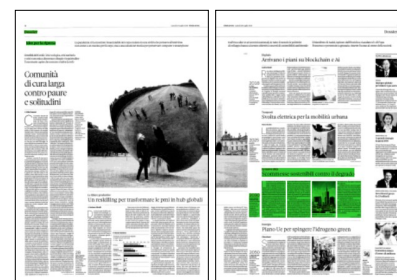
© RIPRODUZIONE RISERVATA.

2030**NUOVI EDIFICI CARBON FREE**

Con la firma della Dichiarazione C40, 25 città nel mondo si sono impegnate ad assicurare la costruzione di nuovi edifici a zero emissioni entro il 2030



Sviluppi. Una parte della skyline di Milano con i grattacieli di Porta Nuova



NT+ENTI LOCALI

& EDILIZIA

SEMPLIFICAZIONI

**Affidamenti possibili
anche fuori programma**

È possibile avviare gli affidamenti di lavori, servizi e forniture anche in assenza di specifica previsione nel programma degli acquisti e dei lavori.

— A. Gulducci e P. Ruffini



PROGETTO DELLA SETTIMANA

IN VAL DI SUSÀ

Cohousing di montagna
nella baita Giaglione

Non è una seconda casa tradizionale. E neppure il semplice recupero (secondo le caratteristiche locali del territorio) di una baita storica della Val di Susa. A Giaglione, in provincia di Torino, il recupero di un'abitazione preesistente, firmato dallo Studio Mv Architects di Torino, propone un nuovo modello di "co-housing montano". Dove le unità abitative ricreate con la riqualificazione dell'immobile condividono una serie di innovativi spazi comuni per il tempo libero e il lavoro: dalla sala cinema alternata a zona fitness, a un locale di storage per riporre le attrezzature sportive fino a un locker per ricevere pacchi con frigoriferi intelligenti.

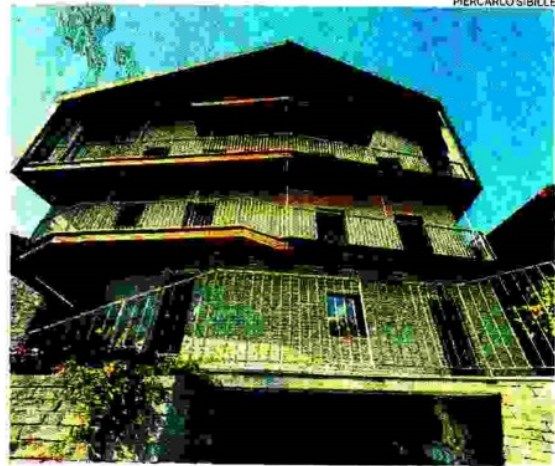
La proposta abitativa dell'architetto Marco Visconti ha dimostrato tutta la sua efficacia soprattutto durante i mesi del lockdown. Per questo Casa Giaglione, i cui lavori di realizzazione si sono conclusi nel luglio del 2019, sarà presentata in autunno nel corso di una mostra dedicata all'architettura delle valli alpine e che sarà allestita al Museo della Montagna di Torino. «In questi mesi di emergenza sanitaria – spiega Visconti – Casa Giaglione ha confermato la validità e l'innovazione del proprio modello abitativo. Durante il lockdown è iniziata una fase di rivalutazione del modello di vita proposto dalle località montane anche di bassa valle. Sono convinto che il Covid abbia gettato le basi per un ripopolamento di queste aree».

L'insieme abitativo proposto da Studio MV Architects interpreta, nello specifico, la baita tipica della valle di Susa con una nuova visione nella disposizione degli spazi interni. La copertura in legno lamiera e acciaio inox posta al di sopra del volume abitato oltre a isolare, raccoglie gli impianti di ventilazione e produzione di energia per fotovoltaico e termico. I lunghi balconi di legno, aggrappati quasi all'architettura, ombreggiano la facciata sud e conferiscono rigidità alle ali in lamiera forata. La facciata dell'edificio è rivestita in intonaco grezzo: stratificazioni di pietra locale per la zoccolatura la integrano nel tessuto paesaggistico circostante.

— Maria Chiara Voci

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Casa Giaglione.
L'intervento di recupero coniuga la tradizione edilizia della Val di Susa con le ultime tecniche costruttive



PIERCARLO SIBILLE



POLIZZE CASA

Le novità con il sismabonus

Pezzatti» pagina 12

Polizze casa, orientarsi con il sismabonus

Il Decreto Rilancio offre la detrazione del 90% del premio a chi cede il credito d'imposta a una compagnia

Pagina a cura di
Federica Pezzatti

■ Un robusto sconto fiscale che permette di recuperare il 90% del premio pagato a chi stipula una polizza contro le calamità naturali. Questo è quanto previsto dall'articolo 119 comma 4 del Decreto Rilancio, approvato anche al Senato il 16 luglio e che è diventato legge. Il tutto rientra nel maxi-provvedimento che consente la detrazione del 110% delle spese sostenute per tutti gli interventi che migliorano l'efficienza energetica degli edifici e la riduzione del rischio sismico.

Anche gli interventi antisismici daranno diritto infatti alla detrazione del 110%. Le spese dovranno essere sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ed essere effettuate su edifici siti nelle zone 1,2 e 3. Mentre sono esclusi quelli della zona 4 con rischio sismicità basso (Trentino Alto Adige, Sardegna e Valle d'Aosta).

Quanto allo sconto a cui si accennava esso è ottenibile solo a determinate condizioni. Il provvedimento prevede infatti che se, al posto della detrazione in dichiarazione dei redditi (esercitabile in 5 anni) o al posto dello sconto in fattura, si opta per la cessione del credito d'imposta a una compagnia assicurativa, (con la contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi), la detrazione del premio assicurativo per quest'ultima al posto del 19%

spetta per il 90%.

Un risparmio non da poco per l'assicurato che si aggiunge a quello che esonera i sottoscrittori di queste specifiche coperture al pagamento dell'imposta sulle assicurazioni pari al 22,25% del premio stesso. È bene ricordare che lo sconto attiene solo la parte di premio pagata per la copertura dalle catastrofi naturali e non eventuali altre tutele assicurative dell'edificio (incendio, scoppio e cosivia).

INCLUSE ANCHE LE SECONDE CASE

Nel dettaglio si tratta dell'esecuzione di interventi di messa in sicurezza su parti strutturali degli edifici realizzati nelle zone sismiche e che, dopo le variazioni effettuate durante l'iter legislativo, si estende anche alle seconde case: l'utilizzo delle detrazioni è infatti ammesso su al massimo due unità immobiliari, oltre agli eventuali interventi su parti comuni condominiali (sono in ogni caso escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 cioè le abitazioni di lusso). Si tratta di lavori di messa in sicurezza già attualmente incentivati al 50% con una detrazione che raddoppia passando al 110%.

Chissà che sia la volta buona per incrementare l'utilizzo di queste coperture particolarmente utili in un paese come il nostro dove il 75% delle abitazioni risulta esposto a un rischio elevato di calamità naturali di vario tipo (dal sisma alle alluvioni) e dove solo il 3% degli immobili viene protetto da una polizza contro questi eventi.

OBBLIGO DI POLIZZA PER I TECNICI

L'efficacia degli interventi - come ricorda lo stesso articolo 119 - andrà asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della

direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico. Questi ultimi dovranno a loro volta essere muniti di polizza obbligatoria per la responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni comunque non inferiore a 500 mila euro. Insomma il legame tra bonus 110% e mondo assicurativo è stretto. Tenuto conto che per mettere a terra i nuovi incentivi sono necessari molti strumenti operativi ancora in fase di definizione che coinvolgono anche le compagnie. Tra l'altro va segnalato che si attendono anche dei chiarimenti dell'Agenzia delle entrate chiamata anche a esprimersi sul tema delle verifiche della regolarità delle asseverazioni e su eventuali responsabilità tra cedente e cessionario del credito d'imposta. In particolare i gruppi assicurativi saranno curiosi di conoscere come si potrà declinare la cessione del credito d'imposta dai privati che appaltano i lavori di riqualificazione alle compagnie.

BANCHE IN POLE POSITION

Le banche dal canto loro si stanno già dando da fare. Sia Intesa SanPaolo sia Unicredit hanno già dichiarato che metteranno a disposizione di privati, condomini e aziende di ogni dimensione soluzioni finanziarie modulari e flessibili, che consentiranno di beneficiare delle norme introdotte dal Decreto Rilancio. Intesa Sanpaolo prevede l'acquisto dei crediti di imposta dei contribuenti, sia nella forma diretta sia attraverso la cessione alle aziende, restituendo in questo modo quella liquidità necessaria al sistema per sostenere gli interventi di riqualificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le coperture delle abitazioni in Italia

ESTENSIONE ALLE CATASTROFI NATURALI	MARZO 2019			
	NUMERO POLIZZE	DISTR. % NUM. POLIZZE	VALORI ASSICURATI (MLN DI EURO)	DISTR. % VALORI ASSICURATI
Nessuna estensione	8.915.522	91,5	3.364.447	92,4
Solo rischio terremoto	458.203	4,7	172.417	4,7
Solo rischio alluvione	195.633	2,0	43.841	1,2
Entrambi i rischi terremoto e alluvione	172.144	1,8	58.983	1,6
Totale	9.741.502	100,0	3.639.687	100,0

NOTA: Nota: Dati al marzo 2019 relative alle polizze incendio dei fabbricati con annesse estensioni di copertura alle catastrofi naturali. FONTE: Ania Trend focus assicurazione incendio e catastrofi naturali delle abitazioni (novembre 2019)



Via libera alle seconde case

Superbonus, l'inghippo dei tetti di spesa

CARLO GRAVINA

Il traguardo resta a pochi metri. Il decreto Rilancio è legge, ma per avere il quadro completo sul superbonus del 110% bisogna attendere due provvedimenti: le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate (che tra le tante cose dovrà chiarire anche se lo sconto sarà valido per le singole unità immobiliari all'interno di edifici, nel caso in cui queste siano indipendenti), e il decreto del ministero dello Sviluppo. Sarà soprattutto quest'ultimo a chiudere il cerchio sulla maxi detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici. Il Parlamento ha introdotto varie novità (il dettaglio nei box qui di fianco), ma l'iter di conversione in legge non ha intaccato i capisaldi della misura, tra cui il miglioramento di due classi energetiche e la triplice certificazione sull'intervento svolto: Ape prima e dopo i lavori, asseverazione sull'intervento e visto di conformità dei dati presenti in dichiarazione.

Il decreto attuativo

L'attenzione ora si sposta tutta sul provvedimento ministeriale, che potrebbe arrivare entro questa settimana, e che conterrà requisiti tecnici e limiti di spesa. Dalle bozze che circolano, emerge l'introduzione di «massimali specifici di costo» per gli interventi di riqualificazione energetica. Questo significa che, in determinati casi, i tetti di spesa di un particolare intervento potrebbero essere più bassi di quelli complessivi previsti nella legge, con il rischio che la parte eccedente resti esclusa dal bonus. Potrebbe capitare, ad esempio, che il rifacimento del cappotto termico abbia un limite di costo che non consentirebbe al possessore del singolo appartamento di sfruttare il massimale previsto a livello generale. I tetti, da quanto emerge, con parametro a metro quadro o a Kwt, saranno indicati per tutti i lavori, dal cappotto termico alla sostituzione di caldaie. Nella bozza del decreto sono previsti massimali anche per ecobonus e bonus facciate, con l'introduzione di variazioni importanti, ad esempio nel caso di sostituzione di infissi, tra le diverse aree del Paese. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ESTENSIONE

La possibilità di utilizzare il superbonus del 110% per specifiche spese di riqualificazione energetica o lavori antisismici sull'edificio è stata estesa, per le persone fisiche, anche a gli interventi che si effettuano sulle seconde case unifamiliari non di lusso. Nello specifico, la norma precisa che gli interventi che usufruiscono della maxi detrazione possono essere realizzati «per un'unica unità immobiliare oltre all'abitazione principale».

DEMOLIRE E RICOSTRUIRE

L'articolo 119 introduce la detrazione del 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. Per ottenere il super sconto, però, esistono delle condizioni: ricostruire rispettando la stessa volumetria dell'edificio preesistente e rispettare specifici requisiti relativi alla prestazione energetica dello stabile.

I LOCALI SPORTIVI

Tra le novità introdotte durante l'iter parlamentare di approvazione, c'è anche l'estensione del superbonus del 110% alle associazioni sportive dilettantistiche. Non tutti i lavori, però, possono usufruire del maxi sconto. La detrazione, infatti, può essere richiesta esclusivamente per le spese relative agli interventi di riqualificazione degli spogliatoi. Così come negli altri casi, per ottenere lo sconto fiscale bisogna rispettare tutti i requisiti previsti dalla legge.

IACP E TERZO SETTORE

Il termine per fruire del bonus è stato esteso fino al 30 giugno 2022 per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp). Il superbonus, inoltre, è stato esteso anche agli interventi di riqualificazione realizzati dagli enti del Terzo settore. Tra gli altri, rientrano in questa categoria le organizzazioni non lucrative di utilità, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale.

I BORCHI ANTICHI

Per i palazzi tutelati da vincoli del codice dei beni culturali e del paesaggio, per i quali alcuni interventi sono vietati, sarà possibile usufruire del superbonus del 110% per quei lavori "minori" previsti dalla norma, purché si ottenga il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio di due classi. Si tratta, ad esempio, dei palazzi storici dei borghi sui quali alcuni interventi sul cappotto termico non sono consentiti.

MASSIMALI CALDAIE

Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati a pompa di calore per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda, lo sconto è calcolato su un ammontare massimo di 20.000 euro a unità immobiliare per gli edifici fino a 8 unità (15 mila con più di 8 unità). Sconto per l'allaccio al teleriscaldamento per i Comuni montani non interessati da procedure d'infrazione Ue.

CESSIONE DEL CREDITO DURANTE I LAVORI

Dopo la conversione in legge, è stata resa ancora più conveniente la possibilità di cedere il credito o di usufruire direttamente dello sconto in fattura. Queste opzioni, infatti, sono disponibili anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Sono previste, però, due condizioni: gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

L'ALLARME

Capoluogo e cemento Un milione di metri cubi autorizzati dal 2001

«Il Terraglio est porterà altro cemento». È un ritornello che si sente ripetere da mesi. E infatti di pronti ci sono già 3.800 metri quadrati di superficie commerciale alle rotonde dell'ospedale, dove la nuova strada finirà. Ma sono una minima di tutto il cemento pendente sulla città: «A Treviso ci sono più di un milione di metri cubi di edificazione autorizzata dal 2001», dice Luigi Calesso di Coalizione Civica, che ha raccolto un dossier che traccia una linea che va dal Prg del 2001 targato Gentilini e arriva fino al Piano degli Interventi di Conte. La variante generale al piano regolatore approvata durante il secondo mandato Gentilini prevedeva edificazione per due milioni di metri cubi tra residenziale, commerciale, direzionale e costruzioni in zone agricole. Poi Gobbo portò a compimento quella variante, senza modificarla. La sua firma arriva nel 2013, prima di passare il testimone a Manildo, con il Pat. «Gobbo si spinge oltre e prevede, sommando altri metri cubi a quanto non ancora edificato tra le previsioni delle varianti, 2.150.000 metri cubi di nuo-

va edificazione». Quando il centrosinistra si insedia a Ca' Sugana si scopre però che di tutti quei metri cubi autorizzati si è costruito pochissimo. Una speculazione edilizia: valori dei terreni aumentati, ma l'effettivo interesse a costruire resta dubbio. Infatti a novembre 2013 dei due milioni messi sul mercato da Gentilini, ben 1.456.000 non sono ancora stati realizzati. Con il piano degli interventi di Manildo vengono cancellati un milione di metri cubi, «di quelli rimasti gran parte arrivano dalla variante al prg del 2001: Col di Lana, il piano Sant'Antonino, il San Bartolomeo 1 con 18.300 metri cubi, il Repubblica 1 con 2.700 metri cubi, il Kolbe con 6.500 metri cubi, il Nascimben 1 con altri 18.000 metri cubi. A questo dato va aggiunto quello degli incrementi di volumetria previsti dal Piano Casa della Regione. La conclusione è chiara», dice Calesso, «con centinaia di migliaia di metri cubi che attendono da vent'anni di essere realizzati, con il Piano Casa che li ha incrementati, non c'è necessità del "cemento responsabile" di Conte». —

F.C.

