

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampe

Chiudi

14 Mar 2018

Ville, ex ospedali e castelli: in vendita (e concessione) 356 immobili pubblici

Massimo Frontera

«Splendida Villa Storica edificata nel 1500, situata in prossimità del centro di Firenze e circondata da un ampio parco con scalone monumentale. L'immobile, per la sua localizzazione, ben si presta ad essere adibito a residenza privata o a struttura turistico ricettiva di lusso». Il complesso fiorentino di Villa Fabbricotti (nella foto) - 1.800 mq con 37.800 mq di parco con limonaia - è uno dei 356 immobili in vendita che si possono trovare sul catalogo on line di www.investinitalyrealestate.com. Catalogo che è stato arricchito e aggiornato per presentarsi al meglio all'appuntamento con il Mipim di Cannes, che ha aperto ieri e fino al 16 marzo rinnoverà uno dei principali appuntamenti europei del real estate.

Tra gli immobili in catalogo c'è anche una porzione degli ex Ospedali degli Innocenti nel cuore di Bologna, un complesso originario del XIII secolo, recentemente restaurato, e che conta oltre 4.500 mq di superfici che possono ospitare funzioni commerciali, residenziale e ricettive. Da Bologna a Milano. In viale Abruzzi si vende un complesso immobiliare degli anni Trenta da quasi 3.600 mq distribuiti su sette piani. Funzioni insediabili: residenziale e turistico ricettivo. Da Milano a Bagni di Lucca, dove si può acquistare una villa dell'800 di 1.250 mq con 8.900 di terreno. In Sicilia, a Zafferana Etnea, è possibile acquistare Villa Manganelli, realizzata tra l'800 e il 900 all'interno dell'area protetta del parco dell'Etna.

In tutti i casi, dal sito è possibile visionare e scaricare informazioni sullo stato del bene, piante e altra documentazione. Va detto che non tutti i 360 immobili sono in vendita. Il sito ripropone anche alcuni beni del Demanio offerti in concessione, inclusi fari e altri immobili.

L'iniziativa presentata al Mipim di Cannes è stata realizzata su input della Presidenza del consiglio, con l'Agenzia Ice e il ministero dell'Economia, insieme ad Agenzia del Demanio e al ministero della Difesa. La lista, spiega una nota diffusa da Ice e ministero dello Sviluppo, rappresenta «la selezione di una prima 'rosa' di asset pubblici da valorizzare, con caratteristiche di potenziale attrattività verso investitori istituzionali "core" e "opportunistic" nonché utilizzatori "corporate"».

Oltre ai 356 immobili, l'Italia schiera anche le opportunità offerte da alcune grandi aree da trasformare, potenzialmente attrattive per investitori esteri. Tra i grandi progetti di rigenerazione urbana ci sono alcuni casi a Roma, Milano e Bagnoli presentati dalle imprese aderenti all'Associazione nazionale dei costruttori (Ance). La società FS Sistemi Urbani (Gruppo FS Italiane) presenta i grandi progetti immobiliari che hanno concluso il loro iter di trasformazione a Milano (Farini, Greco), Firenze (ex Ogr di Porta al Prato, ex stazione Leopolda) e Torino (area Porta Susa). La regione Friuli Venezia Giulia propone possibili sviluppi di progetti per la logistica e la manifattura nelle aree portuali e retroportuali.

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Iniziati

14 Mar 2018

Aree a standard/1. Sempre più diffusa la «monetizzazione», necessaria per non bloccare l'edilizia

A.A.

La cessione gratuita al Comune di "aree a standard" (per verde e servizi) è obbligatoria - da parte dell'operatore edilizio - in tutti i casi in cui l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico. Dunque non solo in caso di "nuova urbanizzazione", cioè lottizzazione o riqualificazione urbanistica, ma anche nei casi di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile o di unità immobiliari, sopraelevazioni, frazionamento di unità immobiliari, o anche in caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti aumento di carico urbanistico (fabbisogno di aree e servizi legati al numero di persone insediate su un territorio).

Visto che l'edilizia è sempre più fatta di interventi su aree già urbanizzate e o su edifici già esistenti, reperire queste aree a standard, da cedere al Comune, è sempre più difficile, spesso impossibile. Ecco allora l'importanza - sottolinea l'Ance - di normative (regionali) che consentano di "monetizzare" queste aree a standard, cioè di pagare al Comune una sorta di "valore equivalente" alle aree da cedere, quando la cessione si dimostri impossibile.

A fare il punto è un interessante Dossier dell'Associazione costruttori sulle normative regionali in materia di monetizzazione delle aree a standard, che illustra in quali regioni e a quali condizioni tale "scambio" è possibile.

«L'esigenza di riqualificare - spiega la Direzione Mercato privato dell'Ance - o anche solo di modificare (ad es. attraverso il frazionamento delle unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso anche senza opere) - il patrimonio edilizio esistente sta portando ad una diffusione sempre maggiore della monetizzazione delle aree a standard».

«Si tratta di uno strumento utile - prosegue l'Ance - e volto a garantire una maggiore flessibilità nell'attività edilizia qualora non sia possibile reperire in tutto o in parte le aree necessarie per le attività collettive connesse all'intervento».

La monetizzazione non è disciplinata a livello statale, ma è riconosciuta a livello giurisprudenziale ed è prevista nelle normative regionali e locali che anno dopo anno stanno introducendo sempre nuove disposizioni su questa tematica.

«La monetizzazione - conclude l'Ance - è uno strumento fondamentale per consentire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, almeno fino a quando non verrà riformata la normativa sugli standard urbanistici ed edilizi contenuta nel DM 1444/1968».

Il DM 1444/1968 - cosiddetto "decreto standard" - era improntato a un modello di sviluppo

territoriale di tipo espansivo e basato su un dato meramente quantitativo (ad es. l'art. 3 prescrive che per ogni nuovo abitante insediato devono essere assicurati 18 mq di spazi per attività collettive come verde pubblico, parcheggi, scuole, aree per attrezzature religiose, sociali, assistenziali, ecc.). Da tempo si discute, senza poi arrivare a nulla, almeno a livello statale, di elaborare nuovi modelli di standard, più "qualitativi" e comunque più adeguati alla trasformazione urbana e alle nuove esigenze di servizi urbani (che naturalmente non sono più quelle del 1968).

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiuso

14 Mar 2018

Aree a standard/2. Delle Piane (Ance): «Bene l'alternativa cash, ma il nodo è cambiare il Dm 1968»

Alessandro Arona

Filippo Delle Piane, vice-presidente dell'Ance delegato per l'edilizia privata e l'urbanistica, lancia la sfida della disciplina delle aree a standard, della modifica del "mitico" Dm 1444/1968 che ancora oggi disciplina e vincola le normative regionali in materia urbanistica, imponendo i mq minimi da garantire per i vari servizi pubblici (parcheggi, verde, istruzione, altri servizi pubblici) per ogni abitante. Un decreto pensato per una fase di espansione edilizio-urbanistica, e anche demografica dell'Italia, eppure mai cambiato in tutti questi anni.

Ingegnere Delle Piane, le norme sulla monetizzazione risolvono il problema della cessione delle aree a standard?

Ben vengano le norme regionali, ci consentono di superare un ostacolo, ma non sono la soluzione di tutti i mali. Il problema degli standard, dell'obbligo di cessione o in alternativa del pagamento, non sono solo un tema di "onere". Certo l'imprenditore vorrebbe sempre avere meno tasse o balzelli, ma il punto chiave è l'inadeguatezza delle normative sugli standard, del Dm 1444/1968. Oltre alla parte del decreto su altezze e distanze, che come abbiamo più volte sottolineato rende spesso impossibili gli interventi di demolizione e ricostruzione e di trasformazione urbanistica, c'è poi la parte sulle aree da cedere per servizi, con gli obblighi in mq. Sì, è incredibile che dopo 50 anni il Dm sia ancora lì, intatto.

Cosa proponete?

Abbiamo costituito una commissione tecnica, fra qualche mese saremo in grado di fare una proposta organica al nuovo governo. Il nodo è capire come valutare i nuovi fabbisogni di aree e servizi pubblici nelle aree già abitate, ad esempio sostituendo le aree e i metri quadri con i servizi.

E in attesa della riforma? Oggi che succede?

Oggi l'edilizia è quasi tutta di trasformazione, io poi sono di Genova, di aree libere non ce n'è, trovare le aree da cedere al Comune come standard è praticamente impossibile, si monetizza quasi sempre e dove questo non è previsto dalle norme locali si crea un ostacolo che può bloccare gli interventi.

Quali normative regionali sono più "azzeccate"?

Con il titolo V della Costituzione c'è come noto molto spazio per l'autonomia regionale in materia edilizia e urbanistica. Non vorrei fare la lista dei buoni e dei cattivi... ci sono regioni con norme più complete, altre meno, altre purtroppo non hanno norme regionali unitarie. Ma il punto è che queste normative che ammettono la monetizzazione sono come dicevo solo "una

scappatoia", non la soluzione. Nell'ambito del Progetto di rigenerazione urbana che presenteremo al governo ci sarà la richiesta, sul punto, di norme unitarie nazionali, e di nuove norme sugli standard.

Che fine fanno le risorse che versate ai Comuni per la monetizzazione?

Alcune Regioni (ad esempio l'Emilia Romagna) hanno norme che impongono di destinarle esclusivamente alla realizzazione e manutenzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma in realtà spesso finiscono nel calderone del bilancio comunale, e non abbiamo strumenti per capire come vengono utilizzate. È comunque positivo che dal 1° gennaio scorso sia stata abolita la norma che consentiva ai Comuni di destinare alla spesa corrente fino al 50% degli introiti degli oneri di urbanizzazione: ora dovranno andare alle opere (nuove o manutenzione).

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

14 Mar 2018

Appalti, ok finale alle linee guida Anac sulla progettazione: stretta sui «lavori analoghi»

Massimo Frontera

Stretta sulla partecipazione alle gare di progettazione e ingegneria. L'Anac ha infatti introdotto una limitazione temporale - gli ultimi dieci anni - relativamente ai tre "servizi analoghi" all'oggetto della gara che i concorrenti indicano in sede di offerta ai fini della valutazione del merito tecnico. La novità, si legge al punto VI.1.1.1 lettera) delle linee guida n.1, che l'Anac ha definitivamente approvato nella versione "post correttivo" e dopo la fase di inchiesta pubblica. La linea guida n.1 è stata approvata lo scorso 27 febbraio, depositata il 7 marzo e, infine, "furtivamente" pubblicata sul sito dell'Autorità. La linea guida firmata da Raffaele Cantone entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale».

Nonostante - come è noto - le linee guida non siano obbligatorie nell'applicazione da parte della Pa, le indicazioni dell'Anac produrranno una significativa selezione degli operatori. Chi, per esempio, negli ultimi dieci anni non ha progettato dighe o gallerie, viene di fatto escluso dalla possibilità di partecipare e presentare un'offerta a una gara per progettare una diga o una galleria. A disputarsi il servizio saranno i soli operatori - progettisti, studi, società - che hanno realizzato recentemente progetti analoghi a quello mandato in gara. La novità non è comunque un fulmine a ciel sereno. Nei bandi pubblicati da alcune stazioni appaltanti - l'Anas è tra queste - si leggevano indicazioni simili relativamente alla fase dell'offerta.

Per quanto riguarda invece la fase di accesso alla gara, l'Anac ha indicato, anche in questo caso il termine degli ultimi dieci anni (invece dell'ultimo quinquennio) per lo svolgimento dei servizi analoghi.

Apertura sulla verifica dei progetti

Se da una parte l'Anac limita, di fatto, la partecipazione ai bandi di progettazione, dall'altra invece allarga il mercato dei servizi esterni sulle verifiche dei progetti. Infatti, in questi bandi al volume di fatturato richiesto potranno contribuire non solo servizi di verifica ma anche i servizi «di progettazione o di direzione lavori». Più precisamente, il bando può prevedere le seguenti due possibilità: «fatturato globale, adeguatamente motivato, per servizi di verifica, di progettazione o di direzione lavori, realizzato nei migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio, per un importo da determinare in una misura non superiore a due volte l'importo stimato dell'appalto del servizio di verifica»; «avvenuto svolgimento, negli ultimi dieci anni, di almeno due appalti di servizi di verifica di progetti, di progettazione o di direzione lavori, relativi a lavori di importo ciascuno almeno pari al cinquanta per cento di quello oggetto dell'appalto da affidare e di natura analoga allo stesso».

Di fatto, la novità consentirà la partecipazione alle gare di verifica dei progetti a una più ampia platea di operatori, rispetto a quanto avvenuto fino a oggi. Va comunque ricordato che i maggiori ribassi d'asta che si registrano nei servizi di progettazione riguardano proprio gli affidamenti di servizi di verifica dei progetti.

Tutela dei servizi di geologia

Nell'ambito del divieto del subappalto della relazione geologica, le linee guida estendono l'ambito soggettivo di partecipazione del geologo all'interno della struttura di progettazione stabilendo, in analogia a quanto previsto per i requisiti di partecipazione in termini di organico, che il geologo può essere anche un dipendente o un consulente con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua, iscritto all'albo professionale e con partiva Iva, che abbia fatturato nei confronti del soggetto offerente una quota superiore al 50% del proprio fatturato annuo (secondo l'ultima dichiarazione Iva).

Offerta economicamente più vantaggiosa: massimo 30 punti al prezzo

Avendo ripristinato il tetto massimo dell'elemento prezzo a 30 punti su 100, le linee guida rimodulano anche le "forchette" dei punteggi relativi al restante 70% del punteggio da attribuire al merito tecnico all'interno dei bandi di progettazione.

Ecco i nuovi range per i seguenti quattro elementi che concorrono all'offerta tecnica:

- 1) Punteggio tra il 25% e 50% da attribuire alla «professionalità e adeguatezza dell'offerta desunta da un numero massimo di tre servizi svolti negli ultimi dieci anni relativi a interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento, secondo quanto stabilito nel paragrafo V e dal DM tariffe»;
- 2) Punteggio tra il 25% e 50% da attribuire alle «caratteristiche metodologiche dell'offerta desunte dalla illustrazione delle modalità di svolgimento delle prestazioni oggetto dell'incarico»;
- 3) Punteggio fino al 10% da attribuire alla «riduzione percentuale indicata nell'offerta economica con riferimento al tempo» di svolgimento dell'incarico;
- 4) Punteggio fino al 5% da attribuire alle «prestazioni superiori ad alcuni o tutti i criteri ambientali minimi ovvero soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di materiale rinnovabile, di cui all'allegato 1 al Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017, relativo alla determinazione dei punteggi premianti».



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiedi

14 Mar 2018

Oice, ingegneria sprint anche a febbraio. Scicolone: «Il codice dei contratti non va messo in discussione»

Al. Le.

Dopo la pausa di gennaio il mercato dell'ingegneria, a febbraio, riprende a correre. Le gare per servizi di sola progettazione rilevate nel mese sono state 340 (di cui 51 sopra soglia) per un importo di 58,7 milioni, rispetto al mese di gennaio il numero cresce del 30,3% e il loro valore del 90,1%, rispetto a febbraio 2017 + 38,2% in numero e +112,1% in valore.

Sempre per la sola progettazione andamento analogo nel primo bimestre: le gare sono state 601, per un valore di 89,7 milioni; rispetto al primo bimestre 2017 il numero cresce del 28,4% mentre il valore del 53,9%.

Secondo l'aggiornamento al 28 febbraio dell'osservatorio Oice-Informatel, le gare per tutti i servizi di ingegneria e architettura rilevate nel mese sono state 487 (di cui 62 sopra soglia), per un importo complessivo di 79,2 milioni (59,1 sopra soglia). Rispetto a gennaio 2018 il numero delle gare aumenta dell'8% (+24% sopra soglia e +6% sotto soglia), e il loro valore del 45,1% (+75,2% sopra soglia), rispetto a febbraio 2017 il numero delle gare cresce dell'8,7% (+3,3% sopra soglia) e il loro valore del 106,7% (+135,9% sopra soglia).

Nel primo bimestre 2018 per tutti i servizi di ingegneria e architettura sono state bandite 938 gare per un importo complessivo di 133,8 milioni di euro che, confrontati con il primo bimestre 2017, mostrano un aumento del 12,1% nel numero (+12% sopra soglia) e del 21,0% nel valore (+11% sopra soglia).

«I dati di febbraio confermano – ha dichiarato Gabriele Scicolone, presidente Oice – che la fase di crescita del mercato della progettazione e dei servizi tecnico-professionali non avverte neanche gli usuali scossoni che generalmente accompagnano le tornate elettorali. Il codice dei contratti ha funzionato ed è opportuno che le scelte fatte non siano messe in discussione: la centralità del progetto esecutivo è fondamentale per evitare aumenti di costi e di tempi dannosi per l'efficacia della spesa pubblica. Correzioni dovranno essere fatte perché alcuni punti necessitano modifiche, a partire dalla normativa di dettaglio; siamo qui pronti con le nostre proposte soprattutto sul fronte della legalità e della trasparenza, dell'efficienza della macchina amministrativa e dello snellimento delle procedure. Intanto – ha continuato il presidente Oice – stanno migliorando anche i dati dei bandi di lavori e i nostri associati ci dicono che i progetti esecutivi affidati dopo aprile 2016 stanno per essere posti a base di gara degli appalti di lavori, nonostante i lunghi iter approvativi, uno dei punti sui quali occorrerà lavorare. Ciò potrebbe a breve portare un giovamento anche al mondo delle imprese che continua a soffrire. In questo contesto – ha concluso Gabriele Scicolone – è fondamentale assicurare al Paese, al più presto, un Governo responsabile che sappia garantire continuità negli investimenti, che devono tradursi al

più presto in progetti e in cantieri, così da rilanciare occupazione e crescita nel nostro settore a vantaggio di tutti gli operatori, a partire dai giovani professionisti che si affacciano al mercato e che le nostre società assumono e fanno crescere professionalmente."

P.L. 01/77910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

All'Anac le verifiche per il rating di legalità

Per il rating di legalità assegnato dall'Antitrust le verifiche saranno attribuite ad Anac. È questa la principale novità contenuta nel provvedimento dell'Antitrust n. 27060 pubblicato il 9 marzo con il quale si dà avvio a una consultazione pubblica per la revisione del Regolamento in materia di rating di legalità, con scadenza 8 aprile 2018. A seguito della crescente diffusione del rating di legalità tra le imprese e dell'aumento del numero delle stesse richieste di rating, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha ritenuto necessario procedere ad alcune modifiche del Regolamento (precedentemente adottato con delibera Agen del 14 novembre 2012, n. 24075, ma modificato con diversi provvedimenti usciti fra dal giugno del 2014 e luglio 2016) finalizzate alla semplificazione, snellimento e chiarificazione delle procedure per l'attribuzione, la modifica, il rinnovo, la revoca e l'annullamento del rating di legalità. Va inoltre rilevato che anche il codice dei contratti pubblici richiama il rating di legalità nell'ambito delle premialità che si possono attribuire in sede di valutazione delle offerte (art. 95, comma 13), nonostante il rating di legalità (con le relative «stellette») possa essere assegnato soltanto alle imprese che abbiano un fatturato superiore ai due milioni (e in alcuni settori diversi operatori, piccole e microimprese, non arrivano a questo minimo).

La consultazione sulla bozza di revisione del Regolamento ha ad oggetto diversi articoli del regolamento: 2, commi 2, lettere a) e b) e 3; 3, comma 2, lettera f); 5, commi 3, 3-bis, 3-ter e 8; 6, commi 2, 2-bis, 4-bis e 8; 7, comma 1; e 8. Le modifiche proposte e messe in consultazione si segnalano per l'attribuzione ad Anac di un nuovo e significativo ruolo di verifica. In particolare le domande di attribuzione del rating dovranno essere inviate «tempestivamente all'Autorità nazionale anticorruzione» che potrà, a sua discrezione, «sottoporre richieste di informazioni e/o di pareri sia su questioni di carattere generale, che su singoli aspetti attinenti le domande ricevute» ai ministeri dell'Interno e della giustizia. Il nuovo testo del regolamento, prevede inoltre che «le iscrizioni relative alla revoca e all'annullamento permangono nell'elenco sino alla data di scadenza del rating ovvero, in ogni caso, per un periodo non inferiore a sei mesi».



Detrazioni. Risoluzione delle Entrate Il sisma bonus spetta anche sulle abitazioni locate da imprese

Marco Zamdonà

Il sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società e destinati alla locazione. Quello contenuto nella Risoluzione 22/E del 12 marzo 2018 dell'agenzia delle Entrate è un chiarimento molto atteso, che amplia il mercato potenziale attivabile con tale misura.

Si tratta della detrazione in Irpef e Ires, da recuperare in 5 anni in sede di dichiarazione dei redditi, delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (zone 1,2,3) vigenti sino al prossimo 31 dicembre 2021. In particolare, la percentuale di detrazione è pari al 50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali (in questo non molto diversa, se non nei termini di fruizione, da quella già prevista in precedenza) ma sale al 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe e all'80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi. Tali percentuali di detrazione delle spese sono aumentate del 5% (75% e 85%) se trattasi di interventi eseguiti su condomini (dove si può anche optare per la cessione a terzi del credito di imposta).

In particolare, il chiarimento riguarda la possibilità per un soggetto Ires di fruire della detrazione su un edificio che, a seguito della ristrutturazione, viene in parte adibito ad uffici ed in parte a residenziale, e co-

munque destinato alla locazione e non più all'uso diretto.

L'agenzia ha precisato che le uniche condizioni imposte dalla norma per accedere ai benefici sono che si tratti di immobili adibiti ad abitazione (non necessariamente principale e quindi anche destinati alla locazione) o ad attività produttive localizzati nelle zone sismiche 1,2,3, del territorio nazionale, posseduti o detenuti da soggetti Irpef o Ires. Riconoscimento importante, peraltro già avvenuto con la legge 232/2016 anche se una precedente circolare (la 29/E/2013) continuava a creare dubbi, ora chiariti con la nuova risoluzione.

Un riconoscimento che, per l'applicazione dell'ecobonus, stanno ancora aspettando i fabbricati locati da imprese, in virtù di un'interpretazione restrittiva fornita dalla stessa Agenzia nel 2008 (R.M. 340/E) e non ancora rivista.

© RIPUBBLICAZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | IL CASO

Un soggetto Ires vuole sfruttare il sisma bonus per la trasformazione di un'unità produttiva da adibire a case e uffici da affittare

02 | LA RISOLUZIONE 22/E

La legge 232/2016 aveva già riconosciuto l'estensione del sisma bonus a tutti i tipi di abitazione, anche non principale. Ma una precedente circolare (la 29/E/2013) continuava a creare dubbi, ora chiariti con la nuova risoluzione.



Immobiliare. Boom di locazioni nel 2017: crescita del 110%

Roma ritrova fiducia Acquisti nel mattone per 800 milioni

Mercato ancora indietro di due anni su Milano

Paolo Dezza

«Dimentichiamoci per un momento la Roma abbandonata e ferita che vediamo da mesi e mesi a questa parte. Perché sul fronte immobiliare la capitale inizia a riscuotere parte di quel successo internazionale che ha già baciato Milano. Su scala ridotta, si intende, ma i numeri registrano un trend in deciso miglioramento.

Gli investitori internazionali che vogliono prendere o mantenere una posizione in Italia inevitabilmente cercano un'alternativa a Milano, dove l'offerta è diventata scarsa e la competizione sempre più accesa.

Il trend del mercato romano è comunque di almeno due anni indietro rispetto al capoluogo lombardo, ma nel 2017 la città ha visto acquisti di immobili per oltre 800 milioni di euro e un boom delle richieste di affitti di uffici e retail.

Nei dati di Jll in tutto il 2017 sono stati investiti a Roma circa 825 milioni di euro, mentre gli investimenti negli ultimi tre mesi ammontano a 84 milioni. E il mercato delle locazioni è cresciuto del 110% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Secondo Cushman & Wakefield il mercato sta diventando più vivace, grazie anche alla presenza di investitori esteri. «All'apparenza il mercato di Roma sembra poco dinamico - dice Carlo Vanini di Cushman & Wakefield -, ma l'anno scorso nel segmento uffici ha registrato un take up di 220-230 mila mq, superiore alla media del take up degli ultimi 10 anni, 135-140 mila mq». Su uno stock di uffici di 12.141.700 metri quadrati.

Gli investimenti sono ancora lontani dai 3,6 miliardi atterrati su

Milano, ma anche a Roma oltre l'80% dei capitali arriva da oltre frontiera. Un messaggio positivo per la città. Che avrebbe però bisogno di una strategia e di una immagine più incisiva. A farci da apripista sono nomi come Blackstone, che tra l'altro ha investito in un immobile in via del Corso, Kingstreet, che ha speso 100 milioni per acquistare due stabili dove arriverà il primo hotel a marchio W, la francese Anundi che ha acquistato 200 milioni l'anno scorso, tra il complesso di cinque immobili del Tolentini - acquistati da Bnl - e altri deal.

INVESTIMENTI LONTANI RISPETTO AI 3,6 MILIARDI DI EURO DEL CAPOLUOGO LOMBARDO MA ANCHE NELLA CAPITALE L'80% È DI PROVENIENZA ESTERA

Nel 2016 invece Morgan Stanley ha acquistato il portafoglio Great beauty da Unicredit. Recente l'acquisizione da parte di Bmo real estate di spazi retail in via Condotti, affittati a Lvmh, dopo l'acquisizione del Coln Excelsior. Anche Cerebus ha investito comprando parte del portafoglio Tecla. Attive anche le Sgr italiane. Investire ha appena messo sul mercato il portafoglio Project news, da 150 milioni con immobili in via del Quirinale e altre aree centrali.

Molti gli spostamenti di grandi gruppi. Da Ibm, che sta facendo costruire la nuova sede in zona Fiera, alla Confe commercio che ha acquistato un palazzo in piazza dei Navigatori, dal gruppo dell'health care Abbott che ha lasciato

Aprilia per Roma a Engineering che si è trasferita all'Eur.

«Il 2017 è stato un anno esplosivo - dice Fabio Mantegazza, head of letting & sales department di Bnp Paribas Real Estate -, dei 217 mila mq transati a livello direzionale, 43 mila sono affittati da Eni all'Europarco, 22 mila quelli occupati da Engineering. Deal che hanno avuto un riflesso anche sui canoni prime. Si vede un innalzamento dei canoni dappertutto tranne che in periferia».

Nel Central business district romano si è passati da 400 a 420 euro al mq all'anno, in centro da 380 a 400 euro al mq". Secondo Jll l'interesse per il settore ha comportato una compressione dei rendimenti netti prime nel Cbd (da 4,35% a 4,20%) e nel centro/semicentro (da 5,15% all'attuale 5%).

È cresciuta l'entità della transazione media, da mille a 700-800 mq, ma è aumentato il numero di transazioni. Le società si spostano puntando all'efficienza. «L'incidenza di immobili Grado A a Roma è molto bassa - continua Mantegazza -. Ma ci sono ristrutturazioni in vista. Roma è interessante come mercato alternativo rispetto a Milano, dove oggi manca il prodotto». Nella capitale ci sono circa 780 mila mq di spazi affitti, concentrati per il 50% nella periferia.

Anche per Cbre centro ed Eursi confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 77% circa sul totale. In lieve aumento la pipeline di sviluppi con circa 165 mila mq in costruzione o riqualificazione. Gli investitori consapevoli della difficoltà a trovare asset prime stanno guardando a opportunità value add.

INFORMAZIONE E INSEGNATA



L'intervista
VALDIS DOMBROVSKIS

Oggi il pacchetto legislativo
Per le sofferenze non coperte da garanzia
il periodo di smaltimento sarà di due anni

Le altre misure
Istituite regole per l'eventuale
creazione di «bad bank» nazionali

«Otto anni per coprire i nuovi Npl»

Il commissario Ue: la nostra proposta accelera l'accordo per la garanzia unica sui depositi

Bede Romano

BRUXELLES. Dal nostro corrispondente

La Commissione europea pubblicherà oggi un atteso pacchetto di misure legislative per ridurre l'ammontare delle sofferenze creditizie e risanare i bilanci bancari. Intervistato da un gruppo di giornali europei, tra cui il Sole 24 Ore, il vice presidente dell'esecutivo comunitario Valdis Dombrovskis, 46 anni, ha spiegato che l'iniziativa dovrebbe facilitare un accordo tra i Paesi membri in vista dell'agognato completamento dell'unione bancaria, con la creazione di una garanzia unica dei depositi, tanto più che le misure proposte vanno «oltre il piano di azione approvato dai governi nel giugno del 2016». Nel dibattito tra i governi, Banca centrale europea e Commissione europea appaiono a questo punto sulla stessa lunghezza d'onda.

Quali sono i principali provvedimenti che presenterete oggi?

La strategia è articolata. Prevede standard comuni sugli accantonamenti delle banche per crediti in sofferenza in modo da fare chiarezza e introdurre maggiore omogeneità; regole per creare piattaforme nazionali volontarie di gestione delle sofferenze bancarie (bad banks in inglese, ndr); provvedimenti per promuovere la vendita di titoli di cattiva qualità sul mercato secon-

dario, risolvendo una perdurante asimmetria informativa; e infine nuovi passi per migliorare l'efficacia dei diritti fallimentari a livello nazionale.

Sul primo aspetto - le sofferenze creditizie - quale è il vostro obiettivo?

In buona sostanza vogliamo proporre regole chiare sui requisiti patrimoniali delle banche. Faremo una differenza tra crediti collateralizzati e crediti non collateralizzati. Per i primi gli accantonamenti dovranno coprire l'intero ammontare del credito nel giro di otto anni. Per i secondi, nel giro di due anni. Ci aspettiamo da parte delle banche che riconoscano le perdite più velocemente di prima, e che in questo senso la norma in ultima analisi incentivi i prestiti all'economia reale. Voglio precisare che le misure riguardano nuovi crediti, se questi diventano sofferenze.

La differenza è importante rispetto alle misure prudenziali che la Banca centrale europea presenterà domani.

Sì. Il nostro provvedimento è legislativo, e riguarda nuovi crediti in tutti gli istituti di credito. In parallelo, le misure della Bce varranno banca per banca, in una ottica di vigilanza, e per le nuove sofferenze, anche di vecchi crediti.

Oltre alla vigilanza unica e al meccanismo unico di risoluzione creditizia, per completare l'unione ban-

caria manca all'appello una garanzia in solido dei depositi creditizi. I governi sono sempre alla tormentata ricerca di un equilibrio tra riduzione dei rischi e condivisione dei rischi nei bilanci bancari. Lei pensa che il vostro nuovo pacchetto faciliterà un accordo tra i Paesi membri?

Stiamo facendo progressi nel ridurre i rischi nei bilanci bancari. La riduzione delle sofferenze creditizie nell'Unione europea è stata di un terzo dai picchi della crisi (dal 6,7 al 4,4% del totale degli attivi, ndr). La stessa Italia sta facendo progressi sostanziosi. In questo senso, il nostro pacchetto contribuirà ad accelerare la riduzione dei crediti in sofferenza.

In una lettera inviata ai loro partner, otto Paesi dell'Unione hanno messo l'accento sulla necessità di proseguire sulla strada della riduzione dei rischi bancari, prima di optare per una condivisione dei rischi e quindi per una responsabilità in solido dei depositi (si veda il Sole 24 Ore del 7 marzo). Come reagisce?

Come ho detto, sono convinto che il nostro pacchetto faciliterà la discussione sia sulla garanzia unica dei depositi che sulla scelta di attribuire al Meccanismo europeo di Stabilità (Esm) il ruolo di paracadute finanziario del Fondo unico di Risoluzione, finché quest'ultimo non sarà a regime. Dal mio punto di vista, il

pacchetto, tutto incentrato sulla riduzione dei rischi nei bilanci bancari, offre una base per muoversi verso una condivisione dei rischi. Lo sforzo per ridurre i rischi è sufficiente. Sappiamo però che la scelta ultima è dei governi.

Sempre nella loro missione, gli otto Paesi - tra cui l'Olanda e la Svezia - continuano a pensare che siano necessarie regole per limitare l'esposizione delle banche al debito nazionale, per evitare circoli viziosi tra crisi sovrana e crisi bancaria. Lei cosa ne pensa?

Nel 2016, i Ventotto avevano deciso di aspettare scelte a livello internazionale. Di recente, a Basilea, i regolatori hanno deciso di evitare norme a livello globale. L'Unione deve ora decidere se riaprire la discussione. La Commissione è cauta all'idea di introdurre regole, per paura di provocare instabilità finanziaria.

In fondo, anche sotto questo profilo, agli occhi della Commissione europea è giunto il momento di trovare un accordo su una garanzia unica dei depositi? La stessa Bce ritiene che i tempi siano maturi.

Come detto, dal nostro punto di vista è tempo per pronunciarsi su alcuni elementi della condivisione dei rischi, tanto più che il nostro pacchetto di oggi va oltre il piano di azione approvato dai governi nel giugno del 2016.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI SFORZI ITALIANI

«Sulla riduzione dei rischi nei bilanci degli istituti di credito la stessa Italia ha compiuto notevoli progressi»

UNIONE BANCARIA

«Il progetto faciliterà anche l'attribuzione all'Esm del ruolo di paracadute finanziario in caso di risoluzioni bancarie»

Padoan: Italia incertezza Ue Di Maio attacca: avvelena i pozzi

«Tutti mi hanno chiesto che cosa succede in Italia e la mia risposta è stata quella ovvia: non lo so. Moscovici ha parlato dell'Italia come un elemento di incertezza: lo ha detto il ministro Padoan a Bruxelles. «Credo che Padoan sia stato molto irresponsabile, avvelena i pozzi prima di andarsene», ha replicato Luigi Di Maio (M5S). ▶ pagina 12

L'APERTURA DEL PD
 Delrio apre a Mattarella su un eventuale governo di scopo: «Valuteremo, il presidente ha sempre la nostra collaborazione»

Partiti e conti. La Commissione «aperta e paziente» ad attendere la parte programmatica del Def

«Per la Ue Italia elemento di incertezza»

Padoan a Bruxelles - Di Maio: «Avvelena i pozzi. No a governi istituzionali»

**Manuela Perrone
 Gianni Trovati
 ROMA**

Non è piaciuta al leader M5S Luigi Di Maio la «cronaca» della situazione italiana proposta a Bruxelles dal ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan. «Mi hanno chiesto che cosa succederà in Italia - ha spiegato il titolare dell'Economia riferendosi ai colleghi di Eurogruppo ed Ecofin - e ho risposto che non lo so», aggiungendo che «nel presentare la situazione dell'Eurozona lo stesso commissario Moscovici ha citato l'Italia come elemento di incertezza».

Tanto è bastato a guadagnare a Padoan l'accusa di «irresponsabile» e «avvelenatore di pozzi» da parte del capo politico del Movimento. Il «non so» di Padoan «è stata quasi una provocazione» agli occhi di Di Maio, «come a dire: ora che me ne vado all'opposizione avveleno i pozzi. Tutti invece siamo chiamati alle responsabilità».

La settimana avviata con la direzione del Pd che ha chiuso alle ipotesi di accordo con il M5S continua insomma nel segno della

freddezza. Ed è in effetti lo stesso Padoan, nella chiosa più politica alla sua ricostruzione, a sostenere che «il Pd deve prendere atto dei risultati, cosa che mi pare abbia fatto, e collocarsi all'opposizione». Ma da qui all'avvelenamento dei pozzi, nell'ottica del Tesoro, ce ne corre, anche perché il passaggio a Bruxelles è servito a confermare un «piano dell'opera» sul Def che lascia campo libero ai programmi di politica economica che i gruppi, Centrodestra e trazione leghista e Cinque Stelle in primis, vorranno portare avanti nei passaggi successivi. Nei vertici di ieri e lunedì l'Italia ha incassato la conferma dell'invio in prima battuta di un Def limitato al quadro tendenziale, con l'aggiornamento delle stime su deficit e debito alla luce degli ultimi dati macro, affidando al nuovo governo la definizione successiva della parte programmatica. La disponibilità europea («aperta e paziente» secondo la definizione del ministro) poggia su solidi precedenti, come quello italiano del 2013 mentre il governo Monti alle ultime battute aspettava che si sbrogliasse la matassa uscita dalle urne anche alle

scorse elezioni politiche. Ma secondo il Tesoro è facilitata anche dal miglioramento dell'economia scritto negli ultimi numeri dell'Istat, che con un deficit 2017 all'1,9% del Pil (invece del 2,1% indicato dalle ultime previsioni ufficiali) e un debito al 131,5% (invece del 132%) allontanerebbe il rischio di una manovra correttiva. «Conti in ordine», rivendicano insomma da Via XX Settembre, altro che avvelenamento di pozzi.

Ma ovviamente in questa fase ogni dibattito sull'economia si incrocia con la ricerca complicata di un'uscita dall'impasse parlamentare prodotta dai due vincitori senza maggioranza. Contro i loro «radicalismi» si è scagliato ai microfoni di Radio Anchi'io il ministro dei Trasporti Graziano Delrio, che ha ribadito la linea del «Pd all'opposizione» ma non ha chiuso la porta a eventuali richieste che dovessero arrivare dal Quirinale, magari in sostegno a un governo di scopo: «Valuteremo. Il presidente ha sempre la nostra attenzione e la nostra collaborazione. Siamo disponibili ad ascoltare». Spiragli, anche se poi ha sostenuto di essere stato travisato.

Chi per ora esclude governissimi sono Carroccio e M5S, che continuano a giocare in parallelo, lavorando alle partite delle presidenze delle Camere e agitando lo spettro del ritorno alle urne. Sintomie crescenti, anche se gli stili restano diversi.

A Salvini che a Strasburgo si fa fotografare con Farage, giura «mai al governo col Pd» (ma non col M5S) e ribadisce la volontà di sfiorare il 3%, fa da contraltare Di Maio paladino della stabilità che, parlando alla stampa estera, insiste sulla via della rassicurazione, delle cancellerie europee e del Colle. Tornando ad appellarsi al dialogo sui temi e alla responsabilità: «Non contempliamo nessuna ipotesi di governo istituzionale e di governo di tutti». La speranza è che Mattarella possa affidare un mandato esplorativo ai presidenti delle Camere. Se al Senato ci si accordasse su un nome di garanzia, magari gradito anche al Pd, per Montecitorio i Cinque Stelle potrebbero chiedere la convergenza su Riccardo Fraccaro. Un fedelissimo di Di Maio per un incarico strategico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le imprese. Più che di premier si parli di priorità di programmi

Boccia: corresponsabilità nell'interesse del Paese

Nicoletta Picchio

L'auspicio è per un governo «di competenza e responsabilità». Spostando il dibattito da chi debba fare il premier ai contenuti e agli effetti sull'economia reale. «Bisogna arrivare ad un confronto tra i partiti in termini di corresponsabilità nell'interesse del paese. Ciò farebbe spostare il dibattito dalle tattiche ad una piattaforma programmatica». Vincenzo Boccia parla a Porta a porta, intervistato da Bruno Vespa. E indica alcuni esempi: «è una questione ideologica spingere sulla dotazione infrastrutturale del paese? È una questione ideologica ridurre immediatamente il cuneo fiscale dando priorità ai lavoratori e ai giovani, verificando in un secondo momento in base alle risorse se renderlo più generalizzato?». La posizione di Confindustria, ha ricordato Boccia, è quella emersa dalle Assise di Confindustria di metà febbraio: lavoro, crescita e debito. Dove il lavoro è al primo posto, la priorità.

Una priorità che, ha detto Boccia, emerge anche dall'analisi del voto nel Sud, che non va ristretto al reddito di cittadinanza: «ha votato Movimento 5 stelle anche la piccola e media borghesia che non pone attenzione a questo aspetto». Il tema vero «è il lavoro e i giovani». Che va rimesso al centro dell'azione politica. «Negli ultimi 20 anni il Sud è stato trascurato, non è posta al centro la questione industriale. Il voto è la nostra Brexit, è stato un voto di reazione». Boccia ha ricordato il Patto per la fabbrica firmato venerdì scorso con i sindacati, su contratti e relazioni industriali, in cui si parla anche di Mezzogiorno, giovani, infrastrutture, riduzione del cuneo fiscale sul lavoro. «Quel documento pone al centro il lavoro,



Leader degli industriali, Vincenzo Boccia

OBBIETTIVO LAVORO

«L'Istat sulla disoccupazione indica che siamo sulla strada giusta ma bisogna accelerare Stagione di investimenti e occupazione per il Sud»

così come le proposte messe a punto nelle Assise di Confindustria», ha sottolineato ancora il presidente degli industriali italiani.

La posizione di Confindustria nei confronti dei partiti del prossimo governo «è chiara - ha ribadito Boccia - dire cosa si intenda fare dei provvedimenti che hanno avuto effetto sull'economia reale, da Industria 4.0 al Jobs act, che non vanno smontati. Cosa si intenda fare sulla dotazione infrastrutturale del paese, cosa si intenda fare su lavoro e giovani. E inoltre cosa si intenda fare in Europa, in vista degli importanti appuntamenti che ci saranno tra marzo e luglio sul bilancio europeo e sulle riforme, tenendo conto che nel 2019 ci saranno le elezioni Ue».

Noi, ha aggiunto il presiden-

te di Confindustria, «siamo preoccupati per le proposte che possono incrementare il deficit e il debito pubblico. Inoltre nel 2019 scadrà il mandato di Mario Draghi alla Bce ci sarà verosimilmente un aumento dei tassi».

Il dibattito finora non è entrato nel merito osserva il presidente di Confindustria: «se ognuno si blocca sul proprio programma e chiede agli altri di appoggiarlo senza arrivare ad un confronto di mediazione vuol dire che nessuno vuole governare il paese. Il che non è il massimo della responsabilità. È opportuno passare alla seconda fase, cioè un governo per fare cosa, quali provvedimenti per incrementare sempre di più l'occupazione e la crescita nel Nord e nel sud del paese».

In mattinata, a margine dell'inaugurazione di Expo Comfort, a Milano, Boccia si era soffermato sui tempi di un futuro esecutivo riprendendo le parole del presidente della Bce, Mario Draghi: «è evidente che l'instabilità sul lungo termine può compromettere, ma c'è anche da dire che abbiamo esempi come la Germania dove ci hanno messo qualche mese per realizzare un governo e anche altri paesi, più piccoli del nostro, che hanno avuto momento di instabilità».

Intanto, proprio ieri l'Istat ha reso noti i dati sulla disoccupazione, scesa all'11,7%, il livello più basso dal 2013 (si veda pagina 8): «indicano che siamo sulla strada giusta ma dobbiamo accelerare. Il Nord cresce, ma meno degli altri paesi europei, quindi dobbiamo crescere di più, mentre il Sud va accompagnato in una stagione di investimenti e occupazione». Questa, ha aggiunto, «è la grande sfida del paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le sfide dell'Europa / 2. Le risorse strutturali messe a disposizione da Bruxelles possono essere spese meglio, badando più ai ritorni economici che a quelli di immagine

Il salto di qualità necessario sui fondi

di Gianfranco Viesti

I dati sulla velocità di spesa dei fondi strutturali a fine 2017 non sono positivi. Questo non significa affatto che, come spesso superficialmente si sente dire, siano "sprecati" o vengano "restituiti all'Europa". Si tratta di una delle principali fonti finanziarie per la realizzazione di investimenti in Italia, specie al Sud. I ritardi si riferiscono a una valutazione intermedia dei programmi 2014-20, e nei cicli precedenti si è sempre poi riusciti a certificare la stragrande maggioranza delle disponibilità in tempo. Tuttavia sono lecite serie preoccupazioni: una spesa troppo lenta non accompagna e stimola l'economia in anni di lenta ripresa; proprio nel ciclo precedente, dopo un primo difficilissimo quadriennio, si rese necessaria una manovra di rilevanza di riprogrammazione; l'accavallarsi delle scadenze nell'ultimo periodo non favorisce la qualità; la certificazione finale avviene anche rendicontando spese già finanziate da risorse nazionali, riducendo così l'impatto complessivo dei programmi europei.

Perché questo accade? Purtroppo la disponibilità di dati e analisi ufficiali negli ultimi anni si è ridotta, e bisogna esprimere giudizi con una certa cautela. Tuttavia, i notevoli ritardi potrebbero dipendere, come in passato, da almeno quattro principali cause.

In primo luogo, il disegno dei programmi: con queste risorse si vogliono raggiungere contemporaneamente

troppi obiettivi, e si mettono in atto quadri di intervento troppo articolati. Il notevole lavoro preparatorio realizzato nel 2013 dal Governo Letta, per semplificare il quadro d'insieme e concentrare fortemente gli interventi, fu malauguratamente abbandonato dal Governo Renzi appena insediato, che presentò alla Commissione una proposta assai simile a quella del ciclo precedente, senza far tesoro dai problemi che si erano registrati.

In secondo luogo, il ciclo delle opere pubbliche, che continuano a rappresentare una quota significativa della spesa dei fondi strutturali nel Mezzogiorno. Il ciclo delle opere in Italia, come purtroppo ben noto, è assai lungo, fra progettazioni, appalti, revisioni, realizzazione degli interventi, collaudi e certificazioni. Il monitoraggio Uver al 2013 mostrava che, per un'opera compresa fra 5 e 10 milioni di costo, occorrevano normalmente più di sette anni; l'intera durata del bilancio comunitario. Per non parlare di quelle di importo maggiore. Anche in questo caso sarebbe stato forse opportuno far tesoro dell'esperienza, e caricare il finanziamento degli interventi infrastrutturali sulle risorse nazionali del Fondo sviluppo e coesione.

In terzo luogo la spesa è fortemente legata alla qualità delle amministrazioni pubbliche nazionali, regionali e delle amministrazioni locali cui sono affidate le diverse fasi. Essa in Italia non eccelle, pur essendo assai variabile. Difficile immaginare che negli ultimi anni sia migliorata, in presenza di estesi blocchi del turnover che ne hanno ridotto le di-

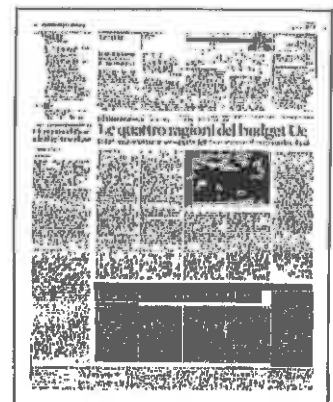
mensioni, e impedito l'ingresso di giovani qualificati.

Infine, la circostanza che troppo spesso la spesa viene frammentata in una pluralità di interventi, spesso per motivi di "visibilità" politica: operazioni che riducono, anche notevolmente, l'impatto complessivo. Anche in questo caso le dinamiche italiane, i meccanismi di acquisizione di consenso e selezione delle classi dirigenti non paiono certo indicare cambiamenti positivi.

Nell'insieme la situazione non è migliorata rispetto al ciclo precedente. In particolare le istituzioni tecniche nazionali non sembrano essere riuscite a giocare quell'essenziale ruolo di stimolo e coordinamento in particolare delle Regioni. L'azione degli ultimi due esecutivi sembra essere stata più orientata dalla esigenza di visibilità e comunicazione intorno a quanto si andava facendo, e dall'impermeabilità a critiche e suggerimenti, che dalle necessità di un'azione determinata volta a superare, almeno in parte, gli ostacoli di cui si è detto.

I fondi strutturali sono una fondamentale politica pubblica; l'unica politica europea volta allo sviluppo. Essi non sono la causa dei problemi di cui si è detto, e le altre politiche pubbliche non sono prive di ritardi, anche cospicui: semplicemente non vengono misurati. Sono piuttosto una spia, molto interessante, di gravi criticità irrisolte del sistema Italia, al centro e in periferia. Tema fondamentale per il nuovo esecutivo, quale esso sia.

Docente all'Università di Bari
 © RIPRODUZIONE RISERVATA



Bonus, riqualificare ogni condominio pagando solo il 25%

Accordo Ance-Acsm Agam. Siglata un'intesa fra i due operatori locali per interventi di efficientamento grazie alla cessione del credito fino al 75% dei costi dei lavori

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Una bolletta quasi dimezzata, un taglio del fabbisogno energetico, in termini di gas metano, fino al 50-55% all'anno. La garanzia di maggior comfort e benessere in casa, la sicurezza di un risparmio nel tempo grazie all'efficienza dei nuovi impianti e a una riqualificazione energetica della propria abitazione.

Nel mirino dei nuovi benefici sono i condomini. A incentivare la strada verso questo risultato non solo il pacchetto di agevolazioni fiscali (l'eco-bonus) che consente di detrarre dall'Irpef fino al 70-75% il costo dell'investimento in rate uguali per dieci anni. Ma grazie alla possibilità di cedere questa parte di credito direttamente all'impresa che farà i lavori, ogni famiglia potrà ridurre il proprio esborso iniziale necessario solo fino al 25-30% effettivo dei costi. Sarà l'impresa a farsi carico del vero costo degli interventi, trasformando e anticipando la quota del credito d'imposta in liquidità immediata e che recupererà in dieci anni. Alla famiglia, invece, non cambia nulla: l'investimento viene pagato versando lo stesso importo della bolletta fino all'estinzione della spesa, momento a cominciare dal quale, il costo si trasforma in risparmio netto.

Un'opportunità - introdotta dalla legge di bilancio 2017 - proprio per facilitare interventi di riqualificazione energetica dei vec-

chi condomini, edifici estremamente energivori e quindi costosi, e che ora anche sul territorio può essere colta come opportunità di risparmio. L'occasione arriva dal-

l'accordo firmato da Ance Como, l'associazione provinciale dei costruttori, e da Acsm-Agam, la multiutility comasca, per proporre interventi e progetti di riqualificazione energetica destinati a condomini o grandi edifici. Il vantaggio, grazie alla costituzione di Acsm-Agam in Escrow (Energy service company, impresa in grado di fornire tutti i servizi tecnici, commerciali e finanziari necessari per realizzare interventi di efficienza energetica) è di assicurare alle famiglie e ai privati la possibilità di cedere il credito fino al 75% della spesa da sostenere. In sostanza, per un condominio che avvierà opere e interventi di riqualificazione energetica importanti (sostituzione degli impianti di riscaldamento con caldaie tecnologicamente più efficienti, adeguamenti tecnici e sistemi di isolamento con opere edilizie come i cappotti) significa ricevere fattura direttamente ad Acsm-Agam e Ance del 100% della spesa, ma di fatto dovranno sostenere e sborsare solo il 25-30% del reale costo dei lavori, perché il 70-75% del costo, sottoposto a detrazione fiscale, verrà ceduto ad Acsm-Agam - in quanto esecutore del piano di efficientamento - come credito d'imposta.

Un accordo pilota

Si tratta di uno dei primi modelli di alleanza a livello nazionale fra un'associazione di imprese costruttrici e un'azienda quotata in Borsa e specializzata nella fornitura di calore ed energia elettrica. «Il valore di questa alleanza, siglata dopo oltre un anno di messa a punto della collaborazione, è duplice - spiega Francesco Molteni, presidente di Ance Como -. Da un lato ne deriva una partnership fra due soggetti qualificati del territorio che diventano protagonisti, per la loro competenza e specializzazione professionale, di un'offerta di riqualificazione edile, efficientamento e risparmio energetico degli immobili. Ma sul fronte strettamente imprenditoriale - sottolinea Molteni - si tratta di un'importante iniziativa per coinvolgere e garantire lavoro alle imprese del nostro territorio. La portata dell'iniziativa va infatti oltre, e non esclude affatto di rivolgersi anche ad aziende edili non necessariamente iscritte alla nostra associazione, per esempio imprese artigiane. Ma che tramite l'intermediazione di Ance possono avere l'opportunità di partecipare a nuove commesse e lavori».

L'Ance diventa quindi l'interlocutore privilegiato, a cui fa capo una sorta di regia per la parte edilizia, dell'alleanza con Acsm-Agam in questo progetto di riqualificazione energetica degli edifici. Rigorosi i criteri di selezione delle imprese a cui affidare i lavori, basati oltre che su dimensioni di fat-

turato ed certificazioni, devono dimostrare anche criteri di massima garanzia e affidabilità.

Le opportunità non mancano: se a livello nazionale l'80% dei grandi immobili e condomini sono obsoleti ed estremamente energivori, sul territorio comasco, secondo una stima Ance, si potrebbero programmare lavori di riqualificazione potenzialmente per almeno 25-30 condomini ogni anno per i prossimi cinque anni.

Il valore per il territorio

La collaborazione con Ance è motivo di orgoglio anche da parte di Acsm-Agam. «L'intesa con Ance Como - spiega Giovanni Orsenigo, presidente di Acsm-Agam - è destinata a incentivare i progetti di riqualificazione energetica ed edilizia degli immobili con evidenti benefici per tutto il territorio». L'intesa, inoltre, «combina la qualità delle esecuzioni dei costruttori sulle parti strutturali alla capacità dei tecnici della nostra multiutility - spiega Iacopo Picante, dirigente operativo dell'area Gestione calore di Acsm-Agam - che si occuperanno dell'impiantistica e del complessivo efficientamento dell'edificio. L'accordo offre una concreta opportunità di risparmio per il condominio. Così in questa partnership, Acsm-Agam in veste di esecutore del piano di efficientamento energetico sugli impianti dell'immobile - spiega Picante -, si configura come main contractor, con la sottoscrizione di contratti Epc (Energy performance contract)».

75%

IL CREDITO D'IMPOSTA

L'eco-bonus consente una detrazione Irpef per chi fa i lavori

25%

IL COSTO REALE

L'investimento reale da sostenere per un condominio che si riqualifica