

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 16 settembre 2014



SBLOCCA ITALIA

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 34 Per l'edilizia meno vincoli e disciplina più semplice Guido Alberto Inzaghi 1

EDILIZIA SCOLASTICA

Corriere Della Sera 16/09/14 P. 21 Avanti sulla manutenzione, indietro sulla sicurezza. Le cifre del piano edilizia Antonella De Gregorio, Valentina Santarpia 4

BANDA LARGA

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 11 Attesa e timori per la banda larga 6

ICT

Repubblica 16/09/14 P. 28 La rete ultraveloce supera i 500 mila utenti Alessandro Longo 7

EDILIZIA SCOLASTICA

Repubblica 16/09/14 P. 20 I numeri che non tornano sul sito del governo. "Dalla Campania al Piemonte cantieri in ritardo" Corrado Zunino 8

AMBIENTE

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 12 Pool di scienziati per il piano clima Federico Rendina 10

MERCATO IMMOBILIARE

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 35 Bonus per chi compra e affitta, ma la redditività resta bassa Saverio Fossati 11

SBLOCCA ITALIA

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 34 Facilitato il regime premiale per le Siiq Incentivato l'investimento estero 13

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 35 Pronti 200 milioni per riqualificare infissi e impianti degli edifici pubblici 14

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 35 «Rent to buy» con garanzie forti per l'inquilino che acquisterà 15

Sole 24 Ore 16/09/14 P. 35 Per le dismissioni variante d'uso nell'accordo di programma Guido Alberto Inzaghi 16

Per l'edilizia meno vincoli e disciplina più semplice

Riqualificazione aree industriali dismesse in deroga ai piani urbanistici

Guido Alberto Inzaghi

Con il Dl 133/2014, entrato in vigore il 12 settembre, si allarga il novero degli interventi di manutenzione straordinaria: ne fanno da ora ugualmente parte il **frazionamento** e l'**accorpamento** delle unità immobiliari, anche mediante la variazione delle relative superfici e del carico urbanistico purché non muti la volumetria complessiva e l'originaria destinazione. Si noti che il carattere gratuito delle opere di manutenzione viene posto in dubbio dal nuovo articolo 17, comma 4, del Testo unico edilizia dove, al pari delle opere sul patrimonio statale, anche la manutenzione straordinaria sconterebbe il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione restando esentata dalla quota relativa al costo di costruzione. In sede di conversione il punto merita di essere chiarito.

Riqualificazione urbana

I regolamenti locali potranno individuare gli edifici da espropriare, mediante il riconoscimento di forme compensative, per procedere alla riqualificazione urbana.

Deroga alle regole urbanistiche

Nuova fattispecie per i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici territoriali: finora ammessi in caso di edifici pubblici, oggi possibili anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche in aree industriali dismesse. In tali casi, l'interesse pubblico dovrà essere attestato con delibera del consiglio comunale.

Il permesso di costruire convenzionato, strumento finora noto solo alle espe-

rienze regionali e locali, potrà far luogo degli strumenti di pianificazione attuativa, che hanno procedimenti di approvazione notevolmente più lunghi. Il permesso convenzionato varrà quando le esigenze di urbanizzazione di una determinata area potranno essere soddisfatte mediante modalità semplificate.

Quanto ai termini per il rilascio, ora tutti i comuni devono rispettare i termini «ordinari» (60 giorni per l'istruttoria, l'acquisizione dei pareri e la formulazione del provvedimento con possibilità di interruzione nei pri-

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'elenco degli interventi ammessi si estende al frazionamento e all'accorpamento delle unità immobiliari

mi 30 giorni per richiesta di integrazioni). La possibilità di raddoppio sussiste solo per i progetti particolarmente complessi.

Proroga dei termini edilizi

Quando l'inizio o la fine dei lavori sono impediti da iniziative della Pa o dell'autorità giudiziaria che si rivelano poi infondate, la relativa proroga è un atto dovuto.

Contributo di costruzione

Gli strumenti di trasformazione urbana complessi scontano un regime agevolato

del costo di costruzione: i relativi atti di pianificazione attuativa (piani di recupero, piani particolareggiati) potranno infatti prevedere che il contributo di costruzione sia commisurato unicamente al costo di costruzione e non anche all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Dovrà in ogni caso essere garantita la corretta urbanizzazione, l'infrastrutturazione e l'inseparabilità degli interventi.

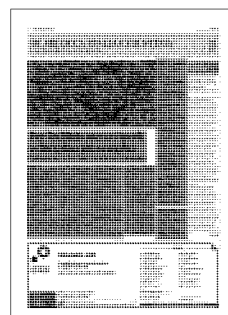
Inoltre, i Comuni possono deliberare i contributi di costruzione per gli interventi di ristrutturazione in misura inferiore ai valori determinati per le nuove costruzioni. Per gli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso potrà essere ridotto in misura superiore al 20 per cento.

Addio Dia

Dopo più di quattro anni dalla sua introduzione nell'ordinamento giuridico, la Scia sostituisce a tutti gli effetti la Dia edilizia, che sopravvive solo ove prevista in sostituzione del permesso di costruire (ex Super Dia). Scia anche per le varianti minori a permessi di costruire, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuati dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli.

Cambio d'uso

Si amplia la maglia del mutamento di destinazione d'uso: è rilevante solo la modifica che comporta l'assegnazione dell'immobile o dell'unità a una differente categoria



funzionale tra (a) residenziale e turistico-receattiva (b) produttiva e direzionale, (c) commerciale, (d) rurale. È fatta salva la possibilità per le Regioni di disciplinare differentemente la materia.

Lottizzazione per stralci funzionali

Modifiche anche alla legge Urbanistica (1150/1942) il cui articolo 28 oggi concede la possibilità di procedere per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti. Per ogni stralcio funzionale dovranno essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie; l'attuazione parziale dovrà risultare coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Permessi in conferenza di servizi

Si allinea la validità dei termini dei permessi endoprocedimentali che si formano in seno ad una conferenza di servizi: tutti decorreranno a far data dall'adozione del provvedimento finale.

Autorizzazione paesaggista

Scompare di nuovo il ricorso alla conferenza di servizi nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica: prima abolita dal Dl 84/2014, poi reintrodotta con la legge di conversione, oggi scompare di nuovo con il Dl 133. Di conseguenza, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

SUL SOLE DI DOMANI

LA SECONDA PUNTATA

Le novità per le imprese e le soluzioni per far ripartire le infrastrutture

Sul Sole 24 Ore di domani ci saranno altre due pagine di guida al decreto Sblocca Italia, dedicate alle disposizioni sulle imprese. Terza puntata giovedì con il Focus sul Dl giustizia

IN SINTESI

Manutenzione straordinaria

■ Sono ora ricompresi anche i lavori volti al frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

Interventi di conservazione

■ Il Comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione, con forme di compensazione, degli edifici non più compatibili con la pianificazione.

Permesso di costruire in deroga per la ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche in aree industriali dismesse

■ È ora ammessa la richiesta di permesso di costruire, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale.

Proroga dei termini dei termini di inizio e fine lavori

■ La proroga è accordata se i lavori non possano essere iniziati/conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi infondate.

Contributo di costruzione e interventi di trasformazione complessi

■ Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, è dovuto solo il costo di costruzione.

Contributo di costruzione e ristrutturazione edilizia

■ I comuni possono disporre riduzioni del contributo (non meno del 20% per il recupero di immobili dismessi).

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

■ I termini per il rilascio del permesso di costruire possono essere raddoppiati solo per i progetti particolarmente complessi.

Varianti non essenziali

■ Le varianti non essenziali ai permessi di costruire sono realizzabili mediante Scia e possono essere comunicate a fine lavori.

Mutamento d'uso rilevante

■ È rappresentato dal passaggio da una all'altra delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Permesso di costruire convenzionato

■ È ora disciplinato, anche a livello nazionale, il permesso di costruire convenzionato.

Lottizzazione per stralci

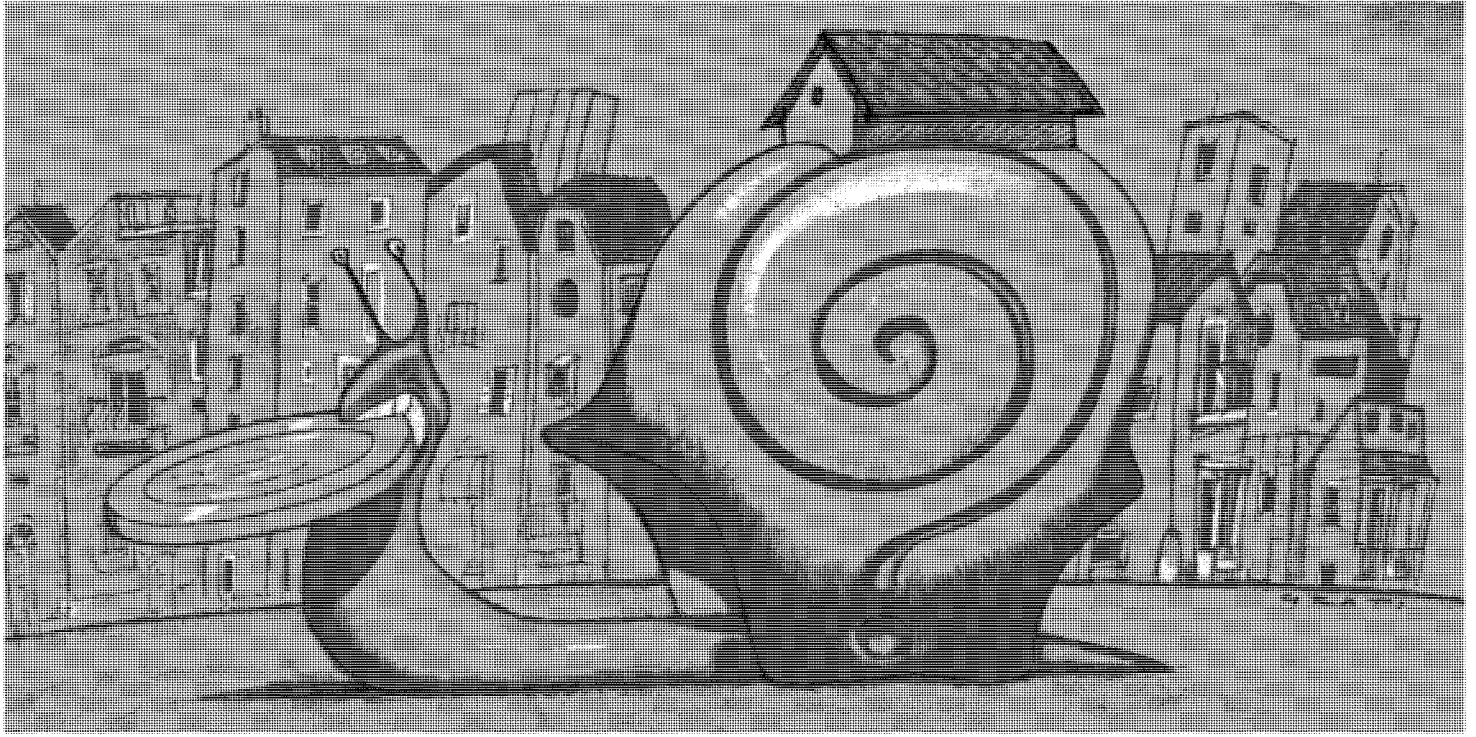
■ L'attuazione può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Conferenza di servizi

■ I termini di validità degli atti di assenso acquisiti nella Conferenza decorrono dall'adozione del provvedimento finale.

Autorizzazione paesaggistica

■ Scompare la Conferenza di servizi.



» | **Il bilancio** Sei mesi dopo l'annuncio. I critici: così serviranno 10 anni

Avanti sulla manutenzione, indietro sulla sicurezza Le cifre del piano edilizia Inaugurata soltanto una nuova struttura

Sono passati più di sei mesi dall'annuncio del Piano di edilizia scolastica, fortemente voluto dal presidente del Consiglio, Matteo Renzi, fin dal suo discorso di fiducia alle Camere del 24 febbraio, in cui citava la scuola come «punto di partenza» per rinnovare il Paese. Ora che la campanella del rientro in classe è suonata in tutta Italia, tocca ad alunni e insegnanti verificare quanto è stato fatto per avere quelle #scuolenuove, #scuolebelle e #scuolesicure promesse dal governo. I tre capitoli procedono a velocità disomogenee: mentre i lavori di piccola manutenzione sono in stato di avanzamento, poco o nulla è stato ancora fatto sul fronte della messa in sicurezza, mentre ieri è stata inaugurata la prima e per ora unica scuola nuova.

Per le #scuolebelle, entro la fine del mese sarà concluso il 35% dei lavori previsti per il 2014. Attualmente sono chiusi i cantieri in 1.465 istituti e il totale arriverà a 2.820 entro settembre. Per l'anno in corso erano previsti 7.751 interventi per i quali sono stati stanziati 150 milioni di euro; altri 300 milioni copriranno gli oltre 10 mila interventi previsti nel 2015. I 450 milioni complessivi destinati alla «piccola manutenzione» scaturiscono da un accordo per far tornare pienamente operativi i lavoratori delle ditte di pulizie. Possono svolgere lavori di manutenzione ordinaria, rispettando una serie di patti: come dipingere le pareti fino all'altezza di due metri, senza salire sulle impalcature, o eseguire interventi sull'impianto idrico, ma senza toccare le caldaie.

Per quanto riguarda, invece, #scuolesicure (manutenzione straordinaria, messa in sicurezza, rimozione amianto e adeguamento sismico) su 632 interventi complessivi previsti si è concluso solo il 4,2% dei lavori. «È il capitolo che dovrebbe dare i risultati più importanti — dicono all'Unione delle Province Italiane —. Ma i fondi (deliberati dal Cipe

in luglio) sono bloccati perché manca ancora la registrazione alla Corte dei Conti». Dopo i 150 milioni investiti dal Decreto del Fare del governo Letta, il nuovo governo ha stanziato altri 400 milioni di euro che finanzieranno ulteriori 1.639 interventi. Ma per un consuntivo bisognerà aspettare il 2015, visto che il termine per le procedure di assegnazione degli appalti è il 31 dicembre 2014.

Critico il giudizio di Cittadinanzattiva, associazione di consumatori che da dodici anni monitora lo stato

I tempi

Secondo le previsioni, entro la fine del 2015 ci saranno interventi per oltre un miliardo

di manutenzione delle nostre scuole: «Alla partenza del nuovo anno scolastico — dice l'associazione — le scuole sono ancora poco sicure». Nel rapporto «Sicurezza, qualità, accessibilità a scuola», che verrà presentato giovedì prossimo a Roma, si legge che il 41% delle scuole ha uno stato di manutenzione inadeguato e il 77% degli istituti ha dovuto richiedere un intervento nel corso dell'ultimo anno scolastico, intervento che — nel 15% dei casi — non è mai stato realizzato». «Abnorme» il numero di incidenti denunciati — 766 solo nel 2013 — ma anche la scarsa presenza di strumenti adatti a prevenirli. «Di questo passo — conclude l'associazione — occorrerà almeno un decennio perché l'edilizia scolastica esca dall'emergenza».

Infine, dei 404 nuovi edifici previsti dalla voce #scuolenuove del Piano (con uno stanziamento di 244 milioni in due anni, grazie ai fondi «sbloccati» dal Patto di Stabilità), il primo e unico è stato inaugurato ieri a Ulgignano, nel comune di San Gimignano (Siena).

**Antonella De Gregorio
Valentina Santarpia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





I numeri

#scuolebelle

Scuole coinvolte

Piccola manutenzione 17.961 € 450.000.000
Decoro
Ripristino funzionale 7.751 previste entro il 2014

Gli interventi di manutenzione che si prevede saranno eseguiti entro settembre 2014:

Abruzzo	264	Marche	93
Basilicata	77	Molise	27
Calabria	269	Piemonte	123
Campania	651	Puglia	570
Emilia Romagna	42	Sardegna	136
Friuli Venezia Giulia	5	Sicilia	148
Liguria	16	Toscana	9
Lazio	295	Umbria	17
Lombardia	33	Veneto	45

Entro la fine del mese sarà concluso il **35%** dei lavori previsti per il 2014

#scuolesicure

Messa in sicurezza Fino a
Rimozione amianto 2.865 € 400.000.000
Barriere architettoniche

(Aperti il **93%** dei cantieri, solo il **4,2%** conclusi)

#scuolenuove

Sblocco Patto Stabilità 404
(primo blocco)
Subito cantierabili

Totale
fondi stanziati
1.094
milioni di euro

€ 244.000.000

EMANUELE LAMEDICA

SBLOCCA ITALIA

Attesa e timori per la banda larga

Grandi aspettative, ma anche un po' di preoccupazione per quello che potrebbe trasformarsi in un italico pantano causato dalla "lotteria" dei decreti attuativi. Il decreto Sblocca-Italia incassa giudizi favorevoli da parte dell'industria delle tlc. Il credito d'imposta su Ires e Irap fino al 50% dell'investimento nelle reti in banda ultralarga - fino al 31 dicembre 2015 - ha portato già importanti prese di posizione. Quella di Franco Bassanini, presidente della Cdp (azionista di Metroweb) per esempio: «Siamo soci importanti di Metroweb», spiega e misure come quelle del credito d'imposta porteranno a «un nuovo piano industriale perché le condizioni create dal Governo consentono di farlo anche a investitori prudenti come siamo noi». Apprezzamento è arrivato anche dal presidente di

Assotelecomunicazioni-Asstel, Cesare Avenia, che considera quanto previsto dall'Esecutivo «un primo importante riconoscimento della strategicità delle infrastrutture di telecomunicazione per la ripresa economica nel nostro Paese». Permane tuttavia, ha aggiunto, «una forte e legittima preoccupazione sull'effettiva efficacia operativa della norma. Ancora una volta, infatti, la sua applicazione è stata demandata all'emanazione di decreti attuativi da concertare fra i ministeri dello Sviluppo, delle Infrastrutture, dell'Economia e l'Agenzia delle Entrate, prassi che sinora ha comportato solo inefficienza e ritardi oltre misura». L'attesa a questo punto si unisce a quella per «il completamento del regolamento scavi per la posa della fibra ottica».

A.Bio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL CASO/ CONTRATTI RADDOPPIATI IN SOLI SEI MESI. GLI OPERATORI ACCELERANO SUGLI INVESTIMENTI

La rete ultraveloce supera i 500 mila utenti

ALESSANDRO LONGO

ROMA. Si sblocca il mercato della banda ultra larga (fibra ottica), dopo anni di stasi: gli utenti hanno superato quota mezzo milione. Raddoppiati, rispetto a marzo 2014. Sono i primi frutti degli investimenti miliardari che gli operatori stanno facendo sulle nuove reti. Il momento è propizio, dato che adesso arriva anche un incentivo dal Governo, con il decreto Sblocca Italia, operativo da ieri. Il testo prevede un'agevolazione fiscale Ires e Irap fino al 50 per cento degli investimenti sulla banda ultra larga (fissa e mobile); anche se l'industria tlc già si lamenta che lo sconto sarà effettivo solo dopo futuri decreti attuativi e teme ritardi.

Incertezze normative a parte, la macchina della banda ultralarga prosegue il cammino. Telecom Italia ha dichiarato di aver superato le 80 città coperte e i 100 mila clienti a cui ha venduto il servizio in fibra ottica (che arriva fino agli armadi stradali; l'ultimo tratto è con il normale doppino di rame, fino a casa dell'utente). Fastweb riporta 110 mila utenti, nel bilancio semestrale (a giugno 2014), sulla nuova rete in fibra (fino agli armadi) che ha costruito nell'ultimo biennio, ora in 25 città. A questi si sommano i circa 300 mila utenti della rete storica di Fastweb (lanciata nel

2000, con fibra fino alle case).

Considerando il ritmo di crescita ("mille clienti al giorno", riporta Telecom), è possibile stimare a quota 600 mila gli utenti in fibra ottica totali, in Italia. Erano appena 310 mila a marzo 2014, secondo i dati Agcom (Autorità garante delle comunicazioni). Alla rete in fibra di Telecom si appoggiano anche le offerte di Vodafone, che inoltre sta

costruendo una propria infrastruttura indipendente.

Ci sono, infine, offerte banda ultra larga di Wind e Vodafone sulla rete di Metroweb (fibra ottica fino alle case), che è in via di espansione: all'inizio era solo a Milano, di recente è arrivata a Bologna e a Genova.

«Telecom investe un miliardo di euro all'anno in fibra e reti mobili 4G», ha dichiarato a un re-

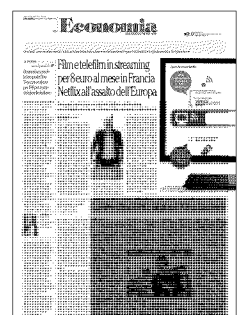
cente convegno Giuseppe Recchi, neo presidente dell'operatore. Vodafone intende spendere 3,6 miliardi di euro (2014-2016) per la banda ultra larga fissa e mobile.

Erano quindi molto attese dall'industria le agevolazioni contenute nello Sblocca Italia, che varranno solo per i futuri investimenti («che non siano già previsti in piani industriali o finanzia-

Con lo Sblocca Italia in arrivo anche sgravi fiscali per chi fa crescere il network di fibra ottica

ri approvati prima del 31 luglio 2014»), da realizzare entro i prossimi due anni. L'industria è soddisfatta solo in parte: «permane una forte e legittima preoccupazione sull'effettiva efficacia operativa della norma», ha commentato Cesare Avenia, presidente di Asstel-Confindustria Digitale. «Ancora una volta, infatti, la sua applicazione è stata demandata all'emanazione di decreti attuativi da concertare fra i ministeri (entro 30 giorni dall'entrata in vigore dello Sblocca Italia, ndr.). Prassi che sinora ha comportato solo inefficienza e ritardi oltre misura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In numeri che non tornano sul sito del governo "Dalla Campania al Piemonte cantieri in ritardo"

CORRADO ZUNINO

ROMA. La partenza del grande cantiere dell'edilizia scolastica in Italia c'è stata, indubbio. Ma è una partenza lenta: 1.754 cantieri sui 7.751 previsti (il 23 per cento). In diversi casi raffazzonata. E con report ministeriali che non tornano. Sul sito "passodopopasso" i numeri sono ottimisti e annunciano svariati cantieri chiusi. I resoconti aggiornati — ottenuti informalmente — ridimensionano, però, sia il numero dei lavori eseguiti che l'ottimismo. Il sito di governo, per esempio, dice che a luglio e agosto ci sono stati 1.465 interventi tutti eseguiti nelle scuole italiane, perlopiù ritinteggiature e piccole manutenzioni. L'aggiornamento ministeriale, che arriva a tarda ora, riduce ampiamente il "già fatto": sono 918 "i lavori ad oggi terminati", 547 in meno dell'annunciato.

In Piemonte sono stati pubblicamente accreditati 41 cantieri scolastici aperti e chiusi, le cifre reali riducono l'eseguito a tre scuole. Tre. Lo stesso vicedirettore dell'Ufficio regionale scolastico, Antonio Catania, sentiti i suoi operativi, dice: «Le cifre rese pubbliche dal governo non ci risultano, i lavoratori delle cooperative sociali che stanno intervenendo sul nostro territorio a luglio e agosto non hanno lavorato». I contratti firmati prevedono dieci mesi di assunzione: i 41 cantieri dichiarati chiusi in Piemonte sono una speranza non un report.

Un primo monitoraggio del Piano scuole belle — «a settembre i nostri ragazzi rientreranno in istituti nuovi e sicuri», aveva detto il premier presentando la prima missione forte del suo governo; «saranno anche esteticamente belle», aveva aggiunto il ministro Stefania Giannini — rivela che dentro i dati oggettivi c'è un po' di propaganda. I 42 cantieri accreditati all'Emilia Romagna sono, in realtà, zero. I 207 del Lazio solo 92. I 203 della Campania 72. In altre regioni il dato pubblico e quello reale sono più vicini, ma i tecnici della presidenza del Consiglio hanno chiuso sui "file excel" lavori che sono ancora in

corso, hanno dato in scadenza a settembre cantieri (1.355) che in realtà a settembre devono ancora partire. I lavori conclusi a settembre, secondo l'ultimo aggiornamento ministeriale, sono solo 836.

Lo sforzo c'è, ma il grande cantiere è più lento di quello che viene comunicato. Con i numeri che ballano, poi, il progetto ambizioso e necessario rischia di perdere credibilità. Gli uomini di Renzi lo scorso marzo, a governo appena insediato, hanno parlato di 3,5 miliardi a disposizione per l'edilizia scolastica. Ancora ieri il ministro Giannini certificava 1,2 miliardi nella disponibilità del ministero. Si scopre poi — fonti Miur — che ad oggi sono stati erogati 110 milioni e che entro dicembre saranno 150 milioni per i primi, leggeri interventi di pulizia di 7.751 plessi. Siamo sugli stanziamenti promessi ed erogati dal precedente governo, il Letta-Carrozza.

Agosto, con gli uffici scolastici chiusi e le segreterie degli istituti vuote, è stato un mese di burocrazia lenta, non certo di impastatrici accese. Il sindacato confederale piemontese a metà estate ha denunciato che su oltre 300 istituti in regione (286 nella provincia di Torino) solo 35 avevano firmato l'attivazione dei lavori, l'ultimo atto prima dell'arrivo dei manovali. «Se non si chiude a giorni rischiamo di perdere i finanziamenti», hanno detto i sindacati. Sugli atti burocratici c'è stata un'accelerazione e venerdì scorso l'Ufficio scolastico regio-

I lavori sono iniziati quasi dovunque. Ma quelli terminati sono inferiori a quelli annunciati

nale ha assicurato che l'85% delle attivazioni è partito. Ma il piano scuole belle per ora si è occupato di lavori facili, una media di 19.300 euro di spesa a scuola. Sono rimasti fuori i casi più importanti, gli edifici che necessitano una "messa in sicurezza". A Rivoli il liceo scientifico Darwin, che nel 2007 seppellì sotto il tetto crollato Vito Scaffidi, 17 anni, ha ancora aree impraticabili per lavori in corso: prima il sequestro giudiziario, poi la mancanza di soldi della Provincia proprietaria

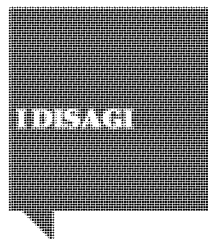
L'ufficio scolastico regionale di Torino: "Solo tre edifici riparati, il resto non ci risulta"

dell'immobile.

In questi giorni le tv hanno riproposto lo stato della scuola Leopardi di Napoli, a Fuorigrotta: ascensori fuori servizio, intonaci che si staccano, porte tenute aperte con il filo, rifiuti attorno. E in Campania i piani di governo sulle scuole belle e, successivamente, sicure sono diventati materia di scontro politico. Il presidente della Regione Stefano Caldoro il 21 agosto ha denunciato che mancavano i fondi per sette scuole su dieci e che tutti gli in-

terventi realizzati erano stati finanziati dalla Regione: 847 milioni. Ieri il suo staff ha confermato: «I numeri diffusi dalla presidenza del Consiglio non risultano neppure al provveditorato, con i 171 milioni arrivati da Roma si possono solo pagare i lavoratori socialmente utili chiamati a intervenire».

Il neodirettore dell'Ufficio scolastico del Lazio, Gillo De Angelis, ha spiegato che molti soldi tardano ad arrivare: «Sono appesi al Cipe». Ma in questi giorni gli allarmi sulle scuole che cadono a pezzi si rincorrono dalla provincia di Roma (Istituto alberghiero di Ladispoli) all'Isola d'Elba (Istituto professionale di Stato, lì ha ceduto il tetto). A Roma l'Asal, l'associazione delle scuole autonome che raccoglie 250 istituti, ha scritto una dura lettera al ministro Giannini. Dice: «Molti lavori di questa prima fase sono inutili, servono solo per reimpiegare lavoratori, alle scuole servono a poco». I contratti firmati in tutta velocità con i sindacati hanno fatto assoldare muratori estemporanei (ex lavoratori socialmente utili, in altri casi ex bidelli e vigilantes) con un'età media superiore ai 50 anni, per due terzi donne. Per contratto non possono ritinteggiare corridoi e aule oltre i due metri d'altezza, «e solo con il rullo». Gli "ex" riattati a riparatori non possono salire su tetti e ballatoi, su impalcature esterne e interne e «spesso non hanno gli strumenti per realizzare lavori complessi». I vetri rotti, c'è scritto, si sostituiscono solo al piano terra dell'istituto.



89%

IMPIANTI VECCHI

Nell'89% delle scuole gli impianti elettrici sono inadeguati

20%

MURI SCROSTATI

Distacchi di intonaco frequenti nel 20% delle scuole italiane

28%

FINESTRE ROTTE

I dati nazionali parlano del 28% di finestre non integre

51%

SENZA TAPPARELLE

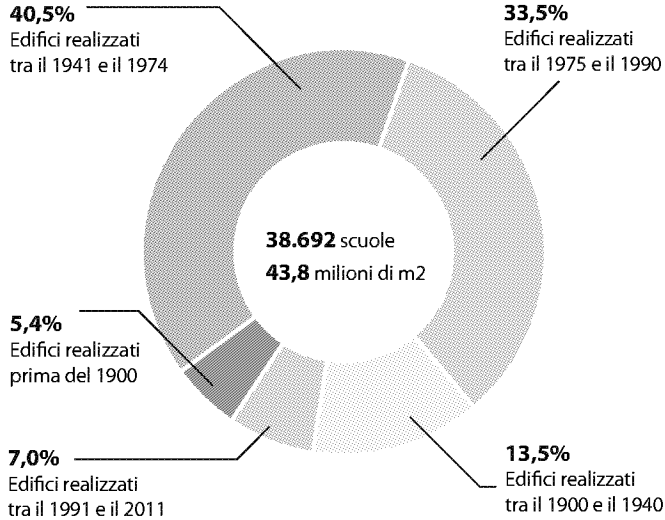
È senza persiane o tapparelle più della metà delle finestre

10%

BANCHI ROVINATI

Uno su dieci è rovinato, dicono le statistiche scolastiche





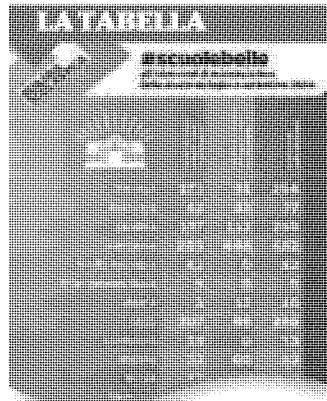
STEFANIA GIANNINI
Il ministro dell'Istruzione in un istituto tecnico di Roma



918

LAVORI TERMINATI

Gli interventi iniziati a luglio e agosto e già finiti sono 918



LE CIFRE DELL'ESECUTIVO

Sopra, il sito del governo con il resoconto dell'operazione "Scuole belle". I dati sono difforni rispetto a quelli che risultano al ministero dell'Istruzione

836

CANTIERI APERTI

Gli interventi attualmente in corso nelle scuole sono 836



MAURIZIO LUPU
Il ministro delle Infrastrutture alla scuola Cabini di Milano

2.749

LAVORI IN PARTENZA

Entro settembre partiranno cantieri in 2.749 scuole

7.751

INTERVENTI PREVISTI

Entro fine anno ci saranno interventi in 7.751 plessi

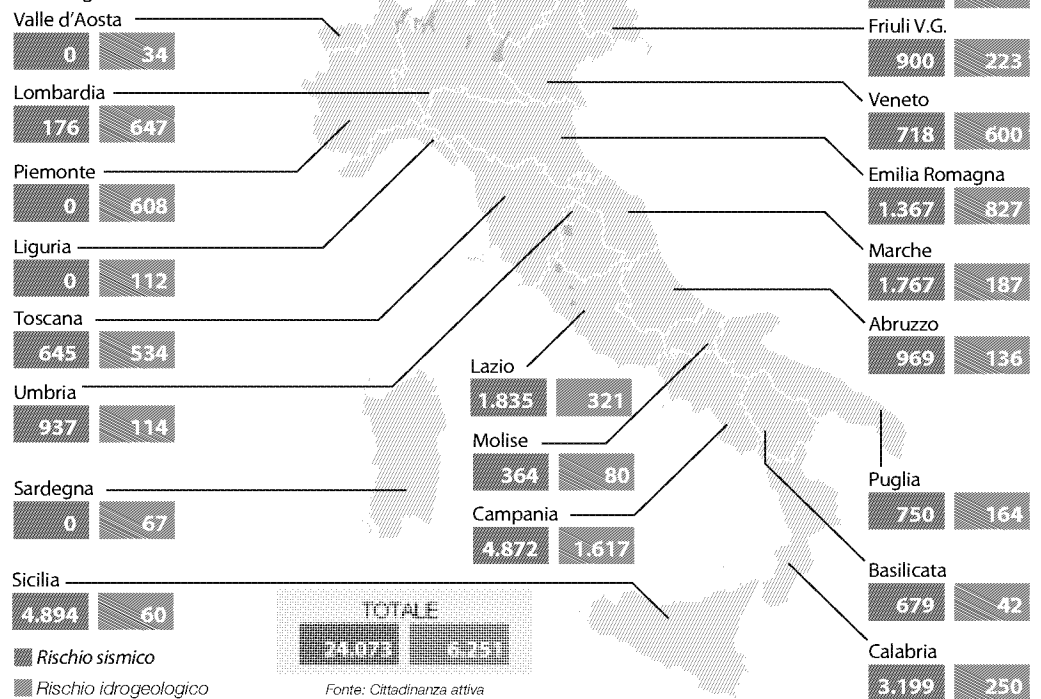
110 mln

I FONDI EROGATI

Fino a oggi i fondi per l'edilizia scolastica erogati 110 milioni

Gli edifici scolastici

potenzialmente esposti ad un elevato rischio nelle regioni nel 2011



Ambiente. Italia Decide alla Ue

Pool di scienziati per il piano clima

Federico Rendina
ROMA

Il nome (ma solo il nome) c'è già: Esep, che sta per European Science for Energy Policy. Sarà (se davvero nascerà) un comitato europeo formato dai maggiori centri di ricerca e valutazione delle tecnologie e delle politiche energetiche. Il ruolo: suggerire ai governanti della Ue i criteri dei nuovi piani sull'energia e l'ambiente che dovranno proiettare al 2030 non solo i vincoli sul clima ma anche il modo migliore per promuovere, tutti insieme, le migliori soluzioni tecnologiche per arginare la crescente dipendenza energetica del Vecchio Continente. Con un mutamento strategico già

IL DIBATTITO

Emerge la necessità di politiche più flessibili. I nuovi target di Co2 mettono alle corde le centrali eoliche

auspicato da molti manovratori dell'energia italiana: il sistema rigido di quote e obiettivi che caratterizza il "pacchetto clima" al 2020 dovrà essere sostituito, nella proiezione al 2030 e oltre che la Ue si propone di varare entro i prossimi mesi, con un sistema flessibile e aggiornabile in corso d'opera, che tenga conto non solo dei progressi che i singoli paesi devono assicurare per colmare i gap più evidenti ma anche dei risultati già ottenuti e delle reali potenzialità nelle soluzioni o tecnologie da mettere poi al servizio degli altri stati membri.

Di più. «Dovrà essere una rete europea per governare l'innovazione, per fare delle nuove politiche energetiche uno strumento strategico per sostenere il ciclo economico» azzarda Luciano Violante nella veste di presidente di

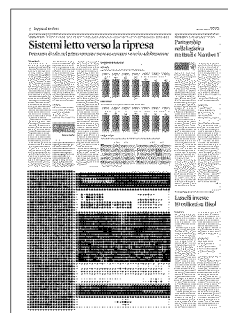
Italia Decide. La proposta di istituire il "super-comitato" Esep, dibattuta ieri in un convegno alla Camera, ha l'esplicito sostegno non solo dei nostri maggiori operatori energetici (da Enel a Sogin) ma potrebbe essere fatta propria dal nostro Governo come missione cruciale del semestre di presidenza Ue.

Ci crede anche Claudio De Vincenti, sottosegretario allo Sviluppo economico. L'Italia ha «punti di forza» che può far valere a vantaggio di tutti. «Ad esempio nelle tecnologie dei biocombustibili e nella geotermia, nel solare a concentrazione» e soprattutto «nei settori cruciali per il progresso delle rinnovabili e l'affrancamento dalla dipendenza energetica: i sistemi di accumulo e la filiera dell'efficienza».

Certo, il nostro paese continua a pagare debolezze clamorose, a cui deve rimediare: «Le risorse in ricerca e sviluppo rispetto al Pil sono inferiori rispetto agli altri paesi» mentre continuiamo ad avere (ancora più grave) «una scarsa capacità di spesa dei fondi strutturali comunitari».

Missione in ogni caso difficile quella dell'aggiornamento strutturale del piano Ue su energia e clima, perché - incalza De Vincenti - «se l'ambiente deve essere parte essenziale dei nostri obiettivi rimane la questione della compatibilità economica delle politiche di settore». Anche perché i nuovi target ipotizzati dalla Ue meritano forse una validazione scientifica più ponderata. Il taglio del 40% delle emissioni di CO2 al 2030 rispetto al 1990 di cui si discute a Bruxelles? «Si tradurrà inevitabilmente nell'obbligo di azzerrare o quasi le emissioni dell'intera generazione elettrica» avverte Giuseppe Zollino, il super-esperto chiamato alla presidenza della Sogin.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Deduzione del 20% per l'acquisto da un costruttore. Massimo 60mila euro in otto anni

Bonus per chi compra e affitta, ma la redditività resta bassa

Saverio Fossati

■ La speranza è quella di dare una spinta al **mercato immobiliare**, sollevando dalle imprese di costruzioni il macigno dell'invenduto e creando un circolo virtuoso in cui gli **affitti** siano bassi, quindi facilitino la mobilità e i consumi, e la redditività torni a essere appetibile. Un obiettivo decisamente ambizioso, considerando la massa delle tasse che si è abbattuta sulla proprietà immobiliare, al quale il Dl 133/2014 dedica l'articolo 21.

Le regole

Il "bonus" consiste nella possibilità di dedurre dal reddito il 20% della spesa sostenuta per l'acquisto di un immobile abitato nuovo o ristrutturato, direttamente dall'impresa costruttrice o che ha eseguito i lavori, oppure il 20% della spesa sostenuta per costruirla sul proprio terreno.

L'abitazione dovrà poi essere affittata per almeno otto anni a canone concordato (legge 431/98), oppure con canoni speciali (Dpr 380/2001 o legge 350/2003). Il canone, quindi, non è libero ma, in generale, inferiore a quelli a libero mercato. Il contratto, invece, tranne che per durata e canone, può essere anche libero.

L'acquirente deve essere persona fisica non esercente attività commerciale e non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è formalmente solo tra genitori e figli) del futuro inquilino. Tra le condizioni per la concessione dell'agevolazione ci

sono anche: la classe energetica degli immobili, che deve essere A o B; la categoria catastale, che deve essere una A residenziale (abitazioni) con esclusione di A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili); la zona, che non deve essere agricola.

Se mancano i requisiti scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus. A chiarire i dubbi e il meccanismo nel concreto dovrebbe essere un decreto attuativo Economia-Infrastrutture.

La convenienza

La deduzione massima dal reddito, dunque, sarà di 60mila euro, da dividersi in otto anni, quindi di 7,500 euro all'anno (un risparmio effettivo di 3,075 euro per chi ha un reddito tra i 55mila e i 75mila euro). Il problema è che l'agevolazione provoca effetti diversissimi a causa della persistenza dell'Imu, come si vede nelle elaborazioni qui sotto, e della differenza tra affitti concordati e di mercato: in qualche caso si avvicinano di molto ma in altri, come a Milano, l'eccessiva differenza rende impossibile la convenienza nonostante il bonus.

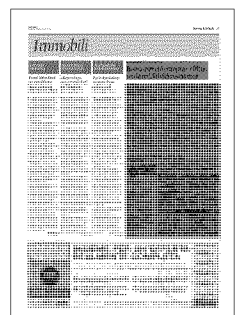
In ogni caso la redditività netta sembra restare sempre sotto il 3 per cento: a confronto con dei semplici Btp a 15 anni, che danno certo meno problemi di una casa da affittare, sembra davvero difficile che questo strumento possa diventare appetibile per gli investitori. «La soluzione - spiega Achille Colombo Clerici, presidente di As-

soedilizia - potrebbe essere quella di introdurre l'esenzione ventennale dalle imposte sui redditi da locazione per gli immobili nuovi o ristrutturati. E di sollecitare la conclusione dei nuovi accordi territoriali: a Milano la nostra disponibilità c'è». Poco entusiasta Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia «Lo Sblocca Italia ha al centro l'immobiliare, sia pure assistito da insufficienti misure per provocare, ed anche solo dare il segno, di un'inversione di tendenza».

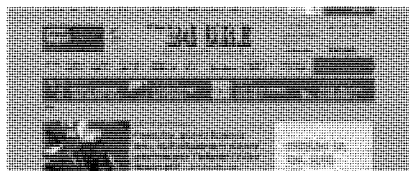
Perplessi anche gli agenti immobiliari: secondo Paolo Righi (Fiaip) «Le misure sono ancora insufficienti per provocare un'inversione di tendenza del mercato» e per Daniele Angeletti (Fimaa-Confcommercio) «Di certo il decreto non porterà alcuno choc per il settore immobiliare». Daniele Barbieri (segretario generale del Sunia, sindacato inquilini) segnalando che il "canone speciale" (Dpr 380/2001 o legge 350/2003) risulta spesso superiore a quello concordato, chiede che «in sede di conversione e con il decreto attuativo, si chiarisca che l'unico canone applicabile sia quello previsto dagli accordi territoriali sui contratti concordati con una riduzione che tenga conto dell'agevolazione fiscale».

In caso contrario il risultato sarebbe un regalo fino a 60mila euro di deduzione fiscale per offrire alloggi in locazione con un affitto più alto di quelli di mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



24 ORE.com



SU INTERNET

Il testo completo del decreto spiegato articolo per articolo

Da oggi, sul sito web del Sole 24 Ore (www.ilsole24ore.com), è disponibile gratuitamente il testo integrale del decreto legge 133 del 12 settembre, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 12 settembre 2014 ed entrato in vigore il giorno stesso.

Al testo di ogni articolo è accompagnata una dettagliata illustrazione del contenuto delle norme in modo da consentire ai lettori, anche professionali, una comprensione immediata della portata della novità senza necessariamente andare a consultare tutte le disposizioni citate. Nel testo, infatti, sono contenuti molti rimandi a leggi precedenti e la lettura risulterebbe complicata per chi non conoscesse già i riferimenti che spaziano dalle norme sulle infrastrutture a quelle sulle autorizzazioni edilizie, dalle disposizioni più di carattere fiscale a quelle contrattuali.

www.ilsole24ore.com

Alla ricerca della convenienza

Il confronto tra gli effetti della deducibilità del 20% del costo dell'immobile affittato a canone concordato e il regime di chi compra e affitta a libero mercato. L'esempio è stato fatto su un alloggio di 100 metri quadrati in una città medio-grande in zona semicentrale. La convenienza dell'acquirente-locatore, che ha un reddito tra 55mila e 75mila euro (aliquota Irpef marginale del 41%) si può realizzare solo dove il divario reale tra canone concordato e canone libero sia inferiore al 40%, come avviene per esempio a Genova o a Palermo ma non a Milano

CHI COMPRA CON IL BONUS

MILANO

Acquisto: 350.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €
Spesa totale: 388.600 €
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 7.500 €
Affitto concordato (600 € al mese): 7.200 €
Tassa (cedolare al 10%): 720 €
Spese condominiali (1.000 €)
Imu + Tasi: 1.554 €
Affitto netto: 4.226 + 3.075 (deduzione di 7.500 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 7.301 €
Redditività netta sulla spesa totale: 1,88%

PALERMO

Acquisto: 200.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €
Spesa totale: 226.600 €
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 5.000 €
Affitto concordato (560 € al mese): 6.720 €
Tassa (cedolare 10%): 672 €
Spese condominiali: 900 €
Imu: 478 €
Affitto netto: 4.570 + 2.050 (deduzione di 5.000 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 6.720 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,96%

CHI COMPRA SENZA BONUS

MILANO

Acquisto: 350.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €
Spesa totale: 388.600 €
Affitto di mercato da 1.200 € al mese: 14.400 €
Tassa (cedolare al 21%): 3.024 €
Spese condominiali: 1.000 €
Imu + Tasi: 1.554 €
Affitto netto: 9.122 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,35%

PALERMO

Acquisto: 200.000 €
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €
Spesa totale: 226.600 €
Affitto di mercato da 700 € al mese: 8.400 €
Tassa (cedolare 21%): 1.764 €
Spese condominiali: 900 €
Imu: 478 €
Affitto netto: 5.258 €
Redditività netta sulla spesa totale: 2,32%

LA FINANZA
IMMOBILIARE

Facilitato il regime premierale per le Siiq Incentivato l'investimento estero

Lo «Sblocca Italia» interviene nel settore immobiliare anche attraverso modifiche alle Siiq, per facilitare l'accesso al regime, nonché il loro utilizzo anche nel quadro di connesse operazioni di capitalizzazione o liquidazione di fondi immobiliari. L'articolo 20 mira ad avvicinare gli investimenti nel settore immobiliare al pubblico retail, target tipico delle società di investimento immobiliare quotate. Il Dl 133/2014 permette anzitutto di optare per il regime premierale anche a società detenute fino al 60% (oggi 51%) da un unico azionista e con soci con meno del 2% almeno pari al 25% (oggi 35%). Inoltre, il limite del 60% potrà essere verificato anche nei due anni successivi a quello di opzione e il regime speciale sospeso laddove il requisito sia superato a causa di operazioni straordinarie, quali fusioni o aumenti di capitale (ad esempio il conferimento di immobili da parte di un fondo); invece, il 25% non si applicherà alle società già quotate. Diminuiscono poi dall'85% al 70% gli utili derivanti dall'attività di locazione che le Siiq devono distribuire.

È inoltre incentivata la detenzione di azioni da parte di soggetti esteri, che beneficeranno delle convenzioni contro le doppie imposizioni con la procedura semplificata prevista per i fondi immobiliari. Il Dl 133 stabilisce, poi, che anche l'investimento in fondi immobiliari italiani, inclusi quelli a prevalente utilizzo sociale, rilevi ai fini della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare qualificante per il regime (a prescindere dal portafoglio di detti fondi). Inoltre, i proventi distribuiti da questi alle Siiq non saranno soggetti a ritenuta. L'esenzione dalle imposte sul reddito, attualmente prevista per i redditi derivanti dall'attività di locazione del patrimonio immobiliare, viene estesa anche alle plusvalenze (al netto delle minusvalenze) su immobili e su partecipazioni in altre Siiq o fondi immobiliari (con almeno l'80% del patrimonio in immobili o in società immobiliari).

In tema di operazioni fra Siiq e fondi immobiliari, il Dl 133 consente al fondo di conferire in sede di liquidazione, anche parziale, i propri immobili in una Siiq e di assegnare le azioni ricevute in cambio ai propri quotisti in regime di neutralità (visto che le azioni nella Siiq avranno il valore fiscale delle quote del fondo precedentemente detenute) e in deroga al regime dell'offerta al pubblico. Sono anche agevolati i passaggi diretti di immobili da detti fondi alle Siiq. Ancora, il regime di favore previsto per gli apporti di immobili prevalentemente locati - esclusione dall'Iva e 600 euro in tutto per imposte di registro, ipotecaria e catastale - opererà sia in caso di conferimento da un fondo immobiliare in una Siiq, sia in caso di assegnazione dal fondo al proprio quotista Siiq e favorirà l'uso delle Siiq per liquidare i fondi immobiliari in scadenza, soprattutto retail. Infine, lo Sblocca Italia favorisce l'investimento in alloggi sociali e immobili del «Piano Casa» delle Siiq, applicando alle distribuzioni della Siiq riferibili a locazioni su tali immobili l'aliquota del 15 per cento.

**Carlotta Benigni
Agostino Papa**



EFFICIENZA
ENERGETICA

Pronti 200 milioni per riqualificare infissi e impianti degli edifici pubblici

Obiiettivo: far funzionare ciò che fino a oggi non ha funzionato. Per questa ragione, fra le misure inserite nel decreto Sblocca Italia, sfila anche il rilancio del cosiddetto **Conto Termico**, misura gestita dal **Gse** e che ogni anno stanziava 900 milioni per l'aumento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e i piccoli interventi di efficienza energetica. Una possibilità che esiste ed è operativa dal 15 luglio 2013, ma che fino a oggi è stata sottoutilizzata, specie dalla pubblica amministrazione.

Più nel dettaglio, 200 milioni sono le risorse destinate agli interventi di categoria 1, riservata alla Pa e che comprende azioni per incrementare l'efficienza energetica di edifici esistenti, come l'isolamento e la schermatura solare, la sostituzione di infissi o di vecchi impianti per la climatizzazione invernale con generatori a condensazione.

Gli altri 700 milioni sono invece aperti anche ai privati (platea che è stata ampliata, a luglio, dal decreto 102/2014 fino a comprendere non solo persone fisiche, condomini e titolari di reddito di impresa o agrari, ma anche onlus ed altri enti). Vanno a incentivare le azioni comprese nella categoria 2, cioè i piccoli interventi di sostituzione di impianti obsoleti di riscaldamento o per la produzione di acqua calda sanitaria con nuovi apparati alimentati da fonti rinnovabili o tramite sistemi ad alta efficienza (ex pompe di calore, biomassa, solar cooling).

Entro il 31 dicembre del 2014, il meccanismo di funzionamento del Conto (regolato dal Dm 28/12/2012) dovrà essere aggiornato. Due le principali innovazioni attese. Innanzitutto, la predisposizione di una modulistica unica e predeterminata, accessibile online, per inoltrare le domande: già oggi è in funzione un Portatermico, che consente l'invio in allegato di tutta la documentazione utile alla lavorazione delle pratiche.

In secondo luogo, sarà varato un nuovo sistema per l'erogazione delle risorse, punto su cui già sta lavorando il Gse. Oggi i contributi sono concessi, fino all'esaurimento dei fondi, tramite rimborso su conto corrente in rate annuali costanti, da

un minimo di due fino a un massimo di cinque anni, a seconda del tipo di intervento. La copertura raggiunge, comunque e in genere, il 40% del massimale stabilito secondo lo schema del Conto Termico e può salire al 65% previa verifica tecnica del Gse in alcuni casi particolari di categoria 2 (come sancito dal decreto 102/2014).

Infine, lo Sblocca Italia dice che dovranno essere recuperate e rimesse in circolo le risorse non utilizzate: il monitoraggio del sistema di applicazione degli incentivi sarà effettuato entro il 31 dicembre 2015 dal ministero dello Sviluppo economico. A oggi, al Gse sono arrivate 7.450 richieste (più del 90% di privati) di cui 3.558 hanno avuto esiti positivi, per un totale di circa 3 milioni di risorse di cui 1,7 milioni effettivamente già erogate al 31 luglio 2014.

Maria Chiara Voci
Slvio Rezzonico

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NUOVE FORMULE
PER CASE E UFFICI

«Rent to buy» con garanzie forti per l'inquilino che acquisterà

Il Dl 133/2014 Sblocca Italia codifica il contratto **rent to buy** e risolve alcune criticità che derivavano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. Il *rent to buy* all'italiana (oggetto anche di una prima nota del Consiglio nazionale del Notariato) viene dunque definito come il contratto che prevede la concessione del godimento di un immobile (abitativo o non abitativo) con **diritto per il conduttore di acquistarlo** entro una data predeterminata, imputando a prezzo di acquisto la parte di canone di locazione a tal fine indicata nel contratto.

Di questo contratto viene consentita la trascrizione nei registri immobiliari, il che serve:

a) a proteggere il conduttore - futuro acquirente da disavventure che possano accadere in capo al locatore - venditore anteriormente al passaggio di proprietà; con l'importante novità che l'efficacia di questa trascrizione non dura per tre anni al massimo, come accade nel caso della trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma può durare per tutta la durata del contratto di *rent to buy* (senza comunque eccedere un decennio); non si possono dare in *rent to buy* immobili che siano ipotecati (a meno di non frazionare l'ipoteca e attribuire al conduttore, mediante accollo, una quota del mutuo stipulato dal costruttore);

b) la parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore in *rent to buy*);

c) a rendere opponibile il contratto, che duri oltre 9 anni, agli eventuali «aventi causa» dal locatore, ai quali abbia ceduto l'immobile in questione.

I rapporti tra il locatore e il conduttore vengono regolati con le norme del Codice civile che disciplinano i rapporti tra

usufruttuario e nudo proprietario: le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, a quelle di manutenzione straordinaria deve provvedere il locatore.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue e è assai limitata l'esperibilità dell'azione revocatoria. In caso di fallimento del conduttore, il curatore può sciogliersi dal contratto e, in tal caso, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo d'indennità, se non è stato diversamente stabilito nel contratto.

Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA



VALORIZZAZIONE
DEI BENI DEMANIALI

Per le dismissioni variante d'uso nell'accordo di programma

Le nuove misure dello Sblocca Italia per la **valorizzazione** degli **immobili demaniali** inutilizzati si concentrano una volta di più sulle procedure di variante urbanistica, che sono giustamente ritenute indispensabili per la valorizzazione del patrimonio pubblico. Con particolare ma non esclusivo focus sui beni della Difesa, l'attenzione è posta al modello procedimentale dell'accordo di programma, di cui viene affinata la valenza di variante urbanistica invero già disciplinata dall'articolo 34 del Dlgs 267/2000. È previsto che, allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo, il Comune presenti un proprio progetto di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso al ministero titolare del bene.

Nasce così il procedimento al cui esito, mediante la formazione della variante urbanistica, l'agenzia del Demanio è titolata all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di superficie sull'immobile interessato. In particolare, per gli immobili del demanio militare, entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, la Difesa, avvalendosi del Demanio, provvede a censire i beni da destinare alla valorizzazione. Sono esclusi gli immobili in corso di trasferimento agli enti locali in forza delle misure sul federalismo demaniale.

Nei 30 giorni successivi, il Demanio e la Difesa possono proporre all'amministrazione comunale un progetto di recupero dell'immobile a diversa destinazione urbanistica, anche previa pubblicazione di un avviso di ricerca sul mercato per sollecitare la presentazione del progetto da parte di privati. L'accordo di programma firmato da Comune, Agenzia e ministero e ratificato dal consiglio municipale nei 30 giorni dalla stipula, costituisce come detto variante alla destinazione d'uso del bene. Il procedimento deve concludersi entro 90 giorni dalla presentazione della relativa proposta.

Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto le Regioni sono chiamate ad adottare misure necessarie a garantire «le occorrenti semplificazioni documentali e procedurali».

Le misure procedurali sulle dismissioni si concludono mostrando bastone e carota agli enti locali. Da un lato, il ministero competente, rilevandone l'inadempimento all'accordo di programma, può proporre al presidente del Consiglio dei ministri la nomina di un commissario ad acta che provveda alle procedure necessarie per attuare la variante urbanistica. Dall'altro lato il decreto prevede che gli enti locali coinvolti nella variante abbiano diritto a una quota dei proventi derivanti dalla valorizzazione.

Guido Alberto Inzaghi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

