

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 09 dicembre 2015



BANDI PUBBLICI

Sole 24 Ore	09/12/15	P. 18	Progettazione, gare e montepremi boom nel 2015	Alessandro Lerbini	1
-------------	----------	-------	--	--------------------	---

GRANDI OPERE

Sole 24 Ore - Focus	09/12/15	P. 34	Infrastrutture, più controlli antimafia	Alessandro Arona	2
Sole 24 Ore - Focus	09/12/15	P. 34	Con le banche dati opere pubbliche sotto controllo e alla luce del sole	Giorgio Santini	4
Sole 24 Ore - Focus	09/12/15	P. 34	Banche dati e trasparenza, tre novità		5

PMI

Italia Oggi	09/12/15	P. 34	Crowdfunding anche per le pmi	Cinzia De Stefanis	6
-------------	----------	-------	-------------------------------	--------------------	---

RIGENERAZIONE URBANA

Sole 24 Ore	09/12/15	P. 18	Rigenerazione urbana in concorso	Massimo Frontera Alessandro Lerbini	7
-------------	----------	-------	----------------------------------	--	---

ABUSIVISMO EDILIZIO

Sole 24 Ore	09/12/15	P. 44	Abusi edilizi, tutelato l'interesse dei vicini	Mauro Calabrese	8
-------------	----------	-------	--	-----------------	---

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Sole 24 Ore	09/12/15	P. 44	Bonus a chi acquista per affittare	Angelo Busani	9
-------------	----------	-------	------------------------------------	---------------	---

Bandi. I concorsi incidono per il 3,5%

Progettazione, gare e montepremi boom nel 2015

Alessandro Lerbini

■ Numeri in crescita per i concorsi di progettazione nel 2015. Pur rimanendo una procedura che non riesce a decollare in Italia, nei primi dieci mesi dell'anno è stato rilevato un cambio di tendenza nella pubblicazione di questa tipologia bandi. Secondo i dati forniti dall'Oice, i concorsi sono stati 115 (+32,2% nel confronto con lo stesso periodo del 2014), per un valore dei premi di 2.606.043 euro (+86,1%).

Rispetto al totale delle gare di ingegneria e architettura promosse da gennaio a ottobre, i concorsi hanno un'incidenza del 3,5% nel numero e dello 0,7% in valore.

La scorsa settimana è stato pubblicato uno dei più importanti bandi dell'intero anno. L'Anas cerca da architetti e ingegneri le migliori proposte per i cavalcavia del futuro. I temi principali sono quelli di individuare soluzioni tecniche per i cavalcavia della rete autostradale e stradale Anas adattabili e applicabili alle diverse esigenze che si presentano nella progettazione dei singoli interventi, individuare soluzioni caratterizzate da elementi architettonici di pregio, conferire un'immagine unitaria e riconoscibile alle diverse tipologie di strade Anas. Il termine ultimo per la registrazione dei concorrenti scade il 24 marzo 2016. Il nome del vincitore verrà comunicato il 30 settembre. Al primo classificato andrà un premio di 150mila euro, al secondo di 75mila euro e al terzo di 50mila euro.

Una piazza e una scuola in gara in Toscana. A Prato la Società Patrimonio Immobiliare ha indetto un concorso di idee per la valorizzazione della

piazza interna del Palazzo «Prato City». L'obiettivo è quello di migliorare utilizzo degli usufruttuari dei locali dell'immobile come luogo di incontro, interscambio sociale e culturale e di rappresentanza. Potranno essere ipotizzate nuove attività e funzioni, temporanee o permanenti, che possano conferire una connotazione più qualificata dello spazio.

Sono previsti quattro premi: 5mila euro al vincitore, 3.500 euro al secondo classificato, 1.500 euro al terzo e mille euro

ANAS

Termini aperti per partecipare al maxibando sui cavalcavia del futuro: al vincitore andrà un premio di 150mila euro

al quarto. Il concorso scade il 21 dicembre.

Il Comune di Monsummano Terme (Pistoia) cerca spunti per il nuovo plesso scolastico di Cintolese (scuola primaria e dell'infanzia). La progettazione dovrà essere impostata su principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate nell'intervento, su soluzioni tecniche di massima facilità ed economicità di manutenzione, durabilità dei materiali e dei componenti. Il termine per la ricezione delle proposte ideative scade il 29 febbraio 2016. Al vincitore andrà un premio di 5mila euro, al secondo classificato di 3mila euro e al terzo di 2mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Appalti. In vigore il «Monitoraggio grandi opere» (Mgo) obbligatorio voluto dal Dl 90/2014: a chi si applica e come funziona

Infrastrutture, più controlli antimafia

Sotto la lente del governo tutti i pagamenti effettuati dalle imprese della «filiera»

di **Alessandro Arona**

Diventa obbligatorio per tutte le «infrastrutture strategiche nazionali» il sistema informativo Mgo (monitoraggio grandi opere), cioè la registrazione automatica di tutti i pagamenti tra le imprese della filiera dei lavori tramite una banca dati ad accesso riservato al governo, gestita a livello informatico dal Consorzio Cbi (si veda la pagina successiva).

L'obiettivo è in primo luogo antimafia, per prevenire e per individuare infiltrazioni o condizionamenti, nelle grandi opere, da parte di imprese legate alla criminalità organizzata.

L'obbligo dell'Mgo è scattato con l'articolo 36 del decreto legge 90/2014 e poi con la pubblicazione in Gazzetta, il 7 luglio scorso, della delibera Cipe attuativa n. 15/2015.

Ma facciamo un passo indietro. La tracciabilità dei flussi finanziari è già obbligatoria dal 2010 in base all'articolo 6 della legge antimafia 13 agosto 2010, n. 136: in tutti i contratti pubblici relativi le imprese devono effettuare tutti i pagamenti tramite uno o più conti correnti dedicati e tramite bonifico bancario o altro

COME FUNZIONA

Il Dipe (Palazzo Chigi) gestisce la banca dati insieme al Consorzio Cbi (Abi), poi la Dia e altri investigatori possono pescare «in un click»

GLI ADEMPIMENTI

Le imprese lamentano incertezze applicative ed eccessive complicazioni, ma il Dipe è pronto a studiare insieme una soluzione

strumento «tracciabile». Se dunque la Dia (antimafia) o altri organi di polizia giudiziaria ritengono necessario fare verifiche su cantieri o imprese sospette possono chiedere alla banca un «estratto conto» dei pagamenti.

Tuttavia la richiesta e l'estrazione dei dati hanno una loro complessità burocratica e tempi non immediati. Da qui l'idea di un sistema di registrazione automatica, in tempo reale, di tutti i pagamenti, in una banca dati informatica sempre accessibile ai soggetti autorizzati (Presidenza del Consiglio e ministero dell'Interno).

Il progetto del sistema Mgo (Monitoraggio grandi opere) parte nel 2008 grazie a un gruppo di lavoro composto da presidenza del Consiglio (Dipartimento politica economica, Dipe), ministero dell'Interno (Ccasgo), ministero dell'Economia (Dipartimento del Tesoro), ministero delle Infrastrutture e Consorzio Cbi. L'esperimento si è svolto sulla tratta T5 del metrò C di Roma, sulla variante ferroviaria di Cannitello, sulla linea M4 di Milano, il progetto Grande Pompei e trail 2012 e il 2014 ha ottenuto anche finanziamenti dell'Unione europea con il nome di Progetto C.a.p.a.c.i. (Creation of automatic procedures against the criminal infiltration in public contracts).

L'esperimento ha funzionato e la legge Madia del 2014 (articolo 36 del Dl 90/2014 convertito) ha reso l'Mgo obbligatorio per tutte le grandi opere. L'articolo 36 imponeva a tutti i contratti in corso di applicare il sistema sulla base delle regole (sperimentali) della delibera Cipe 45/2011, demandando al tempo stesso al Cipe di aggiornarle per i nuovi contratti. La presidenza del Consiglio ha tuttavia preferito aspettare le nuove regole per poi applicarle a tutti i

contratti, vecchi e nuovi.

Dal 7 luglio scorso, dunque, con l'uscita in Gazzetta della delibera 15/2015 con le nuove «Linee guida», è partita l'attuazione del sistema Mgo. Un processo non immediato, perché comporta la firma di complessi «protocolli operativi» tra imprese e Dipe. Al momento i protocolli firmati sono 60 (si veda la lista a fianco) e altre decine sono in fase di preparazione presso il Dipe, mentre l'applicazione dell'Mgo sarà prevista fin dall'inizio nei nuovi contratti.

Il monitoraggio si applica non solo all'impresa principale che vince la gara e firma il contratto di lavori, ma a tutte le imprese della filiera, cioè coinvolte nel ciclo di progettazione e costruzione dell'opera. Dunque i subappaltatori, le imprese che forniscono beni e servizi collegati alla specifica opera, compresi progettisti e consulenti, comprese le imprese che forniscono inerti, calcestruzzo o altro materiale da costruzione o trasportano rifiuti.

Le imprese della filiera devono accendere uno o più conti correnti dedicati «in via esclusiva» all'opera, devono effettuare tutti i pagamenti tramite bonifici Sepa, rilasciare alla banca una lettera di manleva che la autorizzi a trasmettere tutte le informazioni sui pagamenti al Dipe, che tramite il Cbi gestisce la banca dati «criptata».

Penali salate per chi viene pescato a effettuare pagamenti fuori da queste regole (il 5% del valore della transazione).

Le imprese e le cooperative di costruzione segnalano qualche intoppo. In una lettera del 10 novembre scorso inviata al capo del Dipe Ferruccio Sepe, Ance e Ancpl segnalano «criticità» e «il rischio che si instauri un notevole contenzioso tra le stazioni appaltanti, i contraenti generali e le imprese esecutrici». Si segnala tra

l'altro la difficoltà di far transitare dal conto dedicato gli stipendi dei dipendenti, perché di solito passano tutti tramite conti correnti unici aziendali e software gestionali. Più in generale si segnala poca chiarezza circa i confini della «filiera», con il rischio di comprendere anche i piccoli pagamenti «ordinari».

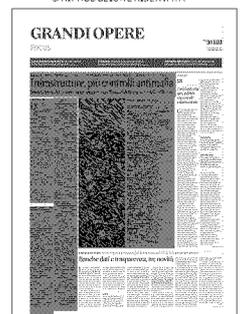
«Ci sarà a breve un incontro con le imprese – risponde il consigliere Sepe – mi sembrano problemi concreti posti con spirito collaborativo: spero potremo risolverli».

L'altro problema l'ha direttamente il Dipe. L'Mgo, in base all'articolo 36 del Dl 90/2014, si applica a tutte le infrastrutture strategiche (legge obiettivo), programma che in base all'ultima delibera (1° agosto 2014 n. 26) comprende 1.000 lotti di lavori per un valore di 285 miliardi di euro. Ancora in fase di riorganizzazione, da poco guidata da Ennio Cascetta, neppure la struttura di missione del Mit sa esattamente quanti di questi mille lotti sono già in cantiere e devono dunque applicare l'Mgo: 60 hanno firmato, ma saranno certamente molti di più.

Tuttavia lo stesso Cascetta, con il Ministro Graziano Delrio, sta preparando un innovativo Documento pluriennale di programmazione, che ridurrà le infrastrutture strategiche a poco più delle 32 già indicate come prioritarie nell'Allegato al Def di aprile 2015.

Infine è in arrivo, entro primavera-estate prossima, la riforma del Codice appalti, che stando allo stesso Delrio porterà al «superamento della legge obiettivo». Da questo punto di vista, un momento poco felice per fare scattare l'Mgo. «Per ora partiamo con la definizione ampia di opere strategiche – spiegano al Dipe – se poi cambieranno le regole, ci adegueremo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Già firmati 60 Protocolli operativi

Le infrastrutture strategiche per le quali è già stato firmato con la Presidenza del Consiglio il «Protocollo operativo» per il monitoraggio

Opera	Ente appaltante
Collegamento ferroviario Orte-Falconara con la linea adriatica - Nodo di Falconara - 1° lotto funzionale	Rfi (Fs)
Irrigazione del Basso Molise con le acque dei fiumi Biferno e Fortore - 1° intervento	Consorzio bonifica integrale Larinese
M.o.s.e. (sistema dighe mobili laguna di Venezia)	MIT-Provveditorato OO.PP. per Veneto, Trentino A.A. e Friuli V.G.
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Verona, tratta Treviglio-Brescia	Rfi (Fs)
Potenziamento Linea ferroviaria Rho-Arona, tratta Rho-Gallarate	Rfi (Fs)
II° Stralcio Opere Strategiche nel porto di Civitavecchia	Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta
Potenziamento hub portuale di Civitavecchia - 1° lotto	Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta
Accesso Sud al Brennero - Quadruplicamento ferroviario Fortezza-Verona	Rfi (Fs)
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Verona, tratta Brescia-Verona	Rfi (Fs)
Linea ferroviaria Av/Ac Milano-Venezia, tratta Verona-Vicenza	Rfi (Fs)
Nodo ferroviario di Genova - Potenziamento infrastrutturale Genova Voltri-Genova Brignole	Rfi (Fs)
Terzo Valico dei Giovi, nuova tratta Av/Ac Genova-Novi Ligure-Tortona	Rfi (Fs)
Completamento del nuovo collegamento ferroviario Arcisate-Stabio	Rfi (Fs)
Ammodernamento ed adeguamento Autostrada A/3 Salerno-Reggio Calabria (5 distinti lotti)	Anas
Adeguamento a quattro corsie della S.S. 640 Agrigento-Caltanissetta-A19	Anas
Terzo Megalotto della Ss 106 Jonica	Anas
Velocizzazione linea ferroviaria Catania-Siracusa, tratta Bicocca-Targia	Rfi (Fs)
Costruzione e gestione della Superstrada Pedemontana Veneta	Commissario straord. Silvano Vernizzi
Ferrovia Napoli-Bari, Interventi sulla linea Cancellino-Napoli per l'integrazione con la linea AV/AC Roma-Napoli	Rfi (Fs)
Ferrovia Napoli-Bari, velocizzazione e raddoppio Cancellino-Frasso Telesino e "shunt" di Maddaloni	Rfi (Fs)
Nuovo collegamento ferroviario Palermo-Catania, tratta Bicocca-Catenanuova e Catenanuova-Raddusa Agira	Rfi (Fs)
Variante alla Ss "Aurelia" - Viabilità di accesso all'Hub portuale di La Spezia	Rfi (Fs)
Ammodernamento tratta ferroviaria Palermo-Lercara Friddi	Rfi (Fs)
Accessibilità Valtellina - Lotto 1° - Ss n. 38	Anas
Adeguamento al tipo B (4 corsie) dell'itinerario Sassari-Olbia	Anas
Itinerario S.G.C. E78 Grosseto-Fano, adeguamento a 4 corsie nel tratto Grosseto-Siena	Anas

Fonte: Dipe

L'ANALISI

Giorgio
Santilli

Con le banche dati opere pubbliche sotto controllo e alla luce del sole

Gran movimento in corso, alla Presidenza del consiglio, nei singoli ministeri e all'Autorità anticorruzione, per fare delle banche dati e dei sistemi digitali di monitoraggio un perno centrale della trasparenza del sistema dei lavori pubblici. Grandi opere, programmi di piccole opere, partnership pubblico-privato, pubblicità di bandi di gara, monitoraggio dei pagamenti di enti centrali e locali, "radiografia" dei pagamenti delle imprese appaltatrici a subappaltatori e fornitori, controllo della spesa programmata ed effettiva, di competenza e di cassa, codici unici appalto, "pass" per favorire lo scambio di dati fra amministrazioni ed evitare (in teoria) alle imprese di chiedere informazioni già in possesso delle Pa, gare gestite in digitale per fare spending review e allinearsi a costi standard, supporto alla programmazione, revoca dei finanziamenti alle opere ferme al palo, stato di avanzamento lavori fino ad arrivare agli «open data cantieri» che dovrebbero informare la cittadinanza sullo stato dell'arte delle

infrastrutture italiane. Una grande mole di possibilità: parliamo del nuovo sistema dei lavori pubblici, quello che dovrebbe nascere dalla riforma del codice appalti in discussione al Senato per il definitivo passaggio parlamentare. E che dovrebbe fare della trasparenza uno snodo decisivo per battere i mille ostacoli (non sempre giustificati) della burocrazia e spazzare via la corruzione.

Sia chiaro: non è solo la riforma parlamentare - che prende le mosse dai principi sull'e-procurement contenuti nelle direttive europee 23, 24 e 25 del 2014 in materia di appalti e concessioni - a spingere fortemente su un maggior utilizzo dei sistemi digitali per dare efficienza e rapidità al sistema della contrattazione del settore pubblico. In questi giorni si incrociano diverse iniziative della Presidenza del Consiglio, del Viminale, del Ministero dell'Economia, del ministero delle Infrastrutture, della Ragioneria generale dello Stato che partono da lontano (cioè spesso da vecchie previsioni legislative) e vanno ognuna a fare informazione su un segmento del vasto sistema

degli appalti. L'esempio di cui parliamo in queste pagine, il Monitoraggio grandi opere (Mgo), ne è la riprova.

Dalla riforma e dalla sua attuazione potrà arrivare - questo è l'auspicio - un coordinamento che eviti duplicazioni e sovrapposizioni (se non vere e proprie guerre) fra le varie iniziative amministrative e riconduca tutte queste informazioni a un linguaggio unico, a un sistema unico, fruibile, accessibile il più possibile anche ai cittadini. Un sistema che consenta di velocizzare lo scambio delle informazioni tra le amministrazioni e riduca drasticamente gli obblighi di informazione delle imprese alle amministrazioni (e viceversa), liberando le aziende da un peso burocratico enorme e dando alla nozione di "sportello unico" un significato davvero trasparente,

TRASPARENZA

Perché il grande lavoro in corso produca risultati positivi è necessario evitare sovrapposizioni e unificare i sistemi

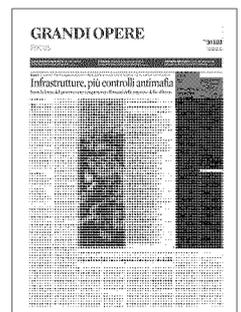
SEMPLIFICAZIONE

Uno «sportello unico» essenziale e moderno per alleggerire le imprese dei fardelli burocratici e «aprire» i dati ai cittadini

essenziale e moderno.

Da tutta questa massa di lavori di modernizzazione digitale può venire un salto di efficienza notevole per un sistema dei lavori pubblici che ancora nasconde troppo e che non riesce a venire alla luce del sole. C'è bisogno di democrazia e di conoscenza per il nostro sistema dei lavori pubblici se si vuole recuperare credibilità, controllo dei costi e dei tempi, forza economica e capacità di fare realmente. Anche in queste pagine mettiamo però in guardia dai rischi e dai pericoli che sono insiti in questa grande opera di digitalizzazione: che la burocrazia resti burocrazia e che i sistemi informatici, lungi dallo spianare il terreno dagli ostacoli burocratici e dalla frammentazione amministrativa, moltiplichino all'ennesima potenza le sovrapposizioni, le guerre tra burocrazie, le procedure e il fardello sui soggetti economici, imprese o professionisti che siano. La strada è invece quella di agire rapidamente, semplificando e aprendo, mettendo subito sotto il controllo dei cittadini quello che è sempre rimasto sommerso o chiuso a chiave nelle segrete stanze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Presidenza del consiglio. In arrivo il Dlgs per il libero accesso agli atti della Pa mentre si lavora per lo scambio di banche dati tra Ministeri

Banche dati e trasparenza, tre novità

Il progetto sperimentale C.a.p.a.c.i., poi diventato a regime Mgo (**Monitoraggio grandi opere**) obbligatorio per tutte le infrastrutture strategiche, «nasce da un'idea di Giovanni Falcone - spiegano al Diipe, Presidenza del Consiglio - da qui il nome "Capaci", e cioè tracciare i pagamenti, allora gli scontrini, per trovare le imprese legate alla mafia».

«Lo scopo dell'operazione - spiega il consigliere Ferruccio Sepe, capo del Diipe - non è preventivo, è essenzialmente repressivo: se gli investigatori hanno sospetti su certe imprese o certe operazioni, con il Mgo possono con un solo click interrogare la banca dati e trovare tut-

ti i pagamenti». Le indagini delle forze di polizia possono essere antimafia, ma anche anticorruzione o anti-evasione fiscale.

Quello dell'Mgo non è comunque l'unico filone aperto dal governo sul fronte del potenziamento delle banche dati pubbliche su opere e investimenti, e della rapida circolazione di documenti e informazioni. L'Mgo, come si è detto, ha obiettivi di

IL DIPE

Sepe, capo del dipartimento di Politica economica di Palazzo Chigi: passi avanti ma serve un ultimo sforzo per mettere in comune i dati tra le Pa centrali

controlli antimafia e anticorruzione. La seconda novità in arrivo è invece rivolta a cittadini e utenti: l'apertura on line di atti e documenti pubblici sul modello del «**Freedom of Information Act**» statunitense. È prevista da una norma delega (articolo 7 lettera h) della legge di riforma della Pa 7 agosto 2015, n. 124, e il Ministro Marianna Madia ha annunciato nei giorni scorsi che il primo sì al Dlgs attuativo arriverà entro fine anno. Nella delega l'obiettivo è duplice: consentire a chiunque l'accesso ad atti e documenti pubblici non coperti per legge da segreto e sviluppo di banche dati aperte (sul modello della Open Coesione lanciata da Fabrizio Barca sui fondi Ue).

Il terzo filone è di nuovo - come l'Mgo - interno alla Pa, di efficienza e trasparenza tra amministrazioni. Il governo Monti, con la delibera Cipe 124/2012, affidò al Diipe il compito di istituire un **tavolo di lavoro tra amministrazioni statali e regionali titolari di sistemi di monitoraggio** degli investimenti pubblici, con l'obiettivo di semplificazione, coordinamento e interoperabilità dei dati.

«Oggi - spiegano al Diipe, esistono varie banche dati, quella dell'Anac, quella del Ministero dell'Economia (Mef), quella della struttura di missione del Mit, la nostra sul Cup. Ogni volta si chiedono agli stessi soggetti (Anas, Rfi, e tutti gli altri enti ap-

paltanti) le stesse cose, ma in forma e con dettagli diversi a seconda delle finalità, e poi altre informazioni aggiuntive».

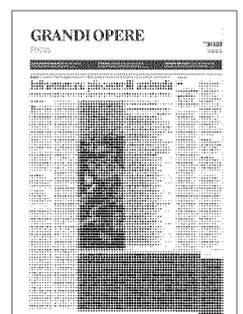
Il tavolo è stato attivato dal governo Renzi un anno fa, a fine 2014, coordinato dal Diipe e con la partecipazione di Mef (Ragioneria dello Stato), Mit, Anac, Ministero dell'Ambiente (Ispra), Mise, Conferenza delle Regioni, Sogei. «Finora - spiega Ferruccio Sepe, capo del Diipe - abbiamo fatto due passi avanti importanti: definire un glossario comune sulle informazioni da chiedere (sembrava banale, ma si definivano le stesse cose in modi molto diversi) e costruire una griglia di informazioni comuni alle diverse banche dati, l'Abc dei singoli investimenti pubblici che tutte le banche dati vogliono sapere e a cui ciascuna aggiungerà, chiedendole all'ente, informazioni specifiche». Con sovraccarico

sugli enti, dunque, e mancanza di dialogo tra banche dati.

«Ora però - aggiunge Sepe - dobbiamo fare un ulteriore passo avanti. Dobbiamo metterci d'accordo in modo da chiedere agli enti le informazioni base solo una volta, più altre aggiuntive ciascuno a seconda delle finalità che persegue, e poi collaborare tra di noi per scambiarcele. Le amministrazioni centrali devono aprire le loro banche dati: se a me Presidenza del Consiglio serve un dato del Mef su quell'opera o se all'Anac serve un dato che abbiamo noi, ci deve essere libero accesso alle banche dati. Noi abbiamo già messo a disposizione i dati del monitoraggio Cup, spero che ci sia da parte di tutti la volontà di fare questo ulteriore passo avanti».

A.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Allo studio dell'Autorità la riforma del regolamento oggi riservato alle sole start-up innovative

Crowdfunding anche per le pmi Consob lavora all'estensione del sistema di finanziamento

DI CINZIA DE STEFANIS

La Consob pronta a varare un nuovo regolamento su *equity crowdfunding* con molte semplificazioni per abilitare oltre le start anche le pmi innovative a raccogliere capitali diffusi mediante piattaforme online. Attraverso il crowdfunding più persone («folla» o crowd) conferiscono somme di denaro (funding), anche di modesta entità, per finanziare un progetto imprenditoriale innovativo o iniziative di diverso genere utilizzando siti internet («piattaforme» o «portali») e ricevendo talvolta in cambio una ricompensa. Queste le novità contenute nella bozza di regolamento a cui sta lavorando la Consob riguardante la modalità di raccolta fondi online finora riservata solo alle start-up, che consente agli investitori di erogare finanziamenti in cambio dell'ingresso nella compagine azionaria. L'aggiornamento del regolamento Consob dovrebbe appunto regolare l'estensione alle piccole e medie imprese

innovative. Ricordiamo che la nuova figura della pmi innovativa è stata introdotta nel nostro ordinamento grazie al decreto *Investment Compact* (legge 24 marzo 2015, n. 33, recante «conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 24 gennaio 2015, n. 3, recante misure urgenti per il sistema bancario e gli investimenti»).

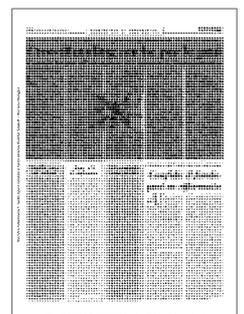
FUNZIONAMENTO EQUITY CROWDFUNDING. La disciplina italiana sull'*equity crowdfunding* consente di sottoscrivere solo strumenti di capitale delle start-up e pmi innovative si tratta quindi di investimenti tra i più rischiosi, perché acquistando «titoli di capitale» si diventa soci della pmi innovativa o della start-up e si partecipa quindi per intero al rischio economico che caratterizza tutte le iniziative imprenditoriali. Nella maggior parte dei

paesi in cui operano portali di crowdfunding il fenomeno non è soggetto a regolamentazione ed è fatto pertanto rientrare nell'ambito di applicazione di discipline già esistenti (appello al pubblico risparmio, servizi di pagamento, ecc.). L'Italia è invece il primo paese in Eu-

ropa a essersi dotato di una normativa specifica e organica relativa al solo *equity crowdfunding*. È noto come il tessuto produttivo italiano sia fondato sulle piccole imprese. Sono anche note le difficoltà che incontrano queste imprese, soprattutto dopo la crisi del 2008, a ottenere finanziamenti dalle banche. Difficoltà ancora maggiori riscontrano le imprese neocostituite, meglio conosciute come start-up.

START-UP INNOVATIVE. Proprio a un particolare tipo di start-up (quelle innovative) sono dedicate alcune norme introdotte dal decreto legge n. 179/2012 (convertito nella legge 17 dicembre 2012, n. 221) recante «ulteriori misure urgenti per la crescita del paese» (noto anche come «decreto crescita-bis»). Lo stesso titolo del «decreto crescita-bis» aiuta a capire che è stato adottato con lo scopo di fornire uno stimolo alla crescita economica del nostro paese. Nel complessivo disegno del legislatore, l'*equity crowdfunding* è visto come uno strumento che può favorire lo sviluppo delle start-up innovative attraverso regole e modalità di finanziamento in grado di sfruttare le potenzialità di internet. Il decreto ha delegato alla Consob il compito di disciplinare alcuni specifici aspetti del fenomeno con l'obiettivo di creare un «ambiente» affidabile

in grado, cioè, di creare fiducia negli investitori. La Consob ha adottato il nuovo regolamento il 26 giugno 2013. Per assumere le informazioni necessarie a decidere se investire (tramite internet) in strumenti finanziari emessi da pmi innovative gli investitori consultano i portali online che si occupano di *equity crowdfunding*. Si tratta di piattaforme vigilate dalla Consob che facilitano la raccolta del capitale di rischio delle start-up innovative. I portali forniscono agli investitori le informazioni sulle start-up e sulle singole offerte attraverso apposite schede che possono essere presentate anche con strumenti multimediali tramite immagini, video o «pitch». Una volta che l'investitore decide di investire in una pmi innovativa, il gestore del portale deve trasmettere l'ordine di adesione a una banca o a un'impresa di investimento che provvederanno a perfezionare la sottoscrizione degli strumenti finanziari (e a raccogliere le somme corrispondenti in un conto indisponibile a favore dell'emittente).



Architettura. Aggiudicate le due gare per l'ex edificio militare Montelungo e il «serpentone» Erp a Roma

Rigenerazione urbana in concorso

Piano Barozzi-Veiga per Bergamo - Peretti «rilegge» il Corviale

Massimo Frontera
Alessandro Lerbini
ROMA

Settimana di novità importanti per la progettazione. A Bergamo Cassa depositi e prestiti, con Comune e Università, ha scelto il vincitore del progetto per riqualificare le ex-caserme Montelungo-Colleoni. La proposta premiata è quella dello studio Barozzi-Veiga.

A Roma, l'ex Iacp ha selezionato il vincitore del concorso internazionale di progettazione "Rigenerare Corviale", il maxi-complesso lungo un chilometro che domina una collina nella pe-

SFIDA INTERNAZIONALE

Lo studio italo-spagnolo, vincitore del premio Mies per under 40, ha prevalso nella gara Cdp su archistar affermate come David Chipperfield

riferia sud-ovest della Capitale. La giuria ha scelto in questo caso il progetto del team guidato da Laura Peretti.

Caserme Montelungo-Colleoni a Bergamo. Fabrizio Barozzi, pluripremiato architetto under 40, partner dello studio Barozzi Veiga con base a Barcellona, ha messo a segno un altro colpo con la proposta di riutilizzo dell'ex complesso militare. L'iniziativa del Comune e di Cdp, proprietaria dell'area, mira a ridisegnare un ambito fondamentale per il capoluogo, trovando indicazioni per il futuro di tutta la Città Bassa. Il progetto vincente (sul preliminare), farà da base per la variante urbanistica necessaria per trasformare l'area.

Lo studio Barozzi-Veiga ha superato nella fase finale altre quattro grandi firme interna-

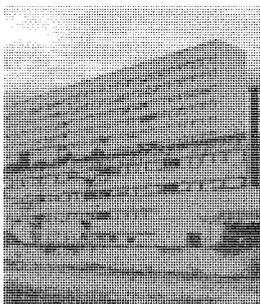
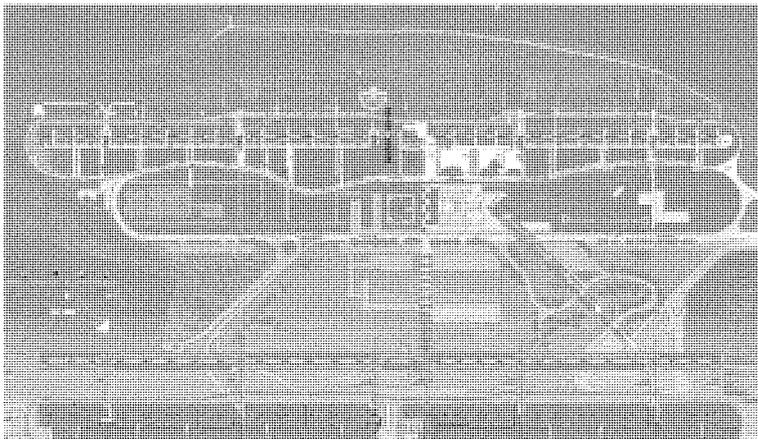
zionali: l'archistar David Chipperfield, lo studio Nieto Sobejano arquitectos (Madrid-Berlino) e i due studi portoghesi Inês Varela Maia Lobo (Lisbona) e João Maria Godinho de Paiva Ventura Trindade (Lisbona).

Le ex caserme le caserme dovranno ospitare nuovi servizi universitari, spazi pubblici e funzioni private a destinazione prevalentemente residenziale e terziario-commerciale. Fabrizio Barozzi, classe 1976, ha vinto il premio «Giovane talento dell'architettura italiana 2013» promosso dal Consiglio Nazionale degli Architetti (Cnappc) con il progetto della Filarmonica di Szczecin. Con la stessa opera ha ottenuto nel 2015 il Mies van der Rohe Award come miglior architetto europeo.

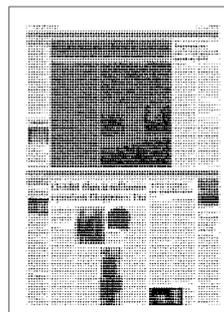
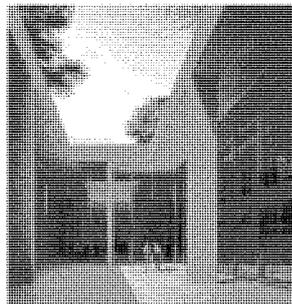
Corviale a Roma. Il mega complesso di case popolari a Roma, progettato negli anni '70 da un team di progettisti coordinati dall'architetto Mario Fiorentino, ospita attualmente 1.300 famiglie in un unico edificio. Il progetto vincitore propone una grande piazza e collegamenti per rendere permeabile la lunga stecca dell'edificio. Secondo la giuria, l'architetto Peretti è quello che «meglio affronta i temi richiesti dal concorso perché esprime la capacità di controllare alle varie scale la sua complessità, a livello paesaggistico, urbano, della circolazione interna all'edificio e dello spazio pubblico». In tutto sono arrivate 45 proposte progettuali.

I progetti dello studio romano Abdr e dell'architetto Juha Samuli Miettinen sono arrivati, rispettivamente, secondo e terzo classificato. Al vincitore vanno 100mila euro e l'incarico per la successivo livello di progettazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I due progetti. In alto il render con il sistema di piazze per riqualificare il maxi complesso di edilizia popolare di Corviale a Roma (foto a sinistra). Nei due render a destra e in basso il progetto Barozzi-Veiga per trasformare le caserme Montelungo-Colleoni di Bergamo in un complesso uso misto con residenze, uffici e spazi per l'Università



Consiglio di Stato. I confinanti sono sempre legittimati a ricorrere per impugnare il permesso violato senza necessità di provare un danno specifico

Abusi edilizi, tutelato l'interesse dei vicini

Mauro Calabrese

La **demolizione**, con ripristino della legittimità edilizia, costituisce la sanzione normale e prioritaria, di carattere vincolato, nei confronti degli **abusi edilizi**, pertanto il proprietario di un immobile confinante è sempre legittimato a ricorrere per impugnare il **permesso edilizio** violato, senza necessità di provare un danno specifico, essendo titolare di un interesse legittimo al rispetto del corretto assetto urbanistico e ambientale.

La quarta sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza 5226 del 17 novembre 2015, ha ribadito la legittimazione processuale dei proprietari confinanti nei procedimenti riguardanti i permessi di costruire assentiti nella medesi-

ma zona, non solo a impugnarne la legittimità o regolarità, ma altresì nel caso in cui la concreta realizzazione dell'opera possa sfociare in un abuso edilizio, sollecitando l'amministrazione competente ad adottare la sanzione della demolizione e dell'acquisizione dell'area.

Il caso deciso dai giudici amministrativi trae origine dalla contestazione di un abuso edilizio, da parte dell'ufficio tecnico e

LA SANZIONE

Il ripristino dell'assetto urbanistico e ambientale avviene in via ordinaria attraverso la demolizione del fabbricato

dalla polizia municipale di un Comune lombardo, per la realizzazione di lavori in parziale difformità dal titolo edilizio concesso per la ristrutturazione di un fabbricato e il recupero del sottotetto a fini abitativi, a fronte del quale l'ente locale ha adottato due ordinanze di demolizione successive, la prima totale, la seconda parziale, con applicazione della sanzione pecuniaria.

Verso le due le ordinanze sono stati depositati opposti ricorsi, poi riuniti, davanti al Tar della Lombardia, da parte dei proprietari dell'immobile, verso quella di demolizione totale, nonché da parte del proprietario di un fabbricato contiguo in qualità di controinteressato, all'esito dei quali il tribunale amministrativo regionale ha statuito respingendo il primo e accogliendo il secondo.

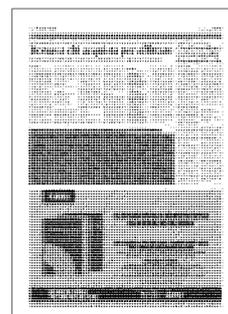
I giudici di Palazzo Spada, nel confermare la legittimità della sentenza di primo grado, hanno ribadito come, pur essendo l'amministrazione comunale titolare del potere amministrativo di reprimere gli illeciti urbanistici, i proprietari di immobili confinanti o limitrofi con quelli interessati da un permesso di costruzione sono titolari di un interesse legittimo oppositivo, tutelato dall'ordinamento, a fronte di titoli edilizi incidenti sul proprio diritto di proprietà, modificando le condizioni dell'area, nonché l'assetto edilizio, urbanistico e ambientale della zona, senza necessità, ai fini della legittimazione processuale, di provare di aver subito un dan-

no specifico, in quanto il danno verso la collettività è insito nella violazione stessa.

Come nel caso deciso, non solo spetta la legittimazione a impugnare il permesso di costruire riconosciuta a coloro che presentano uno stabile collegamento, bensì il terzo confinante ha un interesse attivo processuale, a che l'amministrazione disponga correttamente del potere di repressione degli illeciti urbanistici, giungendo fino alla completa eliminazione del fabbricato abusivo che lede il proprio interesse al corretto assetto urbanistico ed ambientale dei luoghi, oltre all'acquisizione dell'area al patrimonio dell'ente.

Inoltre, prosegue il ragionamento della decisione in esame, statuito che il confinante ricorre per la tutela del proprio specifico interesse di proprietario nell'amedesima area in cui sono stati compiuti gli abusi, non per l'interesse generale al rispetto della legalità, la sanzione della demolizione costituisce la conseguenza principale e normale, quindi di carattere vincolato, all'accertamento dell'abuso edilizio, senza necessità che l'ente locale fornisca giustificazione in base una particolare motivazione. Al contrario, sottolinea il Collegio sancendo l'illegittimità della seconda ordinanza comunale che ha sostituito l'ingiunzione di demolizione totale delle opere con quella di demolizione parziale, con aggiunta della sanzione pecuniaria, è quando l'amministrazione adotta una misura sanzionatoria diversa, rispetto al pieno ripristino dell'ordine edilizio violato, a fronte dell'accertamento dell'abuso, che si richiede l'espletamento di un'istruttoria idonea e approfondita, sostenuta da una motivazione congrua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Patrimonio immobiliare. In «Gazzetta» il decreto delle Infrastrutture che dà attuazione allo sgravio per chi compra appartamenti invenduti

Bonus a chi acquista per affittare

Sconti Irpef del 20% sul prezzo fino a 300mila euro e sugli interessi passivi

Angelo Busani

Il regolamento di attuazione della norma che concede la **deduzione Irpef** del 20% sul **prezzo di acquisto degli appartamenti destinati alla locazione** è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 282 del 3 dicembre 2015 (si tratta del decreto del ministero delle Infrastrutture 8 settembre 2015).

La norma (l'articolo 21, Dl 133/2014, convertito con legge 164/2014) concede all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

- 1 fossero «invendute» alla data del 12 novembre 2014;
- 2 abbiano conseguito il re-

quisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso di cui all'articolo 25 del Dpr 380/2001.

La definizione

Per unità immobiliari «in-

IL REQUISITO

Oggetto dell'agevolazione le nuove costruzioni o le unità soggette a restauro invendute al 12 novembre 2014

vendute» si intende che deve trattarsi di abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali, sempre alla data del 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comun-

que denominato; nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento.

Deve inoltre trattarsi di unità immobiliari destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tragenitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone), non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non ubicate in zone agricole e con prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

La deduzione

Il 20% di deduzione può essere calcolato:

- 1 sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro (Iva compresa); nonché:
- 2 sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione.

La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

I beneficiari

Nel regolamento attuativo viene specificato che la deduzione spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di comproprietà (ad esempio: l'acquisto di due fratelli, rispettivamente per il 70 e per il 30 per cento cadauno), a ciascun comproprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota (e, quindi, nell'esempio, una de-

trazione rapportata a massimo 210mila euro per il primo fratello; e a massimo 90mila euro per il secondo fratello).

La medesima deduzione fin qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per contratti d'appalto stipulati al fine della costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (si deve trattare della costruzione di unità immobiliari che devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2017, per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data del 12 novembre 2014).

Sempre entro il limite massimo complessivo di 300mila euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | LA NORMA

Pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» n.282 del 3 dicembre il decreto 8 settembre che regola la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione.

02 | LE CONDIZIONI

Le unità immobiliari devono essere invendute alla data del 12 novembre 2014; devono aver conseguito il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

03 | LA DEDUZIONE

Il 20% di deduzione può essere calcolato sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro nonché sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili in questione-

