

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 2 ottobre 2014



FONDI EUROPEI

Italia Oggi	02/10/14	P. 35	Fondi Ue, serve pazienza	Angelo Di Mambro	1
-------------	----------	-------	--------------------------	------------------	---

INFRASTRUTTURE

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 5	All'Europa servono infrastrutture per 2mila miliardi	Isabella Bufacchi	2
-------------	----------	------	------------------------------------------------------	-------------------	---

ORDINI E ASSOCIAZIONI

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 43	Prove di un nuovo dialogo fra Ordini e associazioni		3
-------------	----------	-------	-----------------------------------------------------	--	---

CEMENTO

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 14	Il cemento torna agli anni '60	Luca Orlando	4
-------------	----------	-------	--------------------------------	--------------	---

COMMISSIONI CENSUARIE

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 41	Catasto, ricorsi aperti alle associazioni	Saverio Fossati	6
-------------	----------	-------	-------------------------------------------	-----------------	---

EFFICIENZA ENERGETICA

Corriere Della Sera	02/10/14	P. 43	La vita negli edifici «intelligenti» dove sale il valore degli impianti	Marco Vinelli	7
---------------------	----------	-------	-------------------------------------------------------------------------	---------------	---

IMPIANTI

Sole24 Ore Casa Plus	02/10/14	P. 20	Impianti «fuori norma», il rogito rimane valido	Dario Aquaro	10
----------------------	----------	-------	-------------------------------------------------	--------------	----

PREVIDENZA PROFESSIONISTI

Italia Oggi	02/10/14	P. 35	Dismissioni immobiliari libere	Ignazio Marino	12
-------------	----------	-------	--------------------------------	----------------	----

RESTAURATORI

Italia Oggi	02/10/14	P. 35	Restauratori, caos iscrizioni	Benedetta Pacelli	13
-------------	----------	-------	-------------------------------	-------------------	----

AEROPORTI

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 11	Ma sul tema investimenti sembra calato il silenzio	Giorgio Santini	14
-------------	----------	-------	----------------------------------------------------	-----------------	----

PROJECT FINANCING

Sole 24 Ore	02/10/14	P. 40	Project financing con Iva al 10% sul costo delle opere	Massimo Sirri, Riccardo Zavatta	15
-------------	----------	-------	--------------------------------------------------------	------------------------------------	----

INTERROGAZIONE DELL'EUROPARLAMENTARE

Fondi Ue, serve pazienza

Tajani: ancora qualche mese per attuare il piano

Vanno fatti più sforzi per applicare il piano d'azione della Commissione Ue per l'accesso dei professionisti ai fondi europei: alcune risorse sono già disponibili, per altre ci vuole «ancora qualche mese», secondo la normale tempistica delle erogazioni da Bruxelles. Lo spiega a *ItaliaOggi* Antonio Tajani, dopo la denuncia lanciata al Primo Forum Europeo delle Libere Professioni di Napoli sulla «mancanza di una posizione chiara» su questa materia da parte «del Governo e delle regioni italiane». Ieri stesso, l'europarlamentare europeo che da commissario Ue all'industria ha messo nero su bianco un piano d'azione perché i professionisti rientrino a pieno titolo tra i destinatari dei fondi comunitari, ha inviato un'interrogazione scritta alla Commissione Ue.

Domanda. Quali i contenuti dell'interrogazione all'Esecutivo dell'Unione, di cui faceva parte?

Risposta. Chiedo la piena applicazione del piano d'azione che ho proposto nell'aprile scorso, in cui si riconosceva la titolarità delle libere professioni ad avere accesso ai fondi comunitari come le altre imprese. Il principio è sancito, ma nell'interrogazione chiedo di sapere anche quali iniziative la Commissione abbia preso per sensibilizzare gli Stati membri su questo tema.

D. Questo è il punto sollevato dai professionisti, accelerare a livello nazionale...

R. C'è ancora del lavoro da fare perché a questo settore, che è una realtà produttiva vera, venga integrato a pieno titolo nei finanziamenti europei per l'innovazione, lo sviluppo, la formazione, la semplificazione e

l'accesso al credito. In aprile, poco dopo l'adozione del piano, ho scritto al sottosegretario alla presidenza del Consiglio Graziano Delrio per informarlo della possibilità di intervenire sulle regioni per aprire le porte dei finanziamenti anche ai professionisti.

D. Ma quando saranno disponibili le risorse?

R. Alcune già lo sono. Penso ai bandi di Horizon2020, il nuovo programma Ue da 80 miliardi per ricerca e innovazione. Lo stesso vale per il COSMe, che ha un budget da 2,3 miliardi di euro.

D. Ci sono però altre tipologie di fondi, come quelli strutturali, che di solito richiedono più tempo per essere disponibili attraverso i bandi... Che può dirci di questi?

R. È ovvio che i bandi non possono partire tutti assieme, ci sono diverse tipologie di finanziamento gestite a diversi livelli amministrativi. I fondi strutturali per esempio cominceranno a essere erogati non prima di qualche mese. Gli strumenti ci sono, ora sta alla Commissione e agli Stati applicarli. In Italia, è fondamentale il rapporto tra Stato e Regioni e non ci si deve fermare qui.

D. Cosa intende?

R. Bisogna sensibilizzare le istituzioni nazionali ma anche informare di più i diretti interessati. Ci troviamo di fronte alla necessità di un cambio di mentalità, non solo da parte delle amministrazioni, ma anche dei professionisti. C'è un'opportunità a livello europeo, ed è questo il momento per gli stessi professionisti di ribadire che non sono operatori economici di serie B rispetto alle politiche europee per la crescita.

Angelo Di Mambro



Antonio Tajani



Chatham House. Tra quest'anno e il 2020

All'Europa servono infrastrutture per 2mila miliardi

Isabella Bufacchi
ROMA

■ L'Europa e l'Italia dovranno puntare di più in futuro sul rilancio delle infrastrutture e delle grandi opere per sostenere la crescita e creare nuovi posti di lavoro, invertendo il trend che vede gli investimenti in questo settore in netto calo in percentuale del Pil, soprattutto dal 2007 ad oggi. In prospettiva, andrà promossa la diffusione dei project bonds e l'emissione di eurobond per finanziare progetti pan-europei. Servirà la creazione di un'Agenzia europea per le infrastrutture, il ritorno dello Stato nel ruolo da protagonista anche con il potenziamento delle garanzie pubbliche e il coinvolgimento dei capitali privati, fondi pensione e investitori di lungo termine. Sono queste le conclusioni e le principali raccomandazioni di un rapporto su crescita e infrastrutture di Chatham House, redatto con la collaborazione di Finmeccanica e della FeBAF (Federazione delle banche, delle assicurazioni e della finanza che raggruppa Abi, Ania, Assogestioni, Aifi, Assofiduciaria, Assoimmobiliare, Assoprevidenza e Assosim). Lo studio sarà presentato oggi a Roma presso l'Abi.

Il fabbisogno nelle infrastrutture sta crescendo, per via dell'invecchiamento della

popolazione, della necessità di rinnovare la rete dei trasporti, le fonti energetiche, le sfide ambientali: in Europa è stato calcolato che serviranno altri 2.000 miliardi di euro tra il 2013 e il 2020 ma è prevedibile che il conto finale aumenti a 15.000 miliardi per il 2030. Intanto però gli investimenti calano: nell'Unione europea sono crollati dal 21,3% del Pil nel 2007 al 17,3% nel 2013, con una contrazione più pronunciata nei paesi cosiddetti periferici.

L'appello per un aumento degli investimenti, dal breve al medio-lungo termine, dagli interventi fissi ai network (impact investments) è centrale e passa per la tappa obbligata del rilancio del partenariato pubblico-privato e gli eurobond. Gli organi di categoria del privato sono pronti a fare la loro parte purché lo stato e le istituzioni pubbliche facciano la loro perché per rafforzare la finanza di progetto e ampliare il ruolo di fondi dedicati occorrono interventi del legislatore. Un gruppo di lavoro della FeBAF, guidata dal presidente Luigi Abete, ha già partecipato alla consultazione della Commissione europea sulla proposta di regolamento degli Eltif (European Long term Investments Funds): un impegno che si intensificherà nelle prossime settimane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Professioni. L'incontro organizzato dal Colap a ExpoTraining

Prove di un nuovo dialogo fra Ordini e associazioni

■ Si apre il dialogo tra le professioni ordinistiche e non. È questo il tema dell'incontro che si è svolto ieri all'interno di ExpoTraining ed ExpoLavoro & Sicurezza, la fiera della formazione che si svolge a Milano da oggi al 3 ottobre, organizzato dal **Colap**, il Coordinamento libere associazioni professionali.

Un'apertura che sembra dare i primi risultati, afferma Emiliana Alessandrucci, presidente Colap: «Parlando con gli esponenti degli ordini, ci siamo resi conto che l'indifferenza della politica ci accomuna, che le istanze sono le stesse e che, se riuscissimo a porle in maniera coordinata, le nostre

posizioni si rafforzerebbero».

I professionisti iscritti a Ordini e Albi sono circa 2 milioni mentre gli altri professionisti, quelli di cui parla la legge 4/2013 che contiene le «Disposizioni in materia di professioni non regolamentate», sono almeno un milione e mezzo (alcune stime parlano di tre milioni). Una massa critica importante che però, per anni, ha agito su fronti contrapposti. Non stupisce quindi che, come sottolinea Alessandrucci, i primi segnali di avvicinamento abbiano turbato le vecchie oligarchie e aperto delle discussioni.

Secondo il Colap segnali importanti di apertura sono arrivati dal Consiglio nazionale de-

gli ingegneri (Angelo Valsecchi), dai consulenti del lavoro (Giovanni Zingales) e da Confprofessioni (Roberto Callioni). «Oggi il mondo professionale - afferma Alessandrucci - ha l'esigenza di acquisire una nuova identità; quando si parla di professioni si parla di quelle associative e ordinistiche, è superato il sistema monocratico, la contrapposizione».

Un territorio di confronto e condivisione su cui si può avviare una sinergia è quello della formazione e dell'assistenza: «È quello che fanno le associazioni - conclude Alessandrucci - ed è su questo ambito che si può avviare una sinergia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Industria. Consumi nazionali mai così bassi da 54 anni, per la prima volta da allora al di sotto di 20 milioni di tonnellate

Il cemento torna agli anni '60

Dal 2008 perso il 50% dei ricavi - Marazzi (Aitec): «Riqualificare il patrimonio»

Luca Orlando
MILANO

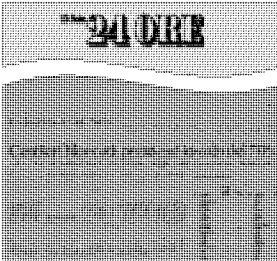
■ Prima Segni, poi Tambroni, infine Fanfani. E le Olimpiadi di Roma, l'avvio di Fiumicino, le prime tribune politiche, il tram a 35 lire, l'esordio in sala della Dolce Vita di Fellini. Correva l'anno 1960. Davvero dolce per il nostro Paese, lanciato nel pieno del miracolo economico, con una foga di produrre e ricostruire che spingeva in alto investimenti e consumi. Quelli di cemento avvicinavano e sfondavano quota 20 milioni di tonnellate, livello mai raggiunto in passato, mai più riavvicinato al ribasso da allora. Fino ad oggi però. Perché ora l'Italia del cemento torna ad essere in bianco e nero, ritrovando numeri che non vedeva più da 54 anni. Difficile, pur tra decine di indicatori tutti orientati al ribasso, trovare in Italia un settore più martoriato, afflitto ormai da sette anni consecutivi di calo dei volumi. Dopo un crollo a doppia cifra nel biennio precedente, il 2014 è per la verità un periodo di relativa stabilizzazione, ma il calo previsto del 4% si aggiunge ad una situazione già gravemente compromessa. «Ci sono pochi investimenti pubblici e poche nuove costruzioni - spiega sconsolato il presidente dell'associazione di categoria Aitec Giacomo Marazzi - e le nostre stime vedono un magro incremento di un paio di punti percentuali nei prossimi cinque anni». Briciole. Perché il crollo dei volumi consumati si è ovviamente tradotto in uno shock lungo l'intero appa-

rato produttivo. Per le aziende quotate del settore, Italcementi, Buzzi Unicem e Cementir, tra 2008 e 2013 la crisi ha determinato un dimezzamento secco dei ricavi realizzati in Italia, un colpo da 1,1 miliardi di euro che raddoppia allargando lo sguardo all'intero settore. Chi resiste lo fa soprattutto grazie alla proiezione internazionale, mentre in Italia il ridimensionamento produttivo è stato evidente, con la chiusura di 21 dei 60 impianti a ciclo completo esistenti nel 2008. «E purtroppo immagino che questo trend continui - aggiunge Marazzi -, insieme al processo di concentrazione, perché in alcune aree del paese vi è ancora sovracapacità produttiva e al momento non è prevedibile un'inversione netta del merca-

to. Lo Sblocca Italia? Va nella direzione giusta, ma le risorse sono troppo dilazionate nel tempo». Alla caduta degli investimenti pubblici, circa il 40% del mercato per i produttori di cemento, si aggiunge in Italia il tracollo delle nuove costruzioni, con numeri che vanno letti almeno un paio di volte nei fogli statistici per essere certi di non cadere in errore: 250 mila le nuove abitazioni registrate dall'Istat nel 2007, solo 53 mila lo scorso anno. «Eppure - spiega Marazzi - le aziende non sono rimaste ferme, hanno fatto efficienza e investito 150 milioni soprattutto in sostenibilità, con azioni che proseguono anche ora». Altri paesi in Europa hanno sperimentato un rallentamento nell'edilizia ma l'Italia da questo punto di vista è certamente in coda alla classifica. Posta pari a 100 la produzione di cemento 2010, per noi il calo è del 38%, per la Francia solo di dodici punti, la Germania è invece già al di sopra di quel livello. «Le possibilità di invertire la rotta ci sono - spiega Marazzi - anzitutto lanciando finalmente un piano di riqualificazione urbana che ammoderni e metta in sicurezza il patrimonio esistente, milioni di abitazioni costruite prima di ogni normativa antisismica o energetica. Un grande aiuto sarebbe anche la possibilità per le aziende di risparmiare sui costi utilizzando combustibili alternativi: da noi valgono il 10% dei consumi, in Germania cinque volte tanto».

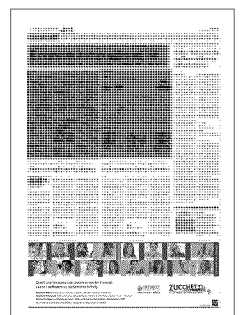
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INCHIESTA



Effetti della crisi

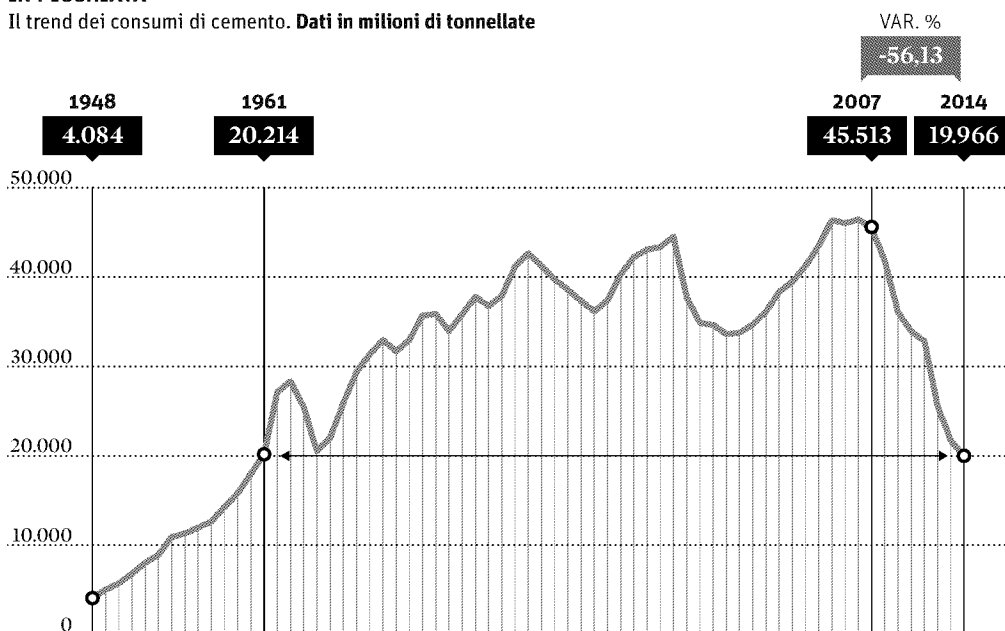
■ Il Sole 24 Ore del lunedì ha spiegato come l'edilizia soffre ancora fortemente, con i permessi a costruire in forte calo



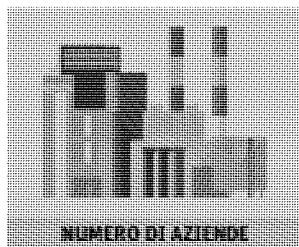
L'andamento

IN PICCHIATA

Il trend dei consumi di cemento. Dati in milioni di tonnellate



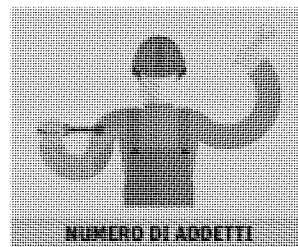
L'IDENTIKIT DEL COMPARTO



28



1.740 mln



8.600

Fonte: Aitec

Commissioni censuarie. Accolte quasi tutte le «condizioni» poste dal Parlamento

Catasto, ricorsi aperti alle associazioni

Saverio Fossati

Il Parlamento (e la proprietà immobiliare) riescono a ottenere che il Governo soddisfi anche all'ultima «condizione» per il sì al varo del decreto legislativo sulle **commissioni censuarie**. Come annunciato sul Sole 24 Ore di ieri, al Consiglio dei ministri è passata la seconda versione del decreto legislativo attuativo della delega fiscale (legge 23/2014) e questa versione dovrebbe avere buone possibilità di ottenere il sì delle commissioni Finanze della Camera e Finanze e Tesoro del Senato. Il tassello mancante era la possibilità, negata sino a pochi giorni fa, di consentire a Comuni e associazioni di categoria di ricorrere alla commissione cen-

suarie centrale contro le decisioni delle commissioni censuarie locali, in merito al quadro delle categorie e delle classi delle unità immobiliari urbane.

Il decreto detta le regole per formazione, funzionamento e competenze delle commissioni censuarie, un organo chiave per il funzionamento del Catasto, soprattutto in considerazione del fatto che da questi organi passeranno gli "algoritmi" necessari per l'attribuzione delle nuove tariffe d'estimo, il dato che è alla base di quasi tutte le imposte immobiliari. La riforma del Catasto, insomma, prevista nel prossimo quinquennio, passerà tutta da lì.

In sostanza, la prima versione della bozza del decreto prevede-

va che la partecipazione delle associazioni di categoria del settore (cioè la proprietà) alle commissioni locali fosse occasionale e non obbligatoria. Ma questo nodo è stato sciolto già dopo il primo parere delle commissioni parlamentari. Anzi, un membro «esperto qualificato», sempre candidato dalle associazioni e designato dall'Economia, ci sarà anche in ciascuna delle tre sezioni della commissione censuarie centrale. Poi è stata anche introdotta la possibilità di ricorso da parte di Comuni e associazioni di categoria. I due primi pareri delle commissioni parlamentari erano quasi identici, grazie al coordinamento realizzato dai due presidenti Mauro Marino (al Se-

nato) e Daniele Capezzone (alla Camera), che hanno anche promosso un comitato informale, con i rappresentanti di tutti i gruppi parlamentari, che avrebbe dovuto evitare il ping-pong dei testi. Cosa che in realtà non è avvenuta: ora, infatti, la bozza torna per il secondo parere dopo aver recepito praticamente tutte le «condizioni» (tranne quella, indicata solo dalla Camera, relativa alla necessità di introdurre «procedure deflative del contenzioso») e alcune «osservazioni». Tra le altre correzioni che cambiano volto alla versione iniziale ci sono: la previsione di 21 membri supplenti; per i rappresentanti designati dall'Anci verranno coinvolte le Province di Trento e Bolzano; l'entrata in vigore del decreto (fissata comunque al 1° novembre 2014) è coordinata con l'insediamento delle commissioni censuarie e queste ultime avranno 60 e non 30 giorni per validare gli algoritmi alla base delle future rendite catastali.

Per il nuovo esame ci sono altri dieci giorni, anche se «appena arriva sarà approvato in via prioritaria se, come sembra, le nostre condizioni sono state tutte accolte» dice Marino. Per Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, le modifiche sono un netto successo: «Ma c'è voluta molta fatica, ed è una delle poche volte in cui la politica ha prevalso sulle burocrazie ministeriali, che come si vede dalla prima bozza del decreto, ora emendata, hanno dato una pessima prova iniziale di resistenza al dettato della legge delega».



Gli altri eventi Un summit internazionale e gli Stati generali

Ad inaugurare il Salone, mercoledì 8 ottobre (Auditorium Verdi, twitter: #Ves14) sarà il **Verona Efficiency Summit** (titolo: Efficienza energetica Make in Italy), forum internazionale in due sezioni, dedicato ai rapporti tra energia e cambiamenti climatici e all'approfondimento tecnico-normativo del settore. Intervengono tra gli altri il direttore dell'organizzazione per lo sviluppo industriale dell'Onu Li Yong e il direttore esecutivo dell'Agenzia internazionale per l'Energia Maria van der Hoeven. Parte centrale del Summit sarà

l'analisi delle agende europee e nazionali. Il 9 ottobre Smart Energy Expo ospiterà inoltre gli **Stati Generali dell'Efficienza Energetica**, momento conclusivo della consultazione pubblica promossa da Enea (con il supporto tecnico di EfficiencyKNOW), il cui obiettivo è di chiamare a raccolta tutti gli attori pubblici e privati interessati all'efficienza energetica per contribuire a definire le politiche e le misure necessarie alla crescita di un settore fondamentale per il recupero della competitività del Sistema Paese.

La vita negli edifici «intelligenti» dove sale il valore degli impianti

Lo scenario

di **Marco Vinelli**

Un grattacielo alto 166 metri, l'edificio più alto di Torino, il nuovo Centro direzionale Intesa Sanpaolo progettato da Renzo Piano. Quasi ultimato, è il fiore all'occhiello di Alpiq InTec Milano, azienda elvetica leader nel settore della progettazione, realizzazione e gestione di impianti, che ne ha curato le installazioni elettriche e gli impianti tecnici speciali. Qualcosa come 300 Km di cavi elettrici e 350 di cavi per installazioni speciali, nonché 20.000 lampade oltre al collegamento delle postazioni di lavoro alla rete dati, con oltre 100 chilometri di cavi. A ciò si aggiungono 11.000 punti di misurazione e altrettanti punti di controllo, tra cui 150 lettori di badge, una rete di 400 telecamere per videosorveglianza e

L'emblema

L'ad di Alpiq InTec:
«Il Centro Direzionale
di Intesa Sanpaolo a
Torino, nuova frontiera»

10.000 rilevatori di incendio. Tutte queste installazioni speciali vengono monitorate e controllate a livello centrale da un sistema di gestione dell'edificio Bms (Building management system).

«Nei moderni edifici, la parte più difficile è quella di mettere insieme, e far funzionare in accordo, tutte le tecnologie — dice l'ingegner Fabio Vecchio Ad di Alpiq InTec Milano spa —. Il programma per la gestione degli edifici "intelligenti", il Bms permette ai sensori di dialogare tra loro, attivando o meno alcune funzioni: ad esempio, accendendo le luci quando rilevano la presenza di una persona e spegnendole appena si lascia la stanza. E ancora, disattivando il condizionamento/riscaldamento appena si apre una finestra o in assenza di occupanti, oppure regolando l'incidenza dei frangisole o intervenendo sulle facciate ventilate». Tutto ciò si traduce in una maggiore efficienza, permette di consumare e inquinare meno e, alla fine, si risparmiano un bel po' di soldini. «È vero — conferma l'ing. Vecchio —. Ipotizzando due edifici identici, uno dotato di tecnologie "intelligenti" e l'altro con impianti tradizionali, la differenza tra i costi di gestione (dell'energia) potrebbe arrivare fino al 50-70%. D'altra parte, per contenere i consumi ci sono solo tre modi: ridurre gli sprechi; usare gli impianti in modo "consapevole" ed eventualmente, impiegare fonti energetiche alternative o rinnovabili». E, infatti, sulla facciata sud del Cen-

tro direzionale fanno bella mostra 1.600 mq di pannelli fotovoltaici per ridurre ulteriormente il fabbisogno energetico.

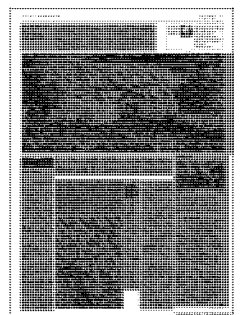
Ma in realtà, la questione degli impianti è solo la punta dell'iceberg: gli scenari si sono pesantemente evoluti, rispetto a una cinquantina d'anni fa: mentre allora, nella realizzazione di un edificio, avevano grande peso (percentualmente) le opere murarie e gli impianti «valevano» solo il 10-20 per cento sul totale, oggi i valori si sono ribaltati. I lavori in muratura hanno perso importanza, diminuendo drasticamente il loro «peso» mentre gli impianti sono saliti al 30-50% del totale, con una nuova voce relativa ai «sistemi di facciata» che può valere fino al 20% dell'appalto. Mezzo secolo fa, negli anni del boom, c'era-

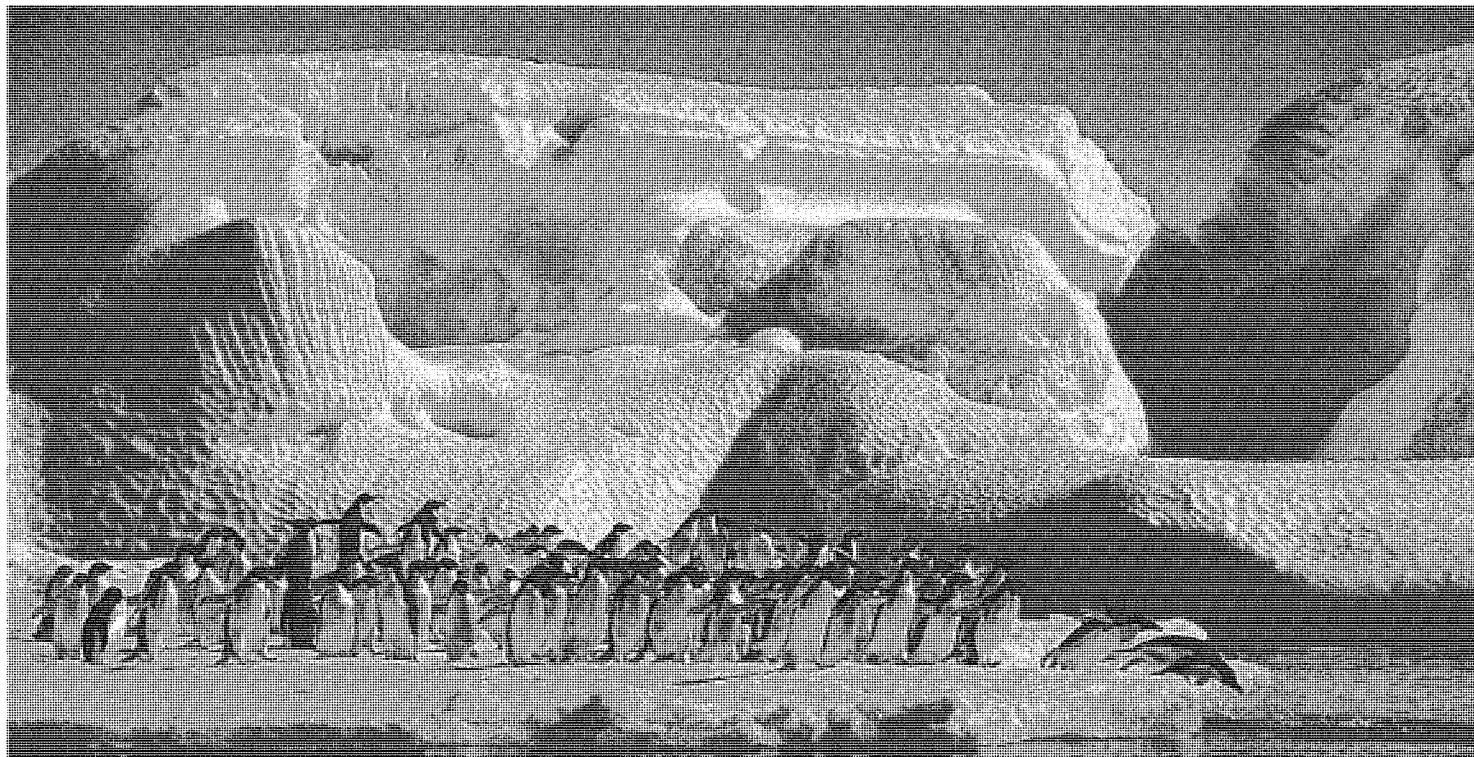
Inversione di pesi

Fino a pochi anni fa la tecnologia «valeva» il 20%, le opere murarie l'80. Oggi è il contrario

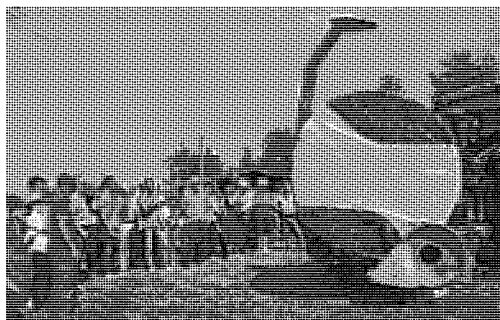
no solo 3-4 grosse società che avevano il know-how e le finanze per produrre, realizzare e gestire i grossi impianti. Oggi, la differenza si fa sulle capacità di investimento e sulla competenza tecnica. «Noi abbiamo quasi 70 tecnici, tra cui numerosi ingegneri, per affrontare ogni problema di natura impiantistica o gestionale — dichiara Fabio Vecchio —. E abbiamo appena concluso una partnership con una azienda che produce sistemi di facciata, per ottenere una integrazione ancora più spinta tra la tecnologia interna e la "pelle" dell'edificio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il progetto GR3



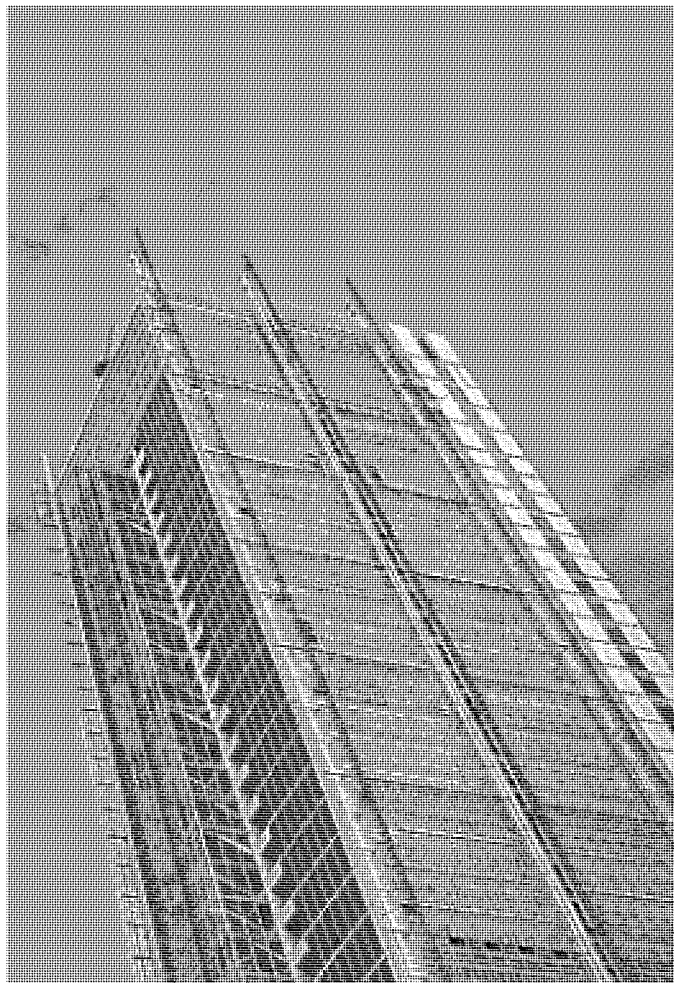
Al lavoro Operazioni di sfalcatura lungo i fiumi del Veneto

L'erba dei parchi alternativa al mais per ottenere biogas

Trasformare le erbacce del proprio giardinetto in energia. Si chiama GR3 ed è un progetto europeo che coinvolge 11 regioni green europee, tra cui il Veneto, volto a promuovere gli scarti come fonte di energia rinnovabile nella produzione di biogas. «Si tratta di recuperare erba di sfalcio, ottenuta dalla tosatura di parchi, terreni agricoli e campi golf — spiega Federico Correale, dirigente del settore Bioenergie e cambiamento climatico di Veneto Agricoltura — ed utilizzarla come materia prima per la produzione di biogas» grazie a macchinari di ultima generazione. L'idea, finanziata dalla Ue con 1,5 milioni di euro, è di creare una vera filiera,

forndo conoscenze e competenze di settore, al fine di attivare investimenti in grado di valorizzare i residui erbacei come materia prima per la produzione di biogas. Con evidenti vantaggi in termini di sostenibilità ambientale. L'erbetta di campo potrebbe infatti sostituire il mais. «Utilizzando le erbacee come carburante si userebbero sottoprodotti agricoli e non prodotti food destinati all'alimentazione, come appunto il mais». Non si sottrarrebbero aree verdi per la coltura di granoturco, senza più le oscillazioni di prezzo degli ultimi anni. «L'erba ha però una bassa resa energetica, la metà del mais. Per questo, la filiera dovrà essere corta. Un impianto distante 100km non conviene». Solo al lago di Garda, si potrebbero raccogliere oltre 500 tonnellate l'anno di fieno, due 2 ettari sono in grado di soddisfare il fabbisogno energetico di una famiglia per un anno. «Per legge però, l'erba proveniente dai giardinetti comunali finisce negli impianti di compostaggio che raccolgono spazzatura».

Ba. Mill.



L'architetto

Renzo Piano (77 anni) è il progettista del grattacielo che sarà il centro direzionale di Intesa Sanpaolo a Torino (a sinistra). I lavori, avviati nel 2006 sono prossimi alla conclusione

L'edificio

Ospiterà, negli ultimi piani, una serra bioclimatica con giardino pensile, un ristorante panoramico, uno spazio espositivo e una caffetteria

Le dimensioni

Alto 166 metri (contro i 167,5 della Mole Antonelliana) ha 38 piani fuori terra e 6 interrati, per una superficie di 110.000 mq

CHIAVI IN MANO/GUIDA ALL'ACQUISTO

Impianti «fuori norma», il rogito rimane valido

di **Dario Aquaro**
e **Emiliano Sgambato**

◆ Gli obblighi sulla certificazione energetica degli edifici hanno guidato, in questi ultimi anni, a una maggior attenzione verso il tema della conformità degli impianti alle norme di sicurezza. «Un corollario importante: acquirenti e venditori sono molto più consapevoli e il discorso dell'impiantistica, prima più spesso sottovalutato, viene ora tenuto in gran conto – spiega Piercarlo Mattea, del Consiglio Notarile di Milano –. A differenza dell'Ace (l'Attestato di certificazione energetica che individua la classe di appartenenza dell'immobile, dalla A alla G a seconda dei consumi, ndr) la cui menzione è obbligatoria, non c'è legge che imponga di dar atto di tale conformi-

Per evitare contestazioni su vizi della casa, nel preliminare e nel definitivo va scritto che le parti conoscono lo stato di conformità

tà nel contratto di compravendita. D'altra parte lo stato degli impianti non influisce sulla commerciabilità di un immobile. Ma per evitare future contestazioni relative ai vizi della casa e alla responsabilità di provvedere alla messa a norma, è opportuno che sia nel preliminare di compravendita sia nel definitivo venga esplicitato che le parti sono a conoscenza della conformità o meno».

Ma di quale conformità parliamo? Gli impianti esistenti (elettrici, termici, idrici, eccetera) dovrebbero essere tutti a norma. I requisiti sono però variati nel tempo e di conseguenza possono essere diverse le prescrizioni da osservare. Il principio generale prevede che gli impianti siano conformi alla normativa vigente all'epoca in cui sono stati realizzati, rifatti o adeguati. Se precedenti al 13 marzo 1990 (entrata in vigore della legge 46/90) devono rispettare alcuni criteri minimi come il "salvavita" e la "messa a terra" nel caso di impianti elettrici. Se successivi a quella data, devono – anche dopo l'entrata in vigore del Dm 37/08 che ha sostituito la legge 46/90 – essere adeguati alle norme Uni e Cei in vigore

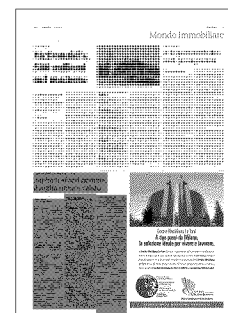
al momento dei lavori. «Per gli edifici di nuova costruzione si deve tener presente che, se gli impianti non sono conformi alle norme di sicurezza, non viene rilasciata l'agibilità e l'edificio non può essere utilizzato. Le eventuali certificazioni – prosegue Mattea – non devono comunque essere allegate al rogito, ma consegnate (insieme all'eventuale libretto di uso e manutenzione) alla parte acquirente in occasione della stipula dell'atto di compravendita».

La legge consente però che siano oggetto di compravendita immobili con impianti non a norma o in ogni caso "non garantiti conformi". La conformità non influisce infatti sulla commerciabilità giuridica ma, così come il certificato di agibilità, incide sulla parte economica. Un aspetto che, unito alla necessità di far subito chiarezza sul soggetto responsabile dei necessari adeguamenti, impone che lo "stato di cose" risulti dal rogito o ancor prima dal compromesso.

Se gli impianti sono conformi, il venditore lo dichiara in atto e presta la relativa garanzia: ogni responsabilità per eventuali incidenti causati dall'impianto ricade sull'impresa che ha eseguito i lavori di realizzazione o adeguamento e che deve essere dotata di copertura assicurativa. «Quando invece gli impianti non sono conformi – spiega il notaio Mattea – bisogna verificare la volontà delle parti. L'acquirente può chiedere la messa a norma e quindi il rinvio della stipula del definitivo al momento in cui saranno completati i lavori di adeguamento. O può accettare un immobile con impianto non in regola, perché ad esempio intende comunque ristrutturarlo e così facendo ottiene uno sconto sul prezzo».

Allo stesso modo, se il venditore non conosce lo stato degli impianti e non è in grado di definire la conformità, l'acquirente può accettare l'acquisto assumendo l'onere della verifica e di un eventuale adeguamento (anche qui "ridiscutendo" il prezzo) oppure pretendere la verifica dello stato degli impianti, la loro messa a norma o – in caso di conformità – la dichiarazione di rispondenza. Quest'ultima, resa sempre da un professionista abilitato, è possibile solo per gli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 (entrata in vigore del Dm 37/08).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



REGOLE «VARIABILI» SECONDO L'ETÀ DELL'IMPIANTO



I paletti della legge 46/90

I requisiti di conformità sono variati nel tempo e quindi diverse erano le prescrizioni da osservare, a seconda che si trattasse di impianti realizzati prima o dopo il 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/1990, Norme di sicurezza per gli impianti)



Gli impianti obsoleti

Per gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990 non vi era l'obbligo di totale rifacimento dell'impianto ma più semplicemente l'obbligo di adottare alcuni accorgimenti minimi di sicurezza: ad esempio per gli impianti elettrici venivano richiesti la messa a terra e l'installazione del "salvavita"; questi impianti dovevano essere adeguati entro il 31 dicembre 1998)



Dopo il 1990

Gli impianti successivi al 13 marzo 1990 dovevano (anche dopo l'entrata in vigore del decreto 37/2008 che ha sostituito la legge 46/1990) essere integralmente realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori. Le stesse norme devono, inoltre, essere applicate anche per gli impianti da realizzare in futuro.



Il principio base

Dal sistema normativo vigente emerge un principio: per l'utilizzo di un impianto è necessario che lo stesso sia conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990)

In collaborazione con il Consiglio Notarile Milano

Il Consiglio di stato dà ragione all'ente dei ragionieri. E ne ribadisce l'autonomia

Dismissioni immobiliari libere

Le Casse si possono porre sul mercato come soggetti privati

DI IGNAZIO MARINO

Dismissioni immobiliari delle Casse di previdenza in autonomia. Gli enti dei professionisti, anche se inserite nell'elenco Istat delle pubbliche amministrazioni, non sono tenute ad applicare le norme in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. E quindi nessuna violazione può essere imputata a quella cassa che non prevede il diritto di opzione e quello di prelazione a favore degli inquilini. Con queste motivazioni il Consiglio di Stato (sentenza n. 04882/2014 di ieri) in sede giurisdizionale ha messo la parola fine alla vicenda legale che ha visto su fronti opposti un inquilino e la Cassa ragionieri dopo il conferimento del patrimonio immobiliare dell'Istituto pensionistico nel Fondo Scoiattolo gestito da Bnp Paribas Reim Sgr e l'avvio delle relative procedure di dismissione.

In primo grado, il Tar Lazio con la sentenza 7428/2014 di

luglio, era arrivata alla conclusione che Cassa ragionieri è un soggetto di natura sostanzialmente pubblica anche se, per «difetto di giurisdizione» aveva rigettato il ricorso dell'inquilino il quale, forte delle argomentazioni dei giudici amministrativi, si era rivolto al Consiglio di stato per chiudere il cerchio.

In appello, però, è arrivata la doccia fredda con un totale ribaltamento delle conclusioni cui era arrivato il Tar del Lazio. «Errata», scrivono i giudici di Palazzo Spada, «è la qualificazione della Cassa come soggetto di natura pubblica poiché l'articolo 1 del dlgs 509/94 ha stabilito l'assunzione della personalità giuridica di diritto privato per l'ente. A tale conclusione non vale opporre la perdurante

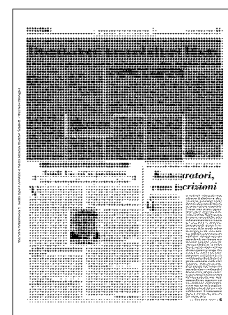
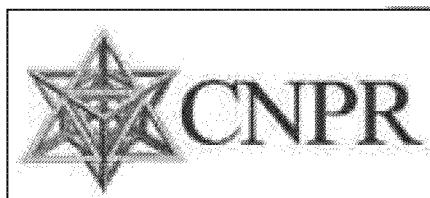
vigilanza del ministero e della corte dei conti che è correlata alla funzione pubblica previdenziale da essa svolta quale soggetto privato. Così come l'inclusione nel conto economico dello stato, da parte dell'Istat, non né costituisce la natura di ente pubblico». Di conseguenza, i beni di proprietà della Cassa fanno parte di un patrimonio immobiliare privato e i relativi processi di alienazione sono sottratti alle norme sulla dismissione dei beni pubblici. Non bastasse tutto ciò, ricordano i giudici, «l'articolo 1, comma 38, della legge del 23 agosto 2004 n. 243 esclude espressamente la vendita dei beni degli enti previdenziali privatizzati dall'applicazione del dlgs 16 febbraio 1994, n. 104, che è limitato agli immobili degli enti previdenziali di natura pubblica». L'appello dell'inquilino è pertanto infondato.

«La sentenza rappresenta una pietra miliare», evidenzia

l'avvocato della Cnpr, Massimiliano Brugnoletti, «perché ha rilevanza assoluta e dà un indirizzo giurisprudenziale chiaro. La vendita del patrimonio immobiliare da parte della Cassa rientra nella sua sfera di capacità negoziale privata. Il Consiglio di stato ha riconosciuto la natura giuridica di ente privato della Cassa, l'appartenenza della capacità negoziale in materia alla personalità privata dell'Ente, l'esclusione dell'Istituto dalle procedure di dismissione dei beni pubblici, l'appartenenza del patrimonio immobiliare al Fondo e non alla Cassa». Soddisfatto della sentenza anche il presidente della Cnpr, Luigi Pagliuga: «Siamo sempre stati fiduciosi sull'esito di questo giudizio: la Cassa ha agito con trasparenza ricorrendo, in ogni fase della procedura, a gare pubbliche e nel pieno rispetto della normativa».

Il principio

«La vendita del patrimonio immobiliare rientra nella sfera di capacità propria della persona giuridica privata e non attinenza con l'attività previdenziale in forza della quale è riconosciuto rilievo pubblicistico: è quindi evidente l'errore del Tar che ha negato la personalità di diritto privato in capo alla Cassa nazionale dei ragionieri, senza distinguere tra attività di rilievo pubblicistico e capacità di diritto privato»



Accesso telematico fra mille difficoltà

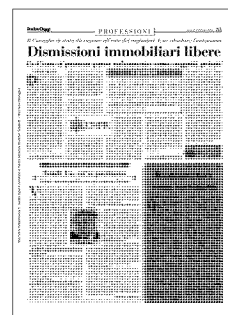
Restauratori, caos iscrizioni

DI BENEDETTA PACELI

Qualifiche per diventare restauratori nel caos. A distanza di dieci anni da quando il codice dei beni culturali (dlgs 22/04) ha formalizzato la creazione di un «albo» per restauratori, la prima formazione dell'elenco sembra ancora un miraggio. A circa tre settimane dalla scadenza (24 ottobre) prevista dal ministero dei beni culturali per l'invio telematico di tutta la documentazione da parte dei professionisti che vogliono ottenere la qualifica, sono più le difficoltà che le semplificazioni. Non solo le modalità telematiche risultano estremamente farraginose e di difficile accesso (tra accrediti e registrazioni), ma anche i dati da comunicare rimangono avvolti da mille dubbi. Che il ministero dei beni culturali cerca di dissipare aggiornando di volta in volta l'apposita sezione dedicata alle *Faq*, le domande più frequenti che arrivano dagli operatori del settore. Il tutto mentre con l'avvicinarsi della scadenza c'è chi teme di rimanere fuori da una procedura attesa da molti anni ormai. E nel frattempo le associazioni di categoria come la Cna, la Confederazio-

ne nazionale artigianato, sono subissate di richieste di chiarimento da parte degli iscritti che non sanno come districarsi in questa matassa normativa. I tempi sono stretti eppure, fanno sapere dalla Cna di Firenze, lo stesso Ministero non ha ancora reso pubblica tutta la documentazione necessaria per presentare la domanda, procrastinando ancora la conoscenza delle schede online da compilare che sono state rese pubbliche solo lo scorso 24 settembre. «Ad oggi non possiamo dire di aver inserito una domanda completa», visto che solo per effettuare la prima fase di registrazione servono almeno quattro passaggi (tra password e mail) e per poter completare il percorso di accreditamento identificativo si possono attendere anche oltre due giorni. «Siamo in una completa giungla nell'assenza di ogni indicazione. I restauratori devono vivere nel più assoluto precariato, facendo la conta tra linee guida che sono state sottoscritte dal ministero, ma non pubblicate ufficialmente se non dopo tre mesi, bandi incompleti e per di più per i soli collaboratori. E tutto questo dopo un silenzio che dura da ben cinque anni».

— © Riproduzione riservata —



L'ANALISI

Giorgio Santilli

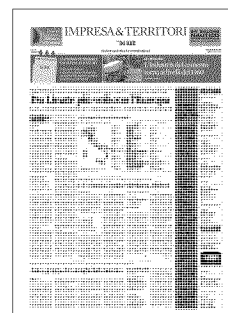
Ma sul tema investimenti sembra calato il silenzio

L'adozione da parte del governo del piano nazionale aeroporti, a cinque anni dalla prima rivoluzionaria proposta One Works-Enac, è certamente una buona notizia perché contribuisce a colmare uno dei più gravi (fra i tanti) ritardi di pianificazione del settore infrastrutturale e logistico. Inutile dire che gli altri grandi paesi europei ne hanno uno fin dall'inizio del secolo, quando si mise a fuoco anche in Europa il ruolo glocal degli scali, cerniera fondamentale fra l'economia globale e quella territoriale. E si capì pure che programmare i flussi, superando la frammentazione campanilistica, era un'esigenza di sopravvivenza in una competizione che premia anzitutto chi accorpa (e redistribuisce) grandi numeri. Si capì, inoltre, contro ogni tentazione coporativa dei singoli segmenti del trasporto, quello che a noi è dovuto venire a spiegare Mister Hogan: che l'intermodalità ferro-scali è fondamentale se vogliamo tornare ad alimentare gli aeroporti.

Tutto questo in Italia 15 anni fa non si è capito. E neanche adesso, forse, se l'eccellente lavoro iniziale di Giulio De Carli ha richiesto cinque anni e quattro governi per essere approvato, perdendo non pochi pezzi per strada. Tradotto: ancora una volta la politica (anche quella "tecnica") in questo Paese ha clamorosamente rallentato, anziché favorire, i processi di modernizzazione.

Diamo atto a Maurizio Lupi di aver finalmente ottenuto caparbiamente un primo risultato e tifiamo perché possa arrivare in porto, sapendo che l'iter fra regioni e comuni non sarà facile. Ci sarà modo di dare una valutazione del piano nel merito quando sarà possibile vederlo nei dettagli. Oggi conviene ricordare che la pianificazione non è fine a se stessa e che è invece funzionale a realizzare (nel senso di portare a conclusione) opere prioritarie lasciando da parte quelle dietro cui si celano rendite di posizione non utili alla crescita. Lo ricordiamo perché non possiamo negare la preoccupazione che ci crea - dopo un'estate passata ad ascoltare da Draghi, Visco, Renzi, Padoan eccetera che la priorità assoluta è per l'Italia rilanciare gli investimenti soprattutto infrastrutturali - il fatto che, messo a punto un interlocutorio decreto sblocca-Italia, ora che c'è da dare continuità sostanziale con la legge di stabilità, sul tema investimenti sembra caduto improvvisamente il silenzio. Sarebbe un altro pessimo modo per dare enfasi agli annunci roboanti e poi lasciare le cose appena all'inizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il question time. L'aliquota applicabile

Project financing con Iva al 10% sul costo delle opere

**Massimo Sirri
Riccardo Zavatta**

■ L'aliquota Iva ridotta del 10% spetta solo sulle somme erogate per partecipare alla copertura del costo delle opere rientranti nel cosiddetto **project financing**. Lo ha detto ieri il viceministro Luigi Casero in commissione Finanze alla Camera rispondendo, in un question time, al deputato Renate Gebhard sul trattamento da riservare ai fini Iva alle somme corrisposte per opere che siano finanziate ai sensi dell'articolo 153, comma 19, Dlgs n. 163/2006, e cioè strutture d'interesse pubblico nelle quali l'amministrazione concede a un soggetto la possibilità di costruire e gestire una certa infrastruttura per un dato periodo di tempo, in una prospettiva di equilibrio economico finanziario.

Nella risposta, pur sottolineandosi che non è possibile fornir

re indicazioni circostanziate in mancanza di riferimenti specifici al caso concreto, è tuttavia precisato che, per beneficiare della misura agevolata dell'imposta, l'opera deve rientrare in una delle fattispecie previste dal numero 127 quinquies della Tabella A, parte III, allegata al decreto n. 633/1972 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, linee di trasporto metropolitane, impianti di produzione e reti di distribuzione di calore-energia eccetera). Verificata la riconducibilità dell'intervento fra quelli oggettivamente agevolati dalla disposizione, il momento in cui le somme sono erogate dalla stazione appaltante al concessionario per la realizzazione dell'opera, risulta del tutto irrilevante per la misura dell'imposta. Allo specifico fine, pertanto, non conta che l'erogazione delle somme intervenga nella fase di costruzione o anche successivamente, per esempio, dopo il collaudo dell'opera. In tal senso, gli uffici ministeriali richiamano le conclusioni già raggiunte nella risoluzione n. 395/E del 2002, con ciò volendo probabilmente fare riferimento alla precisazione secondo cui il prezzo è pagabile "anche" in un'epoca antecedente l'ultimazione dell'opera.

Restano invece fuori dall'ambito applicativo della riduzione di aliquota le somme che l'appaltante eroga al concessionario, ma che non sono collegate alla realizzazione dell'opera, bensì versate ad altro titolo. Potrebbe trattarsi, per esempio, dei canoni versati per la gestione dell'infrastruttura costruita con il progetto finanziato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | IL BENEFICIO

L'aliquota Iva ridotta del 10% spetta solo sulle somme erogate per partecipare alla copertura del costo delle opere rientranti nel cosiddetto project financing

02 | RESTANO FUORI

Restano fuori dall'ambito applicativo della riduzione di aliquota le somme che l'appaltante eroga al concessionario, ma che non sono collegate alla realizzazione dell'opera, bensì versate ad altro titolo. Potrebbe trattarsi, per esempio, dei canoni versati per la gestione dell'infrastruttura costruita con il progetto finanziato

