

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. 23 marzo 2019



FONDI EUROPEI

Corriere Della Sera	23/03/19	P. 9	L'IPOTESI SUI CANTIERI DESTINARE ALL'ITALIA I NUOVI FONDI DALLA UE	IMARISIO MARCO	1
----------------------------	----------	------	--	----------------	---

TITOLI EDILIZI

Sole 24 Ore	23/03/19	P. 19	SE C'E' TITOLO EDILIZIO L'IMMOBILE ABUSIVO E' COMMERCIABILE	BUSANI ANGELO	3
--------------------	----------	-------	---	---------------	---

IMPRESE

Sole 24 Ore	23/03/19	P. 6	IL SALVATAGGIO STATALE DI GRANDI IMPRESE NON PESI SU AZIENDE SANE	BUIA GABRIELE	4
--------------------	----------	------	---	---------------	---

INPGI

Sole 24 Ore	23/03/19	P. 19	UN TAVOLO TECNICO PER SALVARE L'INPGI	MICARDI FEDERICA	5
--------------------	----------	-------	---------------------------------------	------------------	---

PROGETTAZIONE

Sole 24 Ore	23/03/19	P. 17	PROGETTAZIONE BIM, GEOMETRI E PERITI VERSO LA RIAMMISSIONE	LATOIR -GIUSEPPE	6
--------------------	----------	-------	--	------------------	---

L'ipotesi sui cantieri Destinare all'Italia i nuovi fondi dalla Ue

Il retroscena

di Marco Imarisio

Mentre la Francia fa sapere che per lei la famosa analisi costi-benefici della commissione Ponti non esiste, l'Italia spedisce Danilo Toninelli a illustrare alla sua omologa Elizabeth Borne i prodigi di quel testo. Ci deve essere un nesso, tra le due notizie ufficiali di giornata, ma non è il caso di approfondire. Anche perché lo scongelamento del nostro ministro alle Infrastrutture, negli ultimi tempi silenziato dal presidente del Consiglio, vale solo come nota di colore a fini interni. A partire dallo scorso autunno, quando si entrò nell'atto finale dell'attuale recita,

la comunicazione francese sulla Tav, che dovrebbe essere di competenza del ministero dei Trasporti, viene invece filtrata direttamente dall'Eliseo, e ha assunto toni più netti e rapidi nelle risposte alle uscite talvolta temerarie del nostro governo.

La battuta di Macron sulla Tav che è un «problema italo-italien» rappresenta una sintesi efficace della posizione dei «falsi amici» d'Oltralpe. Esiste un trattato internazionale, esiste un accordo con l'Ue, che regola finanziamenti ed esborsi dei singoli Paesi. Tutto il resto, compresa una analisi costi-benefici fatta in casa che però fornisce giudizi su un'opera transnazionale, è come se non ci fosse. Nel ribadire quali sono i fondamentali di questa storia così tortuosa, almeno sul versante italiano, la Francia lascia capire di non sentirsi troppo su una eventuale redistribuzione del peso economico dell'infrastruttura.

Ma come in ogni recita che si rispetti, anche qui c'è un

non detto, soprattutto da parte italiana, quella più impegnata sul palcoscenico. La Francia afferma chiaro e tondo di non volerci mettere un euro in più. Ma non dice di volere altro denaro. Infatti non si esprime sulla destinazione di quel dieci per cento di finanziamenti europei. L'aumento dal 40 al 50% della quota Ue nella costruzione della Tav è già stato annunciato e verrà ratificato dalla prossima commissione. Con molta discrezione, i rappresentanti francesi di Telt, la società transnazionale incaricata della realizzazione della Tav, hanno già fatto qualche sondaggio in tal senso, senza ottenere porte in faccia come risposta. La Francia non sarebbe contraria a rivedere le quote di finanziamento europeo a favore dell'Italia, lasciandole quel dieci per cento in più in arrivo, che pareggerebbe le spese di ciascun Stato. Europa al 50%, Francia e Italia al 25%.

La contropartita è implicita. L'Italia spendeva di più, il

35 per cento, in virtù del fatto che i costi delle opere sul territorio francese sarebbero più alti. Infatti Lione dista 160 chilometri dall'imbocco francese del tunnel di base, mentre Torino appena cinquanta. Con il pareggio degli esborsi ogni Stato vedrebbe sancito il diritto di fare come e quando gli pare a casa propria.

Siccome alla Francia interessa soprattutto il tunnel di base poi si vedrà, posizione simile a quella italiana, quel 10% di finanziamenti dell'Unione Europea lasciato all'Italia varrebbe come un reciproco patto di non ingerenza. Il gesto di buona volontà dell'Eliseo per aiutare il premier Conte e il governo a uscire da quella specie di cubo di Rubik che è diventato per noi la Tav potrebbe essere questo. L'unica alternativa è che il redivivo Toninelli, armato della taumaturgica analisi costi-benefici, convinca Parigi e Bruxelles di aver sbagliato tutto negli ultimi trent'anni. Vaste programme, diceva il generale De Gaulle, parlando d'altro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

57,5

i chilometri di lunghezza del tunnel di base del Moncenisio, di cui 45 in territorio francese e 12,5 in territorio italiano: è costituito da due canne a singolo binario





Le tappe

Il contratto di governo

A maggio dello scorso anno Cinque Stelle e Lega inseriscono la questione Tav nel contratto di governo. «Ci impegniamo a ridiscutere integralmente il progetto nell'applicazione dell'accordo tra Italia e Francia», si legge nel testo

La posizione dell'Eliseo

La Francia nel frattempo sblocca i fondi per i lavori del 2018 per la tratta della Torino-Lione di sua competenza. All'inizio l'atteggiamento francese è attendista rispetto al dibattito italiano, poi il governo transalpino pone l'accento sulla necessità di portare a termine l'opera

La verifica decisa da Roma

Il governo predispone un'analisi costi-benefici dell'opera che dà esito negativo. La Lega preme per proseguire e ipotizza un referendum. Il premier Conte trova un compromesso sui nuovi bandi con Telt, la società che gestisce i lavori. Si parte, ma l'Italia può fare marcia indietro

I lavori

Personale al lavoro negli scavi per il tunnel di base della tratta Torino-Lione. Il progetto per la Tav risale agli anni Novanta. Il Movimento 5 Stelle fin dalla fondazione, si è sempre schierato a fianco dei contrari all'infrastruttura, facendo eleggere anche alcuni esponenti No Tav in Parlamento. Il leader della Lega Matteo Salvini, invece, si è detto a favore dell'opera

Se c'è titolo edilizio l'immobile abusivo è commerciabile

CASSAZIONE

**Compravendita valida
anche se la costruzione
presenta difformità**

Angelo Busani

Con sentenza 8230/2019, le Sezioni Unite della Cassazione hanno composto il contrasto verificatosi nella precedente giurisprudenza di legittimità sugli edifici abusivi e hanno finalmente dettato i principi generali da applicare in questa materia.

In primo luogo, l'edificio abusivo non è commerciabile (e quindi il relativo contratto di compravendita è nullo) solo se non esiste un titolo edilizio che ne abbia assentito la costruzione oppure se nel rogito venga falsamente dichiarato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio invero inesistente; se invece un titolo edilizio esiste e il manufatto è stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali) l'edificio è commerciabile: per la validità del contratto di compravendita è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo edilizio che ne ha assentito la costruzione.

La tutela del sistema in generale non deve essere garantita dalla sanzione di nullità dei contratti aventi a oggetto manufatti abusivi, ma è assicurata dalle sanzioni che la normativa urbanistica commina per il caso della realizzazione di abusi edilizi: la demolizione, il ripristino della situazione anteriore all'abuso, le sanzioni pecuniarie. Tutte sanzioni "reali" (le quali si applicano, cioè, a chi si trovi a essere proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) e irrogabili senza limiti temporali (nel senso, cioè, che il decorso del tempo non provoca alcuna sanatoria delle situazioni abusive).

La tutela dell'acquirente dell'edificio abusivo è assicurata dai rimedi che il Codice civile appresta (la risoluzione del contratto, la riduzione del prezzo, il risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

La sentenza 8230 viene emanata a Sezioni Unite. Da quando (e cioè dalla legge 47/1985) il tema della regolarità dei fabbricati ha avuto impatto sulla loro commerciabilità, la questione della rilevanza dell'abusivismo edilizio sulla validità dei contratti ha infatti avuto in Cassazione, nel tempo, una valutazione nettamente divergente:

- un iniziale orientamento (espresso dalla decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012 e 16876/2013, 25357/2014) ha dato credito alla tesi della cosiddetta "nullità formale", e cioè all'idea che la compravendita sia valida solo che il titolo edilizio esista, anche se l'edificio sia stato realizzato con variazioni essenziali;

- secondo un più recente orientamento, espresso nelle decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015 (la tesi della cosiddetta "nullità sostanziale"), la compravendita deve considerarsi affetta da nullità non solo se abbia a oggetto un edificio costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se il manufatto che ne sia oggetto sia stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio.

Questa corrente di pensiero viene smentita: in presenza di una dichiarazione del venditore circa gli estremi di un titolo edilizio esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

RIPRODUZIONE RISERVATA



LA CRISI DELLE COSTRUZIONI

IL SALVATAGGIO STATALE DI GRANDI IMPRESE NON PESI SU AZIENDE SANE

di **Gabriele Buia**

La crisi delle grandi aziende di costruzioni è giustamente al centro dell'attenzione ormai da mesi.

Si susseguono notizie sulle diverse soluzioni in campo per salvare questi gruppi dal fallimento, mentre nulla si sa del destino che attende la lunga lista di maestranze, fornitori, subappaltatori e professionisti che lavora a valle per queste imprese e che rischia di essere travolta con un pericoloso effetto domino, senza che nessuno sappia o voglia realmente arginarlo.

Ma c'è di più. Qualunque soluzione "speciale" che preveda o meno il coinvolgimento dello Stato e quindi della Cdp (peraltro con seri dubbi sulla legittimità di questo intervento) rischia di alterare per sempre un mercato che già troppo spesso in passato ha dimostrato di non saper o voler tutelare le tante imprese oneste che con grandi difficoltà resistono alla crisi, pagando i propri fornitori, senza aiuto di nessuno.

Le soluzioni finora ipotizzate sembrano non tenere affatto conto di questo stato di cose e anzi rischiano di peggiorarlo ulteriormente.

Spesso, infatti, per salvaguardare la consistenza patrimoniale ed economica dell'azienda in crisi si smembra il soggetto in due parti: una buona (*good company*) e una cattiva (*bad company*). Con il risultato che mentre nella prima vengono fatte confluire tutte le partite ap-

petibili e i crediti, nell'altra vengono concentrate le sofferenze e i debiti.

Di conseguenza la *good company* diventa appetibile per il mercato, mentre nessuno sarà mai interessato ad acquisire i debiti della *bad company*.

Questo avviene nell'assoluta indifferenza delle centinaia di aziende e delle migliaia di lavoratori che consentono, a valle, alle grandi imprese di realizzare i propri interventi.

Tutti costoro, infatti, in quanto debiti, finiranno nella *bad company* senza alcuna possibilità di salvarsi. Una scelta che viene spacciata per inevitabile ma che non fa altro che creare disparità e disuguaglianze inaccettabili tra aziende e lavoratori di serie A e aziende e lavoratori di serie B.

Non solo.

Mentre tutti gli operatori economici di serie B subiscono inevitabilmente una pesante restrizione nell'accesso al credito (con tutto quello che ne consegue qualora restino anche invischiati nei temibili acronimi quali Npl e Utp) gli altri (di serie A), seppure in crisi, potranno beneficiare di finanziamenti supportati da garanzie dello Stato.

Oltre il danno la beffa.

Come leggere altrimenti un possibile intervento salvifico della Cassa Depositi e Prestiti che qualcuno tira in ballo per finanziare la nascita di un grande gruppo delle costruzioni, assemblando tutti coloro che sono in difficoltà?

Una creatura mostruosa che, in spregio a qualsiasi teoria economica e legge di mercato, non farebbe che danneggiare oltre alle altre imprese anche la stessa Cdp che verrebbe utilizzata in modo del tutto inappropriato, an-

che più di quanto già accaduto con Alitalia.

L'intervento di Cdp unitamente alle banche, che tramuterebbero in tutto o in parte i

loro crediti in azioni del nuovo soggetto, fa poi tornare alla mente una vecchia azienda di stato (Iri) che è stata già ampiamente giudicata dalla storia come un esperimento da non replicare.

Come cittadini abbiamo pagato a caro prezzo dapprima le anomalie di quel sistema e poi le conseguenze altrettanto dannose delle privatizzazioni di quel carrozzone.

Se lo Stato vuole intervenire nel (sacro) santo, si badi bene) salvataggio dei grandi gruppi imprenditoriali (al di là del settore di appartenenza) paghi prima i debiti contratti a valle e poi immetta finanza fresca per il rilancio del nuovo soggetto.

Così non fosse, si danneggerebbe una filiera economica che dovrebbe essere valorizzata per il bene del Paese intero.

Così non fosse, allora, per equità, sarebbe giusto che Cdp acquistasse le imprese di costruzione iscritte ad Ance concordando con ogni imprenditore il prezzo di vendita della propria realtà imprenditoriale.

Non mortifichiamo definitivamente tutti quegli operatori economici (grandi/medi/piccoli/micro) che quotidianamente tentano di rispettare le regole e da anni patrimonializzano le proprie aziende senza aspettarsi l'aiuto di nessuno e che pretendono però rispetto per se stessi e per i propri lavoratori.

Presidente Ance

Un intervento della Cdp rischia di alterare un mercato che dimostra di non tutelare imprese che resistono alla crisi

Un tavolo tecnico per salvare l'Inpgi

PROFESSIONI

I ministeri di Economia e Lavoro cercano una via per riportare in bonis l'ente

Federica Micardi

I ministeri scendono in campo per risolvere la questione Inpgi. Ieri si è svolto a Roma un incontro voluto dal sottosegretario al ministero del Lavoro, Claudio Durigon.

Tra i presenti, accanto al Lavoro, c'erano il ministero dell'Economia, la Ragioneria generale, il sottosegretario alla Presidenza del consiglio con delega all'Editoria Vito Crimi e, per le casse previdenziali, l'Adepp - l'associazione delle Casse - e l'Inpgi.

La questione Inpgi è tornata alla ribalta dopo che è stato dichiarato inammissibile l'emendamento al decreto previdenza che prevedeva l'iscrizione all'istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani anche dei comunicatori (si veda il Sole 24 Ore del 21 marzo).

L'incontro di ieri, secondo Durigon, è andato «molto bene, abbiamo affrontato diversi temi - racconta - abbiamo previsto la costituzione di una commissione tecnica di Economia e Lavoro che dovrà individuare una cornice che consenta all'ente di risollevarsi dalla situazione di crisi in cui si trova». L'Inpgi sta pagando la crisi dell'editoria e la perdita di oltre 3.600 posti di lavoro in pochi anni. Il bilancio 2018 si è chiuso con un disavanzo corrente di 175 milioni di euro.

«Tra le soluzioni sul tavolo c'è sempre l'allargamento della platea, che però va accompagnata da una ridefinizione di tutto l'asset Inpgi - spiega Durigon -; c'è la volontà di intervenire per trovare una soluzione definitiva così da non dover effettuare altri interventi in futuro, serve quindi un piano economico finanzia-

rio sostenibile ed efficace che sia valido per tutti, per questo è importante ci sia una commissione dedicata».

Vito Crimi sottolinea la necessità che l'eventuale allargamento ai comunicatori venga fatto come atto conclusivo di un percorso che affronti la metamorfosi che ha avuto negli anni la professione giornalistica. «L'Inpgi è l'unica cassa di previdenza privata che provvede anche alle Naspi, alla cassa integrazione, agli stati di crisi - spiega - una scelta fatta allora per tutelare l'autonomia della libera informazione, una tutela che non ha giustificazione per i comunicatori, per esempio. Ha senso che io sottragga all'Inps queste tutele, mi chiedo? Lo stato di crisi di un'azienda privata che deve licenziare dei comunicatori lo gestisce l'Inpgi? Sono questioni che vanno risolte prima». Crimi ha anche sottolineato che in passato all'Inpgi è stata molto generosa, e infatti esiste una sostanziale differenza tra le pensioni medie dell'Inpgi, «che sono intorno ai 75mila euro» e quelle dell'Inps «che arrivano a 35mila euro», Crimi aggiunge poi che oggi la situazione si è ribaltata e «le nuove pensioni Inpgi arrivano a circa 23mila euro».

Il presidente Adepp Alberio Olivetti, attraverso un comunicato ha ringraziato «il sottosegretario Claudio Durigon per aver convocato la riunione di oggi, che prelude a una soluzione positiva per l'Inpgi e tutti gli iscritti attuali e futuri». Durante l'incontro, l'Adepp ha anche sottolineato l'importanza di due proposte per il decreto sulla crescita che prevedono di destinare il 5% degli attivi patrimoniali delle Casse a maggiori prestazioni di welfare e di subordinare il saldo e stralcio dei contributi previdenziali a regolamenti degli Enti sottoposti ad approvazione ministeriale.

C'è la volontà di trovare una soluzione in tempi brevi: il primo incontro del tavolo tecnico sarà già la prossima settimana, probabilmente mercoledì.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PANORAMI

LA CIRCOLARE ACCREDIA

Progettazione Bim, geometri e periti verso la riammissione

Circolare sospesa. Accredia fa subito marcia indietro e, dopo le polemiche scatenate dalla pubblicazione del documento 8/2019 per l'esclusione di periti e geometri (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), apre a un prossimo allargamento delle certificazioni Bim anche ai soggetti non laureati.

Il tema - va ricordato - riguarda le nuove certificazioni legate al mondo della progettazione in Bim (Building information modeling), il metodo di pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni tramite aiuto di software, che sta progressivamente diventando obbligatorio nel sistema degli appalti pubblici italiani.

Le specializzazioni di questo settore rientrano nel recinto delle professioni non regolamentate e, per questo, la loro qualificazione è sottoposta ad autoregolamentazione volontaria: la relativa certificazione si basa

su una norma tecnica (Uni 11337-7), resa disponibile da poche settimane, che ne definisce i contorni.

Savoncelli (Cng): escludere la certificazione per i non laureati crea una distorsione del mercato

Qualche giorno fa una circolare di Accredia (l'ente italiano di accreditamento) è intervenuta per dare indicazioni sulle modalità di applicazione della norma tecnica. Scatenando reazioni molto dure, per la decisione di riservare la certificazione, per tutte le nuove specializzazioni, a soggetti con «un grado di istruzione pari a una laurea magistrale o quinquennale di laurea specialistica». Tagliati fuori, quindi, geometri e periti.

Per rimediare all'errore, adesso Accredia decide di fare un passo indietro e di «sospendere la circolare». Nei prossimi giorni, sarà avviato un confronto con le parti interessate, per studiare come operare le dovute correzioni. La strada che si percorrerà, comunque, pare già segnata.

Per alcune delle quattro professionalità da certificare (Bim specialist, Bim coordinator, Bim manager e Cde manager) il paletto della laurea sarà cancellato. Quasi certamente questo avverrà per la figura «base», quella dello specialist. È possibile, però, che si vada addirittura oltre, cancellando del tutto il requisito della laurea.

Decisione molto apprezzata dal presidente dei geometri, Maurizio Savoncelli: «Quando si fa un errore, tornare indietro per correggerlo è sempre positivo». Detto questo, sulla questione «per noi è importante considerare due elementi. Il primo è che le attività di progettazione, riservate ad alcune categorie professionali dalla legge, vanno tenute nettamente distinte dalle attività legate alla modellazione Bim, per le quali è prevista la nuova certificazione. Il secondo punto riguarda proprio la certificazione: è evidente che questa non può escludere i soggetti non laureati, sarebbe una distorsione del mercato assolutamente incomprensibile». Bene, allora, il passo indietro.

— **Giuseppe Latour**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

