

Rassegna Stampa

di Martedì 21 maggio 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
8	Il Fatto Quotidiano	21/05/2024	<i>Int. a P.Silva: "Sulla diga progetto folle: rischio collasso e tsunami" (A.Moizo)</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
3	Il Sole 24 Ore	21/05/2024	<i>Milano: soluzione dopo l'inchiesta per abuso edilizio (S.Monaci)</i>	5
3	Il Sole 24 Ore	21/05/2024	<i>Professionisti: "Bene sanare piccoli abusi, no ai condoni" (F.Landolfi/G.Latour)</i>	6
6	Il Sole 24 Ore	21/05/2024	<i>Comunita' energetiche: l'Anci detta le linee guida ai Comuni (C.Dominelli)</i>	7
1	Il Sole 24 Ore	21/05/2024	<i>Piano casa, la mappa degli interventi (F.Landolfi/G.Latour)</i>	9
24	Il Sole 24 Ore	21/05/2024	<i>Dal 2024 superbonus rateizzato in dieci anni (L.De Stefani)</i>	11
1	Italia Oggi	21/05/2024	<i>Ecco la minisanatoria edilizia (F.Cerisano)</i>	13
Rubrica Economia				
1	Corriere della Sera	21/05/2024	<i>Debito, altola' dal Fmi: l'Italia ritiri le misure inefficienti (F.Fubini)</i>	15
16	Avvenire	21/05/2024	<i>Manifattura in ripresa nel 2024 Le esportazioni fanno da traino (C.Arena)</i>	17

L'INTERVISTA • Piero Silva L'ex project manager dell'opera

“Sulla diga progetto folle: rischio collasso e tsunami”

» **Andrea Moizo**

GENOVA

Il centrodestra e i protagonisti della grande diga foranea di Genova, lambita dalle inchieste, provano a blindare il maxi-appalto. Domani la Regione rifinanzia con 57 milioni la seconda fase, venerdì ci sarà la posa del primo cassone. I (tardivi) allarmi dell'Autorità portuale al consorzio costruttore, capitanato da Webuild, sui ritardi e le problematiche tecniche vengono derubricati a ordinaria amministrazione dal commissario all'opera, il sindaco Marco Bucci (non indagato), uno degli uomini simbolo di quel “modello Genova” oggi travolto dalle indagini. Chi non ha mai taciuto le forti criticità dell'opera è Piero Silva, l'ex responsabile del *project management*, polemicamente dimessosi ormai più di due anni fa, quando Bucci e l'allora presidente del porto Paolo Emilio Signorini (ora agli arresti nell'inchiesta che ha colpito il governatore Giovanni Toti) ignorarono gli allarmi sull'impianto geotecnico del progetto

e i tempi di realizzazione.

Ingegner Silva, cosa pensa della posa del primo cassone, ora che pure l'Autorità portuale ha ammesso che avverrà senza aver testato la tenuta dei fondali?

La situazione è preoccupante. Malgrado gli innumerevoli segnali di problemi, si continua a non mettere le carte sul tavolo e a giocare col fuoco. Mai e poi mai si inizia a costruire un'opera marittima senza aver concluso positivamente le verifiche geotecniche.

Cosa si rischia per l'instabilità dei fondali?

Il collasso geotecnico, cioè il crollo dell'opera che rischia di provocare un'onda lunga (dell'ordine dei 150 secondi) con conseguenze potenzialmente devastanti. Ci sono casi noti in letteratura, *in primis* quelli di Nizza del 1979, che fece anche diverse vittime, o Sibari nel 1977, il cui piccolo scalo fu fortemente danneggiato. Figurarsi cosa accadrebbe nel primo porto italiano.

Come si può evitare tale scenario?

Se proprio non ci si vuole fermare e ripensare il progetto, il minimo è evitare di demolire la diga vecchia prima che la nuova sia sottoposta a una mareggiata importante, il più valido dei test. È chiaro però che si

tratterebbe di un ripiego che non elimina il rischio di realizzare un'opera costosissima, inutile e con tempi molto più lunghi di quelli che si propa-gandano.

Si potrebbe invece ancora fare qualcos'altro?

Certo, anzi sarebbe doveroso! L'attuale progetto continua a esser propugnato senza vere ragioni tecniche, nell'incredulità dei maggiori esperti europei, dato che si potrebbe migliorare l'accessibilità nautica al porto con una diga realizzata su fondali meno profondi e più stabili. Bucci e Signorini hanno sempre opposto come pretesto il vincolo della Soprintendenza su 200 metri della diga esistente. Ma nessuno ha mai provato a discutere con quest'ente, in altre occasioni sensibile alle ragioni di porto e città, i vantaggi che il progetto alternativo garantirebbe a fronte del sacrificio del mantenimento *in situ* dell'attuale diga ottocentesca, peraltro preservabile diversamente.

Quali i benefici?

Innanzitutto i risparmi. L'attuale progetto non costerà meno di 2 miliardi di euro. A spanne, con una diga su fondali non superiori a 30-35 metri, tracciato possibile, si risparmierebbero circa 900 milioni. Una cifra che permetterebbe im-

portanti interventi di sviluppo dello scalo, dall'elettrificazione piena delle banchine al miglioramento delle connessioni terrestri, tema particolarmente sentito a Genova.

E in secondo luogo?

L'incertezza geotecnica sarebbe come detto contenuta e l'abbattimento del troncone di vecchia diga consentirebbe di posizionare il cerchio di evoluzione (dove le navi fanno manovra nei porti a ingresso unico, *ndr*) in un luogo migliore. E poi i tempi, aspetto su cui le menzogne sono ridicole e tragiche. Basta considerare le altre dighe a cassoni di realizzazione recente. A Nador, in Marocco, in condizioni di fondale decisamente migliori non si è andati oltre i 350 metri l'anno. L'attuale progetto genovese, al netto di inconvenienti, non terminerebbe prima del 2036. Ridimensionandolo si potrebbe puntare al 2030.

Ma perché allora continuare così?

Fatico a spiegarmelo. Bucci è persona intelligente, non può non aver capito. Ma non si può nemmeno attribuire un simile errore e i possibili danni che ne deriveranno all'ego di una sola persona. D'altronde ad altre spiegazioni non voglio pensare. Quel che mi preme è che un progetto cresciuto nella menzogna torni nella verità: siamo ancora in tempo.

**Il crollo sarebbe
un disastro, serve
costruire su
fondali più bassi
Così invece si
finisce nel 2036...**



159329

Milano: soluzione dopo l'inchiesta per abuso edilizio

Urbanistica

Il Comune e il Mit per ora hanno trovato un accordo solo sulle nuove costruzioni

Sara Monaci

MILANO

Milano aspetta il decreto che potrebbe aiutare la città ad uscire dall'impasse provocata dalle inchieste della procura contro l'abuso edilizio. Probabilmente la soluzione per il capoluogo lombardo non sarà immediata: non ci sarà subito una norma ad hoc da presentare al prossimo consiglio dei ministri, ma si dovrà aspettare la fase di conversione del decreto sui piccoli condoni voluto dal ministro alle Infrastrutture Matteo Salvini.

Gli uffici tecnici di Palazzo Marino stanno lavorando con il governo per la definizione di un testo, che ancora non ha trovato una sua definizione, ma che viene ritenuto necessario per sbloccare quei cantieri che con le inchieste si sono fermati.

Sotto la lente ci sono 150 nuove costruzioni, di cui circa 40 oggetto di valutazione degli inquirenti in modo più "attento", mentre per una decina sono state aperte vere e proprie indagini, dopo i casi più noti di Piazza Aspromonte, via Crescenza-go (Park Towers) e via Stresa. Molti gli indagati, tra cui funzionari comunali che lo stesso sindaco Giuseppe Sala ha dichiarato di voler aiutare. I reati contestati sono a vario titolo la lottizzazione abusiva, l'abuso d'ufficio e il falso, partendo da una legge degli anni Sessanta (legge Ponte) che stabiliva l'utilizzo di procedure più complesse per costruzioni o ristrutturazioni oltre i 25 metri di altezza o tre metri cubi per

metro quadrato. L'ipotesi degli inquirenti è che non siano state invece rispettate le norme che prevedono, prima di costruire, la realizzazione di un piano attuativo o il rilascio di un permesso, ma che invece sia stata impropriamente sfruttata la più comoda strada della "scia", un'auto-certificazione più veloce e con minori oneri. Al contrario il Comune ha sempre contestato questa interpretazione, ritenendo di aver rispettato il Testo unico sull'Edilizia, che nelle sue ultime modifiche ha sostanzialmente dato la possibilità di ricostruire senza mantenere la stessa sagoma dell'edificio precedente, mettendo come unico vincolo il mantenimento della stessa volumetria.

Il confronto fra tecnici di Palazzo Marino e del Mit per il momento ha portato ad un accordo parziale. Per quanto riguarda le nuove costruzioni con un'altezza superiore ai 25 metri e una volumetria da 3 metri cubi per metro quadro il decreto verrà arricchito con un'interpretazione secondo cui è sufficiente il rilascio di un permesso se l'edificio viene costruito in una zona già urbanizzata, o una semplice scia se il Piano di governo del territorio contempla questo tipo di opere.

C'è invece ancora confusione su tutto ciò che riguarda le ristrutturazioni, che secondo il Comune potrebbero, come detto, modificare completamente la sagoma dell'edificio di partenza, ma che secondo il Mit potrebbero aver bisogno di un approfondimento ulteriore.

Il tema nel suo complesso è comunque delicato dal punto di vista politico, non solo tecnico. I vertici del Comune di Milano infatti preferirebbero una formula normativa diversa rispetto al condono, che indirettamente diventa la constatazione di una colpa. Il dibattito in corso è reso più complicato anche da questo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

Professionisti: «Bene sanare piccoli abusi, no ai condoni»

Le reazioni

Categorie in attesa
del decreto. Confedilizia:
«Intervenire sugli affitti»

**Annarita D'Ambrosio
Flavia Landolfi
Giuseppe Latour**

Professionisti in ordine sparso sul decreto salva casa in dirittura di arrivo sui tavoli di Palazzo Chigi. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, se il decreto conterrà una sanatoria delle piccole difformità «il nostro giudizio sarà positivo», perché «le nostre associazioni territoriali e i nostri tecnici confermano che vi è l'esigenza di misure finalizzate a risolvere situazioni di incertezza determinate da incoerenze spesso risalenti a decenni addietro». Non solo. Sarà necessario anche «rafforzare lo strumento che da decenni garantisce l'accesso alla casa in Italia, acquisito in proprietà a parte, e cioè l'affitto privato» anche «attraverso la leva fiscale», aggiunge.

Per Domenico Perrini, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, la manovra che le Infrastrutture stanno preparando sarà positiva, se andrà a incidere sulla sistemazione di quelle irregolarità formali che affliggono moltissimi immobili. «Partirei - spiega - dal fatto che gli ingegneri sono totalmente contrari ai condoni. Noi riteniamo che i manufatti devono avere un padre e una madre, cioè devono avere un progettista che se ne assuma la responsabilità».

In questo caso, però, non si parla di condoni. «È diversa - prosegue - la situazione di manufatti regolarmente autorizzati e completi di agibilità che presentino delle difformità. Magari, a volte, addirittura dalla loro origine. Si tratta di

opere che sono state realizzate quando non c'era un'attenzione da parte dei professionisti o delle stesse amministrazioni su alcuni aspetti. Penso, ad esempio, a situazioni nelle quali sono nate delle difformità su sagoma e prospetti. Queste difformità hanno creato differenze rispetto a quello che è presente negli atti comunali, portando a problemi nella commerciabilità dei beni. Su questo sarebbe auspicabile un intervento».

Amministratori di condominio consapevoli, poi, che qualche impatto sui condomini ci sarà. Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, precisa che «bisogna capire su quali edifici la sanatoria impatterà, per quale tipo di lavori e realizzati a partire da quali anni. È innegabile che se trasformo un balconcino in porta finestra incido sulle parti comuni. Mi aspetto che nel testo perciò si faccia esplicito riferimento alle eventuali ricadute condominiali». Tendenzialmente favorevole il presidente Unai, Rosario Calabrese secondo il quale «la sanatoria potrebbe essere una opportunità: vi sono fabbricati, costruiti prima del 1967 (quanto non era previsto l'obbligo dei titoli edilizi) che potrebbero rientrare a pieno titolo nella «regolarità edilizia», sgravando l'amministratore dalle responsabilità gestionali connesse». Per la presidente Anapic Lucia Rizzi si possono prospettare «problemi legati alla staticità dell'edificio e al decoro architettonico. Se però un balcone viene chiuso e diventa un vano, questo si ripercuote sul valore proporzionale dell'appartamento e sulle tabelle millesimali». Anche secondo la presiden-

te Aiac Napoli, Federica Sorrentino è ipotizzabile un impatto sulle tabelle «che potrebbero dover, in alcuni casi, essere revisionate addebitando i costi a chi ha posto in essere le difformità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Comunità energetiche: l'Anci detta le linee guida ai Comuni

Rinnovabili. Pronto un vademecum realizzato con il Gse per facilitare l'avvio delle Cer: dalla forma giuridica (associazione, cooperativa e fondazione di partecipazione) alla nomina dell'energy manager

Celestina Dominelli

ROMA

Tre forme giuridiche (associazione, cooperativa e fondazione di partecipazione) per spingere le comunità energetiche a trazione pubblica sulla base delle esperienze già avviate, avendo cura di predisporre, a monte, uffici o settori dedicati o nominando un energy manager al quale affidare il coordinamento delle operazioni per ottimizzare l'uso dell'energia sul territorio comunale, e considerando, dove necessario, l'individuazione di un partner qualificato e il più possibile neutrale (dai soggetti del mondo scientifico o accademico alle agenzie locali per l'energia, solo per citare qualche esempio) nella fase di avvio di una Cer comunale. Sono alcune delle indicazioni contenute nel vademecum Anci per i Comuni, redatto in collaborazione con il Gse.

Non si tratta di un documento vincolante, si chiarisce nella premessa, ma di un'agile guida per fornire alle amministrazioni pubbliche e ai territori tutte le informazioni necessarie per usufruire dei

meccanismi di sostegno destinati alle configurazioni per l'autoconsumo diffuso. Il documento precisa innanzitutto che non esiste una forma giuridica ottimale o migliore delle altre per l'avvio di una Cer, ma la scelta va effettuata tenendo conto delle diverse variabili in gioco, dal numero di soggetti da aggregare alle risorse a disposizione. Un tema, quest'ultimo, su cui il vademecum dell'Anci suggerisce, qualora si abbiano difficoltà a individuare le coperture finanziarie per questo tipo di investimenti, a far ricorso a forme di finanziamento privato nell'ambito di contratti di approvvisionamento dei vettori energetici, autogestiti o approvvigionati tramite Consip, nonché di un contratto di prestazione energetica (con una ESCo) o di altre forme di partenariati pubblico-privato.

Altro nodo che il vademecum scioglie è poi quello della forma giuridica senza indicare, come detto, una corsia preferenziale, ma guardando ai casi di Cer già avviate, come quelle di Treviso, Ferla e Frinco. Su questo fronte, la guida dell'Anci si limita solo a rimarcare che l'associazione e la cooperativa sono le forme più snelle, con facilità di entrata (e uscita) e con oneri di costituzione relativamente contenuti per l'ente (o gli enti se in ge-

stione associata), mentre la fondazione di partecipazione si è andata affermando quale forma di partenariato pubblico-privato che consente alle pubbliche amministrazioni di avvalersi dei privati per lo svolgimento di attività di interesse generale ma finisce per comportare maggiori costi, soprattutto per i Comuni più piccoli.

Tra i temi su cui la guida richiama l'attenzione ci sono poi due ulteriori tasselli. Il primo è legato alle informazioni di cui è necessario disporre. E qui il suggerimento ai Comuni è di avere sempre una fotografia aggiornata dei dati cardine sul patrimonio, sugli asset e sui propri consumi oltre che sulle aree potenzialmente idonee ad accogliere le Cer. L'altro rinvia al dialogo con gli operatori di distribuzione avendo presente, osserva il vademecum, che la rete «è il vero collo di bottiglia» con cui misurarsi. Ergo: occorre un solido masterplan per contestualizzare gli interventi di efficientamento energetico e di installazione di impianti da fonti rinnovabili negli atti di programmazione in modo integrato con le altre priorità. Affinché il ricorso alle Cer non sia un fatto episodico ma la tessera di una strategia più generale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Secondo il documento
l'amministrazione deve
disporre a monte di una
fotografia aggiornata
dei dati necessari**

Gli step propedeutici

1

LA FORMA GIURIDICA

**Tre possibili binari
per l'avvio di una Cer**

Secondo il vademecum stilato dall'Anci in collaborazione con il Gse sono tre le forme giuridiche che risultano più utilizzate per le Cer promosse dai Comuni: l'associazione, la cooperativa e la fondazione di partecipazione.

2

LE COMPETENZE

**L'energy manager
come snodo clou**

Per la guida dell'Anci la presenza nella struttura amministrativa di competenze verticali in materia energetica è un prerequisito importante. Per questo viene raccomandata la nomina di un energy manager.

3

LA COMUNICAZIONE

**Educare cittadini e
imprese tra le priorità**

Tra le priorità indicate dal documento figura anche quello della sensibilizzazione e costruzione dal basso della comunità attenta alle tematiche energetiche, responsabilizzando cittadini e imprese sui propri consumi.

2,2 miliardi

LE RISORSE DEL PNRR

Sono le risorse previste dal Pnrr sulle Cer per finanziare i contributi a fondo perduto a favore dei Comuni sotto i 5mila abitanti.



IL RUOLO DEL MINISTERO

Il ministro dell'Ambiente, Gilberto Pichetto Fratin (foto), ha impresso un'accelerazione al decreto sulle Cer e alle regole operative redatte con il Gse.



Piano casa, la mappa degli interventi

La mini sanatoria

Allo studio le ultime limature per il decreto atteso in Cdm venerdì

Salvini: non è un condono I professionisti: utile sanare i piccoli abusi

Ultimi ritocchi per il decreto salva casa, destinato a sanare piccole modifiche interne ed esterne, come lo spostamento di muri o tramezzi,

l'ampliamento di finestre, l'installazione di tende esterne. In tutto saranno toccati tre livelli di irregolarità, da quello solo formali fino a quelle più incisive, che sarà possibile regolarizzare grazie alle eccezioni alla doppia conformità. Il Consiglio dei ministri slitta da domani a venerdì. **D'Ambrosio, Landolfi, Latour e Monaci** — a pag. 3

Decreto salva casa: fuori i lavori senza permesso, dentro le tende da esterno

Gli interventi. Il Governo studia le ultime limature al testo di Salvini per il Consiglio dei ministri che slitta a venerdì. Tra le misure la sanatoria delle piccole difformità esterne e l'aumento delle tolleranze. In Parlamento le norme per Milano

**Flavia Landolfi
Giuseppe Latour**

Era atteso per domani ma slitterà ancora: il piano salva casa promesso dal ministro Salvini approderà in Consiglio dei ministri venerdì mattina. E nel frattempo, per preparare il terreno, il leader del Carroccio e vicepremier torna a rassicurare i detrattori, ma anche gli alleati di governo, sulla natura del provvedimento. «Non è un condono - ha detto a margine di un convegno a Bologna - il testo riguarda tutte le piccole irregolarità all'interno delle mura degli italiani». E quindi «se uno si è fatto la villa abusiva con piscina in riva al mare o al fiume, no. Se uno si è trovato un immobile con la cameretta di 8 metri quadri, con il bagnetto o la grondaia fatta negli anni Ottanta che non riesce a regolarizzare o vendere viene sanato e regolarizzato».

Sul testo - dicono fonti del ministero di Porta Pia - i tecnici sono ancora al lavoro ma due elementi sembrano ormai certi: la sanatoria riguarderà piccole modifiche interne ed esterne, come lo spostamento di muri e tramezzi o l'ampliamento di finestre e l'installazione di tende da esterno. Saranno toccati, in tutto, tre livelli di irregolarità, da quelle solo formali a quelle più incisive, che sarà possibile regolarizzare grazie alle eccezioni alla doppia conformità, il meccanismo attualmente inserito nel Testo unico edilizia.

Saranno invece essere escluse le variazioni essenziali, ad esempio quelle che hanno impatti sulla stabilità dell'immobile, e gli interventi realizzati in assenza di permessi. Si punta, cioè, a regolarizzare interventi realizzati sulla base di autorizzazioni depositate in Comune e dotati di certificato di agibilità.

Il provvedimento

Il rush finale sul decreto arriva dopo giorni di stop and go e di rassicurazioni all'indirizzo di Palazzo Chigi sull'impatto del provvedimento: la premier Meloni ha più volte ribadito che non avrebbe gradito un condono; e così gli altri alleati di governo. L'esclusione totale dal perimetro dell'intervento dei lavori realizzati senza permessi va letta anche in quest'ottica.

Ad accendere un faro sul salva-casa è stato nei giorni scorsi anche il Quirinale, preoccupato di un eccessivo ricorso alla decretazione di urgenza in assenza di condizioni concrete. Ma ora il campo sembra libero e finalmente il testo si avvia verso il Consiglio dei ministri.

La sanatoria

Il decreto conterrà la possibilità di sanare modifiche interne, come lo spostamento di muri e tramezzi o la chiusura di verande e piccole modifiche esterne, come l'ampliamento di finestre e balconi o la realizzazione di tende da esterno. Ma invece non interverrà per la regolarizzazione di alcuni piani di rigenerazione urbana a Milano: inizialmente prevista, slitterà in fase di conversione del testo in Parla-

mento, come fanno sapere dall'entourage del ministro.

Avanti tutta per le tolleranze costruttive (che saranno innalzate rispetto all'attuale 2%) e le parziali difformità; quindi difformità minori che non vanno a incidere sulla struttura di un edificio, sulle sue caratteristiche essenziali.

L'obiettivo è consentire di sanare i piccoli interventi non pienamente legittimi, ma non spingersi fino a un vero condono di abusi edilizi. Sulla scrivania dei tecnici del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ci sono, principalmente, tutti quei casi di lavori effettuati prima del varo di una normativa edilizia strutturata che, ad esempio, consentisse di certificare le varianti. Sono cantieri nei quali, ad esempio, era prassi depositare i titoli in Comune e, poi, effettuare piccoli cambiamenti in cantiere. Allo stesso tempo, sono sotto esame tutte quelle situazioni di piccoli cambiamenti interni stratificati negli anni, oggi difficili da ricostruire.

Rientrano, così, in questa definizione, tutte le modifiche interne ad un appartamento ma anche, potenzialmente, alcune piccole modifiche esterne, come l'ampliamento di finestre e balconi. Il testo lavora sugli scostamenti dai parametri autorizzati, di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio, e sugli interventi non eccessivamente pesanti e impattanti, che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e comunicazione. Un esempio concreto in questo senso so-

no le tende, anche da esterno.

Il provvedimento, quindi, agirà sugli edifici realizzati prima della fine degli anni 70 (anche se le date precise sono in corso di definizione). Quindi, diventerà possibile sanare le tolleranze esecutive di cantiere: oggi il tetto per queste è al 2%, ma verrà incrementato. Resta fermo il fatto che non dovrà essere compromessa la stabilità dell'edificio. Stesso discorso per le parziali difformità, come finestre o balconi: in questo caso è previ-

sta la regolarizzazione con semplice sanzione. Non ci saranno, in conclusione, sanatorie per le variazioni essenziali e gli interventi realizzati in assenza di permessi.

Le reazioni

Viaggiano sotto il segno della prudenza le reazioni che arrivano dagli alleati di governo. Quindi, per l'altro vicepremier, Antonio Tajani, «vediamo quando ci sarà il testo definitivo ma mi pare che si stia andando nella giu-

sta direzione».

Senza appello, invece, le opposizioni: «Se Salvini la smettesse di fare l'avvocato difensore di Toti e si occupasse un po' meno di promettere condoni di qualunque tipo, avrebbe ben altro da fare per salvare le case degli italiani», fanno sapere in una nota i deputati dem capeggiati da Chiara Braga. Gli fanno eco i parlamentari M5S: «Purtroppo - scrivono in una nota - si sente puzza di condono anche a chilometri di distanza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3

I LIVELLI DI IRREGOLARITÀ

Difformità di natura formale, come il disallineamento tra il progetto e il cantiere; difformità interne, come gli spostamenti di tramezzi e le aperture

di porte; difformità più pesanti, non sanabili per effetto del regime della doppia conformità.

Il decreto allo studio del Mit si muove su questi tre livelli di irregolarità



No alla regolarizzazione di opere che hanno impatti sulla stabilità degli edifici

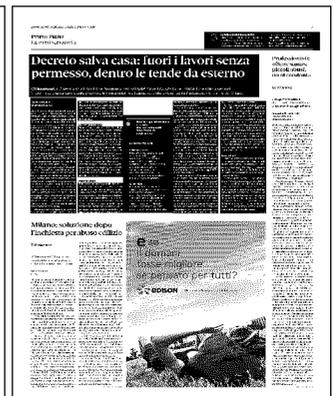
LA DATA CHIAVE

Lavori pre 1977

Per i lavori realizzati prima del 1977 (anno della legge Bucalossi) non esisteva la possibilità di effettuare varianti; quindi, le modifiche al progetto depositato in Comune non venivano corrette. Un esempio: una finestra che era sul progetto e poi non è stata realizzata.

I piani tipo

Prima del 1977, quando si faceva il progetto di un edificio, non si presentavano le planimetrie, bastava un "piano tipo". In fase di realizzazione arrivavano le modifiche: si faceva un bagno in più o si divideva una stanza. Queste modifiche oggi sono difformità



Dal 2024 superbonus rateizzato in dieci anni

Le nuove rate. La spalmatura degli sconti fiscali sarà retroattiva e verrà applicata anche al bonus barriere e al sismabonus in tutte le sue versioni

Luca De Stefani

A partire dalle spese «sostenute» dal 1° gennaio del 2024 in poi, tutte le detrazioni per i bonus edilizi devono essere ripartite nelle dichiarazioni dei redditi in dieci quote annuali di pari importo. Come prima, invece, in caso di cessione o di «sconto in fattura» dei relativi crediti, se ancora possibili, questi sono utilizzabili in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, tranne per il superbonus, per il quale la ripartizione del credito rimane in quattro anni (era cinque anni fino al 31 dicembre 2021), oltre che per la detrazione al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sisma bonus ordinario (comprensivo del sismabonus acquisti), per i quali la ripartizione del credito rimane in cinque anni.

Sono queste le conseguenze del nuovo articolo 4-bis, comma 4, del decreto legge 29 marzo 2024, n. 39, approvato dal Senato e in discussione alla Camera, nell'ambito della conversione in legge del decreto.

Sono stati, così, aggiunti agli interventi che già ripartivano la detrazione in dieci anni (il bonus casa Irpef del 50%, comprensivo del bonus casa acquisti e del box auto acquisti, l'ecobonus ordinario Irpef o Ires del 50-65-70-75%, comprensivo dell'eco-sisma bonus dell'80-85%, il bonus mobili Irpef del 50% e il bonus giardini Irpef del 36%) i seguenti tre interventi:

❶ quelli agevolati con il superbo-

onus, la cui ripartizione era e rimane in quattro quote annuali per le spese al 90% o 110% sostenute dal 2022 al 2023 (cinque anni per quelle sostenute dal 1° luglio 2020 alla fine del 2021);

❷ quelli finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche, con la detrazione Irpef o Ires del 75%, la cui ripartizione era e rimane in 5 quote annuali per le spese sostenute nel 2022 e nel 2023;

❸ gli interventi antisismici ordinari (comprensivi del sisma bonus acquisti), con la detrazione Irpef o Ires del 50-70-75-80-85%, la cui ripartizione era e rimane in 5 quote annuali per le spese sostenute dal 2017 al 2023 (era in 10 anni per quelle sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016).

Queste tre nuove ripartizioni in dieci anni interesseranno solo le spese «sostenute» dal 1° gennaio 2024 in poi (non quelle sostenute negli anni precedenti); quindi, considerando che la legge di conversione entrerà in vigore solo il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, inciderà retroattivamente sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 alla data di entrata in vigore, modificando la programmazione del carico fiscale dei prossimi anni dei contribuenti agevolati.

In questo senso, in generale, le persone fisiche, gli amministratori di condominio, i professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici e le associazioni tra professionisti considerano «sostenuta» la spesa nel momento del suo pagamento (principio di cassa), mentre le

imprese applicano il metodo della competenza dell'articolo 109 del Tuir (ultimazione, Sal o per il sismabonus acquisti il rogito notarile), anche se in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.

A riguardo si ricorda che, per le barriere architettoniche, dal 30 dicembre 2023 il pagamento va fatto sempre con bonifico «parlante», anche dalle imprese, le quali, ciò nonostante, continuano a individuare il momento dell'investimento agevolato con il principio di competenza.

Come detto, però, l'aumento da quattro-cinque anni a dieci anni della ripartizione della detrazione, utilizzabile in dichiarazione dei redditi in maniera verticale con l'Irpef o con l'Ires, non inciderà sulla ripartizione del credito utilizzabile in compensazione verticale od orizzontale (non con debiti contributivi, in generale, per le banche dal 2025) in F24 da parte dei cessionari o dei fornitori a seguito di cessione del credito o di sconto in fattura (se ancora possibili). Infatti, anche se la regola generale prevede la coincidenza di ripartizione temporale tra detrazioni e crediti acquisiti o scontati, per il superbonus si continuerà a ripartire il credito acquisito o scontato in quattro anni, mentre per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sismabonus ordinario si continuerà con la ripartizione in cinque anni.

Nulla cambia anche relativamente alle cessioni successive alla prima o allo sconto in fattura, che vengono effettuate dalla Piattaforma della propria area riservata dell'agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Per la cessione di crediti
resta identica
la vecchia scansione
di utilizzo dei bonus
in quattro o cinque rate**

IN BREVE

Detrazioni

Le detrazioni di superbonus, sismabonus e bonus barriere architettoniche a partire dal 2024 saranno spalmate su dieci anni

Crediti fiscali

Non cambiano le regole per i crediti fiscali, quando sia possibile cedere. Resta, nei casi già previsti, la rateizzazione a quattro e a cinque anni



Retroattività. Diversi interventi normativi inseriti nel decreto 39/2024 hanno effetti sul passato



159329

Ecco la minisanatoria edilizia

Domani in Consiglio dei ministri il decreto legge per sanare le irregolarità minori, sia interne (es. tramezzi o soppalchi) sia esterne (es. ampliamento di una finestra)

Sanabili tutte le difformità minori che non incidono sulla struttura di un edificio. Non solo interne agli appartamenti (per esempio, tramezzi e soppalchi) ma anche esterne come l'ampliamento di finestre e balconi o l'installazione di tende da esterno. Il decreto legge sulla pace edilizia che andrà domani in consiglio dei ministri consentirà di sanare le irregolarità lievi, che non possono essere considerate un illecito edilizio.

Cerisano a pag. 22

Domani in cdm il dl del ministro Salvini. Difformità regolarizzabili pagando la sanzione

Pace edilizia dentro e fuori casa

Sanabili tramezzi e soppalchi. E balconi, finestre, tende

DI FRANCESCO CERISANO

Sanabili tutte le difformità minori che non incidono sulla struttura di un edificio. Non solo interne agli appartamenti (per esempio, tramezzi e soppalchi) ma anche esterne come l'ampliamento di finestre e balconi o l'installazione di tende da esterno. Per le parziali difformità, soprattutto negli edifici costruiti prima della fine anni '70, sarà prevista la regolarizzazione con il pagamento di una semplice sanzione.

La pace edilizia che il governo presenterà domani in consiglio dei ministri con un decreto legge fortemente voluto dal ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini** renderà più semplice regolarizzare tutte quelle irregolarità che proprio per la loro lieve entità non possono essere considerate un illecito edilizio. Ma non interverrà a sanare difformità più consistenti (variazioni essenziali delle planimetrie) o abusi edilizi realizzati in assenza di permessi. L'obiettivo sarà duplice: ridurre la burocrazia, liberando gli uffici comunali spesso oberati da richieste di sanatoria, e rilanciare le compravendite immobiliari perché oggi basta che emerga una di queste lievi irregolarità per mettere a rischio la predisposizione dell'atto notarile. Beneficeranno delle semplificazioni anche le pratiche di ristrutturazione edilizia degli immobili costruiti prima degli anni '50: non

saranno più richiesti certificati impossibili da acquisire.

Il decreto legge "Salva casa", i cui contenuti ItaliaOggi è in grado di anticipare, interverrà anche sulle tolleranze esecutive di cantiere, che non compromettono la stabilità degli edifici, come per esempio il minor dimensionamento o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali.

Per il momento niente norma Salva Milano

Per il momento nel decreto non sarà contenuta la cosiddetta norma "Salva Milano" che dovrebbe chiarire il destino di alcuni interventi edilizi in costruzione nel capoluogo lombardo oggi fermi in quanto finiti nel mirino della procura milanese. La norma Salva Milano, come concordato nei giorni scorsi tra lo stesso Salvini e il sindaco **Beppe Sala**, arriverà con un emendamento bipartisan da inserire in parlamento in fase di conversione del decreto legge.

La Lega si augura che dal cdm di mercoledì esca una fumata bianca su un testo che dovrà essere necessariamente condiviso con le diverse anime della maggioranza. Una fumata bianca non scontata visto il clima da campagna elettorale che potrebbe portare Forza Italia e Fratelli d'Italia a sollevare più di un distinguo su un decreto che in chiave Europee rafforzerebbe non poco l'immagine della Lega e del suo leader.

"Mi aspetto un voto compatto

della maggioranza", ha auspicato il sottosegretario leghista al welfare **Claudio Durigon**. "È un decreto importante con il quale si vanno a sanare tutte le piccole irregolarità all'interno della casa e si dà finalmente legittimità ai proprietari". Ma l'altro vicepremier e ministro degli esteri **Antonio Tajani** pur esprimendo ottimismo rifiuta di rilasciare cambiali in bianco. "Stiamo parlando, vediamo quando ci sarà il testo definitivo ma mi pare che si stia andando nella giusta direzione", ha osservato. "L'impostazione dipende dai contenuti, da che tipo di sanatoria si dovrà fare. Noi già abbiamo un testo incardinato al Senato di rigenerazione urbana. Se è compatibile con le nostre proposte voteremo sì".

Confedilizia con il presidente **Giorgio Spaziani Testa** ha espresso soddisfazione per l'approdo del testo in cdm. "Finalmente si potrà valutare nel merito un testo sul quale finora si è sin troppo lavorato con la fantasia, soprattutto attraverso critiche preconcette da parte di chi vede il diavolo in ogni proposito non punitivo che concerne la casa", ha dichiarato. "Attendiamo la riunione di mercoledì e poi esprimeremo un giudizio compiuto che sarà di favore se il testo rispecchierà quanto illustrato alla Confedilizia e ad altre organizzazioni nella riunione al ministero delle infrastrutture del 4 aprile scorso".

Le anticipazioni del 4 aprile: superare la doppia conforme

Il 4 aprile scorso (si veda ItaliaOggi del 5 aprile) le prime linee di indirizzo del piano casa su cui gli uffici ministeriali hanno lavorato recependo le proposte raccolte da circa 50 tra istituzioni, enti, associazioni, ordini professionali e fondazioni del settore, sono state presentate

nel corso di una riunione tenutasi al Mit con il Dipe (dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica) e gli stakeholder. In quella sede, il ministero aveva chiarito che il principale obiettivo della riforma sarebbe stato il superamento della regola della "doppia conforme" (il principio contenuto nel Testo Unico Edilizia che prevede la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda). Tutte le piccole difformità o le lievi modifiche interne che potevano essere regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma oggi non più a causa della disciplina della "doppia conforme", potranno essere sanate. A beneficiarne sarà potenzialmente l'80% del patrimonio immobiliare italiano, come evidenziato da uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri.

Verranno anche semplificati i cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omo-

genee. Quanto al possibile gettito generato dalla misura, è ancora troppo presto per avanzare ipotesi anche se da più parti si parla di una cifra che potrebbe oscillare tra gli 8 e i 10 miliardi. Secondo quanto trapela dal ministero, l'idea sarebbe quella di far pagare le difformità quanto più si distanziano dalle regole di conformità edilizia.

© Riproduzione riservata



Il ministro delle infrastrutture Matteo Salvini porterà in cdm un decreto legge per sanare le piccole difformità edilizie



159329

 ALL'INTERNO

IL FONDO MONETARIO

Debito, altolà dal Fmi: l'Italia ritiri le misure inefficienti

di **Federico Fubini**

«I deficit e il debito dell'Italia sono alti, ritirare le misure fiscali anti-crisi inefficienti». Un attacco al Superbonus. Ecco la raccomandazione del Fondo monetario internazionale nel rapporto stilato alla fine della missione a Roma. Crescita del Pil in frenata.

a pagina 42

«In Italia debito troppo alto» Il Fmi attacca il Superbonus

Il Fondo: accelerare il risanamento. Crescita prevista ferma al +0,7% nel 2024

di **Federico Fubini**

I tecnici del Fondo monetario internazionale hanno passato alcune settimane in Italia e ripartono con una «dichiarazione conclusiva» che è la definizione stessa di debito cattivo: il Superbonus e gli oltre duecento miliardi di euro spesi in «generosi» — scrivono — crediti d'imposta per le ristrutturazioni immobiliari. Naturalmente la missione dell'Fmi, a Roma per il suo rapporto annuale «articolo 4», non dà giudizi di valore. Ma ne dà di merito: «Lo stimolo alla crescita dai crediti d'imposta immobiliari è stato piuttosto limitato in proporzione alla taglia delle risorse impiegate, a causa della loro spesa in prodotti d'importazione, dei consistenti sconti in fattura, degli accresciuti aggiustamenti al rialzo dei prezzi nelle costruzioni, nel fatto che sono stati tagliati fuori (dall'insufficienza delle risorse produttive, ndr) altri investimenti e dall'abuso di fondi pubblici».

In sostanza — dicono i tecnici dell'Fmi — il Superbonus ha innescato così tante distorsioni che ha prodotto ben poco rispetto ai costi. Per il momento però l'Italia dovrebbe crescere dello 0,7 per cento quest'anno e il prossimo, benché sia il governo che la Commissione Ue abbiano stime leggermente superiori, ma

con un'eredità di deficit e debito pubblico molto alti. Proprio in questo il Superbonus rappresenta un'eterogeneità dei fini, notano gli economisti del Fmi, causando disordine nei conti pubblici che «alza il premio di rischio dell'Italia (cioè i tassi sul debito pubblico e su tutta l'economia, ndr) e fa da freno agli investimenti del settore privato». In effetti i titoli di Roma a dieci anni hanno ancora un costo per il governo di 0,67% l'anno superiore a quelli del Portogallo e di 0,53 per cento sopra a quelli della Spagna.

Di qui la richiesta che da qualche tempo il Fondo monetario presenta all'Italia: anticipare e accelerare il risanamento. «È giustificata una correzione di bilancio più rapida di quanto pianificato (dal governo, ndr) — si legge nella dichiarazione — per ridurre il rapporto fra debito e Pil e i rischi di finanziamento del Paese, cioè il pericolo di tensioni sui mercati.

Nell'immediato, i tecnici dell'Fmi propongono di interrompere subito qualunque forma di crediti immobiliari lanciati con la pandemia e di ridurre gradualmente le garanzie pubbliche al credito alle imprese. Poi gli economisti dell'Fmi indicano l'obiettivo di un avanzo di bilancio prima di pagare gli interessi del debito pari a 3 per cento del pro-

dotta lordo da avvicinare entro il 2025-2026. Poiché oggi c'è un disavanzo dello 0,4 per cento, si tratta di una correzione di oltre 60 miliardi. Ma può aiutare a sostenere la crescita — si nota — l'esecuzione «puntuale ed efficace del Piano di ripresa e resilienza, senza comprometterne la trasparenza». E nessuna parola è scritta per caso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Missione

● Il Fondo monetario internazionale mette sotto la lente il debito dell'Italia dopo la missione nel nostro Paese

● «Anche se ha contribuito alla ripresa, la politica fiscale espansiva ha mantenuto il deficit e il debito molto alti, elevando il premio di rischio dell'Italia», pesando così sugli investimenti del settore privato



Al vertice
La managing director del Fondo monetario internazionale
Kristalina Georgieva
(foto Ap)



Manifattura in ripresa nel 2024 Le esportazioni fanno da traino

CINZIA ARENA
 Milano

L'aumento delle esportazioni e l'imminente taglio dei tassi di interesse, che dovrebbe favorire gli investimenti, sono i due pilastri che sosterranno la ripresa dell'industria italiana nei prossimi mesi. Dopo un 2023 al ribasso, con una flessione del 2,1%, è in arrivo un rimbalzo che porterà il fatturato a 1160 miliardi di euro a fine anno, con un incremento di 250 miliardi rispetto al 2019. Numeri record in un contesto globale caratterizzato da una grande incertezza. La previsione, contenuta nel rapporto sui settori industriali realizzato dalla direzione Studi e ricerche di Intesa Sanpaolo e da Prometeia, è di una crescita annua dello 0,6%. Non sarà una crescita omogenea. Dopo una prima parte dell'anno ancora debole, si prevede un secondo semestre più dinamico che beneficerà dell'impatto positivo della riduzione dell'inflazione e del conseguente ribasso dei tassi d'interesse. A fare da traino sarà l'export che crescerà del 2,6%, confermando la buona competitività dimostrata negli ultimi anni dal made in Italy. I risultati migliori sono attesi per

il settore farmaceutico, l'elettrotecnica e il largo consumo. A rallentare il passo saranno gli investimenti, in particolare quelli nel settore delle costruzioni, dopo la rimodulazione del superbonus. Quelli in beni strumentali continueranno a crescere, ma a ritmi meno dinamici con il passaggio al nuovo piano incentivante "Transizione 5.0" ancora non operativo.

Grazie al recupero del reddito disponibile eroso dall'inflazione anche i consumi interni sono previsti in ripresa. In questo caso a fare la parte del leone sono saranno i servizi (in particolare quelli legati alla socialità, come alberghi e ristoranti, cultura e spettacolo) e i beni durevoli per la mobilità. In sostanziale tenuta la spesa per beni alimentari, in calo invece quella per la casa e l'abbigliamento.

«Lo scenario globale vede un anno a due facce. Un primo semestre debole ed il miglioramento della congiuntura nel secondo semestre» ha detto Gregorio De Felice, capo economista di Intesa Sanpaolo parlando di «un quadro nel complesso promettente a patto che riprendano gli investimenti» e che ci siano regole

chiare sui decreti attuativi sul tema della Transizione 5.0.

Nel medio-periodo, vale a dire nel quadriennio 2025-2028, si prevede una crescita annua dell'1%. I settori che avranno i risultati migliori sono quelli legati alla transizione digitale e ambientale: elettrotecnica (+2,6%), meccanica (+2%) ed elettronica (+1,4%).

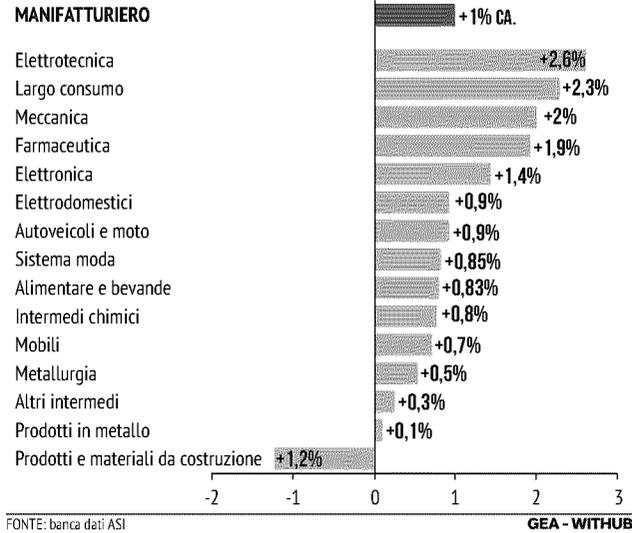
«La manifattura italiana in questi anni ha reagito molto bene mettendo a segno risultati importanti a livello europeo» ha sottolineato Alessandra Benedini di Prometeia. Un caso di scuola è quello dell'industria farmaceutica, con il nostro Paese diventato un hub produttivo. Lucia Aleotti di Menarini Group, vicepresidente di Farmaindustria, ha parlato di una crescita record, del 4,8% nel 2023. Un risultato possibile grazie ad una diversificazione tra farmaci chimici e bio-tecnologie e alla capacità di attrarre produzioni in conto terzi. Una congiuntura astrale particolarmente positiva fatta di innovazione, investimenti e di un sistema di relazioni industriali sano. «La crescita della produzione in Italia garantisce la sicurezza nazionale visto che sono circa 40 milioni le persone che assumono farmaci» ha sot-

tolineato Aleotti. In forte espansione anche il settore della cosmetica. «Le previsioni per i prossimi quattro anni sono di un aumento dell'8%, trainato dalle esportazioni. Oggi circa il 60% del make up usato in Europa è fatto in Italia, la cosmetica è diventata dopo il Covid un bene essenziale» ha evidenziato Benedetto Lavino di Bottega Veneta e presidente di Cosmetica Italia. Meno rosee le prospettive del settore dell'arredamento. Maria Porro, presidente del Salone del Mobile, ha messo l'accento sui nuovi mercati, in particolare i Paesi Arabi e l'India, e sulla ripresa del sotto-settore dei mobili da ufficio, dopo la battuta d'arresto dello smartworking, incentrata sulla riparazione e il ricondizionamento degli arredi. Stabile il settore del largo consumo che ha dovuto fare i conti con il potere d'acquisto delle famiglie falcidiato dall'inflazione. «La previsione è quella di consumi stabili nel 2024 - ha spiegato Giorgio Santambrogio del gruppo VEGÉ e vicepresidente di Federdistribuzione -. Le famiglie hanno reagito cambiando abitudini e acquistando prodotti più economici, con una forte crescita dei prodotti a marchio del distributore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE PREVISIONI SUL MANIFATTURIERO

Variazione % media annua del fatturato deflazionato, stima 2025-2028



INDUSTRIA

Il rapporto di Intesa Sanpaolo e Prometeia prevede un "rimbalzo" nella seconda parte dell'anno dopo un 2023 difficile. Farmaceutica e cosmetica i settori più vitali.

Fatturato a livelli record e crescita dello 0,6%

1.160

Il fatturato, in miliardi di euro, dell'industria italiana 250 miliardi in più rispetto al 2019

2,6%

L'aumento delle esportazioni nel corso del 2024. La domanda interna sarà invece stabile

4,8%

La crescita del fatturato del settore farmaceutico nel corso del 2023, la più alta in Europa

