

Rassegna Stampa

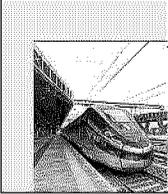
di Martedì 14 gennaio 2025



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
1	Avvenire	14/01/2025	<i>Linee sovraccariche Snodi da ampliare (C.Arena)</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
28	Italia Oggi	14/01/2025	<i>Correttivo, subappalti con riserva per le pmi (F.Cerisano)</i>	5
17	Il Sole 24 Ore	14/01/2025	<i>Piano casa e affitti agevolati: la ricetta della citta' di Milano contro il caro alloggi (M.Alfieri)</i>	6
Rubrica Imprese				
6	Il Sole 24 Ore	14/01/2025	<i>Polizze catastrofali, nuovo rinvio in attesa del decreto (L.Serafini)</i>	8
Rubrica Fisco				
29+32	Il Sole 24 Ore	14/01/2025	<i>Salva casa, nel Lazio sanatoria solo con un titolo presentato (G.Latour)</i>	10



TRENI, NUOVI RITARDI

Linee sovraccariche
Snodi da ampliare

Arena a pagina 8

L'alta velocità è cresciuta troppo Gli snodi del Nord in sofferenza

CINZIA ARENA
Milano

Un inizio di settimana difficile per il trasporto ferroviario reduce dal "sabato nero" che ha paralizzato per otto ore lo snodo cruciale di Milano. Due guasti ieri hanno causato ritardi e rallentamenti a catena, uno sulla linea dell'alta velocità Roma-Napoli all'altezza di Gricignano in provincia di Caserta per un problema ad uno scambiatore con quasi due ore di disagi, un altro alle rete elettrica lungo la tratta Milano-Piacenza all'altezza di Tavazzano (in provincia di Lodi). Non si placano intanto le polemiche sull'incidente di sabato. A livello politico con le opposizioni che chiedono le dimissioni del ministro dei Trasporti Matteo Salvini, e indiscrezioni su un'imminente valzer di nomine con la sostituzione dell'ad Luigi Corradi con Giapiero Strisciuglio, e a livello sindacale con i lavoratori che denunciano la carenza di organico nel settore della manutenzione. Trenitalia ieri ha assicurato il rimborso integrale per chi ha rinunciato al viaggio o non è riuscito a raggiungere la sua destinazione e ha rinnovato le scuse per i disagi. Il problema è che imprevisti di questo tipo sono sempre più frequenti: secondo l'Autorità dei trasporti nel 2024 le interruzioni di linea sono state ben 10 mila. Disservizi piccoli e grandi che fanno notizia quando è il delicato sistema dell'alta velocità ad incepparsi. La rivoluzione dei collegamenti a 300 km all'ora sta di fatto "pa-

gando il prezzo" del suo successo: è cresciuta talmente tanto, in termini di treni e passeggeri, che le infrastrutture inaugurate 15 anni fa sono già inadeguate. Un evento banale, come quello di sabato mattina - un black-out elettrico con un pantografo che ha danneggiato la linea aerea e isolato per ore 11 binari - si può trasformare in una vera e propria catastrofe. L'anello debole, spiegano gli esperti, sono gli snodi cittadini sottoposti alla doppia pressione dei collegamenti veloci e dei treni per i pendolari, senza considerare il "peso" dei treni merci che viaggiano di notte. Il "modello Bologna", con una stazione dedicata all'alta velocità, è la soluzione tecnica più funzionale ma ancora un'eccezione. A Firenze dove, dopo decenni di rinvii, si va in questa direzione con un interrimento di tutte le linee e la nuova stazione di Belfiore. Un tentativo analogo è stato fatto a Napoli con la stazione, già operativa, di Afragola. La pioggia dei fondi del Pnrr - ad Rfi sono stati assegnati oltre 45 miliardi - è stata dirottata al debutto dell'alta velocità nel Sud Italia, lasciando in un angolo la questione delle grandi stazioni. Il Nord però "scoppia" ed è proprio Milano, insieme a Firenze, uno degli imbuti dove i treni finiscono per incolonnarsi come le macchine.

«In tanti anni a Milano nonostante l'aumento del numero di treni non è stata predisposta

un'alternativa per deviare il traffico - spiega Andrea Boitani professore di Economia all'Università Cattolica di Milano -. Il tratto in cui si è verificato l'incidente è un tratto urbano, tra Lambrate e Milano Centrale: è uno di quei colli di bottiglia che amplifica i disagi in caso di guasti». Intervenire sul tessuto vivo delle città ha ovviamente costi e difficoltà ma è ormai indispensabile.

«C'è da dire che la congiuntura astrale è stata particolarmente negativa perché in contemporanea c'era la chiusura per manutenzione della tratta Piacenza-Milano» aggiunge Oliviero Baccelli, professore di Economia e politica dei Trasporti all'Università Bocconi. Gli italiani scelgono sempre più spesso il treno per i propri spostamenti: è più economico, più confortevole e più ecologico rispetto all'aereo. L'alta velocità che ha debuttato nel 2008 è un modello che l'Europa ci invidia. Ma probabilmente è cresciuta più del previsto. «Ha cambiato il modo di spostarsi e su alcune tratte, come la Milano-Roma ha tempi di percorrenza eccellenti. La scelta che è stata fatta nel nostro Paese è quella di creare un doppio sistema con binari dedicati, altrove come in Germania si è scelto di velocizzare tutta la rete esistente. In Italia si è puntato sulla direttrice Nord-Sud ed Est-Ovest e di fatto si sta proseguendo su questa direzione» sottolinea Boitani. Ma con minore entusiasmo. «Dopo una buona partenza ci si

è seduti sugli allori e c'è stato un forte rallentamento sul fronte degli investimenti. Negli ultimi dieci anni sono stati inaugurati solo 60 km tra Treviglio e Brescia di alta velocità mentre la Francia ha fatto dieci volte di più e la Spagna venti» aggiunge Baccelli. In questo scenario il governo ha scelto di finanziare i collegamenti Napoli-Bari, Napoli-Reggio Calabria e Palermo-Catania con i fondi del Pnrr.

Ma la questione dei nodi ferroviari delle grandi città è rimasta ai margini. «A Milano si prevede un forte aumento della richiesta di mobilità verso Genova e Venezia, ma anche verso le direttrici estere dalla Francia, grazie alla Torino Lione, alla Spagna alla Svizzera senza considerare i collegamenti per i due aeroporti di Malpensa e Bergamo. Il primo ha tempi di percorrenza lunghissimi, quasi un'ora, il secondo probabilmente avrà come stazione di partenza e arrivo porta Garibaldi» spiega ancora Baccelli. A Milano non c'è spazio per inserire nemmeno un treno nuovo: la francese Sncf che sta per entrare nel mercato italiano, con i collegamenti Milano-Parigi, non trova "slot" liberi. Milano-Rogoredo è l'unica stazione "alternativa" che funziona mentre le altre stentano a prendere piede. «Una soluzione percorribile, sul tavolo di Rfi e Metropolitana milanesi da anni, è un secondo Passante da Milano Garibaldi a Segrate completamente interrato senza fermate intermedie» conclude Baccelli.

A pesare nell'incidente di Milano è anche una gestione "mista" della manutenzione-

ne come ha denunciato il sindacato dei macchinisti Orsa. «In parte è gestita all'interno e in parte in appalto si tratta di una situazione in cui purtroppo si rischia che non si sa bene chi fa cosa» dice Boitani, aggiungendo che questo rappre-

senta un problema per la sicurezza. Per Cesare Pozzi, economista dei trasporti e docente alla Luiss di Roma, la "rigidità delle reti ferroviarie" è un dato di fatto ed è necessario un bilanciamento tra le ore di utilizzo e quelle di manutenzione. «Un bilanciamento non facile soprattutto in un momento storico in cui si stanno gestendo con una logica di mercato. Se l'obiettivo è vende-

re più biglietti si perde il valore dell'infrastruttura in quanto tale, cioè del servizio al cittadino». L'alta velocità ha costi di realizzazione elevati e secondo Pozzi si dovrebbero valutare i benefici tenendo conto anche della denatalità, e quindi di un calo di passeggeri consi-

derevole, e del territorio. Perché una cosa è fare l'alta velocità in Pianura, un'altra è costruirla in galleria. «Forse un collegamento come quello tra Bari e Napoli - aggiunge l'economista - si poteva coprire con un servizio di autobus elettrici e non con un'impresa faraonica che costa 6 miliardi di euro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA POLEMICA

Stazioni differenziate sul modello Bologna sono la soluzione per reggere l'aumento di passeggeri e di treni merci Pozzi (Luiss): prevale la logica di mercato

Boitani (Cattolica): la gestione mista della manutenzione rappresenta un problema

Baccelli (Bocconi): a Milano serve un secondo Passante ferroviario Il progetto c'è

Una addetta spiega la situazione ai passeggeri alla Stazione di Milano nella giornata critica dell'11 gennaio / Ansa



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329



Correttivo, subappalti con riserva per le pmi

Subappalti con riserva per le pmi. I contratti pubblici che riceveranno le novità del decreto correttivo al Codice appalti dovranno prevedere in materia di subappalto una quota riservata, pari al 20 per cento, a favore delle piccole e medie imprese. A tale previsione si potrà derogare solo nei casi in cui la stazione appaltante accerti l'impossibilità di applicare tale soglia, motivando la propria scelta nella delibera a contrarre. È sempre per tutelare le micro, piccole e medie imprese, viene previsto l'obbligatorio inserimento di clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni o lavorazioni oggetto del subappalto o del subcontratto. Sono alcune delle novità contenute nel decreto correttivo al nuovo codice appalti voluto dal Ministro per le infrastrutture e trasporti Matteo Salvini. Il decreto (dlgs n.209/2024 pubblicato sul Supplemento Ordinario n.45 alla Gazzetta Ufficiale n.305 del 31 dicembre 2024), entrato in vigore alla fine dell'anno, punta a favorire la partecipazione delle micro, piccole e medie imprese nelle procedure di affidamenti pubblici. Con una serie di misure che il Mit ha riassunto in una nota esplicativa.

Oltre alle novità viste sopra, va aggiunta negli affidamenti sottosoglia europea, la possibilità per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti di riservare il diritto di partecipazione alle procedure di affidamento (ovvero la sola esecuzione) a piccole e medie imprese. Inoltre, in materia di suddivisione in lotti, si prevede la possibilità di aggiudicare "lotti quantitativi" anche in assenza del requisito di "autonomia funzionale" del lotto stesso che, di fatto, limitava l'utilizzo di tale modalità di affidamento. Ciò, al fine di dare concreta attuazione alla ratio dell'istituzione della suddivisione in lotti che è volta a garantire una maggiore partecipazione alle procedure di gara delle micro, piccole e medie imprese. Infine, in materia di accordo di collaborazione, si prevede espressamente che tra gli obiettivi collaterali dell'accordo, volti al conseguimento di premialità, possa essere ricompresa la promozione della partecipazione ai subappalti o sub-contratti delle piccole e medie imprese con sede operativa nell'ambito territoriale di riferimento delle prestazioni.

Francesco Cerisano

1 Riproduzione riservata

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



Piano casa e affitti agevolati: la ricetta della città di Milano contro il caro alloggi

Disagio abitativo

Palazzo Marino punta a sviluppare il progetto «Case ai lavoratori»

Servono soluzioni strutturali dopo anni di grattacieli e quartieri deluxe

Marco Alfieri

Poco prima di Natale il Comune di Milano ha sottoscritto con Atm un accordo per 30 alloggi popolari da ristrutturare e mettere in affitto ai dipendenti dell'azienda che gestisce tram e metropolitane. L'accordo, che ha durata di 12 anni, prevede che Atm progetti e realizzi a proprie spese interventi di adeguamento edilizio e impiantistico. Terminata la ristrutturazione, l'azienda metterà gli appartamenti a disposizione dei dipendenti, soprattutto assunti da meno di due anni, in possesso di specifici requisiti, tra cui Isee non superiore ai 26mila euro. Il canone di locazione previsto è di 72 euro mq/anno (più spese accessorie). Gli alloggi assegnati si trovano nei Municipi 6, 7, 8 e 9.

«Ringrazio Atm per l'impegno preso a favore dei propri dipendenti in un periodo in cui anche chi ha un impiego fatica a sostenere i costi dell'abitare», ha commentato l'assessore alla Casa, Guido Bardelli.

A inizio dicembre era già stato siglato un accordo simile con A2A per l'assegnazione di altre 30 unità abitative sfitte situate nei Municipi 2, 3 e 4 da rinnovare e mettere in locazione a dipendenti di Amsa (la municipalizzata che gestisce i rifiuti) e Unareti. Grazie all'accordo un elettricista di Unareti, ad esempio, riuscirà ad

affittare un trilocale di 80 mq spendendo circa 480 euro al mese (più spese accessorie), tariffa che è meno della metà del prezzo di mercato.

Anche la Cooperativa sociale *Il Melograno* nel 2023 aveva risposto al bando comunale "Casa ai lavoratori" lanciato da Palazzo Marino e si prenderà in carico, gradualmente, circa 120 appartamenti da ristrutturare e poi assegnare attraverso gli stessi criteri. Il progetto del Comune, che mette a bando 270 immobili sfitti sparsi per la città, è vinto appunto da Atm, A2A e *Il Melograno*, ha lo scopo di offrire alloggi a canone calmierato a lavoratori che con il loro stipendio non possono permettersi di vivere a Milano: troppo "ricchi" per i criteri delle case popolari ma con salari non in grado di sostenere locazioni sul mercato libero.

A fine ottobre, invece, Edison aveva annunciato "Una casa per i giovani", un piano rivolto ai propri neolaureati che non hanno un alloggio diverso da quello del proprio nucleo di origine. Aloro la società energetica dà la possibilità di affittare un bilocale arredato, in una zona che si trova entro mezz'ora dalla sede di lavoro e collegato con mezzi pubblici. Al giovane è richiesto un contributo spese mensile che avrà un valore non superiore a un terzo della retribuzione netta mensile. «Edison neutralizza così le differenze tra i costi degli alloggi nelle diverse città, assicurando in questo modo pari opportunità ai neolaureati di tutta Italia», ha spiegato Giorgio Colombo, Direttore HR e ICT del gruppo.

Atm, A2A, Edison, Cooperativa *Il Melograno*. Il problema di queste soluzioni è che sono una goccia nel *mare magnum* dell'emergenza casa a Milano dove non solo gli affitti sono inarrivabili, come raccontato nella prima puntata, ma anche l'acquisto di un'abitazione, secondo l'ultima analisi di Abitare Co., supera in media i 4.700 euro al mq nell'usato

(+42,4% sul 2019) e i 7.690 euro nel nuovo (+48,1% sul 2019).

Servirebbero soluzioni strutturali dopo anni di non pianificazione, grattacieli e quartieri *deluxe* (dal 2006 al 2023 a Milano è stato consumato suolo per 302,67 ettari) che hanno spinto, solo nel 2023, più di 15.400 residenti milanesi a trasferire la propria residenza in provincia (+9,7% sul 2019).

Qualche mese fa, nel pieno delle polemiche sul decreto Salva-Milano per chiudere le inchieste sui presunti abusi edilizi e proprio per frenare questo disagio abitativo, il Comune ha presentato le prime linee guida del Piano Casa che porta appunto la firma del nuovo assessore Bardelli. Il documento approvato in Giunta indica un progetto spalmato in 10 anni, con 10mila alloggi da realizzare a costi accessibili per chi abita a Milano (6.500) e nell'hinterland (3.500).

Nella sostanza, il piano si articola su due fronti: la riqualificazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (le 16.400 case popolari sfitte) per cui si stanno cercando le risorse per manutenzione e ristrutturazione, e lo sviluppo di abitazioni in regime di edilizia residenziale sociale calmierata (Ersc), vale a dire alloggi in locazione permanente con canoni che non superino il valore di 80 euro/mq all'anno.

Basterà questo piano per invertire almeno la tendenza? «Forse sarei stato più prudente sull'annuncio roboante dei 10mila nuovi alloggi, ma si tratta di un documento che segna finalmente una discontinuità», ragiona Alessandro Maggioni, architetto e presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano. Con questo Piano Casa Palazzo Marino sembra infatti dire: "Metto a disposizione una parte del mio patrimonio immobiliare per costruire alloggi per il ceto medio in difficoltà e smetto di fare solo il *rentier* o di agevolare esclusivamente la costruzione di case di lusso".

Peralto, l'Edilizia Residenziale Sociale in una città come Milano non solo è necessaria ma è anche compatibile con le aspettative di remunerazione del capitale che manifestano i

player immobiliari. «Recentemente – conclude Maggioni – abbiamo condotto uno studio in cui si dimostra chiaramente come attuando una moderata regolazione dei processi, unita a una equa redistribu-

zione delle rendite, si possa contribuire a realizzare case capaci di rispondere alle esigenze dei lavoratori essenziali per Milano». A questo punto vedremo se seguiranno i fatti. (Seconda puntata – fine)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitare a Milano

Metri quadri abordabili in acquisto e in affitto in base agli stipendi medi delle varie tipologie di lavoratori

0 10 20 40 80 160 +

QUALIFICA	Quanti metri quadri sono abordabili* in acquisto con lo stipendio medio da...?			Quanti metri quadri sono abordabili** in affitto con lo stipendio medio da...?		
	CENTRO STORICO	SEMI CENTRO	PERIFERIA	CENTRO STORICO	SEMI CENTRO	PERIFERIA
Operaio	12	17	30	16	23	41
Impiegato	16	23	40	21	31	54
Quadro	30	43	75	40	59	102
Manager	64	93	161	87	126	218
Infermiere	13	19	32	17	25	44
Medico specializzando	14	20	35	19	28	48
Dottorando	10	15	25	14	20	34
Assegnista di ricerca	12	17	30	16	23	41
Ricercatore tempo det.	18	26	45	24	35	61
Professore associato	22	32	56	30	44	75

(*) Viene considerata abordabile una rata massima del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse), ipotizzando mutuo ventennale, tasso 3,5% e copertura dell'80% del valore; (**) Viene considerato abordabile un canone massimo del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse). Si considerano i valori OMI. Fonte: OCA

LAVORATORI ESSENZIALI



IL SOLE 24 ORE,
22 DICEMBRE 2024, P. 15
Sul Sole 24 Ore la prima puntata dell'inchiesta sui costi proibitivi delle case a Milano



L'edilizia a prezzi calmierati è compatibile con le aspettative di remunerazione dei player immobiliari





Polizze catastrofali, nuovo rinvio in attesa del decreto

Le regole erano attese a fine 2024. Il ritardo adesso sta riducendo la fase transitoria prevista per adeguarsi

Imprese. Al vaglio l'emendamento al Milleproroghe per spostare la scadenza da marzo ad aprile. Il provvedimento attuativo ancora non c'è

Laura Serafini

La scadenza di fine anno per la pubblicazione del decreto sulle polizze catastrofali è ormai ampiamente superata, ma il provvedimento ancora non è stato varato. E questo rende sempre più probabile che tra gli emendamenti al decreto Milleproroghe, che saranno depositati nei prossimi giorni, spunti un ulteriore rinvio della data dalla quale fare decorrere l'obbligo a stipulare una copertura contro i danni da calamità naturali. Probabilmente si tratterebbe di una piccola proroga, dal 31 marzo alla fine di aprile.

Il ministero per l'Economia e quello per lo Sviluppo Economico dovrebbero aver ormai firmato il documento che è stato rivisto in alcune parti a seguito dei due pareri del Consiglio di Stato, uno sul decreto e l'altro sulla convenzione Ania-Sace, arrivati nel dicembre scorso. La pubblicazione del decreto viene data per imminente ormai da varie settimane, ma finora senza esito.

Compagnie e imprese attendono la pubblicazione del provvedimento (il quale dopo la firma dei dicasteri deve passare anche alla registrazione delle Corti dei Conti), che introduce una forma di obbligo per le imprese produttive a stipulare polizze contro danni causati alluvioni, frane e terremoti. Il ritardo nella pubblicazione è dovuto ai correttivi necessari ad allinearsi alle prescrizioni dei magistrati amministrativi.

Uno dei rilievi sollevati dalla sezione che si è espressa sul decreto, era proprio relativo al periodo transitorio lasciato alle imprese prima che scattasse l'obbligo di stipulare la polizza. Nella bozza di decreto fatta circolare prima del passaggio in Consiglio di Stato erano stati previsti tre mesi di tempo dall'entrata in vigore per adeguarsi. I magistrati hanno, però, messo in evidenza come quel periodo transitorio fosse in contraddizione con quanto previsto dalla finanziaria approvata a fine 2023, la quale fissava il 31 dicembre 2024 come scadenza.

È stato per quel motivo che l'Esecutivo ha deciso di inserire nel Milleproroghe lo slittamento al 31 marzo del 2025. Il rinvio della pubblicazione del decreto oltre il 31 dicembre rende ancora una volta provvedimento e norma del Milleproroghe non allineati: se, ad esempio, il decreto il fosse pubblicato domani, in teoria la scadenza per mettersi in regola scivolerebbe alla prima metà di aprile.

Nel frattempo, però, secondo alcune indiscrezioni, i ministeri avrebbero provveduto a inserire tra i correttivi introdotti dopo i pareri del Consiglio di Stato la riduzione del periodo transitorio da tre mesi a un mese. Questo in teoria potrebbe dare più tempo e consentire di arrivare fino alla fine di febbraio per pubblicare il decreto senza andare in contraddizione con il Milleproroghe.

Nella realtà, però, già oggi i tempi tecnici per consentire alle attività produttive, anche quelle più piccole come

i negozi, di adeguarsi sarebbero ridotti all'osso: sono circa due mesi e mezzo, ma il rischio è che siano ancora di meno perché il decreto difficilmente, secondo alcune fonti, sarà in Gazzetta ufficiale prima della fine di gennaio.

Da tutte queste considerazioni nascerebbe la necessità di un proroga tecnica: soprattutto per dare più ossigeno alle imprese produttive per adeguarsi. Il decreto incentivi varato a fine anno, infatti, è già entrato in vigore con tutte le sue implicazioni: in particolare la previsione per la quale le imprese che non hanno una polizza contro le calamità naturali perdono il diritto agli incentivi pubblici, comportando la decadenza. Se si pensa che il 30% delle attività produttive (soglia che sale sopra il 50% per le microimprese) ha in essere finanziamenti supportati dalle garanzie pubbliche, si può immaginare quale potrebbe essere l'impatto. Altro aspetto evidenziato dai magistrati è lo scoperto non superiore al 15 per cento per tutte le imprese, mentre nel decreto per le imprese con fatturato superiore a 30 milioni l'entità dello scoperto è lasciata alla negoziazione tra le parti. L'ingongruità sarebbe stata superata seguendo le prescrizioni del Consiglio di Stato, e cioè con l'invio di una relazione supplementare che giustificasse la scelta. In particolare, il motivo è legato alla necessità di lasciare flessibilità per le aziende più grandi di aumentare lo scoperto, anche al fine di ridurre il costo della polizza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

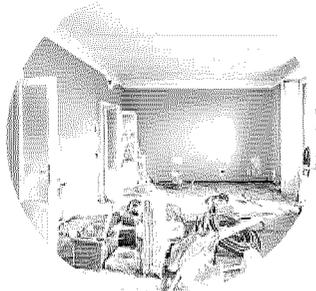


Assicurazioni contro le catastrofi. La scadenza di fine anno per la pubblicazione del decreto è ormai superata, ma il provvedimento ancora non è stato varato

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



DOPO LA DELIBERA

Dopo la delibera di giunta sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la Regione Lazio torna sulla sanatoria per la cui applicazione diventa essenziale avere agganciato le opere a un titolo edilizio.

Salva casa, nel Lazio nuove regole Sanatoria solo con un titolo presentato

Edilizia

Una circolare analizza l'accertamento di conformità per guidare i Comuni

Disciplina più sfavorevole se le opere sono realizzate quando non c'era un titolo

Giuseppe Latour

Nuove indicazioni della Regione Lazio sul Salva casa. L'attuazione del decreto n. 69/2024 avanza a singhiozzo, e prende strade differenti nei diversi territori italiani. Dopo che nei mesi scorsi molte Regioni e Comuni hanno pubblicato linee guida operative e norme per far procedere in modo spedito le sanatorie disegnate dal Governo, nel Lazio arriva una circolare (n. 1566357) che torna a disciplinare il tema, dopo che

qualche settimana fa una delibera di giunta (n. 742 del 3 ottobre) aveva affrontato la questione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Il testo, inviato dalla Direzione urbanistica ai Comuni del Lazio, si occupa soprattutto dell'articolo 36 bis del Dpr 380/2001, cioè il nuovo accertamento di conformità che consente, in caso di parziali difformità o variazioni essenziali, di presentare una richiesta di sanatoria.

L'obiettivo è dare «indicazioni univoche ed uniformi per l'applicazione su tutto il territorio regionale del nuovo istituto». Per fare questo, viene definito in modo analitico il campo di applicazione di questo istituto, andando a dirimere alcuni dubbi interpretativi. Così, la circolare illustra, in una tabella, quello che è parziale difformità e quello che è, invece, variazione essenziale, facendo una distinzione tra aree vincolate e aree non vincolate.

Il testo, poi, riassume le condizioni per l'utilizzo della sanatoria. Tra queste, le opere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al

momento della presentazione della domanda, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione. Inoltre, «devono essere state realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis». Per l'applicazione di questa sanatoria, insomma, è essenziale avere agganciato le opere a un titolo edilizio.

Un passaggio viene dedicato alle zone vincolate. Sul punto la Regione Lazio spiega che «l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 36-bis costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello già previsto dall'articolo 167 del Dlgs n. 42/2004». Quindi, il Codice dei Beni culturali e il Salva casa viaggiano su due binari paralleli per le sanatorie in

zona vincolata. «La principale differenza - dice la circolare - è di carattere procedurale ed è costituita dal fatto che l'accertamento di cui al Codice dei beni culturali costituisce un procedimento a istanza di parte, che può essere quindi attivato su richiesta diretta dell'interessato, mentre l'accertamento di cui al Dpr n. 380/2001 è una fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità». Secondo altre interpretazioni - va ricordato -, l'istituto è invece il medesimo.

La conseguenza è che, per consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole (il Salva casa ha previsto il silenzio assenso), nel caso in cui per le opere oggetto di un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica in area vincolata dovesse risultare una precedente istanza presentata alla Regione basata sul Codice dei Beni culturali, «è necessario che il soggetto istante dichiari che le medesime opere sono oggetto di una precedente istanza della quale richiede contestualmente l'archiviazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO

COME FARE PER/ Entro giovedì 16 la scadenza dell'acconto rinviato

Scade giovedì 16 gennaio il termine per la prima o unica rata dell'acconto

rinvio per le partite Iva con ricavi o compensi fino a 170mila euro.

di **Giulia Amici** e **Lorenzo Lodoli**

La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsole24ore.com