

28 ottobre 2016

New Urban Agenda

Dopo Parigi, Quito. Nella capitale più alta del mondo, 193 governi hanno firmato questa settimana la Nuova Agenda Urbana, che delinea le strategie globali di urbanizzazione per i prossimi vent'anni, sotto l'egida delle Nazioni Unite. Il documento, approvato nella conferenza Habitat III dopo mesi di negoziati delinea una visione ambiziosa di città compatte, sviluppate lungo assi di trasporto pubblico sostenibile e umanizzate da una crescita policentrica, che cerca d'indirizzare il processo d'inurbamento lungo linee nuove, per evitare il sovraffollamento selvaggio delle megalopoli. Fra i punti centrali della Nuova Agenda Urbana c'è il cosiddetto diritto alla città - «Le città sono per la gente, non per il profitto» -, un principio concepito per spingere i governi locali a una pianificazione che privilegi il pubblico sul privato.

Le città già oggi ospitano oltre metà dell'umanità, producono il 70% del Pil globale e sono responsabili del 70% delle emissioni di gas serra, ma continuano a espandersi: entro fine 2016, altri 70 milioni di persone si saranno spostati nelle aree urbane. Entro il 2030, ci saranno 41 megalopoli di 10 milioni di abitanti o più, contro le attuali 28. Entro il 2050, l'homo civicus avrà superato i 6 miliardi di persone, due terzi dell'umanità, e genererà oltre 2 miliardi di tonnellate di rifiuti l'anno.

D'altra parte, le città sono anche grandi catalizzatori di soluzioni per la sostenibilità. Entro il 2017, per esempio, 2,5 milioni di pendolari della metropolitana di Santiago del Cile viaggeranno ogni giorno su treni alimentati da energia solare ed eolica. Singapore ha aperto la strada per una gestione efficace del traffico fin dal 1975, grazie alla prima congestion charge. Città del Capo vanta gli obiettivi di risparmio idrico più ambiziosi del continente. San Francisco e Montreal hanno di gran lunga superato gli standard dei loro governi federali per le politiche in materia di diritti umani. Il ruolo pionieristico delle città nell'affrontare le grandi sfide è stato riconosciuto nell'Accordo di Parigi sui cambiamenti climatici e nei Millennium Goals dell'Onu. Da *Città e Urbanistica*.



Sommario:

- ◆ New Urban Agenda
- ◆ Prorogati i termini Fondo Kyoto
- ◆ Vietato ribasso per gli oneri di sicurezza
- ◆ Il Fondo pluriennale ai comuni dà una spinta agli investimenti
- ◆ Nel 2016 il 30% degli italiani investe nel mattone
- ◆ Settore immobiliare: 160mld di euro per crediti deteriorati
- ◆ Finanziamenti ai comuni per demolizione opere abusive
- ◆ Superspecialistiche: il CdS sblocca il decreto per le categorie superspecialistiche

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale.

Vietato ribasso per gli oneri di Sicurezza

Nessuna possibilità di ribasso per gli oneri per la sicurezza negli appalti di lavori pubblici. Anche se il divieto non è espressamente previsto dal Codice Appalti, il chiarimento arriverà presto col decreto sui livelli di progettazione.

Lo ha assicurato il sottosegretario di Stato per le Infrastrutture e i Trasporti, Umberto Del Basso De Caro, rispondendo ad una interrogazione presentata dal deputato Pd Tino Iannuzzi.

Oneri per la sicurezza e Codice Appalti Come sottolineato dal deputato Iannuzzi, il vecchio Codice Appalti (**D.lgs. 163/2006**) escludeva gli oneri per la sicurezza da qualunque ribasso prescrivendo che questi costi dovessero essere espressamente indicati nel bando. La normativa attuale (D.lgs. 50/2016) non ha riprodotto i contenuti, ma fa riferimento ai costi ed agli oneri aziendali della sicurezza.

D'altro canto, ha fatto notare Iannuzzi, è comunque in vigore il principio generale, sancito dall'Allegato XV al D.lgs. 81/2008, in base al quale negli appalti di lavori pubblici gli oneri per la sicurezza devono essere al riparo da ogni ribasso.

Una situazione che, a suo avviso, potrebbe generare incertezze e che richiede l'intervento del Ministero per eliminare ogni dubbio.

Codice Appalti, in arrivo il decreto sui livelli di progettazione Nella sua risposta, il sottosegretario del Mit ha assicurato che nel decreto sui livelli di progettazione, attuativo del Codice Appalti, è stata espressamente prevista la non assoggettabilità a ribasso degli oneri per la sicurezza negli appalti di lavoro.

Il testo del decreto, molto atteso da professionisti e addetti ai lavori, dovrebbe essere in arrivo. Da *Edilportale*.



Il Fondo pluriennale ai comuni dà una spinta agli investimenti

Nei calcoli per il pareggio di bilancio entra anche «il fondo pluriennale vincolato, di entrata e di spesa, al netto della quota rinveniente dal ricorso all'indebitamento». La notizia più importante per i Comuni nelle bozze della manovra attesa dal Parlamento si nasconde dietro questa formula tecnica, che conferma per i prossimi tre anni il meccanismo di calcolo pro-investimenti avviato quest'anno. Il fondo pluriennale è il meccanismo che la nuova contabilità dedica alla gestione delle spese per investimenti che non si traducono in pagamenti nel corso dell'anno, e la sua considerazione nei conteggi sul rispetto dei vincoli di finanza pubblica ha aiutato i sindaci nel 2016 per un valore di 660 milioni. Per i prossimi tre anni, la manovra prospetta una replica piena, senza il tetto ridotto che era circolato nelle ipotesi della vigilia.

L'altra norma di spinta agli investimenti rappresentata dallo sblocco degli avanzi, cioè dai risparmi di bilancio bloccati nei conti comunali dalle regole di finanza pubblica, in manovra non c'è, ma la sua "sede naturale" è un altro decreto in costruzione sul tema della prevenzione antisismica: si tratta in pratica della traduzione normativa di Casa Italia, perché l'utilizzo degli avanzi comunali in conto capitale dovrebbe essere vincolato al finanziamento dei programmi nazionali di messa in sicurezza degli edifici pubblici, scuole in primis.

Al tema degli investimenti si collega anche il nuovo tentativo di accelerare l'approvazione dei preventivi comunali (caratterizzati anche nel 2017 dal blocco delle aliquote dell'Imu e degli altri tributi), perché il protrarsi dell'esercizio provvisorio rallenta inevitabilmente gli impegni in conto capitale. La scadenza 2017 viene fissata per legge al 28 febbraio, per blindarla dalle richieste di proroghe che piovono ogni anno, ma un aiuto in più viene riservato a chi approverà i preventivi entro gennaio e potrà continuare a considerare nei calcoli del pareggio le risorse in conto capitale accantonate nel 2015 che però non si sono tradotte in pagamenti quest'anno. Da *Edilizia e territorio*.



Nel 2016 il 30% degli italiani investe nel mattone

Per il 4° anno consecutivo cresce la quota di italiani che affermano di essere riusciti a risparmiare negli ultimi 12 mesi, passando dal 37% del 2015 al 40% attuale, il dato più alto dal 2003, superando di gran lunga coloro che consumano tutto il reddito (34% nel 2016 contro il 41% del 2015).

Dall'indagine Acri-Ipsos su "Gli italiani e il risparmio" emerge che al contempo tornano ad aumentare le famiglie in saldo negativo di risparmio, dal 22% del 2015 al 25% attuale, perché crescono coloro che intaccano il risparmio accumulato (dal 16% dello scorso anno al 19% attuale) e rimane costante al 6% chi ricorre a prestiti. La crisi, infatti, è ancora parte integrante della vita degli italiani, l'86% la percepisce come grave e ritiene che durerà ancora per anni. La metà dei nostri connazionali si aspetta di tornare ai livelli pre-crisi soltanto dopo il 2021.

La crescita di chi è in saldo negativo è quasi esclusivamente legata al Nord: il saldo negativo cresce di 11 punti percentuali nel Nord Est, di 6 nel Nord Ovest, di 2 nel Centro, mentre scende di un punto al Sud. Al Nord si allarga la polarizzazione tra coloro che riescono a risparmiare e coloro che sono in difficoltà. Tra coloro che hanno risparmiato di più nel 2016 ci sono soprattutto i giovani (il 56% ha risparmiato).

Investimenti, solo il 30% sceglie il mattone. Sembra che l'investimento ideale non esista più: il 32% ritiene che proprio non ci sia (+5 punti percentuali rispetto al 2015), il 30% lo indica negli immobili (+1 punto percentuale), il 30% indica gli investimenti finanziari reputati più sicuri (-5 punti percentuali rispetto al 2015 dovuto probabilmente ai bassi tassi attuali). Ultimi, con l'8%, sono coloro che indicano come ideali gli strumenti finanziari più rischiosi (-1 punto percentuale rispetto al 2015).

Gli investimenti immobiliari segnano comunque una crescita per il 2° anno di fila. Nel 2006, il 70% degli italiani vedeva nel mattone l'investimento ideale ma la percentuale è poi scesa progressivamente fino al 24% nel 2014, per poi risalire nel 2015 e arrivare al 30% nel 2016. La crescita si registra nel Nord Ovest (30% vs 23%) a scapito degli strumenti finanziari più sicuri.

Nel **Sud Italia** cresce in modo preponderante la percentuale di chi non riesce a ravvisare alcun investimento ideale (37% verso il 28%); nel Nord Est e nel Centro prevale chi predilige gli strumenti finanziari più sicuri (rispettivamente 38% e 34%). *Da Italia Oggi.*



Settore immobiliare: 160 mld di euro per crediti deteriorati

Mondo immobiliare e sofferenze bancarie, realtà legate da un filo indissolubile. Secondo i dati di Bankitalia i crediti deteriorati sono (dati a fine 2015) 360 miliardi di euro – quattro volte superiori al 2008 dice Pwc -, di cui 210 miliardi di sofferenze o Npl. Di queste 160 miliardi hanno garanzie reali, ossia presentano un sottostante immobiliare. Del totale degli Npl quindi il 47% è garantito, da un'ipoteca su un immobile.

Il mercato si è svegliato da diversi mesi, da quando sono stati cambiati e ridotti notevolmente i termini per rientrare in possesso di un bene. Secondo Pwc nel 2015 sono state molte le operazioni su Npl, quasi a quota 19 miliardi. Nei primi sei mesi del 2016 sono state registrate otto operazioni, da circa cinque miliardi. La più attiva tra le banche è Unicredit, con vendite di circa 4,7 miliardi di euro, Mps con tre miliardi, Banco Popolare con 2,1 miliardi. Nel frattempo, secondo Cerved, entro il 2020 la creazione di crediti insolubili scenderà a quota 28 miliardi.

Dopo aver atteso a lungo, e invano, la nascita della Bad bank italiana, c'è ora uno schema per portare avanti operazioni di Npl. Non tutti però hanno un parere positivo sul tipo di mercato che si sta creando. «Sono scettico sulle possibilità del mercato – dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Se non ci sono grandi compratori le operazioni non si possono fare. È un mercato che si deve misurare con grandi dimensioni. Interventi da un miliardo almeno sono la taglia minima per creare massa critica in modo tale da mettere gli operatori in condizione di lavorare gli immobili. Se le operazioni in giro sono solo da 200 milioni il mercato è destinato a finire in tempi rapidi. Le operazioni sono basate sulla variazione speculativa tra quando si compra e quando si vende. E molti beni dei pacchetti selezionati non si vendono per motivi validi, non sono riposizionabili sul mercato». Gli fa eco Daniele Buaron, presidente di First Atlantic Re holding: «Ci sono asset che valgono zero, come per esempio capannoni in una zona dove i capannoni non li vuole più nessuno. E di questo bisogna prendere atto».

Risale a novembre 2015 la prima operazione di Npl, ad aprile 2016 è stato creato il fondo Atlante, con una dotazione iniziale di 4,2 miliardi, il fondo Atlante 2 è in chiusura (si parla di tre miliardi), ma secondo gli esperti si tratta in ogni caso di importi non sufficienti a supportare l'intero mercato. A maggio quest'anno ci sono stati una serie di interventi normativi importanti. Cerved evidenzia in uno studio che grazie agli interventi messi in atto il 25% delle procedure è oggi sotto i due anni, il 50% richiede meno di cinque anni e il restante invece richiede ancora tempi lunghi (sopra i dieci anni). Non solo. Sempre in un'analisi di Cerved le banche hanno ridotto il valore di libro degli asset in sofferenze, ma i valori sono lontani dalle aspettative dei compratori di Npl.

«L'intervento di Atlante è un ottimo passo che va nella direzione giusta, ma ci vuole forte concentrazione sul ruolo degli special services - dice Graeme Parry, head of corporate finance, debt & credit advisory di JLL -, che saranno coloro che devono alla fine monetizzare i crediti. Siamo sulla strada giusta, ma ci vorranno interventi più di sistema. In Spagna Ci sono stati interventi da parte di gruppi che hanno comprato aziende di costruttori, più inseriti nel real estate per aggredire il mercato». Da *Edilizia e territorio*.



Finanziamenti ai comuni per la demolizione di opere abusive

Sulla Gazzetta ufficiale n. 251 del 26 ottobre 2016 è stato pubblicato il **Decreto 22 luglio 2016** del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare recante *“Modelli e linee guida relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione per l'accesso ai finanziamenti per gli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire”*.

Il Decreto è stato predisposto in riferimento al **decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152** ed, in particolare, al **comma 5 dell'articolo 72-bis** (introdotto dall'articolo 52, comma 1 della legge 28/12/2015, n. 221 recante *“Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali”*) in cui è disposto che **per accedere ai finanziamenti di interventi di rimozione o di demolizione di opere abusive**, i comuni avrebbero dovuto attendere un **decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare** contenente i **modelli e le linee guida** relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione da presentare allo stesso Ministero e corredata da una relazione contenente il progetto delle attività di rimozione o di demolizione, l'elenco dettagliato dei relativi costi, l'elenco delle opere e degli immobili ubicati nel proprio territorio per i quali sono stati adottati provvedimenti definitivi di rimozione o di demolizione non eseguiti e la documentazione attestante l'inottemperanza a tali provvedimenti da parte dei destinatari dei medesimi. In verità il decreto avrebbe dovuto essere pubblicato entro i primi giorni del mese di maggio ma meglio tardi che mai.

Per quanto concerne le regioni a statuto speciale nell'articolo 79 della legge n. 221/2015 che ha introdotto l'articolo 72-bis è precisato che *“Le disposizioni della presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3”*.

Speriamo che, adesso, non ci siano più remore per procedere alle demolizioni di opere e immobili realizzati, in **aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato**, ovvero di opere e immobili dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico, **in assenza o in totale difformità del permesso di costruire**. Il decreto ministeriale in argomento è composto da 2 semplici articoli e da un allegato contenente i *“Modelli e linee guida relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione per l'accesso ai finanziamenti per gli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico, in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire”* (art. 72-bis del decreto legislativo n. 152/2006). L'allegato è suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Premessa e finalità
2. Ambito soggettivo
3. Ambito oggettivo
4. Modalità di presentazione delle domande di concessione del finanziamento degli interventi di rimozione o di demolizione
5. Criteri di priorità per l'elaborazione degli elenchi delle istanze prese in carico dal sistema
6. Verifiche istruttorie ed erogazione del finanziamento
7. Restituzioni

Alle linee guida sono, poi, allegati una tabella contenente i **“Criteri di classificazione su base regionale per demolizioni e rimozioni”** ed il **“Modello scheda proposta interventi di demolizione o di rimozione”**.

Ricordiamo che il 22 giugno 2016 la conferenza Stato-Città-Autonomie locali aveva già dato il via libera all'unanimità allo schema di decreto ed in riferimento al decreto stesso il Ministro Gian Luca Galletti ha affermato che *“Agli amministratori che affrontano la piaga dell'abusivismo, spesso purtroppo senza il giusto appoggio delle realtà locali noi vogliamo fornire un sostegno reale che rappresenta anche un segnale culturale: va chiusa una volta per tutte la stagione dei condoni e delle costruzioni in spregio alle regole e al buonsenso, che mettono a rischio la vita delle persone e la tenuta del territorio. Mi auguro che questo fondo, che vale 10 milioni di euro, possa essere rapidamente esaurito e in quel caso sarà pronto a raddoppiarne l'importo”*. Da Lavoripubblici.



Superspecialistiche: il CdS sblocca il decreto di aumento delle categorie

Passeranno da tredici a quindici le categorie superspecialistiche per cui è vietato l'avvalimento. Lo prevede il **decreto** del Ministero delle Infrastrutture, che ha aggiunto le categorie OS 12-B, cioè barriere paramassi, fermaneve e simili, e OS 32, inerente alle strutture in legno.

Il decreto, attuativo del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**), ha ricevuto il via libera del Consiglio di Stato. Un mese fa lo stesso Consiglio di Stato aveva bloccato l'iter del provvedimento perché il Ministero delle Infrastrutture non aveva preso in considerazione tutti i pareri ricevuti dalle associazioni di categoria.

Opere superspecialistiche, il decreto del MIT Il Codice Appalti all'articolo 89, comma 11, esclude l'avvalimento se nell'oggetto dell'appalto rientrano opere per cui sono necessari lavori di notevole contenuto tecnologico e complessità tecnica (come strutture, impianti e opere speciali) per un valore superiore al 10% dell'importo complessivo dei lavori.

Il Mit ha stabilito l'elenco delle **15 opere superspecialistiche** comprendente le 13 categorie già indicate dall'articolo 12 della Legge 80/2014 (OG 11, OS 2-A, OS 2-B, OS 4, OS 11, OS 12-A, OS 13, OS 14, OS 18-A, OS 18-B, OS 21, OS 25, OS 30). A queste il Mit ha aggiunto la categoria OS 12-B, cioè barriere paramassi, fermaneve e simili, e la OS 32, inerente alle strutture in legno.

Opere superspecialistiche, la prima bocciatura del CdS A settembre il Consiglio di Stato ha **bocciato il decreto del Mit** accogliendo il ricorso presentato dall'Associazione nazionale costruttori edili (**Ance**) e dalla Federazione Industrie Prodotti Impianti Servizi ed Opere Specialistiche per le Costruzioni (**Finco**).

L'inserimento delle categorie OS 12-B e OS 32 era stato proposto rispettivamente da Assoroccia e FederlegnoArredo. Anche Ance e Finco avevano proposto l'inserimento di altre categorie ma, a loro avviso, il Ministero delle Infrastrutture non aveva preso in considerazione le loro idee.

Per questi motivi, il CdS aveva bloccato il parere, chiedendo al Mit di rispondere alle associazioni.

Opere superspecialistiche, il Mit ribadisce i contenuti del decreto Nei primi giorni di ottobre, il Ministero delle Infrastrutture ha spiegato in una nota che l'obiettivo del Governo è quello di limitare le opere superspecialistiche a lavorazioni con un elevato contenuto tecnico. A detta del Mit, le richieste delle due associazioni miravano invece ad accrescere l'elenco inserendo opere richiedenti un minore livello di specializzazione. Con un nuovo parere, depositato nei giorni scorsi, il **Consiglio di Stato ha accettato le motivazioni** del Ministero delle Infrastrutture e ha dato il via libera al decreto, che potrebbe quindi diventare operativo a breve. Da *Edilportale*.