



# Rassegna Stampa 27-28-29 luglio 2024

Il Sole **24 ORE**

LA **GAZZETTA**  
DEL **MEZZOGIORNO**

**1Attacco.it**

## ESTATE ROVENTE

L'EMERGENZA SICCIÀ

## LE DISPERSIONI

I Geologi: intervenire con manutenzione enuovi bacini di accumulo. Avs: ma il Governo pensa al Ponte sullo Stretto

## Invasi a secco, crollano i raccolti di olive e uva

Stato di calamità in Sicilia. Puglia e Basilicata in ginocchio



L'EMERGENZA L'invaso di Scanzano (Palermo): in Sicilia è stato di calamità

Con il picco del caldo è allerta rossa nei campi al Sud per il rischio incendi, ma anche per l'aggravarsi della siccità che sta devastando le coltivazioni, dal grano all'olio d'oliva fino ai pomodori. A lanciare l'allarme è la Coldiretti nel mappare i danni causati dalle alte temperature che continuano ad assediare il Meridione, in particolare Puglia e Sicilia.

L'emergenza resta grave in Sicilia con gli animali rimasti senza cibo e acqua e i campi arsi dalla mancanza di pioggia, mentre aumenta il pericolo di incendi con 5.800 ettari di terreni già andati a fuoco da inizio luglio. Molte aziende hanno rinunciato a raccogliere il grano, il cui crollo medio è superiore al 50% del raccolto. Per gli alberi da frutto, vigne e uliveti si stima un danno in oltre 2,7 miliardi di euro. Situazione drammatica anche in Puglia dove il caldo africano con picchi fino a 43 gradi brucia frutta e verdura nei campi. La produzione di olive è prevista in calo di oltre il 50%, come quella di grano. In Basilicata sono quasi 200 gli ettari andati a fuoco da inizio luglio, con danni da siccità per quasi mezzo miliardo di euro, tra calo di produzione,

aumento dei costi e perdita di quote di mercato. Sul fronte dei cereali il calo è dell'80% dei raccolti, mentre per i foraggi del 70%. Pessime anche le prime stime per la produzione di olio d'oliva, scese tra il 50 e il 75%, mentre per il vino è del 40%. La siccità morde anche in Sardegna con cali produttivi che interessano ormai tutti i settori, dai cereali all'ortofrutta, dopo i problemi causati dagli incendi nei giorni scorsi. Incendi che minacciano anche la Calabria dove da inizio luglio sono andati a fuoco 3800 ettari, tra aree boschive e uliveti; i problemi principali si registrano per pomodori, peperoni, angurie oltre alla cascola delle olive.

«La diga di Occhito, che ha una capacità massima di 333 milioni di metri cubi di acqua, alla data del 25 luglio conta una capacità di 75 milioni di metri cubi! In provincia di Foggia molti pozzi sono ormai secchi - denuncia Giovanna Amedei (Presidente Ordine Geologi della Puglia) - e in particolare

sul Gargano diverse sorgenti storiche che alimentano anche fontane pubbliche sono prive di acqua. Il 57% delle superfici è a rischio desertificazione. Le alte temperature di questi mesi e la mancanza di precipitazioni stanno ormai determinando una vera crisi idrica, in Puglia. La falda e gli invasi sono quasi al collasso.

Avere la consapevolezza che siamo in piena crisi idrica non basta. Bisogna aumentare l'efficienza del sistema idrico con contrasto alla dispersione

ne, manutenzione agli invasi già esistenti, consumo sostenibile dell'acqua specialmente dei pozzi attivi ma soprattutto costruire nuovi bacini di accumulo, per raddoppiare la raccolta di acqua e iniziare una politica di riutilizzo. L'acqua piovana diventa sempre più una risorsa preziosissima in una terra come la Puglia, dove circa il 57% delle superfici è a rischio desertificazione. Noi Geologi, come professionisti del settore, siamo pronti e disponibili a

dare il nostro supporto e contributo tecnico».

«Alleanza Verdi Sinistra sta spingendo il governo a occuparsene, ma al governo nessuno ascolta - dice il responsabile Mezzogiorno di Sinistra Italiana Nico Bavaro - innanzitutto perché negano la crisi climatica. E quel che è intollerabile è che ci sono situazioni - prosegue l'esponente dell'Alleanza Verdi Sinistra - in cui l'acqua c'è ma viene buttata in mare. È il caso della diga di Castelvetrano in Sicilia, cui manca il collaudo tecnico. Ma è anche il caso della diga del Liscione in Molise: basterebbero appena 10 km di condotta dal Liscione al potabilizzatore di Finocchito, per poter evitare che 60 milioni di metri cubi di acqua finiscano in mare. Basterebbero ancora due dighe fra Molise e Puglia (Palazzo d'Ascoli e Piano dei Limiti) per poter avere altri 110 milioni di metri cubi d'acqua a disposizione di Puglia e Molise. Ma non si fa nulla e di nulla si discute. Ci vogliono soldi, volontà politica e visione, ma il governo Meloni - conclude Bavaro - ha deciso di buttare 13 miliardi di euro per un ponte, pur di dare a Salvini un passatempo».

[red.p.p.]

## LA CONTA DEI DANNI

Mezzo miliardo di perdite per i produttori lucani

## CLASSIFICA

Il Corso di Laurea in Medicina e Chirurgia ad un punto dalla storica Università di Padova

# L'Area Medica dell'Università di Foggia tra le prime 10 in Italia secondo il Censis

Il direttore Serviddio: «Il nostro successo può essere strategico per l'intera Capitanata»

Quali sono le migliori Università in Italia? A stabilirlo è una nuova classifica dell'istituto di ricerca socio-economica Censis, che dopo aver analizzato lo stato degli atenei italiani e il numero delle immatricolazioni, ha stilato una lista degli istituti più virtuosi. Anche se la classifica non premia completamente gli Atenei del Sud, carenti di infrastrutture e affetti da problemi irrisolti che frenano la trasformazione delle città a vocazione universitaria, si distingue l'Area Medica dell'Università di Foggia posizionandosi tra le prime 10. «Il Corso di Laurea in Medicina e Chirurgia è 6° in classifica dietro solo a Pavia, e ad un punto dalla storica Università di Padova -



**I LUOGHI**  
A sinistra la «cittadella» di Medicina e Chirurgia dell'Università di Foggia

commenta Gaetano Serviddio, direttore del Dipartimento Medicina e Chirurgia UNIFG - Nella top list anche odontoiatria e l' appena istituita laurea magistrale di infermieristica e ostetricia che si piazza al 4° posto della classifica italiana, tallonando la bla-

sonata Università di Bologna». Un Dipartimento cresciuto anno dopo anno. «Oggi, con un totale di 4000 studenti, di cui 2000 distribuiti in sei corsi di infermieristica sparsi su un territorio vasto da San Giovanni Rotondo a Barletta passando da Matera e Lagonegro, l'Area Medica dimo-

stra che formare 1000 medici non è solo erogare un numero di ore di lezioni in aula, ma significa organizzare un'intera offerta assistenziale, posti letto, spazi, sale operatorie e reparti, e significa anche investimenti in centri di simulazione, scenari virtuali, reti internazionali e una grande

offerta post-laurea».

Serviddio cerca di spostare lo sguardo oltre i confini del perimetro universitario. «Se paragonassimo l'Università di Foggia ai grandi centri di ricerca americani che nascono in città piccole e periferiche allo scopo di fecondare territori inariditi, probabil-

mente sarebbe più immediato intendere quanto il successo dell'Area Medica possa essere strategico per l'intera terra di Capitanata. Il ruolo progressivamente assunto da Medicina dimostra quanto quest'Area senta la responsabilità nei confronti dell'intera popolazione». Ma non

mancano le difficoltà. «Medicina combatte ogni giorno con le difficoltà storiche della mancanza di risorse, paga il prezzo di una visione a breve termine della politica universitaria, si impegna per reperire risorse e qualificare gli investimenti ma avverte la mancanza di una programmazione, e a livello regionale attende che si affronti apertamente il tema della differenziazione delle mission degli atenei: obiettivamente i 4 atenei pugliesi che erogano quasi gli stessi corsi mettono in scena una competizione che ricorda i "capponi di Renzo" nei Promessi Sposi».

Per Serviddio, «sono molte le sfide a cui dovremmo provare a dare risposta: dalle telematiche che, prive di un territorio cui dover rispondere, erogano corsi di tutti i tipi e stipulano convenzioni con i nostri policlinici senza preoccupazioni di sorta su qualità della formazione e della didattica, all'adozione di metodi e strumenti per intercettare e rispondere alle domande di innovazione e di cambiamento della formazione universitaria, fino all'introduzione di approcci multidisciplinari in grado di attivare collaborazioni tra saperi per leggere e interpretare i mutamenti della società e promuovere visioni scientifiche che nessuna classifica può né rappresentare né effettivamente apprezzare».

(red. pp)

# CAPITANATA

## L'Università di Foggia inaugura oggi la stagione dell'orientamento

● Oggi a partire dalle ore 1, la web TV di Ateneo trasmetterà lo "Speciale Orientamento", un appuntamento imperdibile per studentesse e studenti in procinto di immatricolarsi all'Università. Condotto da Alice Rizzi e Silvano Finizio, lo speciale vedrà la partecipazione di professori e addetti ai lavori UNIFG che offriranno preziose informazioni e consigli: il Magnifico Rettore dell'Università di Foggia, prof. Lorenzo Lo Muzio; la prof.ssa Giusi Antonia Toto, ordinaria di Didattica e Pedagogia Speciale e delegata rettorale all'Orientamento e alla Formazione insegnanti e formazione continua; il prof. Giorgio Mori, ordinario di Istologia e delegato rettorale alla Didattica e al Placement e la dott.ssa Elena Lombardi, responsabile dell'Area Orientamento e Placement. Inoltre, per la presentazione dei nuovi corsi sulle Soft Skills, la puntata sarà arricchita dalla presenza speciale della presidentessa degli studenti Emanuela Vocino.

"Sono entusiasta di presentare lo 'Speciale Orientamento' in diretta sulla nostra web TV di Ateneo. Questa iniziativa rappresenta un'importante opportunità per tutti gli studenti che stanno considerando l'Università di Foggia come la loro futura casa accademica. Credo fermamente che un orientamento efficace sia essenziale per aiutare i nostri futuri studenti a fare scelte informate e consapevoli riguardo il loro percorso di studi", ha af-



Il rettore dell'Università, prof. Lo Muzio

fermato il rettore Lo Muzio.

Nel corso della puntata, il prof. Lo Muzio illustrerà la visione e le strategie che l'Ateneo mette in atto per migliorare l'esperienza accademica degli studenti; la prof.ssa Toto offrirà una panoramica delle opportunità formative e di supporto per gli studenti dell'Università di Foggia, mentre il prof. Mori parlerà delle iniziative didattiche e delle opportunità di inserimento lavorativo offerte dall'Università. La dott.ssa Lombardi, infine, fornirà dettagli pratici sulle risorse disponibili per l'orientamento e il supporto alla carriera degli studenti.

"L'orientamento rappresenta un passaggio fondamentale per chi si appresta ad entrare nel mondo universitario. Il nostro impegno è quello di offrire un supporto completo e dettagliato, fornendo tutte le informazioni

necessarie affinché gli studenti possano prendere decisioni consapevoli e ponderate riguardo al loro percorso accademico e alle future opportunità professionali. Il nostro obiettivo è guidare gli studenti nella scoperta delle diverse opzioni di studio, aiutandoli a identificare le loro passioni e aspirazioni, e a comprendere le competenze richieste dal mercato del lavoro", aggiunge la prof.ssa Toto, promotrice dell'evento.

La puntata sarà trasmessa in diretta sul sito [webtv.unifg.it](http://webtv.unifg.it) e sul canale Twitch ufficiale dell'Università di Foggia [@webtvunifg](https://www.twitch.tv/webtvunifg). Al termine della trasmissione, i partecipanti avranno l'opportunità di interagire direttamente con i tutor dei vari dipartimenti dell'Università di Foggia per chiarire eventuali dubbi e ricevere risposte personalizzate alle proprie domande.



## Allarme per i cantieri del Pnrr ecco le opere avviate e fermate

Dalla rigenerazione del rione Martucci all'ingresso di via S. Severo

● Sono stati i consiglieri di opposizione civici (Mainiero e De Sabato ma lo stesso Angiola) che sia pur da articolazioni e posizioni diverse hanno aperto il sipario sulla condizione delle opere finanziate con il Pnrr, lasciato in gran parte dell'ex giunta Landella e dei commissari straordinari. Secondo quanto denunciato dai consiglieri di opposizione «l'intero corredo delle opere destinate a Foggia può dirsi ancora nei cassetti, impegni di carta e nulla più come si evince dalle voci di spesa a cui abbiamo potuto avere accesso consultando l'albo pretorio delle determinazioni dirigenziali, che in molti casi sono rimaste pressoché ancorate allo zero», ha spiegato il consigliere De Sabato.

Solo per citarne alcune, soffrono la riqualificazione architettonica e la ristrutturazione della palestra della scuola Leopardi (stanziati 882.500 euro, spesi 37.210); gli attesi percorsi di autonomia per persone con disabilità su corso Garibaldi (stanziati 252.300 euro, spesi addirittura 0); gli interventi per la rigenerazione urbana attraverso la demolizione dell'ex inceneritore di via San Severo (stanziati 6.600.000 euro, spesi solo 100.037); la sostituzione dei capannoni dell'ex istituto d'arte di via San Severo con 12 alloggi po-

polari (stanziati 2.232.000, spesi 440.584); stesso dicasi per la sostituzione degli insediamenti abusivi lungo via Capitanata con altri 56 alloggi (stanziati 5.053.804, spesi 523.321); fermi i lavori per la realizzazione di un impianto indoor di atletica leggera e quelli de-



FOGGIA Il rione Martucci

stinati al recupero dell'impianto "Mondelli-Colella" (finanziati 4.200.000, spesi 153.824); come quelli per l'ammodernamento dello stadio Zaccheria (stanziati 2.750.000, spesi neanche 138.000); rigenerazione del rione Martuc-

ci, qui su 5.600.000 stanziati ne sono stati spesi poco meno di 224.000; lavori alla scuola Bovio, dove a fronte di 6.750.000 stanziati ne sono stati spesi 645.360.

«Si potrebbe andare avanti a lungo, giacché dalla nostra ricostruzione - basata unicamente su documenti ufficiali - emerge come accanto a quasi tutte le voci ammesse a finanziamento corrispondano in realtà pochissimi (in alcuni casi nessuno) movimenti relativi all'avanzamento dei lavori. Se l'amministrazione non dovesse dar seguito alle opere ammesse a finanziamento entro la scadenza del Pnrr (31 dicembre 2026), esse potrebbero ricadere sulle casse dell'ente causando un effetto domino imprevedibile. Mancano bandi e gare, la macchina sembra paralizzata da una lentezza che nessuno sa spiegare. Le informazioni rese al-

la cittadinanza sporadiche e frammentarie, col risultato che nessuno sa esattamente come cambierà la città dopo l'eventuale realizzazione delle opere», rimarca De Sabato. Da palazzo di città solo silenzio.

**MEZZOGIORNO**

Zes unica, sì al piano  
Fitto: tax credit  
da ricalcolare

Manuela Perrone — a pag. 2

# Zes unica, ok al Piano strategico Fitto: «Tax credit da ricalcolare»

**Mezzogiorno.** Meloni: «il Sud potrà competere ad armi pari». Sul credito d'imposta il Governo attende dall'Agenzia delle Entrate nuovi dati sulle richieste prenotate per rideterminare l'aliquota

**Nella versione definitiva approvata ieri dalla cabina di regia le filiere strategiche salgono a nove**  
**Manuela Perrone**

ROMA

Il mosaico degli interventi per lo sviluppo del Sud è ancora incompleto. Per una tessera che va al suo posto nei tempi prestabiliti - ieri, alla presenza della premier Giorgia Meloni, la cabina di regia ha adottato il Piano strategico per la Zona economica speciale unica del Mezzogiorno - un'altra aspetta di essere sistemata: non c'è ancora la soluzione al pasticcio del credito d'imposta Zes e il Governo attende dall'agenzia delle Entrate un supplemento di verifica sulle 16mila domande arrivate dalle imprese per un ammontare complessivo di 9,45 miliardi, a fronte degli 1,8 stanziati dall'Esecutivo. L'obiettivo di Raffaele Fitto è chiaro: far rideterminare l'aliquota del 17,6668% calcolata nell'atto firmato dal direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, per avvicinarsi alle percentuali ben più alte («fino al 60%») promesse da Palazzo Chigi. «Per me non c'è il 17%, è un provvedimento che ho già detto di non condividere», ha detto il ministro.

Tanto il Piano strategico quanto lo strumento del tax credit puntano, in ogni caso, a disegnare per il Sud un modello preciso. Fondato, come ha sottolineato Meloni, «su competitività, investimenti, libertà di impresa e valorizzazione del capitale umano. Un modello - ha aggiunto - molto diverso dalle logiche assistenzialistiche che abbiamo visto in passato e che hanno impedito al Sud di dimostra-

re a pieno il suo valore». La premier difende innanzitutto la scelta di sostituire le vecchie otto Zone economiche speciali con la Zes unica, sia perché «sarà la più grande in Europa per numero di abitanti e supererà il primato della Polonia» sia perché «è un mattone in più per costruire quel nuovo modello di cooperazione con l'Africa che è alla base del Piano Mattei». In questo quadro, il Piano Zes puntella la strategia più ampia, che comprende il Pnrr riveduto e corretto e la riforma della politica di coesione, per mettere i territori meridionali «nella condizione di poter competere ad armi pari e poter dimostrare il loro merito».

Rispetto alla bozza anticipata sul Sole 24 Ore di ieri, sono state solo riviste al rialzo (da otto a nove) le filiere da rafforzare: agroindustria, turismo, elettronica&Ict, automotive, made in Italy (con moda e arredamento), chimica&farmaceutica, navale&cantieristica, aerospazio e ferroviario. Confermate le tre tecnologie da promuovere: digitale, cleantech e biotech. «Vogliamo investire il paradigma - ha spiegato Fitto - per valorizzare le grandi potenzialità del Mezzogiorno e potenziare la capacità di attrazione di nuovi investimenti». I progetti che rientrano nei settori strategici potranno accedere alle agevolazioni fiscali Zes e all'autorizzazione unica. Su questo fronte i sindacati, pur esprimendo «grande apprezzamento» per il lavoro del Governo, hanno chiesto un supplemento di riflessione. «È opportuna una puntuale definizione del campo di applicazione dell'autorizzazione unica - ha affermato il presidente Anci facente funzioni, Roberto Pella - per dare to-

tali certezze agli imprenditori e agli operatori dei Suap comunali».

Certezze sono attese dalle imprese anche sul credito d'imposta. In conferenza stampa Fitto ha rinnovato l'accusa al direttore delle Entrate: non aver mai risposto alla sua richiesta di informazioni sulle domande presentate dalle imprese, datata 17 luglio, e aver pubblicato il provvedimento di riparto senza quel «confronto preventivo» che, per il ministro, sarebbe stato d'obbligo per affrontare la «prima volta» del meccanismo di prenotazione voluto dall'Economia per scongiurare un nuovo effetto Superbonus. Come a dire: il boom era prevedibile e andava governato. Anche perché dei 9,45 miliardi di investimenti dichiarati per prenotare il credito solo 250 milioni sono già stati realizzati; gli altri 9,2 miliardi (erano 1,4 quelli stanziati nel 2023) andrebbero effettuati entro il 15 novembre. Un'attenta verifica, è il sottotesto di Fitto, avrebbe permesso di individuare qualche «paletto» per una scrematura. Il ministro ha rifiutato di sbilanciarsi: «Potremo comunicare una nuova percentuale soltanto quando avremo tutti i dati che abbiamo chiesto». Ma la forbice tra istanze e dote è talmente ampia da rendere concreta l'esigenza di «ulteriori coperture finanziarie», ipotesi avanzata dallo stesso Fitto mercoledì. Un tema spinoso, che dice di non aver ancora affrontato con Giorgetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

17,6668%

**L'ALiquota**

Sul credito d'imposta per gli investimenti nella Zes unica Fitto punta a far rideterminare l'aliquota del 17,6668% calcolata nell'atto firma-

to dal direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, per avvicinarsi alle percentuali ben più alte («fino al 60%») promesse da Palazzo Chigi



## Il piano

DS5386

### Cosa è la Zes

La Zona economica speciale (Zes) è un'area dove le attività economiche possono beneficiare di speciali condizioni in relazione agli investimenti e alle attività di sviluppo d'impresa. Comprende Abruzzo, Molise, Puglia, Campania, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna e supera il previgente modello decentrato delle otto Zes, limitato alle aree retroportuali

### Le semplificazioni

Le imprese che operano in area Zes godono di semplificazioni amministrative e vantaggi fiscali: i progetti che rientrano nei settori strategici accedono ad un regime semplificato: è sufficiente presentare una sola istanza, con procedimento amministrativo semplificato e tempi molto più rapidi di quelli ordinari. Previsto anche un credito di imposta per gli investimenti

## Il Piano strategico

Prevista l'adozione del Piano strategico della Zes unica, per definire, in coerenza con il Pnrr e con le programmazioni nazionali e regionali dei fondi strutturali europei, la politica di sviluppo della Zes unica, individuando i settori da promuovere e quelli da rafforzare, gli investimenti e gli interventi prioritari per lo sviluppo della Zes unica

## Il gruppo tecnico

Per la stesura del Piano è stato costituito un gruppo tecnico di alto livello, con competenze di carattere scientifico, composto da esponenti designati da istituzioni e associazioni quali CNEL, Banca d'Italia, Banca europea per gli investimenti, OCSE, Cassa Depositi e Prestiti, ISTAT, Censis, Confindustria, Svimez Assonime.



ANSA

## Il ministro.

Raffaele Fitto, ieri in conferenza stampa, ha dichiarato di non condividere il provvedimento del direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini

**VICEPRESIDENTE CONFINDUSTRIA**

**Mazzuca: bene il progetto, al lavoro per avere più risorse**

**Nicoletta Picchio** — a pag. 2

## Mazzuca: «Bene il Piano, lavoriamo insieme per aumentare le risorse»

**Confindustria**

«La sfida è l'attuazione per sostenere il dinamismo dell'economia meridionale»

**Nicoletta Picchio**

Una valutazione positiva sulla struttura e sui contenuti del Piano Strategico sulla Zes unica. E l'esortazione a lavorare insieme con il governo per aumentare le risorse del credito di imposta, oltre ad avere un orizzonte pluriennale. È il commento che arriva da Confindustria, attraverso il vice presidente per le Politiche Strategiche e lo Sviluppo del Mezzogiorno, Natale Mazzuca.

«Condividiamo l'individuazione delle filiere da rafforzare, con i relativi settori prioritari, e delle tecnologie da promuovere». La sfida ora «è l'attuazione, cui la nostra rete territoriale, nel suo ruolo di facilitatore, può dare un impulso forte, a partire dalla messa a terra delle autorizzazioni uniche, per rendere più fluido il processo, recuperando una logica di prossimità che agevoli insediamenti e investimenti coerenti con le linee strategiche del Piano».

Mazzuca ha apprezzato il docu-

mento presentato ieri dal governo. Sui contenuti, del resto, c'è stata «un'ampia convergenza rispetto ai contributi che abbiamo fornito nei giorni scorsi alla Struttura di Missione, nell'ambito del confronto costruttivo con il governo». Una collaborazione che deve andare avanti: «confidiamo che possa essere un tratto fondante del lavoro congiunto volto a sostenere sviluppo e occupazione al Sud». Il Piano fornisce «un chiaro indirizzo sulle priorità di intervento dei prossimi anni, nella consapevolezza che il divario infrastrutturale rappresenta uno dei principali gap per l'economia e l'industria meridionali».

Ma, ha aggiunto il vice presidente di Confindustria, «si tratta di obiettivi ambiziosi, che necessitano di una visione organica, composta anche di una dotazione finanziaria adeguata». I soldi stanziati per il credito di imposta ammontano a 1,8 miliardi, le richieste sono state di gran lunga maggiori, cinque volte superiori alla dotazione. «Il recente provvedimento di riparto delle risorse sta generando forti preoccupazioni. Per questo – ha aggiunto Mazzuca – con il Governo dovremo lavorare insieme per individuare la reale necessità di risorse e impegnarci per incrementare quelle disponibili, adeguandole il più possi-

bile alla domanda delle imprese e sfruttando ogni strumento utile». Il credito di imposta, per Mazzuca, «è una componente essenziale dell'operazione Zes unica. Il dato dei giorni scorsi sulle richieste di agevolazione ha fotografato la fase di grande dinamismo che sta vivendo il sistema produttivo meridionale, legata anche ad una maggiore propensione agli investimenti. È importante sostenere e implementare questo trend positivo».

Inoltre, per il vice presidente di Confindustria «occorrerà assicurare al credito di imposta un orizzonte pluriennale, favorendo una pianificazione degli investimenti che, da un lato, eviti la corsa a prenotare i fondi disponibili in un'unica finestra temporale, dall'altro assicuri alle imprese un quadro di certezza del diritto funzionale alla loro competitività». Per questo, ha aggiunto, «accogliamo con favore le rassicurazioni arrivate dal governo in questi giorni, occorre un'azione coraggiosa e radicale, senza ideologie e pregiudizi, in cui la stella polare sia una visione strategica di lungo periodo, che faccia perno sul mezzogiorno come fattore determinante per la crescita del nostro paese. Ci sono ancora divari profondi, il vero scatto di reni deve partire dal riequilibrio sociale ed economico dei territori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA







**Confindustria.** Il vice presidente per le Politiche Strategiche e lo Sviluppo del Mezzogiorno, Natale Mazzuca

# Concordato preventivo, ok alla flat tax per chi chiude l'accordo con il Fisco

## Consiglio dei ministri

Via libera al decreto correttivo: l'aliquota varia in base alla pagella fiscale

Rottamazione, quinta rata al 15 settembre. Più tempo per saldare gli avvisi bonari

Redditometro, arriva lo stop. Nuovi accertamenti contro i grandi evasori

Con il decreto attuativo della delega fiscale il Governo imbecca la corsia preferenziale della flat tax per convincere imprese, professionisti e autonomi ad aderire al concordato. Le aliquote saranno differenziate in base al voto ottenuto nelle pagelle fiscali: 10% se il voto è superiore a otto, 12% se è tra sei e otto e 15% se è inferiore alla sufficienza.

Intanto la scadenza della quinta rata della rottamazione quater in scadenza il 31 luglio è prorogata al 15 settembre e viene concesso più tempo per gli avvisi bonari. Confermato lo stop al redditometro, che sarà sostituito da un accertamento 2.0 contro i grandi evasori sul quale è in corso una riflessione.

**Mobili e Parente** — a pag. 3

# Concordato, tasse scontate Rottamazione al 15 settembre

**Fisco.** Via libera in Consiglio dei ministri: flat tax del 10%, 12% e 15% per le partite Iva che aderiranno. Riduzione anche per i contribuenti nel regime forfettario. Slitta la rata del 31 luglio sulle cartelle



**Sforbiciata al ribasso anche per le aliquote nell'acconto a novembre. Avviato l'esame finale del decreto sulle dogane**

**Marco Mobili  
Giovanni Parente**

ROMA

La tassazione scontata come leva per spingere le adesioni al concordato preventivo non solo delle partite Iva soggette alle pagelle fiscali (con aliquote dal 10% al 15%) ma anche di quelle in regime forfettario (con aliquote del 10% o del 3%). Ulteriore limatura al ribasso per la percentuale dovuta nell'acconto di novembre. Diventa più flessibile la soglia (dal 50% al 30%) che consente l'uscita in caso di eventi straordinari. I debiti tributari o contributivi da prendere in considerazione per la preclusione all'accesso sono quelli definitivamente accertati o derivanti da atti impositivi non più impugnabili, con importo pari o superiore a 5 mila euro e quindi non sono rilevanti i debiti oggetto di provvedimento di sospensione o di rateazione fino

a decadenza. Alle imprese sarà consentito il riporto in avanti delle perdite fiscali maturate nei periodi oggetto di concordato. Esclusi gli accertamenti basati su presunzioni semplici per i forfettari che aderiscono all'accordo durante la durata. Riconoscimento dei benefici Iva per le partite Iva soggette alle pagelle fiscali che accettano l'intera biennale. Arriva poi la proroga al 15 settembre (con la possibilità di usufruire del margine di tolleranza fino al 20 settembre) della quinta rata della rottamazione quater in scadenza il 31 luglio. Mentre sulla cooperative compliance, in caso di rilascio di una certificazione infedele sul tax control framework, l'agenzia delle Entrate effettuerà una comunicazione al Consiglio nazionale dell'Ordine professionale di appartenenza del certificatore per le valutazioni di competenza.

Con il decreto attuativo della delega fiscale approvato definitivamente in Consiglio dei ministri (mentre per l'altro decreto sul codice doganale e le sanzioni sulle accise è stato solo avviato l'esame definitivo), il Governo imbecca la corsia preferenziale della flat tax per convincere imprese, profes-

sionisti e autonomi diffidenti verso il risultato proposto dal software del fisco. Proprio il voto determina il tipo di aliquota fissa applicabile al posto dell'Irpef con valori progressivi in base al reddito o all'Ires al 24% per le società di capitali. La flat tax del concordato sarà applicabile sulla differenza tra il reddito oggetto dell'accordo con il fisco e quello dichiarato per il 2023. Le aliquote, come anticipato, saranno differenziate in base al voto ottenuto nelle pagelle fiscali: 10% se il voto è superiore a otto, 12% se il voto è compreso tra sei e otto e 15% se il voto è inferiore alla sufficienza. Questo dovrebbe consentire di abbattere in modo sensibile il conto dovuto con il concordato. Stesso



discorso anche per i forfettari (in questo caso svincolato dal voto visto che non sono soggetti a pagelle fiscali) che aderiranno all'accordo annuale (nel loro caso): applicheranno un'aliquota ridotta del 10% o del 3% se sono start up. L'imposta sostitutiva dovrà essere versata a saldo quindi entro il 30 giugno 2025. Per l'acconto in scadenza il prossimo 30 novembre, invece, la versione finale del decreto correttivo prevede un'ulteriore riduzione delle aliquote previste nel testo originario: 10% per le imposte sui redditi, 10% per i forfettari e 3% per quelli in start up. Confermato comunque il maggior lasso temporale per aderire al concordato con la scadenza del 15 ottobre che slitta in avanti al 31 ottobre.

Come ha spiegato il viceministro all'Economia Maurizio Leo in una nota, le modifiche introdotte «sono misure di fondamentale importanza per fornire maggiore chiarezza e flessibilità ai contribuenti, facilitando il rispetto delle scadenze fiscali e rendendo più agevole la gestione degli obblighi tributari». Un intervento che, sempre a detta del viceministro,

«rappresenta un passo significativo verso una maggiore efficienza e semplificazione del sistema fiscale».

Anche le categorie produttive esprimono soddisfazione per le modifiche introdotte nel decreto correttivo. Oltre all'introduzione della flat tax («con l'imposta sostitutiva aumenta appeal»), Confartigianato e Cna sottolineano l'importanza del «riconoscimento delle perdite su crediti fra i componenti straordinari che possono essere considerati a riduzione del reddito concordato». I commercialisti, che proprio nelle audizioni presso le commissioni parlamentari si erano fatti portavoce delle proposte di introduzione della flat tax, salutano con favore le modifiche introdotte. Il presidente del Consiglio nazionale Elbano de Nuccio afferma che «il decreto valorizza il costante dialogo con le Istituzioni di riferimento».

Tra le voci critiche, invece, spicca quella della Cgil che ribadisce la contrarietà al concordato perché «favorisce gli evasori, liberandoli dall'obbligo di pagare le imposte sul reddito effettivo» e che, con il segretario confederale Christian Ferrari, annuncia che «a partire dall'autunno, metterà in campo tutti gli strumenti di mobilitazione e di lotta necessari per impedire questa deriva e tutelare i diritti delle persone che rappresenta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### IL CORRETTIVO FA CHIAREZZA E FACILITA LE SCADENZE

Con il via libera definitivo al primo correttivo della delega fiscale salgono a 11 i decreti attuativi della riforma

ma approvata giusto un anno fa dal Parlamento. Si tratta, secondo il viceministro all'Economia Maurizio Leo (nella foto) di «misure di fondamentale importanza per fornire

maggiore chiarezza e flessibilità ai contribuenti, facilitando il rispetto delle scadenze fiscali e rendendo più agevole la gestione degli obblighi tributari».

## Il quadro aggiornato

1

### FORFETTARI

Presunzioni semplici non sufficienti

«Una parità di trattamento» tra i contribuenti in regime forfettario e quelli che, invece, applicano le pagelle fiscali. Aveva motivato così il Consiglio nazionale dei commercialisti (in audizione presso le commissioni Finanze di Camera e Senato) la richiesta di introdurre l'esclusione dagli accertamenti basati su presunzioni semplici anche per le partite Iva più piccole o meno strutturate che applicano il regime forfettario e che si trovano ad avere meno vantaggi rispetto a quelle che possono accedere al regime premiale degli Isa

2

### LE SCADENZE

Adesione possibile fino al 31 ottobre

Già lo schema di decreto trasmesso in Parlamento per i pareri aveva rivisto il calendario fiscale per garantire un maggior tempo per l'adesione al concordato preventivo nel primo anno del suo debutto. I termini sono stati spostati in avanti di sedici giorni dal 15 ottobre al 31 ottobre 2024. Inoltre il 31 ottobre diventa a regime la scadenza entro la quale i contribuenti interessati dovranno trasmettere telematicamente alle Entrate il modello Redditi (sia per quanto riguarda le persone fisiche che per quanto concerne le società)

3

### LA FUORIUSCITA

In arrivo due nuove ipotesi di cessazione

Con il via libera definitivo al decreto correttivo viene rivisto anche il perimetro delle situazioni che possono portare alla cessazione. Le due nuove cause che portano allo stop dell'accordo vengono individuate nelle ipotesi in cui il contribuente dichiara ricavi o compensi superiori del 50% rispetto al limite previsto per l'applicazione degli Isa nel caso appunto sia soggetto alle pagelle fiscali (circa 7,5 milioni) o del regime forfettario (in questa circostanza 150mila euro, considerando la soglia dei 100mila euro il cui sfioramento porta all'uscita già nell'anno in corso)

4

### COOPERATIVE COMPLIANCE

Certificazioni infedeli segnalate all'Ordine

Sulla cooperative compliance, ossia il tutoraggio dell'agenzia delle Entrate, arriva un'ulteriore novità in relazione ai professionisti che rilasceranno certificazioni infedeli sulla gestione del rischio fiscale (tax control framework). In pratica l'agenzia delle Entrate effettuerà una comunicazione al Consiglio nazionale dell'Ordine di appartenenza (commercialisti o avvocati) del certificatore affinché quest'ultimo adotti le valutazioni di competenza anche sotto il profilo delle ricadute disciplinari per la condotta

# Zes unica, la «beffa» sgravi nel mirino dei sindacati

MASSARI E SERVIZI ALLE PAGINE 2 E 3»

LE VOCI DEL DISSENSO DA CAPONE A FICCO (CGIL)

## «La Zes unica senza risorse, che disastro»

● «Un grande bluff». Anche la presidente del Consiglio regionale pugliese e vicepresidente nazionale del Pd, Loredana Capone si unisce al coro del dissenso contro la Zes unica del Mezzogiorno. «Un'idea che poteva anche essere produttiva se solo le risorse non fossero rimaste sempre le stesse. Ed oggi i nodi vengono al pettine, peccato che a farne le spese siano sempre il Sud e la sua gente, e i suoi imprenditori».

Per Domenico Ficco, segretario generale della Cgil Bari «a sbugiardare il governo è il documento della Agenzia delle Entrate sulla rideterminazione del credito di imposta che chiarisce come l'ammontare complessivo dei crediti di imposta in base alle comunicazioni validamente presentate dal 12 giugno al 12 luglio è risultato pari a circa 9 miliardi e mezzo di euro a fronte di poco più di un miliardo e mezzo di risorse disponibili che costituiscono il limite di spesa. Pertanto, taglia corto l'Agenzia, si rende noto che la percentuale del credito di imposta effettivamente fruibile da ciascun beneficiario è pari al 17, 64% dell'importo di credito richiesto».

La Cgil aveva prefigurato che sostituire le otto ZES del Mezzogiorno, su aree limitate ed all'interno di una strategia legata ai porti per lo sviluppo della retroportualità, con la ZES Unica sarebbe stato un boomerang. «Non lasceremo - aggiunge Ficco - che il progetto folle di un governo antimeridionale compia un altro atto a danno del Sud con l'autonomia differenziata. I numeri straordinari finora raggiunti con le firme ai gazebo e nelle Camere del lavoro della Cgil per

promuovere il referendum abrogativo del DL Calderoli, sono la risposta migliore che possiamo dare».

Nunzio Nardulli, consigliere comunale barese di centrosinistra, ricorda invece che le Zes sono uno strumento di politica industriale «nato nella Cina di Deng Xiaoping, basato sulla concessione di esenzioni fiscali ed agevolazioni agli operatori economici insediati in aree territoriali circoscritte, a forte vocazione industriale o portuale». Tuttavia, le caratteristiche di questo strumento, ampiamente diffuso anche nell'UE, «sono state stravolte della scelta di questo Governo, portata avanti dal Ministro Fitto di realizzare il disastro che si sta rivelando la ZES unica per il Mezzogiorno d'Italia». L'estensione territoriale della Zona economica speciale unica è passata da 21.793,33 ettari (delle 8 regionali) a più di 12.324.590 ettari, un aumento di circa il 56,452,10%. Ma i fondi stanziati per l'incentivazione dei progetti di sviluppo industriale sono passati, da 1,4 miliardi per le 8 ZES del 2023 a 1,8 miliardi per la ZES Unica del 2024. Dalla lettura dei freddi numeri, risulta evidente la sproporzione tra territorio interessato dalla misura e fondi messi a disposizione dal Governo», il ragionamento di Nardulli secondo il quale «le imprese del Mezzogiorno hanno dovuto operare in un contesto di assoluta incertezza, in una fase in cui l'accesso al credito bancario è particolarmente sfavorevole, impegnandosi all'acquisto di macchinari e materie prime che dovranno risultare disponibili entro novembre, per ottenere una misura che non risulterà affatto decisiva per gli investimenti».

(red. pp)





**DOCCIA FREDDA**  
**L'Agenzia delle Entrate ha resto noto che la percentuale del credito di imposta effettivamente fruibile dagli imprenditori che hanno investito nella Zes è pari al 17,64%. La stima era invece di circa il 60%**

# Salva casa

## Le sei sanatorie che decidono costi e procedure

Per le violazioni comprese nelle tolleranze non servono pratiche o sanzioni. Per le più gravi le multe sono ferme a 10.328 euro

Dell'Oste, Inzaghi e Latour — a pag. 2-3

# Salva casa, le sei sanatorie che fissano costi e procedure

**Il decreto in Gazzetta.** Le violazioni che rientrano nelle tolleranze non richiedono istanze né sanzioni. Per le infrazioni più gravi rileva l'epoca di realizzazione e può servire la doppia conformità «attenuata»

**Con la conversione il Parlamento ha esteso lo scostamento del 2% ai requisiti igienico-sanitari**  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Giuseppe Latour**

Il sigillo del Senato sulle modifiche al decreto Salva casa – arrivato mercoledì scorso – consegna ai proprietari d'immobili sei sanatorie per le irregolarità edilizie. Sei percorsi diversi a livello di costi e procedure, che i tecnici dovranno analizzare con cura. Perché violazioni identiche potranno avere trattamenti differenziati sulla base di dettagli in apparenza secondari, come l'epoca di presentazione del titolo abilitativo.

Delle sei sanatorie, tre riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e “tollerate” dalla legge: le tolleranze esecutive e quelle costruttive, alle quali il Parlamento ha aggiunto la tolleranza unica del 2% sui requisiti igienico-sanitari (ad esempio la dimensione minima

delle stanze, le altezze e i rapporti aero-illuminanti tra finestre e superfici). Le altre tre sanatorie si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977, alle violazioni già constatate dal Comune e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali.

### Le tolleranze gratuite

Nei casi più fortunati, il proprietario – per mettersi in regola – non dovrà fare nulla finché non avrà bisogno di presentare al Comune un nuovo titolo abilitativo quando vuole ristrutturare, frazionare o modificare l'immobile.

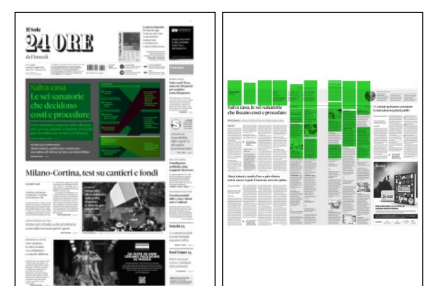
L'effetto positivo si rifletterà anche sulle compravendite, perché al momento della cessione sarà sufficiente dichiarare la presenza di irregolarità considerate quali semplici tolleranze, senza versare sanzioni. È presto per misurare il potenziale effetto sul mercato immobiliare, ma gli operatori hanno già iniziato a registrare un aumento dell'interesse (si

veda l'articolo in basso).

### Stessa infrazione, iter diversi

Nelle situazioni che la normativa considera più gravi, invece, le procedure si moltiplicheranno. Lo scenario più ricco di incroci è quello delle difformità parziali, che in concreto potranno essere qualificate in modi diversi e non sempre saranno effettivamente sanabili. Pensiamo alla presenza di un balcone di dimensioni diverse rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo, magari perché si è scelto di fare una stanza più grande.

L'ipotesi più favorevole è quella in



cui il Comune ha già constatato la presenza dell'infrazione in fase di rilascio del certificato di agibilità, senza ordinarne la demolizione. Questa irregolarità avrà lo stesso trattamento di una tolleranza costruttiva, perciò non richiederà né il pagamento di una sanzione né l'attivazione di una procedura di sanatoria. C'è però da dire che sarà difficile rispettare in concreto tutte le condizioni poste dal decreto Salva casa, nella versione modificata alla Camera.

Se questa stessa difformità si riferisce a un titolo presentato prima del 30 gennaio 1977 (entrata in vigore della legge Bucalossi), il percorso della sanatoria cambierà. Sarà infatti necessario regolarizzare l'opera presentando una Scia e pagando le stesse sanzioni – fino a un massimo di 10.328 euro – previste per l'accertamento di conformità. Non bisognerà però rispettare i patti della nuova doppia conformità "attenuata" (norme edilizie dell'epoca e disciplina urbanistica attuale). Il vantaggio non è solo tecnico: a livello pratico, anche le opere che non rispettano i criteri previsti dal piano regolatore comunale potranno essere sanate.

Può capitare però che la stessa vio-

lazione del nostro esempio sia stata realizzata dopo il 1977 e non sia mai stata constatata da un tecnico comunale. A questo punto, l'unica alternativa sarà procedere con l'accertamento di conformità: una procedura che ha senz'altro maglie più larghe della normativa precedente al decreto, ma richiede sempre il rispetto della doppia conformità "attenuata".

#### Sanzioni ridotte a un terzo

Peraltro, l'accertamento di conformità con la conversione del decreto è stata estesa anche alle variazioni essenziali. E anche in tema di costi la conversione è andata incontro ai proprietari, prevedendo un forte sconto per chi dovrà pagare le sanzioni: il tetto massimo, che prima era superiore a 30mila euro, è stato ridotto a un terzo.

#### Verifiche affidate ai tecnici

Capire se i piccoli e grandi abusi presenti in tante case italiane possono rientrare in una delle sei sanatorie sarà spesso un'operazione complicata. Serviranno verifiche sui titoli depositati in Comune, misurazioni, rilievi, e magari anche la ricerca di foto storiche per provare

l'epoca di costruzione.

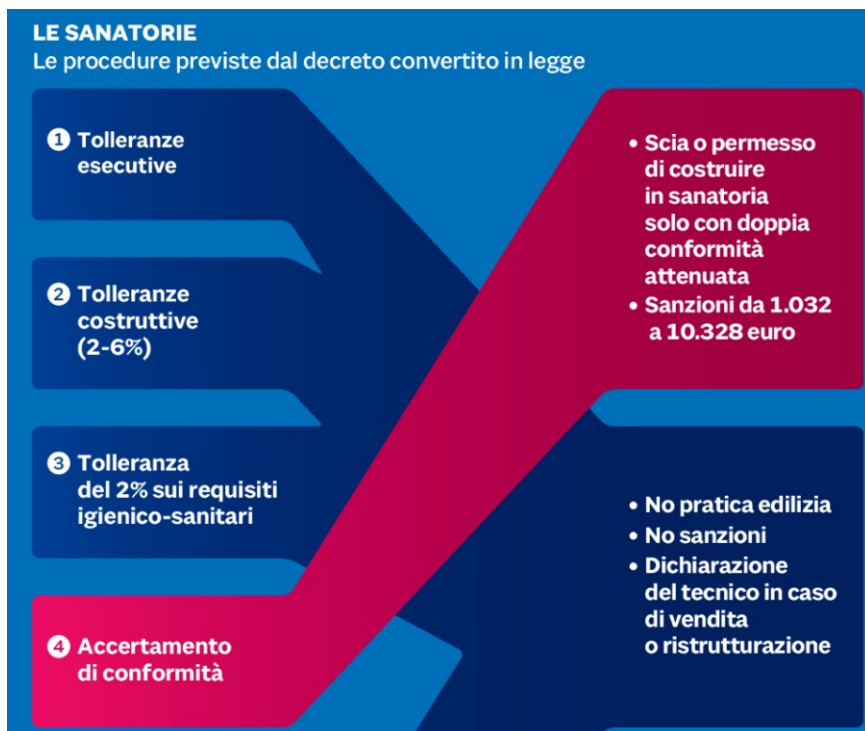
Si tratterà di riscontri che i singoli proprietari non potranno fare da soli, ma che in molti casi potranno "sbloccare" situazioni oggi congelate. Consentendo ad esempio di mettere in affitto locali recuperati o convertiti in modo irregolare oppure di valorizzare abitazioni che presentano stanze più grandi, locali in più, soppalchi o soffitti inferiori alle altezze richieste.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### PAROLA CHIAVE

#### #Mini case

Non è un termine tecnico, ma si riferisce alla possibilità – ora prevista dal decreto Salva casa – di considerare abitabili i monolocali di almeno 20 metri quadrati e i bilocali di almeno 28 metri quadrati (i limiti precedenti erano 28 e 38 metri quadrati). La modifica è arrivata con la conversione in legge del Dl 69/2024. Peraltro, già prima del decreto nelle grandi città non erano rari annunci di case in affitto al di sotto delle metrature minime.



**6%**  
Tolleranza

Con la conversione del decreto è stata alzata al 6% la soglia delle tolleranze costruttive per le unità sotto i 60 metri quadrati.

## 2,40 m Altezza minima

È stata ridotta dal 2,70 a 2,40 metri l'altezza minima richiesta a livello di requisiti igienico-sanitari.

## 10.328 Sanzione top

Sempre con le modifiche votate dal Parlamento la sanzione massima è stata ridotta da oltre 30mila euro a 10.328 euro.

## Le sei alternative

### 1

#### MODIFICHE IN CANTIERE Tolleranze esecutive

Possono essere compresi tra le tolleranze esecutive e non sono violazioni edilizie, se realizzati entro il 24 maggio 2024, il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere (comma 2-bis dell'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia).

#### Gli esempi

##### ● La finestra spostata.

Nell'alloggio al pianterreno di una casa bifamiliare è presente una finestra collocata in una posizione diversa di circa 1 metro rispetto a quanto indicato erroneamente nel progetto (nella posizione iniziale sarebbe stata cieca). La correzione in cantiere della svista progettuale rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

##### ● La porta interna.

In un'abitazione ristrutturata nel 2009, durante i lavori si è deciso di realizzare una doppia porta tra soggiorno e cucina anziché una porta singola ubicata in una posizione diversa. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

● **La cabina armadio.** Durante la ristrutturazione di un alloggio, il committente ha deciso di non realizzare una cabina armadio in cartongesso inizialmente indicata negli elaborati progettuali allegati alla Scia. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive ammesse dal decreto salva Casa, in quanto elemento architettonico non strutturale non realizzato

#### La procedura

Per queste tolleranze non occorre presentare alcuna pratica di sanatoria. Al momento della presentazione di un nuovo titolo abilitativo o delle dichiarazioni asseverate per il trasferimento o la costituzione di diritti reali, il tecnico abilitato dichiara lo scostamento per l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. Non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione

### 2

#### SCAGLIONI PER DIMENSIONI Tolleranze costruttive

Il Dl Salva casa dispone che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, gli scostamenti (ad esempio, il mancato rispetto dell'altezza assentita, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta eccetera) non costituiscono violazione edilizia



se contenuti entro i seguenti limiti:  
- 2% per unità immobiliari sopra i 500 metri quadrati;  
- 3% tra 300 e 500 metri quadrati;  
- 4% tra 100 e 300 metri quadrati;  
- 5% sotto i 100 metri quadrati;  
- 6% sotto i 60 metri quadrati (comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001)



### Gli esempi

● **Il terrazzo.** Un bilocale di 58 metri quadrati all'ultimo piano di un condominio ha un terrazzo che, in fase di costruzione dell'edificio, è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto iniziale e la superficie calpestabile dell'appartamento è stata aumentata di 3,20 metri quadrati. La differenza rientra nella soglia di tolleranza del 6% prevista per le unità immobiliari fino a 60 metri quadrati (nel testo iniziale del decreto valeva il 5% fino a 100 metri quadrati, che nell'esempio si sarebbe fermato a 2,90 metri quadrati).

## 3

### ALTEZZE E SUPERFICI

#### Tolleranze sui requisiti igienico-sanitari

Le modifiche votate alla Camera al decreto Salva casa fanno sì che gli scostamenti fino al 2% rispetto alle misure progettuali valgano anche per le misure minime dettate dalle norme sulle distanze e sui requisiti igienico-sanitari (nuovo comma 1-ter dell'articolo 34-bis e del Testo unico dell'edilizia).

● **Soggiorno più grande.** In una casa monofamiliare di 220 metri quadrati, il soggiorno al pianterreno è stato costruito con misure di 6 metri per 6 (36 metri quadrati), anziché di 6 per 5 (30 metri quadrati) autorizzate con il titolo edilizio. La differenza di 6 metri quadrati rientra nella tolleranza del 4% definita dal decreto per le unità tra 100 e 300 metri quadrati di superficie (fino a 8,8 metri quadrati nell'esempio). Con le norme precedenti all'approvazione del DI Salva casa la tolleranza si fermava al 2% (4,4 metri quadrati nell'esempio).

● **Lavori post 24 maggio.** La costruzione di un'abitazione di 80 metri quadrati si è chiusa il 30 giugno 2024 con la realizzazione di una stanza più ampia di 3 metri quadrati rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo. Essendo un intervento realizzato dopo il 24 maggio 2024, non beneficia delle maggiori soglie di tolleranza introdotte con il DI Salva casa (5% per immobili tra 60 e 99 metri quadrati), ma di quella del 2%: 1,6 metri quadrati massimi nell'esempio, e costituisce dunque una violazione edilizia che, ove possibile, è sanata con accertamento di conformità (articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia)

### La procedura

Analogamente a quella per le altre tolleranze (vedi sopra)

### Gli esempi

● **Stanza sotto i 9 metri.** In un appartamento, a seguito di lavori eseguiti nel 2010 con titolo abilitativo, è stata ricavata una camera singola che misura 3 metri per 2,95 (superficie 8,85 metri quadrati, inferiore ai 9 metri quadrati richiesti dal Dm del 1975 a livello di requisiti igienico-sanitari): la violazione rientra nelle nuove tolleranze.

● **Altezza inferiore.** Due stanze, ricavate nel sottotetto di una palazzina durante un intervento di ristrutturazione effettuato nel 2000, hanno un'altezza di 2,38 metri. Nelle more della definizione dei nuovi requisiti igienico-sanitari, il tecnico progettista abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie se l'altezza dei locali è almeno 2,40 metri. Un'altezza di 2,38 metri rientra nella tolleranza del 2%.

## 4

### CONFORMITÀ ATTENUATA

#### Accertamento di conformità: difformità parziali e varianti essenziali

Le modifiche al decreto in sede di conversione dalla Camera, hanno esteso la possibilità di ottenere la sanatoria prevista dall'articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia anche per le variazioni essenziali – definite dall'articolo 32 dello stesso Testo unico e dalle norme regionali – se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alle norme edilizie vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento (cosiddetta doppia conformità attenuata)

### La procedura

Per sanare gli interventi realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio o che si qualificano come variazioni essenziali, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la Scia in sanatoria, in caso di doppia conformità attenuata, previo pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione, o per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Scia pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. In sede di esame della richiesta di sanatoria il Comune può condizionarne il rilascio alla realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali, per l'adeguamento alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza

### Gli esempi

● **Due balconi in più.** In fase di costruzione di una palazzina di tre appartamenti, contrariamente a quanto indicato nel titolo abilitativo, per i due alloggi del primo e secondo piano sono stati realizzati due piccoli balconi in facciata. La difformità parziale rientra nel nuovo accertamento di conformità e potrà essere sanata in presenza della doppia conformità attenuata

prevista dalla norma

● **La loggia chiusa.** Al momento della costruzione di un'abitazione monofamiliare di 150 metri quadrati, una loggia di 30 metri quadrati, che nei progetti in Comune doveva essere aperta, è stata chiusa ricavando un locale destinato a soggiorno. La violazione può essere qualificata come variazione essenziale in relazione al progetto approvato secondo le norme regionali ed è sanabile in base al decreto, come modificato in sede di conversione dalla Camera, a patto che rispetti la doppia conformità attenuata

● **Il piano intermedio nel deposito.** Nel corso della costruzione di un immobile a uso deposito di 400 metri quadrati, autorizzato con permesso di costruire, è stato realizzato un piano intermedio di 75 metri quadrati calpestabili a uso uffici e servizi igienici, in variazione essenziale dal permesso di costruire rilasciato secondo il Testo unico dell'edilizia e la norma regionale (Consiglio di Stato, n. 8451/2023). La variazione essenziale è sanabile in base al DL Salva casa in presenza della doppia conformità attenuata

## 5

### IRREGOLARITÀ STORICHE

#### Varianti realizzate prima del 1977

Un'altra modifica introdotta con la conversione del decreto stabilisce che le varianti in corso d'opera e in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (30 gennaio 1977), che non ricadono tra le tolleranze, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Scia e il pagamento di una sanzione pecuniaria, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. La data di realizzazione delle varianti in corso d'opera deve essere provata con la documentazione idonea ad accertare lo stato legittimo dell'immobile o, in mancanza, deve essere attestata con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato (nuovo articolo 34-ter del Testo unico dell'edilizia)

### Gli esempi

● **Il magazzino convertito.** Durante i lavori di recupero edilizio di una cascina, regolarmente assentiti nel 1974, sono state realizzate due stanze al posto di un locale di sgombero al pianterreno, senza mai comunicare la variante. Il committente non ha prove documentali per dimostrare l'epoca di realizzazione della modifica. La variante ha determinato un modesto incremento di cubatura qualificabile come parziale difformità e rientra nel decreto Salva casa se il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità

● **Il balcone della villetta.** In una villetta costruita nel 1970, diversamente da quanto indicato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo, in fase di costruzione è stato realizzato un unico balcone continuo sulla facciata anziché due balconi separati di minor metratura. La variante, come risulta da foto d'epoca, è anteriore al 30 gennaio 1977 e rientra nella possibilità di sanatoria del decreto introdotta alla Camera

### La procedura

È permesso regolarizzare l'intervento presentando una Scia e pagando, a titolo di oblazione, le sanzioni previste in caso di accertamento di conformità indicate al punto 5. Non occorre tuttavia il rispetto della doppia conformità attenuata

# 6

### INFRAZIONI GIÀ RILEVATE

## Difformità non contestate dal Comune

Le modifiche votate con la conversione del DI salva Casa permettono di ricomprendere tra le tolleranze costruttive (articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia) le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate ma non contestate dai funzionari in sede di verifica di conformità edilizia e di rilascio di agibilità (nuovo comma 4 dell'articolo 34-ter)

### L'esempio

● **Il soppalco nel loft.** Durante la ristrutturazione di un loft di 200 metri quadrati con ampie vetrate è stato realizzato un soppalco di 9 metri quadrati non indicato nel titolo abilitativo. Il tecnico comunale, durante il suo sopralluogo, ne ha accertato l'esistenza senza ordinarne la demolizione e rilasciando l'agibilità. Il caso ricade nelle parziali difformità "non contestate" e, secondo le modifiche introdotte al decreto dalla Camera, è trattato come una tolleranza costruttiva (pur determinando un aumento di cubatura non ricompreso nella tolleranza del 4% prevista per gli immobili tra i 100 e i 300 metri quadrati)

### La procedura

La parziale difformità in esame, per espressa previsione normativa è trattata come una «tolleranza costruttiva», da dichiarare secondo la procedura sopra indicata per le altre tolleranze.

Schede a cura di **SI - Studio Inzaghi**

**L'intervista. Guillaume Faury.** Il numero uno del gigante franco-tedesco dell'aerospazio annuncia la firma di un memorandum per estendere le sinergie sull'elicottero militare Nh90. Sul tavolo spazio e aerostutture

## «Airbus punta sull'Italia e a una collaborazione più forte con Leonardo»

Gianni Dragoni

**C**i sarà più Italia nel futuro di Airbus. Il gigante franco-tedesco dell'aerospazio aumenta la collaborazione industriale con Leonardo. Le due società hanno firmato un MoU per estendere la collaborazione nell'elicottero militare Nh90. Lo rivela Guillaume Faury, ad di Airbus, in quest'intervista. Sul tavolo anche spazio e aerostutture.

**Il ritiro di Biden dalle elezioni ha un impatto su Airbus?**  
Tutto ha un impatto sul business e influenza anche la catena dei fornitori. Non sappiamo chi sarà eletto. C'è molta volatilità, ci sono tensioni geopolitiche. Dobbiamo saperci adattare al cambiamento.

**Che effetto ha la crisi di Boeing su Airbus?**  
Non siamo contenti dei problemi di Boeing e non sono positivi per l'industria. Stiamo osservando attentamente la situazione, imparando ovunque possibile. Nessuno trae vantaggio da uno sconvolgimento così grave nel

nostro duopolio, soprattutto quando riguarda la sicurezza.

**Come va il mercato dell'aviazione commerciale?**  
C'è una ripresa rispetto a prima del Covid. Manca capacità produttiva, c'è molta più domanda di quella che riusciamo a soddisfare. Abbiamo avuto ordini per 2.094 aerei l'anno scorso. Si traduce in una tensione sulla catena dei fornitori perché avevamo ridotto la capacità durante il Covid. Ci sono tensioni che vanno dall'approvvigionamento di materie prime al reclutamento di personale con le competenze adeguate, sono stati riscontrati problemi nei motori.

**Perché Airbus ha rivisto al ribasso gli obiettivi per quest'anno? La Borsa ha reagito con un forte ribasso delle azioni.**

Da una parte c'è l'industria dello spazio, abbiamo rivisto i costi per alcuni programmi di lungo termine.

**La cinese Comac è un concorrente che sta emergendo. La Cina rappresenta il 20% del mercato. Li osserviamo**

E dall'altra parte l'aviazione civile, abbiamo ridotto l'obiettivo di consegne da 800 a 770 aerei. In ogni caso la produzione sta aumentando. Abbiamo già dimostrato di essere in grado di produrre a questi livelli, 800 aerei nel 2018. Se quest'anno ne facessimo 770, calcolando 1.735 del 2023 avremmo prodotto in due anni 1.505 aerei, rispetto a un obiettivo di 1.520, la differenza è minima. Se così fosse sarebbe una reazione eccessiva.

**Forse i mercati non si fidano...**  
Abbiamo dato una guidance.

**L'industria cinese Comac sta entrando sul mercato dei jet commerciali, vi farà concorrenza?**  
Comac è un concorrente che sta emergendo. La Cina rappresenta il 20% del mercato, le tre maggiori avioilinee sono dello Stato, che possiede anche Comac. Molte tecnologie dell'aereo C919 sono occidentali, per esempio Cfm per i motori. Li osserviamo.

**Comac studia anche un jet wide body, il C929, vi farà concorrenza?**  
Non nel breve, almeno per dieci anni.

**Parlate con Thales per una fusione nelle attività di produzione**



**L'ad di Aibus.**

Guillaume Faury intende ampliare la sinergia con il leader italiano a tutto campo

**Sulla produzione di satelliti vogliamo aumentare la dimensione in Europa per essere più competitivi**

**di satelliti. Cosa volete fare?**

È in corso una valutazione. In Europa siamo in due a costruire satelliti, noi e Thales Alenia Space (Tas), di cui Thales ha il 67% e Leonardo il 33. Siamo concorrenti, nei satelliti noi siamo i più grandi costruttori in Europa. Sul mercato c'è molta pressione, c'è SpaceX, si fa sempre di meno nel settore geostazionario. Vogliamo aumentare la dimensione in Europa, possiamo essere più competitivi.

**Volete fare una sola società nei satelliti?**

Non lo sappiamo, non è facile perché l'Antitrust europeo cerca

di mantenere la concorrenza in Europa, anziché favorire la nascita di gruppi più forti.

**Qual è il coinvolgimento di Leonardo?**

I costruttori di satelliti siamo noi e Tas, che è una società francese con una parte in Italia. Leonardo è un socio. Abbiamo una presenza forte in Italia. Abbiamo attività nello spazio, attraverso Ita abbiamo più di 100 aerei, ci sono 200 elicotteri civili. Con Leonardo ci sono ottimi rapporti, abbiamo numerose alleanze che ci piacciono, siamo nell'Atr, siamo partner forti negli elicotteri Nh90, nell'Eurofighter, siamo soci in Mbda.

**Siete interessati ad aumentare la collaborazione con Leonardo?**

A Farnborough abbiamo firmato un Memorandum d'intesa (MoU) per estendere e rafforzare la collaborazione e nell'elicottero Nh90, un accordo quadro per il futuro dell'Nh90. Ma c'è una crescita generale nella collaborazione con Leonardo. Nelle aerostutture Leonardo ha sofferto, per il Covid, l'inflazione ha fatto aumentare i costi, è un fornitore importante della famiglia A320, la produzione di questi aerei è in crescita e il volume del business per Leonardo aumenta. Sono fornitori anche dell'A220 e c'è Atr, ero a Pomigliano due settimane fa con Roberto Cingolani a vedere gli investimenti sull'Atr. Le aerostutture sono un'area di crescita per l'Italia.

**Ci sarà più Italia nel futuro di Airbus?**

Sì, perché abbiamo una grande presenza in Italia. Stiamo lavorando con Roberto, la cooperazione sarà più visibile nell'agenda, non solo per i nostri aerei ma per quello che facciamo con Leonardo. In Italia sosteniamo 12.000 posti di lavoro e l'anno scorso abbiamo comprato per un valore di 600 milioni di euro. Quest'anno la cifra sarà più alta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Abusi minori, cambi d'uso e più offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta

## Gli agenti immobiliari

Regolarizzazioni più snelle libereranno la circolazione di unità oggi invendibili

**Michela Finizio**

Per gli agenti immobiliari il decreto Salva casa – approvato mercoledì in via definitiva dal Parlamento – può diventare in alcuni casi una spinta, in altri addirittura la chiave di volta. Mentre il mercato rallenta, con il freno tirato sulle compravendite e sempre meno unità da affittare, le opportunità messe a disposizione dalla sanatoria riaccendono le speranze.

Quasi tutti gli immobili hanno difformità, nella maggior parte dei casi lievi, da sanare prima della vendita, confermano gli affiliati della rete Re/Max, commentando l'impatto del nuovo provvedimento. Lo ribadisce anche Tommaso Andreani, presidente Fiaip di Pesaro-Urbino: «L'85-90% delle abitazioni che ci viene proposto presenta irregolarità». I disallineamenti si incontrano in tutta Italia. «Al momento in portafoglio avrò una decina di unità che attendono la sanatoria per trovare una collocazione sul mercato», racconta Carlo Perseghin, presidente Fiaip di

Bolzano. «In città è quasi impossibile trovare un immobile in regola nel centro, ma anche in edifici degli anni Novanta in zone semi-periferiche», dice Maria Pia Barbagallo, presidente Fiaip Sicilia, che opera su Catania.

Finestre che non corrispondono al progetto, modifiche interne (tramezzi), verande o ballatoi chiusi in modo abusivo, mansarde o taverne rese abitabili in assenza dei requisiti, errori esecutivi, variazioni geometriche non dichiarate: sono tutte difformità che spesso oggi rendono migliaia di immobili invendibili. Soprattutto nelle grandi città, dove la densità abitativa è più elevata.

L'annuncio del Salva casa negli ultimi mesi ha messo in stand-by le decisioni dei proprietari interessati: «Si cerca di capire se le nuove tolleranze potranno essere d'aiuto», aggiungono gli agenti Re/Max. Finora la messa in regola rischiava di diventare onerosa. Chi opera sul campo racconta di aver dovuto chiedere l'accesso ad atti che risalgono al 1939, quando le normative erano assai diverse. «A Milano per una richiesta di accesso agli atti ci voleva fino a un anno di tempo», racconta il presi-

dente Fiaip di Milano, Marco Mosca. Altri dicono di essersi imbattuti in atti di provenienza datati, senza corrispondenza con lo stato di fatto.

Per chi vende oggi non è obbligatorio avere un certificato di regolarità edilizia e accade spesso che la trattativa si blocchi davanti a questo tipo di sorprese. La nuova normativa snellerà le regolarizzazioni, incentivando a procedere in sanatoria per mettere sul mercato unità oggi invece non commercializzabili, anche a fini locativi (anche se spesso capita già ora di vedere annunci di mini-alloggi in affitto senza i requisiti minimi). Traducendosi in una maggiore offerta sul mercato che potrebbe impattare in modo positivo anche su prezzi e canoni.

Le novità saranno attuate dopo l'estate. Ma è già possibile immaginare alcuni riflessi sul mercato abitativo. Innanzitutto attraverso i cambi di destinazione d'uso potrebbero trovare nuova vita immobili oggi inutilizzati. «A Torino – racconta Claudia Gallipoli – ci sono zone intere abbandonate dal commercio, per lo più unità A/10 ai piani terra che non raggiungono i 2,7 metri di altezza e che ora potranno diventare abitativi, grazie ai nuovi requisiti». L'opzione potrebbe giocare un ruolo fondamentale anche altrove.

Le norme ritenute più interessanti dagli agenti immobiliari sono due: l'aumento della tolleranza al 6% per

le unità sotto i 60 metri quadrati e l'alleggerimento dei criteri di abitabilità legati all'altezza (da 2,7 a 2,4 metri) e alla superficie minima (da 28 a 20 mq per i monolocali e da 38 a 28 mq per i bilocali). «Queste nuove opzioni potrebbero sbloccare nuove situazioni», afferma Mosca.

Gli agenti Re/Max fanno alcuni esempi: alcuni appartamenti frazionati, anche nel centro della Capitale, potranno essere riaccatastati come monolocali, ideali per l'investimento; sottotetti e mansarde, che hanno sempre rappresentato il grosso delle domande in sanatoria, potranno essere recuperati come abitabili; i mini-alloggi e la conversione di semiterrati o garage in abitazioni potranno portare nuova linfa nelle città ad alta tensione abitativa.

Infine sarà l'applicazione del silenzio-assenso sui permessi in sanatoria a rendere davvero più snelle le procedure. Difficilmente gli enti locali riusciranno a dare riscontro ad una notevole quantità di richieste inviate in tempi stretti, ma il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intenderà comunque accolta. A quel punto spetterà solo al tecnico certificare che gli abusi da sanare sono stati realizzati prima del 24 maggio scorso, la data – fissata dal Salva casa – da cui scatta la sanatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I criteri rivisitati aprono al recupero di alloggi frazionati, mini case e sottotetti; il silenzio-assenso riduce i tempi**

# I Comuni potranno estendere le infrazioni regolarizzabili

## L'apertura in conversione

L'ok a varianti nei piani urbanistici aprirà le porte al condono di nuovi abusi

**Guido Inzaghi**

Il testo del decreto Salva casa convertito in legge introduce una novità idonea a mutare la stessa percezione degli abusi edilizi, allargando la possibilità di sanare quelli più rilevanti e assicurando la commerciabilità di tanti immobili pressoché invendibili.

Certo si tratta di abusi formali, ossia conformi alla disciplina urbanistica oggi vigente e comunque realizzati a partire da un titolo edilizio esistente (non sono compresi nelle agevolazioni gli abusi totali), ma dei quali prima di oggi il Comune doveva ordinare la demolizione.

Procediamo con ordine. Il testo originario del Dl 69/2024 aveva già ampliato le possibilità di sanare le irregolarità edilizie eliminando il rigido requisito della duplice conformità urbanistico-edilizia la quale, prima, doveva sussistere identica sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quello della presentazione della sanatoria.

Il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001 spezza la simmetria della previsione, ritenendo sufficiente che all'epoca dell'abuso sussistesse la sola

conformità edilizia (inerente le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili) e, a quella della domanda, basti la conformità urbanistica (attinente le volumetrie e gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, gli standard).

Nella versione originaria del decreto, la sanatoria era però agevolata solo per le opere minori (soggette a Scia semplice ex articolo 22, commi 1 e 2, del Dpr 380) e per le difformità parziali (di difficile definizione e comunque di lieve entità). Ora, invece, la regolarizzazione semplificata è estesa alle difformità essenziali disciplinate dall'articolo 32 del Dpr 380 e dalle leggi regionali.

Come evidenziato dalle schede a fianco si tratta di abusi rilevanti:

- il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard;
- l'aumento consistente della cubatura o della superficie;
- le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio;
- il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.



**Con la conversione del provvedimento diventa possibile rimediare anche alle difformità essenziali**

Per queste il Salva casa nel testo definitivo continua a imporre:

❶ l'ottenimento del permesso di costruire (con possibile silenzio assenso decorsi 45 giorni in assenza di sospensione istruttoria e previo parere favorevole sugli eventuali vincoli paesaggistici o culturali) o la maturazione dei termini della Scia;

❷ il pagamento di una oblazione (pari al doppio del contributo di costruzione o pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non superiore a 10.328 euro per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità da Scia oltre, per i beni vincolati, al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione);

❸ la realizzazione delle opere di adeguamento sia alla disciplina edilizia eventualmente sopravvenuta rispetto alla data di realizzazione dell'abuso (quando la conformità edilizia doveva sussistere per ottenere la sanatoria), sia alla rimozione delle opere che non possano essere sanate.

È indubbio che le nuove previsioni superano il paradosso per cui l'ordinamento obbligava alla demolizione di un edificio abusivo (al momento della sua realizzazione) che, in quanto conforme alle regole sopravvenute, poi avrebbe potuto essere ricostruito identico. Dovrà però prestarsi attenzione affinché, per questa via, i Comuni con varianti calibrate ai propri piani urbanistici promuovano il condono degli abusi esistenti, così stimolandone di nuovi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA