

Rassegna Stampa

dei

28 novembre 2016

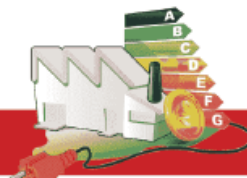
La Rassegna Stampa è consultabile
nel sito: www.ancesicilia.it

EFFICIENZA ENERGETICA

FOCUS

IL SOLE
24 ORE
LUNEDÌ 28 NOVEMBRE 2016
WWW.ILSOLE24ORE.COM

Processi di sostenibilità



Nel 2017, ci si dovrà adeguare ai nuovi standard internazionali per il rilascio delle certificazioni

Check-up. Anche sulla scia delle raccomandazioni europee gli ISO 50001 in Italia sono passati dai 294 del 2014 ai 470 del 2015

Imprese, sprint delle certificazioni

Rossi (Accredia): «Partiti in ritardo rispetto ad altri Paesi Ue ma i dati sono buoni»

Katy Mandurino

■ Cresce tra le imprese italiane il numero delle certificazioni energetiche. Sulla scia degli obiettivi europei e nazionali in vista del 2020 – ma anche di normative che obbligano a diagnosi e maggiori controlli –, è aumentata negli ultimi anni l'attenzione da parte del mondo produttivo verso forme di risparmio energetico e, in generale, verso una cultura del risparmio e del rispetto per la sostenibilità ambientale.

La raccomandazione europea proposta dal Consiglio nel 2010, prevede tra i suoi obiettivi strategici un piano sul clima e la sostenibilità energetica (il piano 20-20-20) che punta alla riduzione delle emissioni di gas serra del 20% rispetto al 1990, al 20% del fabbisogno di energia ricavato da fonti rinnovabili, all'aumento del 20% dell'efficienza energetica. Il percorso per arrivare a questi obiettivi è ribadito anche nella Direttiva Ue 27 del 2012, recepita dall'Italia, attraverso una serie di iniziative che vanno dalla promozione dell'efficienza energetica negli edifici pubblici e privati agli acquisti delle pubbliche amministrazioni, dalla misurazione e fatturazione dei consumi energetici all'efficientamento nei sistemi di riscaldamento o raffreddamento, ma non solo. E il primo approccio per percorrere queste strade passa necessariamente attraverso una diagnosi dei consumi energetici e una certificazione di processi.

Proprio i dati sulle certificazioni energetiche ci danno buone notizie: in Italia i certificati a

norma ISO 50001, per la certificazione di sistemi di gestione dell'energia, sono in costante aumento. Secondo i dati a disposizione di Accredia, l'ente unico nazionale che accredita anche gli organismi di certificazione e di verifica, dai 30 certificati del 2011 si è passati ai 74 del 2012 e ai 258 del 2013. Per arrivare poi ai 294 del 2014 e al balzo dei 470 del 2015. Anche il numero dei siti certificati, ovvero i siti produttivi che fanno capo ad una stessa impresa (pensiamo ai supermercati di una catena distributiva), è in aumento: dai 93 del 2011 si è passati ai 143 del 2014, agli 853 del 2015. «Il dato è molto buono», spiega Giuseppe Rossi, presidente di Accredia, che, dopo la designazione del Governo nel 2009, opera sotto la vigilanza del ministero dello Sviluppo economico come ente unico nazionale per qualificare gli organismi di certificazione, così come quelli di ispezione oltre ai laboratori di prova e taratura. Per il futuro è auspicabile che il numero dei certificati cresca costantemente, come esito di un percorso virtuoso di cui tutti, dalle imprese ai cittadini, potranno beneficiare in termini di risparmio energetico, e quindi di costi, così come di tutela dell'ambiente. L'Italia infatti è partita un po' in ritardo nell'implementazione di queste attività, per esempio rispetto ad altri Paesi europei come la Germania (dove le certificazioni emesse sono 5.931, numero al top, ndr), ma ora i risultati fanno ben sperare nel superamento di questo gap».

Sta dando una buona mano in questo senso il decreto legisla-

tivo 102 del luglio 2014, con cui è stata attuata la direttiva del 2012, che stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica di impianti ed edifici. Il decreto, all'articolo 8, ha previsto l'obbligo per le grandi imprese e quelle a forte consumo di energia (le cosiddette energivore), dell'effettuazione, entro il 5 dicembre 2015, e successivamente ogni 4 anni, di una diagnosi energetica nei loro siti produttivi italiani. Al 22 dicembre 2015, data ultima per la presentazione delle diagnosi a Enea, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, sono arrivate circa 14 mila diagnosi. Di queste, 7.122 sono state inviate da parte di imprese: 4.680 grandi imprese (il 66% del totale) e 2.442 energivore. Del totale imprese che hanno inviato la diagnosi al dicembre 2015, 4.405 (il 62%) fanno parte del settore industriale, 2.624 del settore terziario e 93 del primario. Tra le imprese che sono sottoposte all'obbligo, i settori maggiormente coinvolti sono quello della plastica e gomma (8,69%), alimentare (7,41%), prodotti metallici (7,17%), pro-

duzione motori (5,48%), chimica (4,23%). Alcuni settori, come la metallurgia, sono caratterizzati da un alto numero di imprese soggette all'obbligo (perché energivore) ma sono caratterizzati da pochissimi (di solito sono monositi), mentre altri, come il commercio al dettaglio (leggi grande distribuzione) sono caratterizzati da un numero modesto di imprese soggette all'obbligo, ma da un numero elevato di siti dislocati sul territorio, siti che sono stati sottoposti ad audit energetici. Dal 19 luglio scorso le diagnosi energetiche, che di fatto hanno anche lo scopo di quantificare le reali possibilità di risparmio energetico di un sito, possono essere eseguite solo da soggetti certificati da organismi accreditati da Accredia, oppure da un altro en-

te di accreditamento europeo designato dal proprio Stato membro. «La diagnosi è una fotografia non solo dei consumi reali - dice Rossi - ma anche dei possibili sviluppi futuri e questo è importante proprio nell'ottica della realizzazione di piani industriali sostenibili».

L'attenzione che il mondo produttivo rivolge alle certificazioni energetiche diventa tanto più importante quanto più ci si avvicina al 2017, anno in cui ci si dovrà adeguare ai nuovi standard internazionali per il rilascio delle certificazioni. «Gli accreditamenti rilasciati agli organismi verranno aggiornati alla ISO 50003 - continua il presidente Accredia - Il principale focus dello standard ISO sarà la conferma del miglioramento della prestazione energetica

come condizione necessaria per concedere la certificazione. Quindi, l'impresa sarà certificata solo se dimostrerà di aver ottenuto dei benefici da processi già applicati. Ma in questo settore Accredia lavora anche per lo studio e la promozione della cultura dell'efficienza energetica, e a inizio del prossimo anno, nell'ambito del proprio Osservatorio sulle certificazioni, presenterà una specifica ricerca sul tema».

LE DIAGNOSI

Dal 2014 vige l'obbligo per le grandi imprese e le energivore di effettuare una diagnosi energetica nei loro siti produttivi italiani

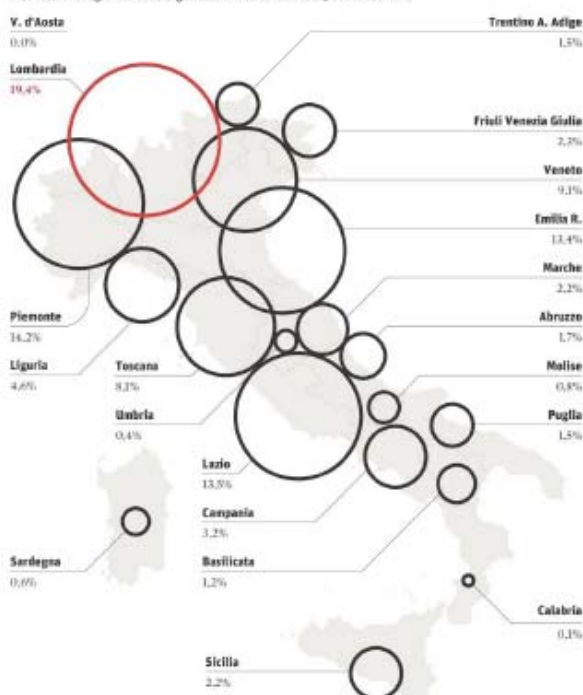


Accredia

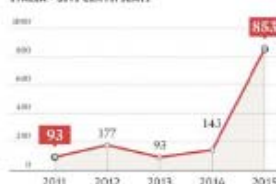
◆ Accredia è l'ente unico nazionale di accreditamento designato dal Governo con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2009 per valutare la competenza, l'imparzialità e l'indipendenza degli organismi di certificazione, ispezione e verifica dei laboratori di prova e taratura. Opera sotto la vigilanza del ministero dello Sviluppo Economico, che rappresenta l'Autorità nazionale referente per le attività di accreditamento. Le tipologie di certificazione per l'efficienza energetica che devono essere rilasciate da organismi accreditati Accredia sono: sistemi di gestione dell'energia a norma ISO 50001, EScO, Esperti in gestione dell'Energia, Auditor Energetico. Il 19 novembre scorso è stato firmato un protocollo tra Accredia e Enea per la pubblicazione sul sito web di Enea degli elenchi.

Così sul territorio

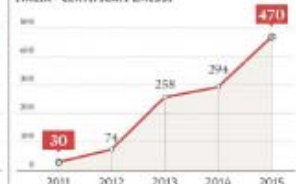
Distribuzione regionale delle organizzazioni certificate ISO 50001. Dati in %



ITALIA - SITI CERTIFICATI



ITALIA - CERTIFICATI EMESSI



LA CLASSIFICA DEI PRIMI 10 PAESI



(Fonte: Accredia - ISG)

«I terremoti? Impariamo da Veronesi»

Renzo Piano: basta parlare di sfortuna. Serve una vera prevenzione, occorrono 50 anni

di **Gian Antonio Stella**

«I tempi lunghi. Quelli sono la sfida. Siamo bravissimi, sulle emergenze. Ma la vera sfida, temeraria, è sui tempi lunghi. Bisogna imparare a difendere il nostro patrimonio edilizio, storico e culturale giorno dopo giorno, anno dopo anno. Lavorandoci per mezzo secolo». C'è chi dirà: Oddio! Mezzo secolo! Ma non c'è scelta: «E bisogna partire subito. Immediatamente». Parola di Renzo Piano, che con il rettore del Politecnico, Giovanni Azzone, e

un manipolo di professionisti sta mettendo a punto la strategia per combattere le fragilità dei nostri borghi, soprattutto quelli appenninici colpiti dal 1900 in qua da 37 terremoti superiori a 5.5 gradi della scala Richter. *continua a pagina 21*

L'INTERVISTA **RENZO PIANO**

«Saremo al sicuro dai terremoti Ma servono 50 anni di lavoro»

L'architetto impegnato nel piano Casa Italia
«Impariamo la lezione di Veronesi sui tumori:
bisogna saper fare diagnosi ed essere onesti»

di **Gian Antonio Stella**
SEGUE DALLA PRIMA

L'architetto e senatore a vita sa bene che sarebbe più facile tirar su un grattacielo di 900 metri. Buoni tutti, a farlo. Molto più complicato metter mano a edifici in gran parte poveri e umili ma che messi insieme sono la grande bellezza d'Italia. E più ancora sconfiggere la «cultura della sfiga». Quella che spinge a dire: «che ci possiamo fare? La natura...».

«Non ne possiamo più della cultura della "sfiga". Basta. È indegna di noi. Della nostra intelligenza. Della nostra storia. La natura non è buona o cattiva: se ne infischia di noi. Inutile chiamarla in causa. Cosa saremmo se nei millenni non avessimo imparato a coprirci, scaldarci, arginare i fiumi? I terremoti ci sono sempre stati e sempre ci saranno. Ed è stupido fingere che non sia così. Bisogna imparare da Umberto Veronesi».

Che c'entra Veronesi?

«Ebbe il coraggio di essere chiaro. Disse a tutte le donne: avete dei bellissimi seni ma quei seni sono anche una vostra fragilità. Le donne lo hanno ascoltato. E un po' alla volta la guerra contro il tumore al seno ha dato risultati eccezionali. Occorre essere onesti anche sui terremoti. Non con i terremotati: purtroppo sono stati già segnati. Ma con i "terremotabili": milioni di persone devono essere consapevoli di vivere in un Paese meraviglioso ma fragile. E non posso accettare che si tocchino...».

La cultura del cornetto di corallo, della zam-

pa di coniglio, del ferro da cavallo...

«È una disgrazia, quella cultura. C'è bisogno di verità e questa verità deve entrare nella testa della gente. Che deve accettare la realtà come in Giappone. Lì se tu chiedi a un bambino cosa deve fare lui lo sa. Perché sono decenni che glielo spiegano a scuola. Decenni».

Mica facile.

«È ovvio che questo progetto per un terzo è scientifico, per un terzo è sociale e per un terzo culturale. Ci sono persone che non fanno gli esami per paura di sapere che sono malate. Non vanno terrorizzate ma spinte a conoscere la propria casa, santo cielo, sì».

Si potrebbero incentivare le perizie permettendo di scaricare il loro costo dalle tasse...

«Certo, ma molti preferirebbero comunque non sapere. Per la paura di scoprire, attraverso la

diagnostica, che la loro abitazione è a rischio. Per non dire dei timori per un tracollo del suo valore immobiliare».

I dati potrebbero essere secretati: almeno avremmo un quadro meno approssimativo della situazione.

«Ripeto: è necessaria una rivoluzione culturale. Questa operazione diagnostica deve essere accompagnata da un progetto con il quale il governo in qualche maniera ti aiuta, come ti aiuta per gli aspetti energetici. Ci sarà gente che rifiuterà lo stesso di affrontare il tema: "ormai siamo anziani...". I figli, magari fra 25 anni, no. Il cantiere fisico deve intrecciarsi col cantiere culturale».

Ma questi su cui lavorate sono «cantieri fisici» davvero?

«Certo. Senza cantieri reali, veri, concreti, le nostre sarebbero chiacchiere. Stiamo individuando comuni-tipo e dentro questi comuni una decina di edifici-tipo (la casa di cemento, quella di muratura mista, quella sciagurata coi ciottoli di fiume fatti apposta per rotolare e magari appesantita da un enorme tetto di cemento...) per fare dei prototipi che possano poi servire da modello a tutti. Perché cominciamo dalle case? La casa è il luogo delle certezze. Del rientro serale. Della famiglia. Della intimità. Non può essere un luogo insicuro. Partiremo, ovvio, dalla diagnostica».

Ancora la medicina...

«Prima di operare ogni chirurgo, se non è cretino, parte da lì. Più è fatta bene meno la chirurgia sarà invasiva. Pensi all'ortopedia: rimette in piedi ormai una persona in due giorni evitando tutti i problemi vascolari. Ecco perché uso questa metafora: c'è una prossimità tra l'organismo e un edificio, che è una creatura vivente. È fatto sì di pietra o cemento però c'è una prossimità. C'è dentro gente. E durante i lavori può restare dentro».

In che senso?

«Quando metti una catena nei muri, oggi, non fai più come una volta che dovevi spaccare tutto. Ci sono strumenti laser che permettono soluzioni molto più efficaci lasciando gli abitanti dentro casa. La vicina che sta sotto non se ne accorge neanche. Come quando fai un'anestesia locale... Certo, non dappertutto saranno possibili interventi di difesa "leggeri". Ma su dieci milioni di abitazioni a rischio almeno in nove...».

Stiamo parlando di case «messe in sicurezza»?

«Non usare quelle parole: danno l'idea che un

edificio sia poi totalmente sicuro. No: non esiste la sicurezza totale contro i terremoti come non esiste contro il cancro. Se affronti il problema, se ti curi, se fai quanto la scienza ti offre, però, sei meno esposto. Va da sé che parallelamente dovrà passare l'idea che chi abita una casa non può occuparsi solo delle mattonelle a fiori ma deve porsi anche il problema della sicurezza. Poi, chiaro, è centrale la scuola».

Magari con qualche ora di lezione dedicata alla cultura dell'edilizia e del paesaggio?

«Magari... Serviranno decenni. È bene che gli scolari ci mettano la testa subito. Anche perché non è solo una questione di sicurezza. Nel momento in cui ci metti mano, questi edifici devono pure diventare più belli. Più funzionali. Più ecologici. Più luminosi. Questo è il Paese che ha inventato la bellezza! Non possiamo pensare a interventi utilissimi ma che producano Frankenstein edilizi. Al patrimonio costruito indecentemente nel Dopoguerra dovremmo dare un po' di decoro...».

Lei propone anche una edilizia scolastica diversa...

«La scuola è una specie di casa. È dove stanno i nostri figli. I nostri bambini. Dove devono sentirsi sicuri. In caso di sisma il luogo dove le persone si rifugiano è la scuola. La scuola non deve cadere. Deve dunque esser fatta in un certo modo. Di legno, ad esempio. Materiale fantastico. Ecologico. L'auditorium dell'Aquila è stato fatto con 2.200 metri cubi di legno: in Val di Fiemme quei 2.200 metri cubi si riformano in sei ore. Parlo di scuole piccole, ovvio. Su misura dei borghi appenninici che sono più esposti. Borghi che possono stare anche senza una farmacia, non senza una scuola».

Una curiosità: uno sforzo di questo genere avrebbe bisogno di qualcuno che si occupi «solo» di questo? Un ministro, un viceministro, un commissario specifico...

«Può essere. Non so se un ministro, un vice o cosa... Ma come c'è un Dipartimento per la Protezione civile ci vuole chi si occupi della difesa del patrimonio edilizio su tempi lunghi. In ogni caso, oggi l'importante è partire. E poi via: passo lento, respirazione profonda e avanti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il dramma

● Ore 3.36 del 24 agosto 2016. Un terremoto di magnitudo 6 sconvolge numerosi paesi di Lazio, Umbria, Marche e Abruzzo. Epicentro tra Arquata e Accumoli (Reatino e Piceno): 299 vittime, danni attorno ai 4 miliardi di euro

La verità deve entrare nella testa della gente. Come in Giappone. Lì se chiedi a un ragazzino cosa fare lui lo sa, perché lo impara in classe

Contratto edili, parte la trattativa. Buia (Ance): «Lotta ai falsi autonomi e contratto unico. Ma sui soldi richieste fuori mercato»

Giuseppe Latour

Unità di intenti con i sindacati su due punti: promozione del contratto di cantiere e freno all'utilizzo selvaggio delle partite Iva.

Urgenza di affrontare un passaggio rimasto inattuato dopo il vecchio accordo: la razionalizzazione del sistema degli enti bilaterali.

E una questione che si annuncia spinosa: la parte economica. La richiesta di Fillea Cgil, Filca Cisl e Feneal Uil è "fuori mercato", dal momento che il settore è ancora lontano dalla piena ripresa.

Gabriele Buia, vicepresidente vicario dell'Ance, sta guidando l'associazione dei costruttori nel rinnovo del contratto nazionale di categoria. Pochi giorni fa, il 22 novembre, sono formalmente iniziate le trattative con un incontro proprio presso la sede romana dell'Ance. Con una novità, a suo modo, storica: tutte le parti datoriali (artigiani, industria, pmi, cooperative) erano sedute attorno allo stesso tavolo, con l'obiettivo di arrivare nei prossimi mesi a un accordo unitario.

Partiamo dalla riunione del 22 novembre. Quali sono le sue impressioni?

C'è stata la presentazione della piattaforma. Per la prima volta abbiamo avuto un confronto con la presenza di tutte le sezioni dell'edilizia. Questo per noi è molto positivo, abbiamo dimostrato la volontà di cominciare un percorso e capire di quali argomenti si può discutere insieme, perché i problemi sono comuni a casa di tutti.

Si parte insieme, ma si arriverà in fondo insieme?

Mi auguro di sì. Certamente abbiamo alcune diversità su singoli argomenti. Dagli artigiani, ad esempio, è arrivata una disponibilità condizionata perché su alcuni temi hanno bisogno di maggiori approfondimenti. Se proprio non ci sarà disponibilità, ci regoleremo di conseguenza.

Passiamo al merito. Come vede la contrattazione che sta partendo?

Questo è il mio terzo contratto. Penso che stavolta sarà fondamentale portare un valore aggiunto al mondo delle costruzioni, sia alle imprese che ai lavoratori, considerando però che senza imprese viene meno anche l'occupazione. E' evidente che i problemi e le anomalie del mercato non si possono risolvere con un contratto, ma si può certamente dare una prima spinta.

Come vi muoverete rispetto alla piattaforma dei sindacati?

Presenteremo certamente anche noi delle proposte, segnalando gli argomenti di nostro interesse, nel pieno rispetto del lavoro fatto dai sindacati.

Può anticiparci qualche punto?

La nostra prima volontà è di rivedere l'articolato contrattuale. Abbiamo necessità di sfoltire un impianto che non ha più ragione di esistere. Ci sono articoli vecchi, serve un'operazione di pulitura generale.

Andando invece nel merito?

Se vogliamo rilanciare l'occupazione, bisogna che facciamo fronte alle questioni cruciali per il settore. Penso alle partite Iva che inquinano il mercato, creando anarchia in quello privato: dobbiamo scegliere un modo operativo per risolvere il problema.

Un tema legato al contratto di cantiere...

Certamente. Al contratto di cantiere teniamo in modo particolare, perché penso sia importante, in questa fase, concentrarsi sull'emersione e sulla sicurezza nel luogo di lavoro. Anche se va fatta una precisazione.

Quale?

Contratto di cantiere non vuol dire che tutti gli attori del processo applicano il contratto edile. Ognuno mantiene il proprio contratto ma si stabilisce che chi entra in cantiere deve avere una formazione, soprattutto in materia di sicurezza, che permette a tutti di stare tranquilli. Tornando alle partite Iva, pensiamo al fatto che un autonomo non ha alcun obbligo di formazione...

Restano anche delle questioni in sospeso dal vecchio contratto.

E' vero. Per questo ho già detto a tutti che, prima di affrontare i punti nuovi, dobbiamo confrontarci su quelli inattuati del vecchio accordo. Penso alla riforma della bilateralità. Si tratta di un sistema che va razionalizzato: dovremo cercare di trovare delle soluzioni per abbattere il costo a carico delle imprese.

Una domanda è d'obbligo sulla parte economica. I sindacati hanno chiesto un aumento di 106 euro al parametro più basso.

Mi sembra un livello di richiesta fuori mercato alla luce della congiuntura attuale. Mi spiego meglio: stiamo assistendo a segnali di ripresa, ma sono ancora timidi e non ci permettono di dire che il sistema è in equilibrio. Siamo al punto di partenza di un percorso. Per questo, adesso deve essere fondamentale mettere in salvaguardia un sistema che è anarchico.

Dobbiamo fare in modo che le imprese continuino a esistere perché, come ho già detto, senza imprese non c'è occupazione.

Ultimo punto: i tempi. Siete stati criticati per avere convocato i sindacati dopo cinque mesi dalla definizione della loro piattaforma.

Con tutto il rispetto, mi pare una polemica sterile. Loro ci hanno mandato una lettera ma sapevano perfettamente che la prima riunione sarebbe stata fatta per la fine dell'anno, come poi è avvenuto.

Quanto servirà per chiudere?

Non ci sono ipotesi di conclusione, aspettiamo i primi incontri. Certamente ci rivedremo a gennaio per definire tematiche principali e gruppi di lavoro. In quella sede verrà fissato un calendario di incontri. Serve ancora un po' di tempo per fare previsioni.

Edili/2. La piattaforma sindacale: lotta all'illegalità e unificazione dei contratti

Giuseppe Latour

Divieto di usare i voucher nelle costruzioni. È questa la novità più importante verso la quale si muoverà il prossimo contratto nazionale degli edili, stando alla piattaforma che i sindacati di categoria (Fillea Cgil, Filca Cisl e Feneal Uil) hanno presentato a giugno scorso.

Dal documento emergono con chiarezza alcune tendenze. Da un lato, infatti, viene perseguito l'obiettivo del contrasto all'irregolarità. Oltre che dallo stop ai voucher, si passa dalla regolamentazione del Durc per congruità (previsto dal Codice appalti), da una nuova disciplina per gli autonomi e i contratti a termine, dall'aggiornamento delle norme sull'apprendistato. Accanto a questo, si apre il percorso del contratto di cantiere: bisognerà unificare i cinque contratti attualmente esistenti nel settore e, poi, sollecitare un intervento del ministero del Lavoro per porre la questione degli altri Ccnl utilizzati in edilizia.

Senza dimenticare il tema degli aumenti salariali. Si parte da una richiesta di incremento di 106 euro al parametro più basso.

La proposta delle tre sigle affronta, anzitutto, **la questione della contrattazione**. E si muove su due livelli. Il primo obiettivo è quello di sottoscrivere un unico contratto del comparto edile, mettendo quindi sullo stesso piano tutte le controparti datoriali, dalle imprese alle cooperative, passando per gli artigiani e le Pmi. Da cinque contratti nazionali si passerà a un solo accordo.

Si tratta di un primo passaggio che guarda, in prospettiva, a un obiettivo più ambizioso: la sottoscrizione di un contratto unico di cantiere, che porti a evitare l'utilizzo di Ccnl diversi e più convenienti, come quello dei metalmeccanici o dell'agricoltura. Per fare questo, a margine del contratto, bisognerà lavorare a un avviso comune, da recapitare al ministro Poletti, che definisca come muoversi verso questa nuova forma contrattuale.

Dal lato del mercato del lavoro, l'emergenza ha un nome: **voucher**. I buoni lavoro, nati per aumentare la regolarità in alcuni settori come quello dei lavori domestici, hanno assunto una funzione distorta nelle costruzioni, dove sono sempre più utilizzati. Per questo, il loro utilizzo andrà vietato in maniera assoluta.

Allo stesso modo, bisognerà rimettere mano al tetto massimo dei **contratti a termine** (dal 40 al 25% del totale) e aggiornare le regole sull'apprendistato, per favorire l'ingresso di giovani nel settore.

Più tecniche, ma altrettanto strategiche, altre due questioni legate al mercato del lavoro: la revisione della **classificazione dei lavoratori**, per rimodulare gli inquadramenti e le mansioni, e una nuova disciplina per i lavoratori autonomi, da regolamentare e includere nelle casse edili, per far emergere le situazioni di irregolarità e i fenomeni di sfruttamento.

Un obiettivo simile viene affidato al **Durc per congruità**. Sul punto l'articolo 105 comma 16 del Codice appalti prevede che, per contrastare il fenomeno del lavoro sommerso, il documento unico di regolarità contributiva nei subappalti sia comprensivo della verifica della congruità dell'incidenza della manodopera relativa allo specifico contratto. Questa congruità deve essere verificata dalla Cassa edile in base all'accordo assunto tra le parti sociali che firmano il contratto collettivo: quindi, il prossimo Ccnl dovrà prevedere un capitolo specifico dedicato proprio a questo elemento.

Infine, la parte salariale: la richiesta di aumento è pari a 106 euro al parametro 100. Si tratta di un'ipotesi piuttosto onerosa per le imprese, dal momento che l'ultimo accordo, sottoscritto a luglio del 2014, aveva previsto allo stesso parametro un incremento salariale pari a 40 euro. A questi soldi andranno sommati (come era stato nel 2014) altri 8 euro di aumento della contribuzione a carico dell'impresa per la previdenza complementare: è esattamente lo stesso importo che era stato previsto nell'ambito dell'accordo di due anni fa. Rispetto al Ccnl del 2014, insomma, la questione economica avrà un peso maggiore. Anche perché ci saranno da recuperare gli scarsi risultati ottenuti con la contrattazione di secondo livello.

Dalle piste ciclabili, al «fondo Renzi». Le sette principali novità del Ddl Bilancio

Giuseppe Latour

Primo sì alla legge di Bilancio. La Camera, nella giornata di venerdì, ha votato (con 348 sì e 144 no) la questione di fiducia posta, a nome del Governo, dal ministro per le Riforme, Maria Elena Boschi. Passa così al Senato il provvedimento sul quale, nel corso degli ultimi giorni, la commissione Bilancio aveva impresso una robusta accelerazione. Anche se c'è da segnalare una grande mancanza: l'articolo 2, quello sui bonus fiscali, non è stato affrontato da Montecitorio. Scatenando la dura reazione di Ance e Federlegno Arredo, che parlano in una nota congiunta di «un'opportunità persa per il paese che rischia di impattare negativamente sulla già fragile ripresa dell'economia». Avere escluso la discussione di questo articolo, per le due associazioni, è una decisione grave e preoccupante. «Auspichiamo che Governo e Parlamento corrano ai ripari nei prossimi decisivi passaggi parlamentari». Facciamo, comunque, il punto sulle novità arrivate finora.

Articolo 1, comma 36 – Stop alla ritenuta per i condomini

La ritenuta di acconto del 4% per gli appalti dei condomini dovrà essere effettuata solo quando vale almeno 500 euro. È una delle prime modifiche di interesse per le costruzioni in arrivo dalla commissione Bilancio della Camera, che domenica ha iniziato a votare gli emendamenti alla manovra, saltando per la verità (almeno per ora) alcuni passaggi particolarmente delicati, come l'articolo 2, che contiene tutto il pacchetto sulle detrazioni fiscali. Arriva così, con un emendamento del Partito democratico, una novità che semplifica gli adempimenti dei condomini e restituisce un po' di liquidità alle imprese. In pratica, dal prossimo anno tutti i lavori di piccolo importo, fino a una soglia di 12.500 euro, non ricadranno più sotto l'ombrello degli obblighi di ritenuta, scattati nel 2007.

Articolo 1, comma 126 – Parte il post Expo

Viene messa in moto, con la manovra, l'operazione post Expo. Si parte dalla nomina di un commissario straordinario per la liquidazione della società Expo 2015. In contemporanea, vengono avviate le attività di progettazione per il trasferimento dei dipartimenti scientifici dell'università di Milano nell'area, autorizzando uno stanziamento di 8 milioni nel 2017. Per la liquidazione, i soci di Expo potranno versare un massimo di 23,69 milioni di euro mentre il Mef potrà arrivare fino a un massimo di 9,46 milioni.

Articolo 1, comma 140 – Più ampio il fondo per gli investimenti

Da registrare anche una consistente integrazione all'articolo che regola il nuovo maxi fondo di investimenti. Nell'elenco delle materie oggetto dell'azione del plafond vengono aggiunte parecchie voci: mobilità sostenibile, sicurezza stradale, riqualificazione e accessibilità delle stazioni ferroviarie, rete idrica e opere di collettamento, fognatura e depurazione, risanamento ambientale e bonifiche, investimenti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie

ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 1, comma 144 - Piste ciclabili

Un impegno decisamente massiccio viene, invece, disposto a favore delle piste ciclabili. La manovra, infatti, autorizza la spesa di 13 milioni di euro per il 2017, di 30 milioni di euro per il 2018 e di 40 milioni di euro all'anno tra il 2019 e il 2024 "per lo sviluppo del sistema nazionale di ciclovie turistiche, previsto dalla legge di Stabilità 2016, dove – va ricordato – erano già state autorizzate spese per 17 milioni nel 2016 e per 37 milioni all'anno nel 2017 e nel 2018. L'accantonamento complessivo, insomma, sale di quasi 300 milioni di euro. Questi soldi saranno destinati a progetti individuati con decreto del ministero delle Infrastrutture.

Articolo 1, comma 164 – Tassa sui licenziamenti

La questione nasce dalla legge Fornero (n. 92 del 2012). Qui all'articolo 2 comma 31 è stato introdotto un contributo a carico dei datori di lavoro, «in tutti i casi di interruzione di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato per causa diversa dalle dimissioni». Per l'esattezza l'obolo è pari al 41 per cento del trattamento mensile iniziale di Aspi per ogni dodici mesi di anzianità aziendale negli ultimi tre anni: una cifra compresa tra 500 e 1.500 euro. Il successivo comma 34 escludeva, per il periodo 2013-2015, dal versamento di questo contributo alcuni casi, tra i quali rientrava l'interruzione ««di rapporto di lavoro a tempo indeterminato, nel settore delle costruzioni edili, per completamento delle attività e chiusura del cantiere». Questa previsione è stata allargata con il decreto milleproroghe dello scorso anno: qui è stato modificato il periodo di esclusione prorogandolo a tutto il 2016. Adesso l'esclusione viene di fatto portata a regime. Il contributo, quindi, «non è dovuto in caso di licenziamenti effettuati in conseguenza di cambi di appalto, ai quali siano succedute assunzioni presso altri datori di lavoro, in attuazione di clausole sociali» o in caso di interruzione «di rapporto di lavoro a tempo indeterminato, nel settore delle costruzioni edili, per completamento delle attività e chiusura del cantiere». Questo sconto vale, per l'esattezza, 37,8 milioni di euro all'anno.

Articolo 1, comma 460 - Proventi dei titoli abilitativi

Molto importante, ancora, il contenuto del nuovo comma 460 che prevede, a partire dal primo gennaio del 2018, la destinazione esclusiva e senza vincoli temporali dei proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni a una serie di interventi, «quali la realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risanamento complessi edilizi nei centri storici e nelle periferie, demolizione di costruzioni abusive». In pratica, con una norma presa di peso dal Ddl sul consumo di suolo, questi oneri dovranno uscire dal circuito della spesa corrente per essere dedicati interamente agli investimenti e alla manutenzione del territorio.

Articolo 1, comma 591 – Ferrovia Ferrandina-Matera

Viene autorizzata la spesa di 10 milioni di euro per l'anno 2017, di 32 milioni di euro per l'anno 2018 e di 42 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2019 al 2022 "quale contributo al nuovo contratto di programma - Parte investimenti 2017-2021" di Rfi. Saranno destinati al finanziamento della nuova linea ferroviaria Ferrandina-Matera La Martella.

Cipe, arrivano i piani di Delrio per utilizzare gli 11 miliardi Fsc: metrò, treni, ferrovie, strade, dighe

Alessandro Arona

In arrivo al Cipe, in settimana, un pacchetto di piani operativi Fsc attuativi della delibera del 10 agosto che ha sbloccato gli ultimi 15,2 miliardi di Fondi sviluppo coesione 2014-2020 "nazionali".

Ci saranno alcuni, o forse tutti, i piani presentati dai ministeri delle Infrastrutture (che deve destinare gli 11,5 miliardi assegnati ad agosto), dell'Ambiente (1,9 miliardi), Sviluppo Economico (1,4 miliardi), Agricoltura (400 milioni).

Alcuni di questi interventi sono stati concordati con Regioni e grandi città nelle settimane scorse, con i Patti per il Lazio, con Milano, con Firenze, e venerdì 25 novembre con la Lombardia. Parte di questi Patti saranno finanziati con gli ultimi 10,9 miliardi Fsc 2014-20, il 20% residuo dei fondi 2014-2020 (in tutto 49 miliardi) che in teoria - legge Finanziaria 2014 - erano programmabili solo dal 2020.

Ma un emendamento del governo alla legge di Bilancio 2017, che sarà votato alla Camera con la fiducia, modificherà quella norma consentendo di programmare anche gli ultimi 10,9 miliardi dal 2017, fermo restando però che la cassa parte sempre dal 2020.

Anche questo vincolo può essere però, di fatto, aggirabile, perché il Fondo coesione (Fsc) è un "calderone unico", per cui tutti gli interventi pescano cassa a seconda del fabbisogno. La legge di bilancio anticipa comunque anche una quota della cassa, aumentando la dotazione del Fsc di 650 milioni nel 2017, 800 nel 2018, un miliardo nel 2019.

Tra i piani di Delrio ci sarà sicuramente quello per le metropolitane, per 1,4 miliardi di euro circa di nuove risorse assegnate (per opere a Torino, Milano, Brescia, Bologna, ferrovie regionali in Umbria, Roma, Napoli, Bari, Catania, Cagliari). Risorse che si aggiungono a quelle già inserite nei Patti per il Sud. Altri piani del Mit riguarderanno strade, ferrovie, dighe, rinnovo materiale rotabile.

Appalti. Richieste anticipate per le procedure chieste da Anac

Due settimane di «preavviso» per le commissioni di gara

Alberto Barbiero

■ Le commissioni di gara per gli appalti e le concessioni di valore inferiore alle soglie comunitarie possono essere composte anche da esperti interni alla stazione appaltante, che devono essere iscritti all'albo gestito dall'Anac.

Le linee-guida 5/2016 adottate dall'Anac per disciplinare i profili specifici di funzionamento e di nomina delle commissioni giudicatrici in caso di utilizzo dell'offerta economicamente più vantaggiosa (si veda *Il Sole 24 Ore* di giovedì) hanno rilevanti implicazioni operative e vincolanti.

Le stazioni appaltanti devono anzitutto definire il numero dei componenti dell'organo collegiale di valutazione delle offerte entro un massimo di cinque: tuttavia il rispetto del principio di contenimento dei costi dovrebbe indurre a optare per organismi con tre membri, lasciando la composizione più ampia agli appalti più complessi. La procedura di individuazione degli esperti parte dalla richiesta dell'amministrazione, a cui seguono l'invio della lista dei candidati da parte dell'Anac e il sorteggio pubblico.

Proprio la complessa articolazione per fasi (che ha determinato la contestuale approvazione da

parte dell'Autorità di un atto di segnalazione al governo e al parlamento per rendere più snelle le procedure) deve indurre le stazioni appaltanti a effettuare la richiesta almeno 15 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, dopo il quale dovrà essere nominata la commissione. I commissari individuati devono avere tempo per verificare le eventuali situazioni di incompatibilità, ma anche per valutare la possibilità di svolgere senza problemi l'incarico. Tutto il percorso per la formazione della commissione giudicatrice e i suoi compiti devono essere indicati negli atti di gara.

Il gruppo dei soggetti impegnati nella gara comprende anche il segretario e l'eventuale custode della documentazione, se diverso dal segretario: entrambi appartengono alla stazione appaltante e non devono essere iscritti all'albo.

La stazione appaltante deve definire accuratamente i criteri che devono guidare la commissione giudicatrice nella valutazione delle offerte, mettendo a disposizione anche strumenti per risolvere le questioni amministrative.

Nelle procedure sottosoglia la possibilità di nominare una commissione composta da soli esperti

interni alla stazione appaltante (nel rispetto del principio di rotazione) è limitata alle gare meno complesse. Questa situazione è rilevante per le procedure gestite interamente con procedure telematiche (ad esempio nel Mepa) e per quelle che prevedono nel disciplinare di gara l'attribuzione di un punteggio tabellare secondo criteri basati sul principio on/off (se il concorrente offre un certo elemento acquisisce il punteggio previsto, se non lo offre non acquisisce nessun punteggio). Se invece la commissione deve esprimere valutazioni discrezionali è necessario che almeno il presidente sia nominato facendo ricorso alla lista comunicata dall'Autorità.

Per poter far parte della commissione gli esperti interni devono comunque essere iscritti all'albo, anche se appartenenti alla stazione appaltante che indice la gara: le amministrazioni devono quindi procedere a una ricognizione (considerando anche le eventuali convenzioni per gestioni dei modelli aggregativi, come le centrali di committenza) e sollecitare l'iscrizione all'albo, una volta che verrà reso operativo, presumibilmente nell'arco di nove mesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Responsabilità. Nel Codice dei contratti altri casi in cui non si applica il subentro nei pagamenti di retribuzioni e contributi

Esoneri estesi per gli appalti solidali

La Cassazione amplia il perimetro dell'esclusione a tutti gli affidamenti della Pa

PAGINA A CURA DI

Daniele Colombo

La responsabilità solidale negli appalti incontra diverse eccezioni. L'ultima è quella riaffermata dalla Cassazione. Con la sentenza 20327 del 10 ottobre scorso, la Corte suprema ha chiarito che la responsabilità solidale tra committente, appaltatore e subappaltatore per crediti retributivi e contributivi non si applica alla pubblica amministrazione, anche per fatti antecedenti all'entrata in vigore dell'articolo 9 del Dl 76/2013 che ha definitivamente sottratto la Pa all'applicazione di questo principio.

L'articolo 29 del Dlgs 276/2003 afferma che i committenti di appalti rispondono, in solido con gli appaltatori e subappaltatori, per i debiti retributivi (compreso il Tfr) e contributivi nei confronti del personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto, per due anni dalla cessazione del contratto.

La norma si applica anche in relazione ai compensi e agli obblighi di natura previdenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori con contratto di lavoro autonomo. Per espressa previsione dell'articolo 29 comma 1, in primo luogo, c'è la «possibilità di limitare la responsabilità solidale del committente qualora la contrattazione collettiva individui metodi e procedure di controllo e di verifica della regolarità complessiva degli appalti». Queste previsioni, in ogni caso, non potranno riguardare i contributi in quanto sottratti alla disponibilità delle parti (articolo 9 del Dl 76/2013).

Le esclusioni

Oltre che nella pubblica amministrazione, la responsabilità solidale, inoltre, non trova applica-

zione nei confronti del committente-persona fisica che non esercita attività d'impresa o professionale (articolo 29 comma 3-ter Dlgs 276).

Il regime delineato nella legge Biagi, poi, non riguarda i contratti di trasporto (ma si veda l'articolo a fianco per le modalità). In questo senso, comunque, va evidenziato che la prestazione continuativa, ininterrotta e predefinita di trasporti di cose (o persone) accompagnata da un corrispettivo unitario, postulano la ricorrenza di un unico contratto di appalto di servizi che fa scattare comunque il regime della responsabilità solidale.

Solo se il rapporto si esaurisce in occasionali prestazioni di trasferimento, può essere esclusa la configurabilità di un appalto di servizi di trasporto (Corte d'appello di Brescia sentenza 27 maggio 2016 n. 107; Cassazione, sentenza 14 luglio 2015 n. 14670).

La responsabilità solidale, di nuovo, non trova applicazione nel contratto di spedizione che, ai sensi dell'articolo 1737 del Codice civile, è un mandato che ha per oggetto l'obbligo, per lo spedizioniere, di concludere, in nome proprio e per conto del mandante, un contratto di trasporto e di compiere le operazioni accessorie. Questo regime è escluso anche nei casi di nolo a caldo (ossia noleggio del macchinario con messa a disposizione di lavoratori con specifica competenza nel suo utilizzo) e di fornitura di materiale con successiva posa in opera.

Nello specifico, l'articolo 105 del Codice appalti (Dlgs 50/2016) stabilisce che negli appalti di lavori «non costituiscono comunque subappalto le forniture senza prestazione di ma-

nodopera, le forniture con posa in opera e i noli a caldo, se singolarmente di importo inferiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore a 100 mila euro e qualora l'incidenza del costo della manodopera e del personale non sia superiore al 50 per cento dell'importo del contratto da affidare». Altre eccezioni minori al principio generale della responsabilità solidale sono contemplate in alcune leggi di settore. Così come è possibile la deroga se inserita in contratti di prossimità (articolo 8, legge 138/2011).

Giudici e subforniture

Da ultimo, si discute dell'applicabilità dell'articolo 29 anche alla subfornitura che, in sintesi, è il contratto con il quale un'impresa si impegna ad effettuare lavorazioni su prodotti semilavorati o su materie prime forniti dalla committente medesima utilizzando progetti esecutivi e conoscenza del committente.

Una parte della giurisprudenza, infatti, partendo dall'assunto che si tratti di una fattispecie tipica, esclude la ricorrenza di un appalto e del suo regime normativo (tribunale di Modena, sentenza 132 del 14 febbraio 2014; Corte d'appello di Brescia sentenza 112 del 6 marzo 2008).

Altra giurisprudenza, invece, partendo dall'assunto che si tratti di una fattispecie trasversale, finisce per applicare alla stessa la disciplina della responsabilità solidale di cui all'articolo 29 Dlgs 276 (tribunale Rovigo 9 febbraio 2016).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le norme e le sentenze citate

www.quotidianolavoro.ilssole24ore.com

I settori da monitorare

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



Nessun limite di tempo

Per la pubblica amministrazione la responsabilità solidale è sempre esclusa. La Cassazione (sentenza 10 ottobre 2016 n. 20357) ha chiarito che il DL 76/2013 nella parte in cui prevede l'inapplicabilità della responsabilità solidale ex articolo 29 del Dlg 276 ai contratti di appalto stipulati dalla Pa ha esplicitato un precetto già desumibile dal testo originario dell'articolo 29

SOGGETTO NON IMPRENDITORE



Privati sempre esclusi

Il decreto 276 esclude l'applicazione della responsabilità solidale tra committenti, appaltatori e subappaltatori per retribuzioni e contributi anche ai soggetti committenti che non svolgono attività di impresa o professionale (ad esempio per l'appalto per la costruzione e/o ristrutturazione di casa propria da parte di un privato cittadino)

TRASPORTI NON CONTINUATIVI



Le condizioni

In linea generale, la responsabilità solidale non trova applicazione nei contratti di trasporto se non attraverso il regime speciale (articolo 83-bis del DL 112/2008). Ma la prestazione continuativa, ininterrotta e predeterminata di trasporti, accompagnata da un corrispettivo unitario, postulano la ricorrenza di un appalto di servizi con applicazione dell'articolo 29 del Dlg 276

CONTRATTI DI SPEDIZIONE



Il discrimine è l'assunzione diretta del trasporto

La responsabilità solidale non si applica nei casi di contratto di spedizione che è il mandato senza rappresentanza che ha per oggetto il compimento di un'attività giuridica ossia la conclusione di un contratto di trasporto. Ma lo spedizioniere può materialmente accettare l'obbligazione del trasporto, assumendo obblighi e diritti del vettore così da rientrare nella normativa in tema di contratto di trasporto

NOLI A CALDO E FORNITURE



I limiti nel Codice appalti

Negli appalti di lavori i noli a caldo e le forniture con posa in opera non costituiscono subappalto e come tali non sono soggetti alla responsabilità solidale se soddisfano contestualmente questi requisiti:

- importo inferiore al 2% dell'affidamento «principale» (o comunque sotto i 100 mila euro)
- costo della manodopera e del personale inferiore al 50% dell'importo del nolo a caldo o della fornitura con posa in opera

Procedimento amministrativo. Le indicazioni della giurisprudenza sull'esercizio del potere di annullamento degli atti da parte della Pa

Titoli edilizi, i limiti dell'autotutela

L'interesse pubblico va raffrontato con quello privato alla conservazione del provvedimento

PAGINA ACURADI

Donato Antonucci

Il potere della pubblica amministrazione di riesaminare la legittimità dei propri atti, per modificarli o annullarli attraverso un procedimento d'ufficio di secondo grado, costituisce una delle tematiche più affrontate dalla giurisprudenza, che ha definito i presupposti e le modalità necessarie per poter ritenere legittimo l'esercizio di questa potestà, anche con riferimento alla materia edilizia.

L'autotutela «costituisce un rimedio volto alla rimozione di un errore commesso nell'esercizio della funzione di primo grado e quindi opera in una logica essenzialmente correttiva dell'azione pubblica», (Tar Campania-Napoli, sentenza 3335/2016).

L'interesse pubblico perseguito dalla Pa non è il mero e generico ripristino della legalità violata, ma deve essere concreto ed attuale e va dunque valutato con riferimento alle singole e specifiche fattispecie, tenendo conto dell'interesse dei destinatari dell'atto al mantenimento delle posizioni che su di esso si sono consolidate e del conseguente affidamento dei privati (Consiglio Stato, sentenza 5609/2014).

L'annullamento in autotutela di un titolo edilizio sarà quindi possibile solo se ciò risulti concretamente giustificato dalla sussistenza di un interesse pubblico prevalente rispetto alla «conservazione dello status quo che si è venuto nel frattempo a consolidare in capo al privato interessato» (Tar Campania-Napoli, sentenza 1686/2016).

Iter condiviso

Secondo la Corte costituzionale (sentenza 49/2016), l'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio, si impernia su «un istituto di portata generale - quello dell'au-

totutela - che si colloca allo snodo delicatissimo del rapporto fra il potere amministrativo e il suo esercizio, da una parte, e la tutela dell'affidamento del privato, dall'altra». La comparazione dell'interesse privato con quello pubblico è, quindi, una regola assoluta che non tollera eccezioni «per quanto rilevante possa essere l'interesse pubblico» (Tar Lazio-Roma, sentenza 13555/2015; Consiglio Stato, sentenza 4997/2012).

Di conseguenza risulta essenziale la fase partecipativa e questo «rende la comunicazione di avvio del procedimento di autotutela

PARTECIPAZIONE

La decisione è illegittima se manca

la comunicazione di avvio del procedimento al soggetto interessato

non mero adempimento formale, ma atto prodromico» (Consiglio di Stato, sentenza 532/2014). La sua assenza determina quindi l'illegittimità del provvedimento, perché da una parte non consente «il rispetto dei principi di completezza istruttoria e congruità motivazionale» e, dall'altra, impedisce l'acquisizione di tutti gli elementi e le circostanze di fatto e di diritto che l'amministrazione deve valutare (Tar Campania-Salerno, sentenza 2276/2016).

Assenza di dolo

L'affidamento del privato deve essere inoltre «incolpevole»: l'autotutela potrà cioè riguardare solo il provvedimento ottenuto in buona fede (Consiglio di Stato, sentenza 2769/2015) e non anche quello conseguito dolosamente (nel caso in cui la Pa sia stata in-

dotta in errore con false informazioni), ovvero colposamente, qualora il vizio che inficia l'attori-sulti facilmente riconoscibile dall'interessato, come nell'ipotesi di opere realizzate con Dia in assenza di autorizzazione paesaggistica (Consiglio di Stato, sentenza 2071/2015).

Le norme «Madia» e «Scia»

La «legge Madia» (n.124/2015), ha fissato in 18 mesi il termine decadenziale entro cui la Pa può disporre l'annullamento d'ufficio (articolo 21-nonies della legge 241/1990). Il Consiglio di Stato (sentenza n.3762 del 31 agosto scorso) ha chiarito che la nuova disposizione costituisce «uno sbarramento temporale all'esercizio del potere di autotutela», che scatta «dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici». La previsione inoltre, pur se non applicabile agli atti assunti prima della sua entrata in vigore, «rileva ai fini interpretativi e ricostruttivi del sistema degli interessi rilevanti» (Consiglio di Stato, sentenza 5625/2015).

I giudici di Palazzo Spada hanno ribadito questa posizione anche nel parere del 30 marzo 2016, n.839, reso sullo schema del «Decreto Scia» (Dlgs 126/2016), osservando come tali modifiche abbiano introdotto un «nuovo paradigma» nei rapporti tra cittadino e Pa prevedendo un limite massimo temporale massimo dopo il quale si consolidano le situazioni dei privati. Si tratta di «termini decadenziali di valenza nuova, non più volti a determinare l'inoppugnabilità degli atti nell'interesse dell'amministrazione, ma a stabilire limiti al potere pubblico nell'interesse dei cittadini, valorizzando il principio di affidamento».

RIPRODUZIONE RISERVATA

L'orientamento dei giudici



GLI OBIETTIVI

L'autotutela si esercita attraverso l'annullamento d'ufficio o la revoca. Il primo "guarda al passato": punta cioè sulla rimozione di un errore commesso nell'esercizio della funzione di primo grado e quindi opera in una logica essenzialmente correttiva dell'azione pubblica. La revoca assume una funzione più adeguatrice, intesa in termini di attualizzazione delle modalità di perseguimento dell'interesse pubblico specifico
Tar Campania-Napoli, sezione II, sentenza 5 luglio 2016, n. 3335



LA MOTIVAZIONE

Per principio generale il provvedimento di autotutela della pubblica amministrazione, deve essere adeguatamente motivato con riferimento alla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento nonché alla valutazione comparativa dell'interesse dei destinatari al mantenimento delle posizioni e dell'affidamento insorto in capo ai medesimi
Tar Lazio-Roma, sentenza 14 marzo 2016, n. 3177



L'AFFIDAMENTO

Perché l'affidamento sia tutelabile, servono tre elementi costitutivi: oggettivo, soggettivo e cronologico. Il primo impone che il vantaggio di feso si chiaro, certo e univoco e si basi su un atto efficace e vincolante. Il secondo consiste nella buona fede (il privato non deve aver strappato il bene con dolo o versare in una condizione di colpa). Il terzo è cronologico: il passaggio del tempo rende stabile l'affidamento
Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 4440/2012



LA SCADENZA

La legge 124/2015 ha fissato in 18 mesi il termine massimo all'intervento in autotutela, dopodiché si consolidano le situazioni dei privati. I nuovi termini di decadenza non puntano più a determinare l'inoppugnabilità degli atti nell'interesse della Pa, ma a stabilire limiti al potere pubblico nell'interesse dei cittadini, valorizzando il principio di affidamento
Consiglio di Stato, parere 839/2016



DIA ILLEGITTIMA

In presenza di una Dia illegittima, la Pa può intervenire anche oltre il termine di cui all'articolo 23 comma 6, del Dpr 380/2001, ma solo alle condizioni cui la legge subordina l'annullamento d'ufficio. Tenendo quindi conto, oltre che dei profili di illegittimità dei lavori, dell'affidamento ingeneratosi nel privato per effetto del decorso del tempo. Vanno inoltre estemate le ragioni di interesse pubblico a sostegno del provvedimento repressivo
Tar Abruzzo, sezione I, sentenza 12 maggio 2016, n. 287



LE TUTELE

Nel caso di un soggetto che ha denunciato abusi edilizi lesivi del suo diritto di proprietà, va distinta la posizione del «generico vicino di casa» da quella del «vicino danneggiato dalla esecuzione delle opere edilizie». Non si tratta di un vicino qualunque, ma di un soggetto che ha un interesse qualificato a difendere la propria posizione giuridica di titolare di un diritto di proprietà, al quale il ricorso va notificato, pena l'inammissibilità
Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 4582/2015

I terzi. L'azione dei controinteressati Il termine di 18 mesi blinda l'esecuzione dell'intervento

■ La giurisprudenza prevalente ritiene che l'autotutela consista nell'esercizio «di un potere tipicamente discrezionale e, pertanto, ad eventuali istanze volte a sollecitare l'esercizio di siffatto potere non può che essere riconosciuta una funzione meramente sollecitatoria» (Tar Lazio, sentenza 8108/2015; Consiglio di Stato, 2237/2015).

Anche le modifiche introdotte dalla riforma Madia all'articolo 21-nonies della legge 241/1990 non hanno configurato un esplicito obbligo per la Pa di provvedere, limitandosi a stabilire che, quando un privato segnala un abuso e sollecita l'annullamento d'ufficio di titoli edilizi ritenuti illegittimi, i suoi interessi siano valutati al pari di quelli del destinatario dell'annullamento.

Il nuovo termine rappresenta uno stimolo per i controinteressati, poiché limita l'arco temporale in cui possono agire. Secondo il Consiglio di Stato (parere 839/2016), infatti la previsione temporale «deve essere applicata senza prestarsi a prassi elusive», come «quella di ritenere che per il rispetto del termine di diciotto mesi sia sufficiente un mero avvio dell'iter dell'autotutela, magari privo di motivazioni e destinato a protrarsi per anni, mentre invece il termine va riferito alla compiuta adozione degli atti di autoannullamento». Ne deriva che l'omesso tempestivo esercizio dell'autotutela, cristallizzando gli effetti del titolo edilizio, potrebbe pregiudicare definitivamente la posizione giuridica dei controinteressati e determinare le «responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo».

L'individuazione dei controinteressati è importante anche

sul piano processuale. In tal senso, «il semplice vicino, anche se ha provocato interventi repressivi non assume la veste di controinteressato nei ricorsi che il titolare della concessione edilizia promuove avverso provvedimenti di annullamento d'ufficio» (Consiglio di Stato, sentenza 4582/2015).

Diversa è invece la posizione di coloro che dall'intervento costruttivo illegittimo subiscano conseguenze negative, anche solo indirette, come nelle ipotesi di proprietari confinanti che vedano violate le distanze minime

I DANNEGGIATI

Chi ha sofferto
conseguenze negative
(anche solo indirette)
ha diritto
alla notifica del ricorso

legali (Consiglio di Stato, sentenza 3553/2015) o sul cui suolo siano state eseguite parte delle opere abusive (Consiglio di Stato, sentenza 4582/2015).

In questo caso essi risulteranno «portatori di un interesse qualificato alla conservazione degli effetti prodotti dal provvedimento impugnato e che abbia natura uguale e contraria a quella del ricorrente» (Consiglio di Stato, sentenza 4654/2015) ed agli stessi il ricorso va notificato a pena di inammissibilità (Consiglio di Stato, sentenza 5362/2015), anche se non dovessero essere nominativamente menzionati nel provvedimento, essendo sufficiente che siano agevolmente identificabili dalla sua lettura (Consiglio di Stato, sentenza 3059/2015).

Il mercato immobiliare “frena” Residenziale, andante piano

L'analisi Nomisma. Debole stabilizzazione per il settore commerciale (con alti rendimenti), fermo il direzionale e i capannoni industriali

«Il mercato immobiliare catanese rimane debole, anche dopo il timido segnale di recupero mostrato nella prima parte dell'anno dalla sua componente residenziale. L'andamento degli indicatori nel secondo semestre del 2016 ci porta a riconsiderare come non pienamente superata la fase recessiva». È la sintesi cui giunge l'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma, che sottolinea come nel corso del secondo semestre del 2016, il mercato residenziale catanese ha rallentato la ripresa.

Rispetto alle rilevazioni precedenti, infatti, i prezzi delle abitazioni, sia usate che nuove, si sono mediamente ridotti (-0,6% la variazione semestrale) e in alcune zone della città risultano variazioni leggermente positive. La difficoltà di incontro tra domanda e offerta ha contribuito a mantenere elevato il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, sia per gli immobili di nuova costruzione (11,5%), sia per quelli usati (17%). La lieve dinamicità

del settore si può ravvisare nei tempi medi per concludere un contratto di compravendita (7 mesi) che pur non discostandosi significativamente da quelli dello scorso anno, registrano in tutte le zone un leggero calo. Il mercato locativo prosegue la tendenza ad una stabilità sia nell'offerta sia nella domanda; i tempi necessari a chiudere la trattativa, pur in lieve flessione (3,5 mesi), mostrano i primi segnali d'uscita dalla situazione di stallo.

Il settore commerciale evidenzia una debole stabilizzazione dell'offerta e il rallentamento del calo della domanda. La variazione annuale dei prezzi è meno contenuta rispetto a quella delle ultime rilevazioni (-2%), mentre quella dei canoni (-1,4% annuale) risulta minore rispetto a quella del 2015 (-2,7%). I rendimenti medi lordi da locazione si mantengono elevati (8,1%).

Il comparto direzionale non fa emergere elementi nuovi che possano presagire un'uscita dalla crisi in tempi

brevi. In particolare, anche se l'offerta si sta stabilizzando, la domanda continua a mantenersi debole e, di conseguenza, sia la compravendita che la locazione sono scarsamente dinamiche. Anche alcuni indicatori, come i tempi medi di vendita (9 mesi) e quelli di locazione (5,5), oltre che gli sconti praticati sul prezzo (17%), pur risultando in calo, rimangono alti e non consentono di rilanciare appieno la domanda. In un mercato in difficoltà come quello direzionale, non calano solo i prezzi, ma anche i canoni di locazione, che subiscono variazioni annuali pari a -1,7%. Rimane inalterato il rendimento annuo, stabile al 5,2%.

Il mercato dei capannoni industriali non manifesta significativi segnali di ripresa. La domanda, sia per locazione che per compravendita, risulta ancora debole. Neanche l'ulteriore calo dei prezzi, e i notevoli sconti praticati sul prezzo richiesto (21,5%), sta favorendo la compravendita. I tempi di vendita si mantengono alti (13 mesi).

Le previsioni per il 2017 indicano un mercato della compravendita in ulteriore ripresa per quanto riguarda il residenziale, mentre per i comparti direzionale, commerciale e industriale la situazione dovrebbe rimanere nel complesso poco dinamica. Per il segmento locativo si intravede qualche timido segnale proveniente dagli uffici, ma si presume che la ripresa economica tanto attesa possa essere traino in tutti i settori.



Lo rileva Nomisma ma anche il polso degli studi legali esperti del settore

Real estate, si riparte

DI ROBERTO MILIACCA

Fine d'anno con il botto per il settore immobiliare. La ripresa del canale creditizio sta spingendo da mesi il mercato immobiliare a riprendersi: secondo quanto emerge dall'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma, per l'intero 2016, l'attività transattiva registrerà una crescita nell'ordine del 12,3%. A trainare il mercato è in particolare il settore residenziale, cresciuto del 23,3% negli ultimi tre anni, mentre per l'insieme degli immobili d'impresa, l'aumento è stato più contenuto, nell'ordine del 13%. Alla base della crescita, spiega Nomisma, c'è la ripresa del canale creditizio: l'incidenza delle compravendite finanziate sul totale passa dal 44% del 2016 al 59,8% attuale. «Ad alimentare le ambizioni di rilancio è, in particolare, il ritorno di interesse della domanda per l'investimento immobiliare diretto che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocatione familiare», dice Nomisma. Anche gli studi legali d'affari, come emerge dall'inchiesta condotta questa settimana da Affari Legali, registrano una ripresa del settore real estate. Prova ne sono alcune recenti operazioni messe a segno in queste settimane e che, per buona parte, riguardano il patrimonio immobiliare a Milano (le ultime operazioni, le più recenti, hanno viste impegnati Freshfields Bruckhaus Deringer nell'assistenza a Hines nell'acquisizione di una proprietà immobiliare a Milano in via Torino, e Dentons nell'assistenza a UniCredit nell'operazione di finanziamento a favore di Building Development, per l'acquisto di un immobile a Nogara - Vr). Segnali positivi da un settore strategico per il Paese.

