

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
3	Lavoro e welfare	12/01/2017	APPALTI, PIENA RESPONSABILITA' SOLIDALE SE PASSA IL SI' (C.Tucci)	2
3	Lavoro e welfare	12/01/2017	IL QUESITO CANCELLA RADICALMENTE I VOUCHER (G.Pogliotti)	3
Testata: ITALIA OGGI				
30	Appalti e lavori pubblici	12/01/2017	PROGETTAZIONE SENZA FRENI (A.Mascolini)	4
Testata: CASA24 (IL SOLE 24 ORE)				
19	Edilizia e immobiliare	12/01/2017	VENDITE DI CASE OLTRE 550MILA UNITA' NEL 2017 (P.Dezza)	5
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.ILSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Lavoro e welfare	12/01/2017	APPALTI, SÌ AL REFERENDUM: COME CAMBIA LA RESPONSABILITÀ SOLIDALE TRA LE IMPRESE	8
1	Lavoro e welfare	12/01/2017	RESPONSABILITÀ SOLIDALE/2. LA NORMA MODIFICATA SETTE VOLTE NEGLI ULTIMI 13 ANNI	10
Testata: LA SICILIA				
25	Dal territorio	12/01/2017	"COSI' MIGLIORIAMO LA VULNERABILITA' DEI VECCHI EDIFICI"	12
27	Dal territorio	12/01/2017	"INCENTIVARE LA PREMIALITA' PER CHI METTE IN SICUREZZA"	14
Testata: QUOTIDIANO IMMOBILIA RE ON LINE				
1	Cronache Ance	12/01/2017	NUOVI PROCESSI PER NUOVI MODELLI DI MERCATO NELLE COSTRUZIONI	15

FOCUS/2. IL NODO DEL RAPPORTO TRA IMPRESE COMMITTENTI E APPALTATORI

Appalti, piena responsabilità solidale se passa il sì

di **Claudio Tucci**

Il disco verde della Consulta apre ora la strada al referendum in materia di appalti, che, attraverso l'ennesima modifica al decreto Biagi del 2003, punta a ripristinare la responsabilità solidale "piena" tra committente e appaltatore (negli appalti e subappalti privati - gli appalti pubblici restano, invece, esclusi dal quesito, e quindi dall'eventuale consultazione popolare, in quanto disciplinati da una normativa differente).

Il tema è piuttosto complesso e delicato. In punta di diritto, un eventuale ok alle urne comporterebbe un sostanzioso restyling dell'articolo 29, comma 2, del Dlgs 276, con l'effetto di cancellare, con un tratto di penna, le ultime modifiche fatte dal Parlamento nel 2012, frutto di un lungo e delicato lavoro tecnico tra decisori politici e parti sociali, per attenuare questa "responsabilità oggettiva" in capo alle imprese committenti (di solito, medio-grandi), senza intaccare le tutele per i lavoratori nei casi di inadempimenti legati al rapporto d'impiego (essenzialmente, retribuzioni e contributi).

Vasubito detto, tuttavia, che la disciplina della responsabilità solidale

le è già oggi vigente, e nei fatti estesa a tutta la catena degli appalti e subappalti (anche per "spronare" l'impresa committente a scegliere appaltatori seri e solvibili).

Il punto è che fino al 2012 il meccanismo era piuttosto confuso, con il lavoratore che, nella pratica, per far valere le proprie ragioni creditizie, chiamava in giudizio il solo committente, e non il suo datore di lavoro,

IL LAVORO IN PARLAMENTO
Nel 2012 le modifiche per attenuare la responsabilità oggettiva senza intaccare la tutela per i lavoratori

cioè l'appaltatore. E così, finiva che l'impresa-madre, non potendo difendersi, era tenuta a pagare direttamente l'interessato, salvo poi agire in rivalsa nei confronti dell'appaltatore. A rendersi conto, indirettamente, delle criticità del meccanismo della responsabilità solidale, specie se estesa a tutta la catena degli appalti, fu per primo il decreto Bersani del 2006, che prevede una procedura alternativa basata sul-

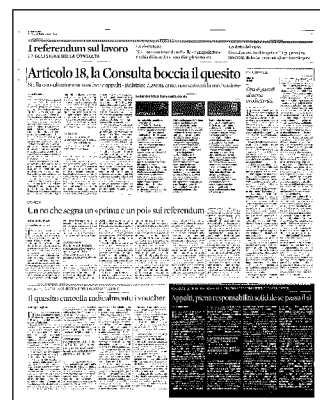
l'acquisizione di documentazione attestante la regolarità contributiva, che, se attuata, avrebbe fatto venir meno la responsabilità solidale.

La norma fu poi abrogata prima di entrare in vigore perché eccessivamente complessa; ma l'idea di "alleggerire" la posizione del committente è stata ripresa dalla legge Fornero, e sono stati introdotti due correttivi: da un lato, è stato concesso alla contrattazione collettiva nazionale di derogare alla responsabilità solidale prevedendo metodi e procedure di controllo della regolarità degli appalti, sostitutivi appunto dalla responsabilità solidale; dall'altro è stato previsto l'obbligo per il lavoratore di chiamare in giudizio congiuntamente il suo datore e il committente, consentendo a quest'ultimo di chiedere il beneficio della preventiva escussione (il lavoratore deve agire in via esecutiva prima nei confronti dell'appaltatore, e solo successivamente, se incapiente, nei confronti del committente). Ebbene queste due modifiche legislative sono oggetto, oggi, del quesito referendario della Cgil, che chiede infatti di cancellarle, portando così le lancette indietro alla normativa del 2003 ed escludendo, inoltre, la possibilità per un Ccnl

(un accordo con il sindacato a livello nazionale) di poter derogare la responsabilità solidale negli appalti (ma si lascia intatta la facoltà di ottenere la medesima deroga tramite i contratti aziendali e territoriali previsti dall'articolo 8 della legge Sacconi del 2011).

Per i lavoratori, se passassero questi correttivi, non cambierebbe nulla (visto che sono tutelati anche dal fondo di garanzia presso l'Inps che assicura le ultime tre retribuzioni e il Tfr maturato). Per le imprese, invece, spiega Arturo Maresca, ordinario di diritto del Lavoro alla Sapienza di Roma, «si tornerebbe nell'incertezza e a contenziosi incontrollabili e nei quali il committente non potrebbe neppure esercitare a pieno il diritto di difesa costituzionalmente garantito, non potendo, infatti, a fronte di una richiesta, per esempio, di pagamento dello straordinario o delle differenze per svolgere mansioni superiori, avere cognizione dei fatti costitutivi dei diritti vantati. Questo perché il committente non può controllare il dipendente dell'appaltatore, né ingerirsi nella gestione del rapporto di impiego, in quanto ciò determinerebbe l'illegittimità dell'appalto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FOCUS/1. LA REGOLAMENTAZIONE DEL LAVORO ACCESSORIO

Il quesito cancella radicalmente i voucher

di **Giorgio Pogliotti**

Dopo il via libera della Consulta, gli italiani saranno chiamati a pronunciarsi sull'abrogazione dei voucher proposta dalla Cgil.

I buoni per il lavoro accessorio venduti nei primi nove mesi del 2016 sono stati 109,5 milioni, il 34,6% in più rispetto allo stesso periodo del 2015, anno che si conclude con 114,9 milioni di buoni venduti (+66,1% sul 2014). Per la Cgil questo boom è frutto di un utilizzo irregolare, i buoni lavoro sono spesso impiegati per aggirare il ricorso ai contratti. Ma con una vittoria del sì al referendum sarà abrogata la disciplina sul lavoro accessorio e verrà meno uno strumento - che se utilizzato nel rispetto della legge - serve per pagare i "lavoretti". Del resto al presidente dell'Inps che ha rivelato come la Cgil abbia speso 750 mila euro in voucher, il sindacato ha risposto rivendicando la legittimità dell'utilizzo dei buoni lavoro, destinati soprattutto ai pensionati che operavano saltuariamente per alcune ore al giorno per l'accoglienza nelle sedi del sindacato Spi. Tuttavia con

l'abolizione secca dei voucher per le prestazioni accessorie verrebbe a decadere lo strumento regolatorio. Resta quindi l'incognita dell'effetto che si avrebbe sul sommerso che rappresenta ancora una grande fetta del mercato del lavoro. Il vuoto legislativo avrebbe gravi ripercussioni, a vantaggio del lavoro nero. Non a caso la stessa Cgil da un lato spin-

LA FOTOGRAFIA

Nei primi 9 mesi del 2016 sono stati utilizzati 109,5 milioni di buoni. Il vuoto legislativo rischia di avere ripercussioni sul nero

ge per l'abrogazione dei voucher, dall'altro propone nella Carta dei diritti una «disciplina del contratto di lavoro subordinato occasionale» che ha ad oggetto «prestazioni di natura meramente occasionale o saltuaria». Ma che grado di appeal potrà avere questa proposta per le imprese, considerando che con il lavoro accessorio sono state regolamentate prestazioni lavora-

tive non riconducibili alle tipologie contrattuali tipiche del lavoro subordinato o autonomo.

Per capire la consistenza del fenomeno "voucher" è opportuno leggere il report congiunto Ministero del lavoro, Istat, Inps e Inail, di fine dicembre: i voucher riscossi in tutto il 2015, quasi 88 milioni, equivalgono a circa 47 mila lavoratori annui full time e rappresentano solo lo 0,23% del totale del costo del lavoro in Italia. In media nel 2015 ciascun lavoratore che ha usufruito di voucher ne ha utilizzati 29, come a dire che il 50% dei prestatori di lavoro accessorio ha riscosso voucher per un massimo di 217,50 euro netti. L'ultimo studio sul tema, curato dal ministero del Lavoro (marzo 2016), evidenzia che i percettori di almeno un voucher nel 2015 sono stati 1,3 milioni, tra le classi d'età prevale quella da 26 a 59 anni (61%), segue quella fino a 25 anni (31%), quella da 60 a 65 anni (4,1%) ed oltre 65 anni (3,9%). Le tre regioni con più voucher venduti sono la Lombardia, il Veneto e l'Emilia Romagna. Altro dato importante che emerge dallo studio del ministero del Lavoro: solo il 7,9%

dei lavoratori retribuiti con voucher avevano avuto nei tre mesi precedenti la prestazione un rapporto di lavoro con lo stesso datore, il 10% se si prendono come riferimento i sei mesi precedenti. I settori in cui il fenomeno della provenienza da altri contratti è più consistente sono quelli del turismo, del commercio e dei servizi.

Introdotti con la legge Biagi nel 2003, per far emergere il sommerso e favorire l'inclusione lavorativa di soggetti svantaggiati per una serie ristretta di prestazioni, i voucher sono stati oggetto di ripetuti interventi di modifica, operati da diversi governi. Tre le novità apportate dal governo Renzi con il Jobs act: è aumentato da 5 mila a 7 mila euro il limite di compenso (mantenendo il tetto di 2 mila euro per ciascun committente), introdotto il divieto del ricorso a prestazioni di lavoro accessorio nell'esecuzione di appalti di opere o servizi, e dagli inizi di ottobre è scattata la tracciabilità dei voucher. Ma bisogna attendere qualche mese per conoscere l'impatto della norma anti-abusi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Cds ha espresso molti rilievi critici sul dm attuativo del Codice appalti

Progettazione senza freni

Meno oneri per i progettisti e discrezionalità

DI ANDREA MASCOLINI

Ridurre gli oneri per i progettisti e la discrezionalità delle amministrazioni nella definizione dei contenuti dei livelli di progettazione. Bocciato il rinvio a linee guida «atipiche» emesse dal Consiglio superiore dei lavori pubblici. Necessario consultare le autonomie.

Sono questi alcuni dei punti sui quali si sofferma il Consiglio di stato nel parere del 10 gennaio 2017 n. 22 sullo schema di decreto ministeriale previsto dall'articolo 23, comma 13 del nuovo codice dei contratti pubblici che definisce i nuovi tre livelli progettuali, su proposta del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il Consiglio di stato chiede un supplemento di istruttoria e sospende l'espressione del parere dopo avere formulato molteplici rilievi di carattere generale e su diverse disposizioni del testo. Nel merito, dopo avere sottolineato come una delle maggiori novità della nuova disciplina (che il decreto

è chiamato ad attuare) riguarda la sostituzione del progetto preliminare con il progetto di fattibilità che «assume un ruolo chiave nell'ambito del processo di progettazione», il parere evidenzia come lo schema di decreto abbia previsto la possibilità di articolare in due fasi il progetto di fattibilità, con la prima fase che si conclude con la redazione del «documento di fattibilità delle alternative progettuali». Il parere evidenzia che la suddivisione bifasica del primo livello «non appare favorire la linearità della procedura» e non risulta coerente con il codice che invece «sembra favorire la concentrazione delle fasi».

I giudici censurano anche l'impostazione del nuovo codice (art. 25, comma 5) sulla definizione di progetto di fattibilità che andrebbe riformulato in «forma più realistica». Un punto centrale dei rilievi riguarda la possibilità che il decreto lascia alle stazioni appaltanti di individuare contenuti diversi della progettazione e della

soppressione di uno o più livelli «conferisce all'amministrazione un potere amplissimo di modellare la procedura a suo piacimento».

La critica è quindi all'eccessivo «ampliamento della discre-



Il Consiglio di stato

zionalità dell'amministrazione vieppiù in una materia come la materia degli appalti pubblici storicamente segnata da patologia di rilevanza penale».

Criticato anche l'aggravamento degli oneri progettuali a carico dei progettisti, a fronte del «potere quasi assoluto» lasciato alla p.a. di scelta del livello più significativo della progettazione di fattibilità. Su

questo il parere viene condizionato all'adozione di modifiche al decreto che assoggetti all'obbligo di motivazione la scelta delle due fasi. Si suggerisce al ministero delle infrastrutture di alleggerire gli oneri progettuali «alla luce del principio di proporzionalità».

Critiche anche alla previsione nello schema di successive linee guida emesse dal Consiglio superiore: «L'ennesimo ricorso allo strumento delle linee guida, fuori dall'impianto codicistico, è inappropriato». Rilievi anche sulla scelta di prevedere gli stessi adempimenti per tutte le tipologie di intervento e sull'aggravio dei costi nella fase iniziale della progettazione, soprattutto perché la maggior parte delle progettazioni riguardano interventi di consolidamento e manutenzione di opere già esistenti. Nel parere, comunque condizionato all'accoglimento dei rilievi, i giudici di palazzo Spada chiedono anche l'acquisizione dei pareri della Conferenza unificata e di «Itaca».



PREVISIONI

Vendite di case oltre 550mila unità nel 2017

Gli esperti sono concordi nel puntare su una ulteriore crescita - Fermi i prezzi, in lieve aumento solo in poche grandi città

di Paola Dezza

◆ Sarà il 2017 l'ultimo anno utile per cogliere le occasioni di acquistare casa che il mercato offre? Mutui con tassi di interesse ancora ai minimi, prezzi stracciati da una crisi immobiliare lunga più di otto anni e che sono ancora fermi e in lieve discesa. Mentre le compravendite aumentano, segnale che l'interesse per l'abitazione è tornato.

Il 2016 si è chiuso con un bilancio positivo. I dati dell'agenzia delle Entrate evidenziano che nei primi nove mesi c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,3%. Nomisma stima che l'anno passato si sia chiuso con 517.164 transazioni (in aumento del 16,3% sull'anno prima) e ritiene che, se lo scenario si manterrà positivo, il 2017 registrerà 552.602 compravendite in rialzo del 6,9% sul 2016. Più contenuta la crescita nel 2018 e nel 2019, che vedranno rispettivamente 579.751 transazioni (+4,9% a livello annuo) e 612.318 unità compravendute (+5,6%). «Le prospettive sono buone - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma -». È importante che variabili determinanti non volgano in negativo, dalla situazione geopolitica alla ripresa economica».

«È in atto un trend significativo, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui più accessibili; non dimentichiamo che dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore» dice Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi Tecnocasa. La domanda dinamica e l'offerta che inizia a diminuire, soprattutto sugli immobili di qualità, potrà determinare un'ulteriore contrazione delle tempistiche di vendita e un minore margine di trattativa soprattutto su queste tipologie immobiliari. «Sia il segmento

della prima casa sia quello a uso investimento e casa vacanza saranno vivaci - dice Megliola -. Ma se l'immobile è da ristrutturare o presenta degli elementi negativi si venderà solo dopo ulteriori ribassi di prezzo». Resta Milano la città con le maggiori prospettive di recupero. Secondo alcuni i prezzi qui stanno già registrando alcuni lievi incrementi. «A Milano le quotazioni stanno salendo dell'1-2%» sottolinea Dondi.

Per Megliola le compravendite nel 2017 saliranno del 6-8% a livello nazionale, un trend che interesserà tutte le realtà territoriali. «Sul versante prezzi ci aspettiamo una chiusura dell'anno con un calo tra -2% e 0% e un leggero aumento, tra 0 e +2%, per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland dei grandi centri occorrerà aspettare il 2018» concludono da Tecnocasa.

Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari e da sempre considerato nel settore un "ottimista", si parla ancora di un "mercato immobiliare", in numero sono ancora piccoli. Perché? «La tassazione è alta, c'è disoccupazione, l'investimento immobiliare è fuori dal radar delle famiglie e della politica» dice Breglia. Non si riescono a innescare domanda di investimento o richiesta speculativa, anche se i prezzi sono bassi. E in più mancano i grandi investitori che all'estero, per esempio in Germania, comprano anche il residenziale. «Servono spinte reali e spinte emotive all'acquisto» conclude Breglia.

Sul mercato del nuovo iniziano a ripartire alcuni progetti, finalizzati alla costruzione di immobili di qualità che garantiscano efficienza energetica e, alla luce degli ultimi eventi, che siano costruiti anche con criteri antisismici.

Più positivi, sulle compravendite, da Gabetti, che «nel 2017 potrebbero salire del 10-15%» spiega Roberto Busso, ad della società. Per-

mangono variabili legate alla situazione politica, anche alla stabilità del nostro Paese, ed economica che potrebbero generare i propri effetti a lungo termine.

Secondo Carlo Giordano, ad di immobiliare.it, i prezzi scenderanno ancora. «Se guardo gli acquirenti il grosso è ancora sostituzione, l'acquisto di chi vuole cambiare casa perché non è più adeguata alle sue necessità. C'è anche chi compra per investimento, meno del 10% oggi per noi, mentre nel 2005 era il 30%».

Sempre più marginale è l'acquisto della seconda casa per la prima volta. «È un bisogno scomparso rispetto a dieci anni fa - dice ancora Giordano -. Ed è qui che la crisi di prezzo è molto più sentita. Per i giovani anche l'acquisto della prima casa non è un bisogno pressante, vista la mobilità che ormai li contraddistingue». Anche nel caso delle separazioni la domanda diventa locativa. I prezzi pertanto continueranno a scendere, molto nell'hinterland e in provincia. La domanda abitativa diventa principalmente urbana. Il mercato della locazione sta migliorando perché i proprietari hanno trovato metodi più sicuri. Formule nuove come la locazione per tempi brevi o per studenti cambiano il panorama. Secondo Giordano Milano e Roma guidano il mercato con trend positivi concreti. Altre città come per esempio Torino, Bologna, Genova e Firenze vivono trend positivi per le vendite ma registrano prezzi fermi, anche se nelle zone migliori la variazione delle quotazioni ha già fatto escursioni in terreno positivo.

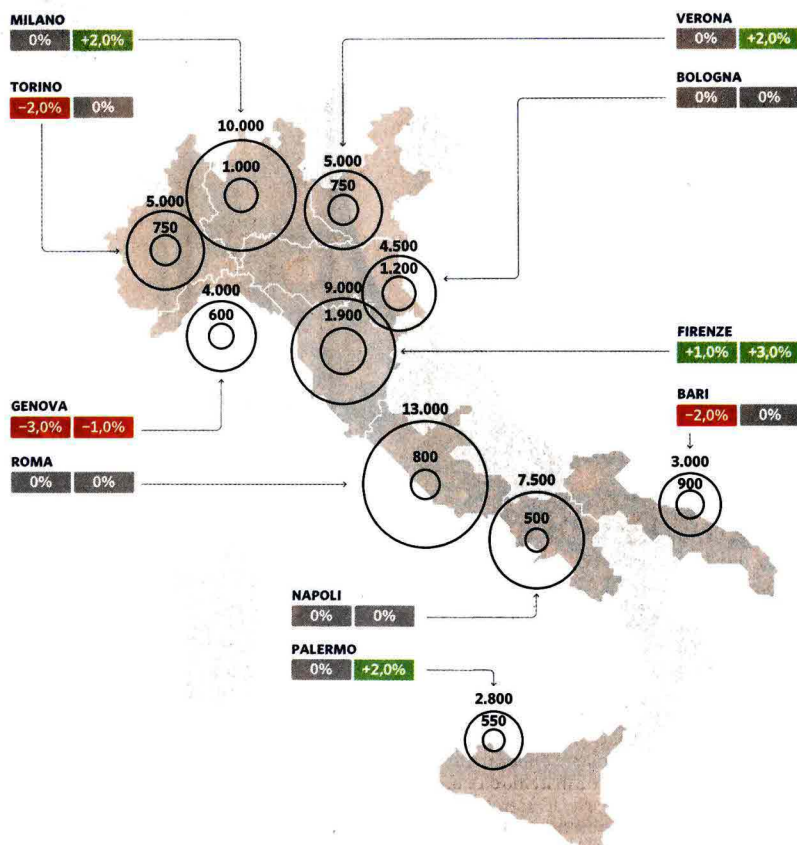
«Milano fa da anticipatore delle tendenze - dice Enzo Albanese di Sigest -. Ma ci sono fattori esogeni da tenere d'occhio. Milano continua a respirare però un clima di fiducia che nel resto d'Italia non si riscontra».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato residenziale nel prossimo anno

IL TREND DELLE QUOTAZIONI

Variazioni minime e massime (dati in %) attese nel 2017 e prezzi attuali al mq, min. e max. (in euro)



TRANSAZIONI A CONFRONTO

Var. % 2016/2015 - Primi nove mesi



(*) Si sono considerate le tipologie economico usato (per il prezzo minimo) e signorile ristrutturato (per il prezzo massimo)
(**) I dati delle compravendite del terzo trimestre 2016 delle città di Bari e Verona sono provvisori, si consolideranno solo con la pubblicazione dei dati del IV trimestre che avverrà nel mese di marzo. - FONTE: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - Agenzia delle Entrate

UFFICI

Chiuso l'anno con scambi a 3,5 miliardi

Il comparto non residenziale (commercial) dovrebbe chiudere il 2016, secondo i dati preliminari di Cbre, con volumi pari a 8,9 miliardi di euro, superiori del 9% al totale 2015. Il volume del quarto trimestre è invece superiore del 107% rispetto al trimestre precedente e superiore del 18% rispetto agli ultimi tre mesi dello scorso anno. Nel 2017, secondo i maggiori esperti, si potrebbe replicare il risultato del 2016, inaspettato perché non influenzato dalle attese e dall'esito del Referendum. Buone le prospettive per gli uffici che nel 2016 ha totalizzato scambi per 3,52 miliardi di euro (1,527 miliardi nell'ultimo trimestre dell'anno).

Gli esperti sono concordi nel dire che per il settore office si conferma l'importanza degli aspetti qualitativi. «Per gli immobili "prime" in centro i prezzi sono aumentati molto, anche del 30% - dice Gabriele Bonfiglioli managing director di Coima Sgr -. Il mercato resta asimmetrico, con altre tipologie di immobili da valorizzare, per i quali gli yield sono più elevati. Ma valorizzarli diventa una strategia interessante».

«A consuntivo del 2016 i due mercati di Milano e Roma chiuderanno in positivo in termini di assorbimento - dicono da Gabetti -. Porta Nuova si conferma uno dei quartieri emergenti nella realtà milanese. A Roma la zona più attiva rimane l'Eur». È sempre nel segmento office che si è conclusa la maggiore vendita del 2016: il portafoglio da 500 milioni di euro che Intesa Sanpaolo ha ceduto a Poste Vita, Generali e Banca Imi.

- P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RETAIL

Prevista una crescita del 20%

Il segmento retail, nonostante la crisi economica e la situazione critica dei consumi, si è rivelato nel 2016 una asset class di riferimento. I grandi investitori internazionali sono tornati a investire in centri commerciali e nelle High street italiane, una nicchia quest'ultima di successo perché ritenuta non correlata a variabili che potrebbero mettere in pericolo la tenuta del real estate. Nelle città come Milano, Firenze e Venezia, i flussi turistici garantiscono lo shopping.

«Il retail nel 2016 pesa intorno ai 2,2 miliardi di euro - dice Davide Dalmiglio, head of Capital Markets di JLL in Italia -. Nell'ultimo trimestre c'è stata una buona accelerazione, che pensiamo continui anche nel 2017, con velocità differenti. Il segmento High street continuerà a dominare la scena, i centri commerciali saranno sempre un'asset class interessante ma riteniamo che non avranno una crescita di valori come le vie dello shopping. I volumi potrebbero crescere l'anno prossimo del 20%». Quali i trend? «L'interesse verso asset di qualità nel sud - dice Dalmiglio -, ma anche verso retail park e l'attenzione per centri commerciali dominanti e di grandi dimensioni».

Secondo il Cncc, consiglio nazionale dei centri commerciali, la sfida adesso è riportare lo shopping center in città, come avviene in alcune capitali europee. Un progetto al quale Cncc sta lavorando con il Demanio per fare incontrare investitori e Stato, il quale potrebbe mettere a disposizione immobili dimessi ma in posizioni appetibili.

- P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ALBERGHI

Volumi in linea con il 2016

L'operazione che ha visto Unipolsai acquisire poco prima di Capodanno il portafoglio di strutture alberghiere da Una Spa ha permesso di raggiungere un record storico al segmento hotel da prima dell'anno 2000. Il settore dell'ospitalità ha così chiuso il 2016 con volumi di oltre 1,1 miliardi di euro. Senza la chiusura dell'operazione sul gruppo Boscolo che proprio in questi giorni starebbe definendo la vendita al fondo Varde.

«L'Italia segue il trend mondiale con un anno di ritardo - dice Roberto Galano, vicepresidente di JLL in Italia e massimo esperto del settore - e nel 2017 si potrebbero concludere operazioni importanti nelle città più note e in qualche località di mare o montagna sul fronte resort».

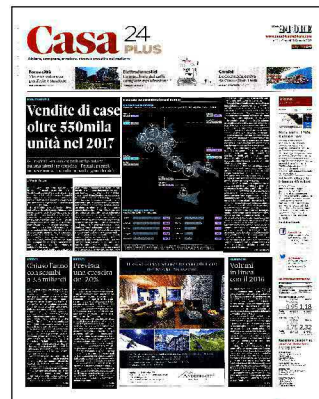
Nel settore poi si sentirà la presenza di Cassa depositi e prestiti che sta facendo un fondo alberghiero e dovrebbe iniziare a fare acquisizioni per creare un polo dell'ospitalità tutto italiano.

Nel 2017 si potrebbe ripetere quindi il volume dell'anno appena concluso. La maggior parte potrebbe riguardare cinque stelle lusso e quattro stelle business. Sul fronte RevPar (Revenue per available room) Venezia andrà bene grazie alla Biennale, che porta in genere un incremento del 20%. Milano dovrebbe riassetarsi dopo la caduta dovuta al confronto con un 2015 drogato da Expo. A Roma la crescita è sostenuta, mentre Firenze è stato il miglior mercato dal 2009 al 2016.

Gli acquirenti saranno ancora per il 60-70% internazionali, tra i quali spiccano fondi istituzionali, società di private equity e fondi sovrani.

- P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Appalti, sì al referendum: come cambia la responsabilità solidale tra le imprese

Mauro Salerno

La Corte Costituzionale ha dato il via libera al referendum sulla responsabilità solidale negli appalti. A dispetto della complessità della materia, che rende difficile anche una semplice ricostruzione normativa della vicenda (con norme modificate ben sette volte negli ultimi 13 anni) saranno i cittadini a esprimersi sulla necessità di mantenere o meno le misure, introdotte dal governo Monti con il decreto semplificazioni nel 2012, mirate a precisare meglio gli ambiti di responsabilità di committenti e imprese coinvolti nella catena di appalti e subappalti in caso di inadempimenti su retribuzioni e contributi dovuti ai lavoratori.

Più in dettaglio, due sono le misure previste nell'ultima versione della responsabilità solidale degli appalti (regolata dall'articolo 29, comma 2 del Dlgs 276/2003 richiamato anche dal nuovo codice appalti), contestate dai sindacati e su cui in primavera si terrà il referendum abrogativo (qui il testo del quesito sottoposto a referendum).

Il primo punto riguarda la possibilità che esistano contratti collettivi di lavoro abilitati a derogare agli obblighi di responsabilità solidale tra le imprese appaltatrici e subappaltatrici nei confronti dei lavoratori.

Il secondo punto riguarda i rapporti di "solidarietà" tra committente, appaltatori e subappaltatori nei confronti dei lavoratori.

La norma, prevista dall'articolo 29, comma 2 del decreto oggetto di referendum, vale sia negli appalti pubblici che in quelli privati. Ma tiene fuori dalla responsabilità solidale le amministrazioni pubbliche che quindi sono sottratte al vincolo patrimoniale che invece lega i vari imprenditori lungo catena degli appalti. In tutti gli altri casi - committente privato nei confronti di appaltatori e subappaltatori, impresa vincitrice di un appalto pubblico nei confronti di tutti gli eventuali subappaltatori - scatta il legame che, in caso di inadempienze su salari e contributi, permette ai lavoratori di rivalersi non solo sulla propria impresa ma anche sulle aziende che si trovano più in alto nella catena degli appalti. Fino ad arrivare al committente, se si tratta di un privato e non di una Pa. Con una limitazione.

Prima di chiedere di saldare il conto a un'impresa diversa, anche se legata dal vincolo di solidarietà, i lavoratori devono portare a termine l'esecuzione nei confronti del proprio datore di lavoro. Solo al termine di questo procedimento, in caso di insuccesso, scatta la possibilità di "attaccare" il patrimonio delle altre aziende vincolate dalla responsabilità solidale. È il beneficio della «preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore» che il committente privato o il titolare dell'appalto principale in un contratto pubblico può eccepire di fronte alla pretesa risarcitoria avanzata dai lavoratori in caso di inadempimento. «In tal caso - recita l'articolo 29, comma 2 del Dl 276/2003 nella parte che i sindacati chiedono di abrogare con il referendum - il giudice accerta la

responsabilità solidale di tutti gli obbligati, ma l'azione esecutiva può essere intentata nei confronti del committente imprenditore o datore di lavoro solo dopo l'infruttuosa escussione del patrimonio dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori».

Questo significa che il lavoratore, dopo aver vinto la causa e ottenuto una sentenza di condanna, deve prima tentare di recuperare il proprio credito nei confronti del datore di lavoro e dei subappaltatori (normalmente meno solventi) e solo dopo può agire verso il committente. Una soluzione arrivata al termine di una lunga vicenda normativa, con modifiche e contromodifiche del regime di solidarietà, nel tentativo di trovare un punto di equilibrio tra la tutela dei lavoratori e i rapporti economici tra appaltatori e subappaltatori, in un periodo di profonda crisi finanziaria, soprattutto nel campo edile.

In caso di vittoria del sì al referendum, il paletto che impone di rivalersi prima sul proprio datore di lavoro salterebbe. E i lavoratori potrebbero scegliersi l'impresa più "liquida" (con un notevole risparmio di tempi e di costi del procedimento) per farsi pagare le retribuzioni e i contributi non saldati. Toccherebbe poi alle imprese rimaste con il cerino in mano tentare di recuperare il dovuto, agendo a loro volta in giudizio nei confronti dell'imprenditore inadempiente.

Responsabilità solidale/2. La norma modificata sette volte negli ultimi 13 anni

Giuseppe Latour

Un cantiere costantemente aperto. Con regole che sono state, a periodi alterni, riviste parecchie volte. Per la precisione, sono almeno sette le modifiche che, con un impatto diverso, hanno ritoccato l'articolo 29 del Dlgs n. 276 del 2003, che sarà oggetto del prossimo referendum, secondo quanto ha appena stabilito la Corte costituzionale. Il processo è iniziato nel 2004, a pochi mesi dall'approvazione della legge, ha avuto un picco tra il 2012 e il 2013, quando le limature hanno avuto cadenza quasi semestrale, ed è andato avanti fino al 2016. E, a quanto pare, potrebbe avere ancora un'ultima appendice.

Il quesito referendario riguarda l'articolo 29 del Dlgs n. 276 del 10 settembre del 2003, che attua le deleghe della legge Biagi (n. 276 del 2003). E fissa una regola generale in base alla quale il committente è obbligato in solido con l'appaltatore e con gli eventuali subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto per le retribuzioni, compresi i trattamenti di fine rapporto, i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti. Restano fuori le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Per la Cgil, però, andrebbe eliminato un passaggio: quello nel quale si dà la possibilità al committente di chiamarsi fuori, chiedendo che prima vengano attaccati i patrimoni dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori. Insieme alle possibili eccezioni collegate a specifici contratti nazionali. In pratica, il sistema è troppo complesso e va semplificato, per rafforzare le tutele dei lavoratori.

La questione non è nuova, perché i pesi della responsabilità solidale negli appalti sono oggetto di discussione sin dall'introduzione della norma. Non è un caso che l'articolo 29, dal suo varo ad oggi, sia stato oggetto di ben sette modifiche: la prima l'11 ottobre del 2004, l'ultima l'8 luglio del 2016. In mezzo, una valanga di polemiche. La versione originale del decreto prevedeva che "in caso di appalto di servizi il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, entro il limite di un anno dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi e i contributi previdenziali dovuti". Questa formulazione, però, è stata oggetto di un primo (limitato) aggiustamento attraverso il correttivo del 2004 (Dlgs n. 251/2004).

La legge n. 296 del 2006 va più in profondità, sostituisce il comma 2 e stabilisce che "in caso di appalto di opere o di servizi il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali ulteriori subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi e i contributi previdenziali dovuti". Quindi, la regola si allarga anche alle opere, include i subappaltatori e il periodo di copertura sale da uno a due anni. Nel 2012 arriva una revisione ancora più robusta, con il decreto n. 5 del 2012. Qui si specificano meglio gli elementi che fanno parte dell'obbligo. Ma, soprattutto, si prevede che "il committente imprenditore o datore di lavoro può eccepire, nella prima difesa, il beneficio della preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore medesimo. In tal caso

il giudice accerta la responsabilità solidale di entrambi gli obbligati, ma l'azione esecutiva può essere intentata nei confronti del committente imprenditore o datore di lavoro solo dopo l'infruttuosa escussione del patrimonio dell'appaltatore". È, nella sostanza, la clausola di uscita per il committente che oggi il referendum vorrebbe cancellare. Questo passaggio verrà meglio specificato da un altro intervento del 2012 (con il decreto n. 92/2012). Qui verrà anche aggiunta la premessa che consente ai singoli contratti collettivi nazionali di individuare "diverse disposizioni" per regolare la responsabilità solidale.

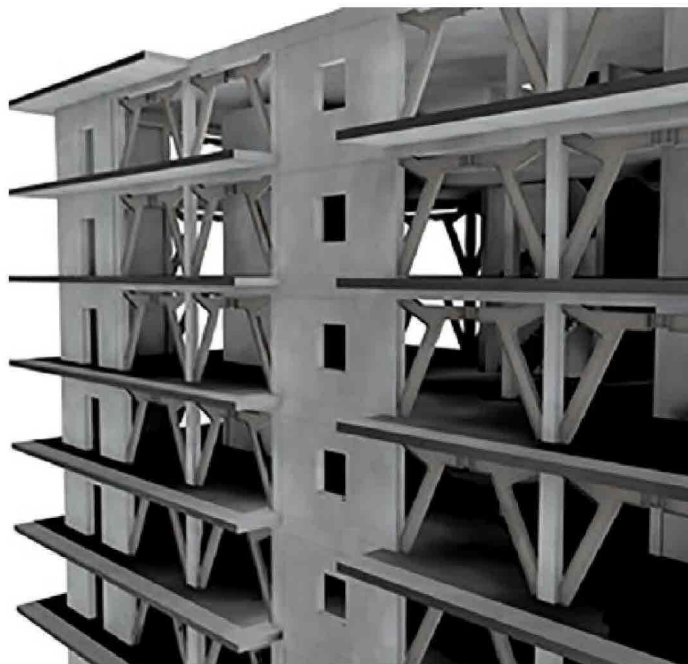
Altro intervento nel 2013: il Dl n. 76/2013 non modifica il merito dell'articolo 29 ma interpreta il suo perimetro di applicazione. La responsabilità solidale, quindi, vale "anche in relazione ai compensi e agli obblighi di natura previdenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori con contratto di lavoro autonomo". Ma non trova applicazione "in relazione ai contratti di appalto stipulati dalle pubbliche amministrazioni". Con questa norma, allora, viene definitivamente sancito il fatto che il sistema degli appalti pubblici viaggia in parallelo. Il Dlgs n. 50 del 2016 confermerà questa previsione all'articolo 105, ma si richiamerà esplicitamente ad alcune regole generali dell'articolo 29. Ma le modifiche non si fermano qui. Altre piccole correzioni arrivano con il decreto legislativo n. 175 del 2014, che regola gli obblighi di sostituto di imposta nel caso di responsabilità solidale, e con la legge n. 122 del 2016, che interviene sulle acquisizioni di personale già impiegato nell'appalto in caso di subentro di un nuovo appaltatore.

RISCHIO SISMICO. Ieri convegno dell'Ance

«Così miglioriamo la vulnerabilità dei vecchi edifici»

Lo studio. Presentata una ricerca condotta dall'Imperial College di Londra e dall'ateneo catanese che prevede strutture più elastiche con dispositivi dissipativi di acciaio e costi abbastanza contenuti

VITTORIO ROMANO PAGINA 27



Il rischio sismico

Il convegno. Organizzato ieri ad Agraria da Ance e Ordine di ingegneri e architetti. Presentata una ricerca condotta dall'Imperial College di Londra e dall'Università etnea

Ecco come proteggere gli edifici

Strutture più elastiche con dispositivi dissipativi in acciaio e costi assai contenuti

VITTORIO ROMANO

«Il rischio di un territorio oltre a dipendere dalla probabilità di subire forti terremoti dipende soprattutto dalla capacità delle costruzioni di fronteggiare le azioni sismiche. Considerando il binomio pericolosità-vulnerabilità, Catania può considerarsi una delle città a più alto rischio a causa della vicinanza alla faglia Ibleo-Maltese. Nei prossimi anni - potrebbero essere due come anche 50 o più - ci si aspetta un terremoto simile a quello del 1693, con una previsione di 260.000 tra morti e feriti» (fonte: Protezione civile).

Era l'11 gennaio del 1693 quando un terribile sisma colpì Catania e ieri, nel 324° anniversario, l'Associazione dei costruttori edili, affiancata dagli Ordini di Ingegneri e Architetti, ha organizzato un convegno di rilevanza internazionale «per presentare un'importante ricerca condotta dall'Università di Catania e dall'Imperial College di Londra - ha spiegato il presidente Ance Catania Giuseppe Piana - che abbiamo voluto finanziare con l'obiettivo di individuare possibili tecniche di adeguamento degli edifici in calcestruzzo armato, progettati in assenza di specifiche norme antisismiche». A presentare lo studio ieri mattina, nell'aula magna del Dipartimento di Agraria, il professore ordinario

di Meccanica Computazionale dell'Università britannica, Bassam Izzuddin, e il prof. Ivo Calì, ordinario di Dinamica delle Strutture e Ingegneria Sismica del nostro Ateneo. Tra i contributi tecnici anche quelli del presidente dell'Istituto nazionale di Urbanistica Sicilia, il prof. Paolo la Greca, e dei presidenti degli Ordini di Ingegneri e Architetti, Santi Cascone e Giuseppe Scannella. In apertura, gli interventi, tra gli altri, del vicepresidente Ance Gianluigi Coghi, dei sindaci Enzo Bianco e Renato Accorinti (Messina). Tra i presenti (e relatore nella tavola rotonda pomeridiana) anche il dott. Antonio Pogliese, economista e presidente del Centro di documentazione, ricerca e studi sulla cultura dei rischi, che il mese scorso ha organizzato nella stessa sede un importante e partecipato convegno sul rischio sismico.

LO STUDIO. Il lavoro è stato condotto per 6 mesi dal team di ricerca composto anche dal prof. Lorenzo Macorini dell'Imperial College e dal dottorando di ricerca Giuseppe Occhipinti, ed è stato effettuato su un edificio prototipo di 10 piani, costruito in calcestruzzo armato per soli carichi verticali, individuato come rappresentativo di tante costruzioni residenziali progettate a Catania tra gli anni '60 e '80, prima dell'introduzione della normativa antisismica. Il caso è stato scelto in collaborazione con un gruppo di ricerca coordinato da Aurelio Gheri, ordinario di Tecnica delle costruzioni nell'Università etnea.

I RISULTATI. I risultati mostrano l'estrema vulnerabilità sismica del prototipo esaminato rispetto al terremoto atteso a Catania, con resistenza di circa il 30%. Il gruppo di lavoro propone una soluzione innovativa di adeguamento dell'edificio che consente con costi sostenibili (fra 300 e 400 euro al mq) un sostanziale incremento della prestazione sismica, paragonabile agli edifici nuovi.

STRATEGIE INNOVATIVE. Lo studio ha fatto emergere una proposta cantierabile e applicabile su larga scala: si tratta di un sistema dissipativo compatibile con la distribuzione architettonica delle pareti e dei vuoti al loro interno. «Abbiamo focalizzato l'attenzione sull'uso di pareti di taglio - spiega il prof. Calì - vale a dire pareti di cemento armato che corrono dalle fondazioni fino alla sommità, disposte in posizioni strategiche, e che spesso coincidono con pareti cieche, con uso di controventi dissipativi in acciaio inseriti e disposti in coincidenza degli altri tampona-

menti. Tecnologie già esistenti per la nuova edilizia ma mai applicate con questa configurazione negli edifici esistenti, caratterizzati da un foglio di mattoni interno molto sottile, una camera d'aria e un foglio esterno di mattoni forati: la soluzione prevede la rimozione del foglio esterno, l'intervento nello spazio ricavato e la successiva occlusione. Si tratta di dispositivi metallici appositamente progettati per assorbire e dissipare energia in modo controllato dal terremoto alla struttura. L'installazione dei controventi dissipativi vuole evitare che l'eventuale nascita di cinematici nelle strutture in cemento armato si risolva nel collasso».

LE TIPOLOGIE DI CONTROVENTO. Controvento non dissipativo a croce, che segue le diagonali che in facciata creano travi e pilastri, e un controvento a P greco che, nel momento in cui l'edificio tende a spostarsi orizzontalmente, tende a ruotare: quindi la parte centrale avrà uno spostamento differenziato, inducendo l'elemento posto al centro a comportarsi come un fusibile, cioè a plasticizzarsi.

BIANCO: «NOI GIÀ AL LAVORO»

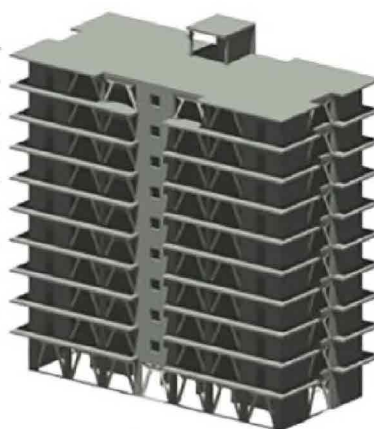
«La nostra Amministrazione sta lavorando seriamente per mitigare il rischio sismico attraverso progetti condivisi con tutta la filiera di esperti coinvolta nel processo di rigenerazione urbana - ha detto il sindaco Bianco intervenendo al convegno -. Un modello di collaborazione, basato su un efficace spirito di squadra, che in qualità di presidente Anci propongo di estendere ad altre città italiane. Nel regolamento edilizio abbiamo previsto la raccolta dei dati utili dei singoli edifici per conoscere a fondo il patrimonio immobiliare privato; sul fronte pubblico siamo partiti dalla progettazione della messa in sicurezza delle scuole, per la quale abbiamo già richiesto i finanziamenti. Oggi c'è più consapevolezza»



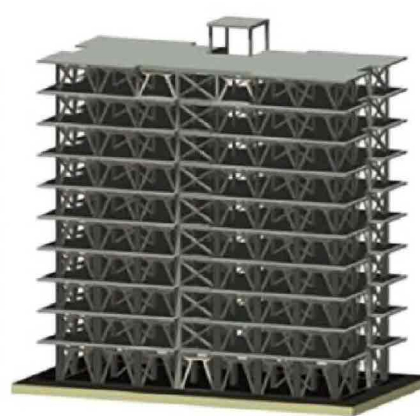
IL TAVOLO DEI RELATORI E IL NUMEROSO PUBBLICO. IN PRIMA FILA, TRA GLI ALTRI, GLI ON. CASTIGLIONE E VECCHIO E IL DOTT. POGGIESE



Edificio Esistente



Edificio Rinforzato con controventi eccentrici e setti in cemento armato



Edificio Rinforzato con controventi concentrici e eccentrici

IL LAVORO CONDOTTO SU UN EDIFICIO PROTOTIPO DI 10 PIANI, COSTRUITO IN CALCESTRUZZO ARMATO PER SOLI CARICHI VERTICALI, RAPPRESENTATIVO DI TANTI EDIFICI CATANESI

TAVOLA ROTONDA

«Incentivare la premialità per chi mette in sicurezza»

Nel pomeriggio l'intervento di Paolo La Greca (Università di Catania e presidente Inu Sicilia) ha dato il via alla tavola rotonda moderata dal presidente dell'Ance Catania Giuseppe Piana, a cui hanno partecipato: Giuseppe Castiglione (sottosegretario del Ministero dell'Agricoltura); Giovanni Pistorio (assessore alle Infrastrutture della Regione Sicilia); Calogero Foti (direttore generale Protezione civile della Regione); Luigi Bosco (assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Catania); Salvo Di Salvo (assessore Urbanistica del Comune di Catania); Santi Maria Cascone (presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Catania); Giuseppe Scannella (presidente dell'Ordine degli Architetti di Catania); Antonio Pogliese (presidente del Centro documentazione ricerca e studi sulla cultura dei rischi). «Solo con la consapevolezza e la partecipazione dei cittadini - ha detto La Greca - è possibile trattare la questione, e su questo fronte gli studi urbanistici danno un contributo importante, facendosi carico di un tema determinante che è il condominio. È necessario incentivare premialità per interventi di rigenerazione urbana».

In mattinata erano intervenuti per i saluti istituzionali il direttore del Dicar dell'Ateneo catanese Enrico Foti e il prof. Rosario Lanzafame. L'apertura dei lavori è stata affidata a Gianluigi Coghi, vicepresidente di Ance nazionale, mentre Massimo Cuomo (Università etnea) ha moderato gli interventi di Giuseppe Margani, Giuseppe Lombardo, Edoardo M. Marino, Aurelio Gherzi, Pier Paolo Rossi, Melina Bosco, Francesca Barbagallo, Francesca Contrafatto (Università di Catania); Bassam Izzudin, Lorenzo Macorini (Imperial College London); Ivo Calì, Giuseppe Occhipinti, (Università di Catania); Antonio Borri (Università di Perugia).



NUOVI PROCESSI PER NUOVI MODELLI DI MERCATO NELLE COSTRUZIONI

Gli operatori propongano un nuovo prodotto

11/01/2017

di Nicola De Santis



Italia • Il “fil rouge” di questo editoriale sono i nuovi modelli e nuovi processi, poiché la nostra economia, e con essa il nostro sistema produttivo, non può e non potrà mai ritornare ad essere come la abbiamo sempre conosciuta, e non sarà né migliore né peggiore bensì Nuova. Yellen ha ribattezzato l’attuale scenario economico mondiale definendolo “Nuova Normalità” (new normal economy). Nuova sicuramente perché non si era mai visto che i tassi di interesse fossero negativi, e per di più per tutto questo tempo, nuova è stata anche la deflazione che ha determinato il maggior impoverimento mai visto del patrimonio immobiliare.

Se poi si considera che la maggior parte della ricchezza degli italiani è concentrata negli immobili sembra la fine del mondo economico. Cosa fare allora all’alba di una nuova era economica in cui la deflazione è diventata quasi quotidiana e l’inflazione sembra su Plutone, inarrivabile per i canonici strumenti di politica monetaria. Le soluzioni circa il mercato Italiano vertono verso un’unica soluzione: una nuova politica fiscale adeguata. La fiscalità ha avuto e continuerà sempre ad avere un ruolo principale nel nostro lavoro, ma noi non possiamo più permetterci di aspettare e non possiamo neanche appoggiarci sulla campagna pubblicitaria del mutuo a tasso agevolato di turno; se l’immobile ha perso valore non possiamo certo restare aggrappati ad una speranza di aumento dei prezzi per effetto di una domanda maggiore. Dobbiamo investire in processi e modelli, realizzare un prodotto sempre migliore, all’avanguardia. Pensare di proporre sul mercato un prodotto a prezzi sempre più bassi è semplicemente banale ed equivale a mio avviso a dichiarare la propria morte aziendale in anticipo. L’economia deve tornare ad essere una scienza sociale, perché solo analizzando il contesto sociale si possono creare modelli e processi positivi. Il prodotto casa deve diventare da artigianale ad industriale con un data certa di fabbricazione e con una data di scadenza, le manutenzioni devono diventare programmate, l’efficienza energetica, il comfort abitativo a 360° è l’obiettivo finale. Una prima innovazione di processo si è avuta con l’utilizzo del “Bim” (Building innovation modelling), una seconda è sicuramente l’economia circolare. La chiave per poter accedere a quella nuova economia che spaventa alcuni ma che per noi è il presente passa attraverso quei processi che ci mettono nelle condizioni di poter accedere a nuovi modelli di mercato, il nostro futuro. Continuare a proporre un prodotto che non ha mercato non ha alcun senso, certificare in classe A una casa che non si vende a cosa serve?

Bisogna ripartire da zero, snellire l'iter per una ricostruzione del mercato immobiliare. Intervenire nelle zone ad alto rischio sismico non solo riparando ma soprattutto prevenendo, non possiamo permetterci più di sottovalutare un aspetto morfologico del nostro territorio. Quindi dare la possibilità anche di demolire e ricostruire per offrire un prodotto antisismico energeticamente all'avanguardia e digitalizzato nel processo di fabbricazione e nei servizi, è la chiave per aprire le porte di un mercato che chiede sicurezza, costi certi, tempi certi, alta affidabilità. Tutto questo è possibile e noi conosciamo la strada

Nicola De Santis è Vice Presidente con delega per il Centro Studi dei Giovani Ance