

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. 18 maggio 2018



CREDITO D'IMPOSTA

Italia Oggi 18/05/18 P. 31 «Escludere i professionisti» 1

STAZIONI APPALTANTI

Italia Oggi 18/05/18 P. 35 Modello per stazioni appaltanti Andrea Mascolini 2

PROGETTISTI

Italia Oggi 18/05/18 P. 35 Progettista dell'opera escluso dal concorso 3

URBANISTICA

Sole 24 Ore 18/05/18 P. 14 L'urbanistica della crisi assedia le città 4

«Escludere i professionisti dal credito di imposta sulle spese per la formazione significa non sapere quanto sia fondamentale l'aggiornamento professionale per un lavoratore autonomo, sempre alle prese con una normativa fluida». È quanto si legge nel comunicato dell'Associazione dei dottori commercialisti dal titolo «la visione strabica dei finanziamenti 4.0», dove l'Adc esprime le proprie preoccupazioni sul versante delle agevolazioni il cui godimento è precluso alle categorie professionali.



Schema proposto dall'autorità anticorruzione in consultazione pubblica fino al 13 giugno

Modello per stazioni appaltanti Disciplinare per migliorare efficienza e qualità della p.a.

Pagina a cura
di ANDREA MASCOLINI

La progettazione svolta per un committente privato potrà essere utilizzata soltanto se l'opera è stata realizzata; limitato l'avvalimento dei requisiti di professionalità; possibile la rateizzazione del rimborso alla stazione appaltante delle spese di pubblicità dei bandi sui quotidiani; limite del 50% del valore dell'opera per il massimale della polizza Rc professionale. Sono questi alcuni dei principali contenuti della proposta di bando-tipo per i servizi di ingegneria e architettura emesso il 14 maggio dall'Autorità nazionale anticorruzione e che rimarrà in consultazione pubblica fino al 13 giugno.

Il documento si configura come uno schema di disciplinare di gara ed ha la forma di un vero e proprio modello da riempire, con parti obbligatorie e parti facoltative. Nonostante la norma del codice dei contratti pubblici (art. 71) parli di bando-tipo l'Anac in realtà, seguendo quanto già fatto per gli altri servizi e per le forniture, ha optato per la messa a disposizione di un disciplinare-tipo (e non per un bando di gara).

La scelta è stata giustificata con la considerazione che è nel disciplinare che si concentrano le esigenze più avvertite dalle stazioni appaltanti di orientamento e standardizzazione. Non diversamente dagli altri schemi già adottati, il lavoro ha quindi lo scopo di fornire alle stazioni appaltanti uno strumento che innalzi il livello di efficienza e di qualità dell'azione amministrativa, assicurando la massima omogeneità dei procedimenti (come prevede lo stesso articolo 213 del codice), spesso molto difformi.

Lo schema di disciplinare, ai sensi dell'art. 157 del Codice, prende in considerazione la sola procedura aperta di cui all'art. 60 del codice, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, di cui all'art. 95, comma 2, del codice. Si tratta di uno schema che sarà vincolante per la stazione appaltante salvo eccezioni limitate, dal momento che è lo stesso articolo 71 del codice dei contratti pubblici ad ammettere la possibilità di discostarsene dando adeguata motivazione di tale scelta.

Nel merito, le indicazioni più rilevanti riguardano innanzitutto la possibilità, per i requisiti di capacità economica-finanziaria di presentare una

«copertura assicurativa contro i rischi professionali» in alternativa al fatturato globale con l'importante limite, introdotto dall'Anac, dell'indicazione di un massimale non superiore al 50% del costo di costruzione dell'opera da progettare. Per le referenze di servizi realizzati con riferimento alle opere private l'Anac specifica che saranno considerati ultimati i servizi per i quali l'opera progettata è stata in concreto realizzata, in continuità con un parere Anac del 21 ottobre 2015; in caso di opere pubbliche varrà invece anche la progettazione che non

abbia portato alla realizzazione dell'opera.

Sul rimborso delle spese di pubblicità dei bandi di gara, l'Anac esclude dal rimborso i costi sostenuti dalle stazioni appaltanti per il servizio di intermediazione del concessionario di pubblicità e ammette la possibilità di rateizzare l'importo. Per il requisito dei servizi di punta lo schema proposto prevede che si possa o «richiedere il possesso dei due servizi di punta in capo a un unico soggetto del raggruppamento oppure in capo a due soggetti diversi» ma i due soggetti devono comunque documentare l'intero importo del singolo servizio. Viene vietato l'avvalimento dei requisiti di idoneità professionale relativi al professionista che esegue la prestazione, al geologo e al coordinatore della sicurezza), mentre gli altri requisiti di capacità tecnica potranno essere oggetto di avvalimento se chi presta il requisito esegue la prestazione.

— © Riproduzione riservata —



COLLABORATORI DI IMPRESE INCOMPATIBILI

Progettista dell'opera escluso dal concorso

L'incompatibilità fra progettista del progetto posto a base di gara e appaltatore di lavori, vale anche se il progettista non ha partecipato direttamente alla gara per l'affidamento dei lavori ma è un collaboratore dell'impresa di costruzioni. Lo ha affermato il Consiglio di Stato nella sentenza del 14 maggio 2018, n. 2853 con la quale ha affrontato il quesito se l'incompatibilità prevista dall'art. 24, comma 7, si ponga soltanto tra affidatario dell'incarico di progettazione ed affidatario dell'appalto di lavori per cui ha svolto progettazione (generalmente in Rti), ovvero si estenda al progettista che, pur non avendo partecipato alla gara quale concorrente o quale soggetto ausiliario o cooptato, sia tuttavia investito, da parte dell'aggiudicatario, in forza di un rapporto di dipendenza o di collaborazione intrattenuto con quest'ultimo, di attività inerenti lo svolgimento dei lavori appaltati, indicate nell'offerta tecnica. Il codice dei contratti non prevede espressamente questa ipotesi, ma i giudici ritengono che ricada nei divieti contemplati dal codice (che ammette però la prova dell'assenza di un vantaggio competitivo), intanto perché i rapporti di dipendenza e di collaborazione rilevano se riferiti al progettista, in quanto i divieti «sono estesi ai dipendenti dell'affidatario dell'incarico di progettazione, ai suoi collaboratori nello svolgimento dell'incarico e ai loro dipendenti, nonché agli affidatari di attività di supporto alla progettazione e ai loro dipendenti».

Identica ratio legis, si afferma nella sentenza, vale per l'appaltatore di lavori che, avvalendosi dell'apporto del progettista, come dipendente o collaboratore, si conquista una situazione di vantaggio idonea ad alterare la par condicio dei concorrenti. La tesi, dice la sentenza, trova riscontro nell'ampia portata della norma sul conflitto di interessi, che attribuisce rilevanza a ogni situazione di interesse, diretto od indiretto, di qualsivoglia natura, nonché a qualsivoglia posizione del soggetto in conflitto di interessi che gli consenta di influenzare il risultato dell'aggiudicazione. Questo anche perché il divieto si fonda sul peculiare rilievo assunto dalla progettazione nell'esecuzione dei lavori pubblici che, oltre ad essere fase preliminare e strumentale alla realizzazione delle opere, costituisce il baricentro dell'attività posta a monte dell'esecuzione dei lavori.

—© Riproduzione riservata—



Real estate. Molti i complessi residenziali ancora da piazzare, offerti nel momento sbagliato o realizzati dove la domanda di case non era così forte

L'urbanistica della crisi assedia le città

Da Bologna a Milano a Trento: gli sviluppi immobiliari fanno i conti con fallimenti sociali e finanziari

Paola Dezza

■ Cantieri abbandonati, scheletri di edifici non finiti, palazzi disabitati, giardinetti dimenticati nell'incuria. Sono i risultati visibili di una crisi durata un decennio che ha bloccato lo sviluppo immobiliare e visto fallire aziende di costruzioni e cooperative.

L'Italia è disseminata di insuccessi, o parziali successi, immobiliari, un Paese reale che stenta a seguire la via della crescita tracciata da Milano, dove capitali esteri e interesse domestico si incontrano nel realizzare nuove residenze che si iniziano di nuovo a vendere anche sulla carta.

Nel recente passato, nei lunghi anni della crisi del mattone iniziata nel 2008, i prezzi sono scesi in media del 30% sul territorio nazionale e le compravendite hanno toccato il punto più basso a quota 425mila transazioni nel 2013. Il mercato è tornato a 540mila compravendite a fine 2017 (dati Agenzia delle entrate) e si avvia a crescere ulteriormente quest'anno. Ma sul territorio ci sono complessi residenziali ancora da "digerire", immobili arrivati alla vendita nel momento sbagliato o forse realizzati laddove la domanda di

case non era così forte. Gli stessi grandi sviluppi di Milano come Porta Nuova e Citylife hanno avuto in passato qualche difficoltà a imporsi sul mercato, e in alcuni casi hanno dovuto riconvertire le vendite in affitti.

Il Sole 24 Ore ha scelto quattro casi di realizzazioni che ancora oggi, per motivi diversi e con differenti potenzialità di recupero, scontano le difficoltà della crisi.

A Trento nel quartiere Le Albere di Renzo Piano si tornerà a breve a vendere i 150 appartamenti di alto livello non ancora messi sul mercato. A Bologna i quartieri Lazzaretto e Navile vedono vuoti molti degli appartamenti realizzati. Poco lontano la scommessa dell'ex caserma Sani, 100mila mq che Cdp vuole riqualificare, dalla società si dice a spese proprie dopo alcuni tentativi di vendita falliti nel 2012. Il progetto prevede abitazioni, in parte di housing sociale, uffici, negozi. L'investimento si aggira sui cento milioni di euro, ma molti avanzano l'ipotesi che Cdp cercherà un investitore. A Milano resta aperta la ferita di Porta Vittoria, passato dal fallimento del gruppo di Danilo Coppola. E oggi nel mirino degli americani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Fallimenti
L'area di Porta Vittoria a Milano è oggi una ferita aperta e dolente nella città: qui si è arenato il progetto per la realizzazione di 166 appartamenti, suddivisi in quattro edifici, tra viale Umbria e viale Molise

Trento. Sul mercato a breve 150 appartamenti

Al via la seconda fase per le Albere di Piano

È un progetto partito con grandi speranze, ma che è dovuto scendere ben presto a patti con l'inversione di tendenza che ha sconvolto il mercato immobiliare nel corso degli ultimi dieci anni.

Era l'estate del 2013 quando il nuovo eco-quartiere de Le Albere nella città di Trento, la riqualificazione dell'area ex Michelin su un progetto firmato dall'architetto Renzo Piano, è stato consegnato alla cittadinanza. Una rigenerazione urbana che ha interessato 116 mila metri quadrati, in tutto 300 appar-

parte residenziale» aggiunge Schiavo. Un complesso con fibra ottica, domotica e impianti all'avanguardia, per i quali si è puntato sull'utilizzo di materiali sostenibili e di molto legno.

È stata solo l'inversione di mercato a decretare le difficoltà del progetto, che la società Castello intende comunque portare a termine? Qualche esperto dice che in fase di avvio dell'iniziativa l'area è stata pagata eccessivamente e il business plan era troppo aggressivo per il mercato conservativo di Trento, con abitazioni che si sperava di vendere a circa 4.700 euro al metro quadro, il valore di partenza deciso nel 2010.

Oggi i prezzi sono scesi a più miti consigli. Si venderanno, infatti, a 3.600-3.700 euro in media al mq i 150 appartamenti da ultimare e da vendere a tranche, ora che torna il sereno sul real estate. «Finora il progetto, che fa parte del portafoglio del fondo immobiliare Clelio, è costato 400 milioni di euro e la Sgr è rientrata a oggi del 55% circa» spiega Schiavo.

È un quartiere, secondo alcuni abitanti del luogo, che non ha trovato una personalità, anche se il Muse, il Museo delle Scienze, ha certamente successo ed è di richiamo e così la Biblioteca dell'Università appena aperta. La Sgr garantisce che a breve anche i negozi saranno tutti affittati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

150 case

Abitazioni in arrivo

150 le residenze da completare e vendere sulle 300 del progetto

tamenti di lusso, negozi, spazi culturali, uffici e un parco di cinque ettari. Un quartiere che però non si è popolato come ci si aspettava.

«Sono stati ultimati 150 appartamenti, il 50% del progetto, di cui 50 sono le abitazioni vendute e cento quelle date in affitto» dice Giampiero Schiavo, a capo di Castello Sgr, la società che ha realizzato il complesso. «La locazione è stata la carta da giocare quando si è capito che il mercato locale faticava ad assorbire la

Bologna. Le due aree sono un cantiere fermo

Lazzaretto e Navile quartieri dimenticati

Un perenne cantiere. Così appare il quartiere Lazzaretto a Bologna, non lontano dalla stazione, in quell'area che doveva cambiare volto grazie all'Università e a residenti in grado di occupare i 2 mila appartamenti previsti, le strade sono sterrate e molti palazzi disabitati.

Completato il primo lotto, il resto del progetto subisce ritardi causati dalla crisi e dalla rimodulazione della presenza dell'Università. La prima area residenziale è ancora mezza vuota, con

Stessa aria tira al quartiere Navile, che ha vissuto fasi alterne e non trova un'identità. Palazzi vuoti e spazi verdi incolti danno l'idea di una zona dimenticata, dove diverse società come Galotti hanno iniziato le proprie difficoltà. Qui la microcriminalità la sera rende poco sicuro il quartiere.

«Del progetto iniziale - 200 milioni di euro che dovevano cambiare la faccia di 136 mila metri quadrati e che aveva come obiettivo la crescita del quartiere in continuità con il tessuto urbano della Bolognina storica - c'è solo una pallida ombra» spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

I complessi residenziali "Trilogia Navile" realizzati da Valdage costruzioni (fallita) sono terminati e in fase di vendita. Palazzo Uicum di Galotti e Cesi è ormai fermo dal 2014.

Più vicino alla stazione c'è uno Student hotel in fase di realizzazione nell'edificio ex Telecom di via Fioravanti. Sempre in zona la riqualificazione delle ex officine Casaralta tenta a decollare. Non è partita nemmeno la realizzazione del Tecnopolo nell'ex Manifattura Tabacchi, un centro per l'innovazione e la sperimentazione dove nel 2019 si trasferirà il Data center del centro europeo per le previsioni metereologiche a medio termine.

200 milioni

L'investimento al Navile

La cifra doveva cambiare 136 mila mq al quartiere di Bologna

opere pubbliche come marciapiedi e piccole aree verdi da completare. Resta in forse lo sviluppo complessivo.

Qui si compra a meno di 3 mila euro al metro quadro, ma le vendite languono. Anche Invimit è intervenuta in un'area limitrofa al Lazzaretto, acquistando i prati di caprara per fare soprattutto residenziale, oltre ad altre funzioni. Poi si è pensato al progetto stadio, ma la società Bologna calcio tarda a presentare il progetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Milano. Il gruppo Usa York ha in mano il debito

Porta Vittoria aspetta una nuova proprietà

■ Un quartiere fantasma che nel giro di sei mesi o un anno potrebbe rianimarsi. Questa è la speranza per Porta Vittoria, cattedrale nel deserto in una Milano dinamica e in perenne evoluzione.

L'area di Porta Vittoria è oggi una ferita aperta e dolente nella città, dove si è arenato - per via del fallimento delle società che facevano capo all'immobiliarista Danilo Coppola - il progetto per la realizzazione di 166 appartamenti tra viale Umbria e

mobiliare italiano (ha acquistato un portafoglio dal gruppo Scarpellini e ha sottoscritto fondi con primarie Sgr italiane), avrebbe presentato la domanda di concordato fallimentare, che deve passare all'approvazione dei creditori rimasti. Nel frattempo è stata sospesa l'asta prevista per il 13 maggio scorso.

York ha già comprato il credito di Ipi (53 milioni di euro di valore nominale venduti a 1,2 milioni), di Colombo costruzioni (valore nominale di 30 milioni) e del Banco Popolare (210 milioni di valore nominale). Se si concretizzasse la strada alternativa all'asta, York potrebbe iniziare a breve i lavori necessari per terminare lo sviluppo, urbanizzazioni come il collegamento della fognatura, piccole bonifiche e infine lavori interni agli appartamenti, che non hanno ancora le porte delle stanze. Sono stati invece cancellati i progetti della Beic, la biblioteca europea, mentre il futuro proprietario dovrà realizzare il parco di circa 20 mila mq (che vale 19 milioni di euro e richiederà tre anni per farlo).

Se questa sarà la strada, secondo indiscrezioni, Ipi avrà il mandato di commercializzazione, ma anche il diritto di coinvestire insieme a York.

166 abitazioni

Il complesso Porta Vittoria
Case vuote che aspettano un nuovo proprietario

viale Molise. Appartamenti, suddivisi in 4 edifici, di cui tre torrette bianche, costruiti ma che oggi sono completamente disabitati. Erba alta, finestre chiuse, case vuote. Funziona solo il supermercato Esselunga, perché il gruppo della grande distribuzione a suo tempo aveva scelto di comprare l'area.

Dalle ultime indiscrezioni emerge che già da un mese circa il gruppo americano York, che sta investendo nel mercato im-

© RIPRODUZIONE RISERVATA