

## Rassegna del 13/05/2020

### ASSOCIAZIONI ANCE

13/05/2020	Messaggero Veneto	3	Via libera ai cantieri ma a fine anno si rischia un tracollo del 12,9 per cento	...	1
13/05/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	3	Migranti, coro contro la sanatoria «Ma serve un corridoio dall'Est»	Paolini Roberta	3
13/05/2020	Sole 24 Ore	5	Edilizia. Ecobonus al 110% ma se aumenta la classe energetica - Ecobonus al 110% solo se fa due scatti la classe energetica	Santilli Giorgio	5
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	15	Superbonus 110% in arrivo per l'edilizia col decreto Maggio - Superbonus al 110% su lavori green e antisismici per rilanciare l'edilizia	Latour Giuseppe	7
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	14	Con le nuove regole emergenza liquidità	...	9
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	14	La nuova sicurezza nei cantieri passa da turni e orari più lunghi	Latour Giuseppe	10

### SCENARIO

13/05/2020	Gazzettino	5	Superbonus al 110% se migliora la classe energetica	...	12
13/05/2020	Gazzettino	17	Aspi, ultimate le verifiche trimestrali su 1943 ponti	L.Ram	13
13/05/2020	Gazzettino Padova	16	Le decisioni del consiglio Nuovo ospedale, Giordani: «Onorata la nostra promessa»	Rodighiero Alberto	14
13/05/2020	Gazzettino Venezia	13	Mose, tensioni con le imprese nuovo ultimatum al Consorzio - Mose, ancora tensioni con le imprese	Brunetti Roberta	16
13/05/2020	Gazzettino Venezia	19	Arrivano i soldi per collegare le piste ciclabili	D.Deb	18
13/05/2020	Giornale di Vicenza	5	Il blocco ha colpito otto imprese edili su dieci	Tomasoni Stefano	19
13/05/2020	Giornale di Vicenza	17	Immobili, boom nel 2019 Terno al lotto con il Covid	Bassan Roberta	21
13/05/2020	La Notizia	2	Intervista a Paola Deiana - Il Rilancio dell'Italia sarà green Fermata la manina pro-condono	Gazzanni Carmine	23
13/05/2020	Mattino Padova	38	Riparte la nuova casa di riposo	Bergamin Silvia	25
13/05/2020	Mf	8	I nuovi progetti per il mattone	Campo Teresa	27
13/05/2020	Nuova Venezia	18	Sospesi i canoni demaniali a tutte le aziende del porto	...	28
13/05/2020	Nuova Venezia	30	«Non paghiamo i lavori alle bocche E la manutenzione va a Marghera» Lettera del Provveditore sul Mose	Vitucci Alberto	29
13/05/2020	Nuova Venezia	32	Si farà il resort di lusso previsto agli Alberoni nell'ex Colonia Padova	Tantucci Enrico	30
13/05/2020	Nuova Venezia	32	Interesse per la gestione dell'hotel Des Bains E poi partiranno i lavori	E.T.	32
13/05/2020	Sole 24 Ore	5	Per i lavori l'incognita dei tempi tra Parlamento e permessi	G.Sa.	33
13/05/2020	Sole 24 Ore	26	Appalti. Forza maggiore rafforzata per proteggere dalle penali - Appalti, forza maggiore potenziata per proteggere le imprese dalle penali	Latour Giuseppe	34
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	1	Affitti sempre più difficili La carta dell'ecobonus	Fossati Saverio	35
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	2	Casa, mutui, bonus L'impatto del virus - Rischio sfiducia sull'investimento in una casa da mettere a reddito	Fossati Saverio	36
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	2	Saranno ridisegnate anche le costruzioni	Colombo Clerici Achille	38
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	12	Sicurezza nell'edificio a carico dell'amministratore	Fossati Saverio	39
13/05/2020	Sole 24 Ore - Focus	12	Appalto, committente responsabile	Benedetti Giulio	40
13/05/2020	Voce di Rovigo	22	"Serve manutenzione urgente"	Braghin Barbara	41

# Via libera ai cantieri ma a fine anno si rischia un tracollo del 12,9 per cento

Ance Udine: sei imprese edili su dieci hanno ripreso, le altre a breve  
Secondo l'ufficio studi di Confindustria l'occupazione calerà del 4,8%

UDINE

Riparte l'edilizia e riaprono i cantieri in Friuli, ma il conto da pagare sarà salato. Il Consiglio direttivo dei costruttori edili di Ance Udine, riunitosi in videoconferenza, ha fatto il punto circa la ripresa delle attività del comparto a seguito dell'ultimo Decreto governativo che ha autorizzato la ripresa delle attività edilizie nelle svariate tipologie. Il valore aggiunto del comparto delle costruzioni in Fvg, però, sulla base delle analisi dell'Ufficio studi di Confindustria Udine su dati Prometeia, dopo aver registrato nel 2019 una crescita del +1,3%, potrebbe registrare quest'anno un crollo del -12,9%. Nel 2021 è previsto un rimbalzo solo parziale, +3%. L'occupazione nel 2020 potrebbe subire quindi un calo del -4,8%.

Come riferisce l'ingegnere Angela Martina, presidente di Ance Udine, dal 4 maggio circa il 60% dei cantieri è stato riattivato, altri lo saranno a breve. «Ciò è sta-

to possibile – spiega la presidente – anche grazie alla stesura dei Protocolli per la sicurezza anti Covid-19 già predisposti per tempo e alle dotazioni dei dispositivi per la sicurezza individuali e collettivi che ciascuna azienda ha provveduto ad attuare».

Il Gruppo dei costruttori ha anche apprezzato le recenti dichiarazioni di Alex Luci, capogruppo delle aziende facenti parte del Gruppo materiali da costruzione di Confindustria Udine, che ha proposto di attivare una filiera "friulana" di fornitori e di imprese per sostenere l'economia della nostra regione. In tal senso Martina ricorda le proposte già formulate dai costruttori edili in sede regionale di favorire le imprese del Friuli Venezia Giulia nell'attuazione dei programmi finanziati con fondi regionali.

«Mai come in questo momento è necessaria una solidarietà ed una unità di intenti – conferma Martina – tutti devono rimanere nella stessa direzione per favo-

rire una ripresa che sia la più celere e duratura possibile. Gli strumenti ci sono, basta solo attuarli, come ad esempio le linee guida regionali sulle procedure negoziate. Eppure sussistono ancora esempi ove amministrazioni pubbliche, anche di rilievo, in questi giorni hanno avviato procedure aperte anche per ridotti importi contravvenendo alle direttive regionali».

«In tempi di coronavirus – conclude la presidente – le precauzioni da adottare non sono solo i Dpi aziendali e l'adozione dei Protocolli sulla sicurezza, ma sono anche le opportune procedure amministrative da attuare nei singoli contratti e nelle singole commesse».

Il comparto edile nella provincia di Udine, in base ai dati elaborati dalla Cassa Edile di Udine, conta attualmente 726 imprese e 4 mila addetti. Nello stesso periodo del 2019, il numero dei lavoratori iscritti erano di 3.814 su un identico numero di imprese. —





**Angela Martina  
(Ance Udine):  
la sicurezza  
dei lavoratori  
al primo posto**

Per il mondo dell'agricoltura occorre garantire i flussi di manodopera Edilizia e artigianato: «Siamo già in eccedenza di personale»

## Migranti, coro contro la sanatoria «Ma serve un corridoio dall'Est»

**S**erve una sanatoria per i migranti? Lo abbiamo chiesto ai diversi protagonisti del mondo economico veneto.

– per quanto riguarda le produzioni venete – noi lavoriamo con personale di solito fidelizzato e con esperienza pluriennale nel tipo di raccolta e di lavori richiesti. Serve preparazione che si acquisisce col tempo.

### Il lockdown ha aperto la questione dei lavoratori stagionali?

«In parte sì, perché si è aperto in particolare la questione relativa ai lavoratori non italiani, che a causa coronavirus erano inizialmente tornati a casa e che successivamente non sono più riusciti a rientrare. Diversi lavoratori stranieri non sono stati così in grado di tornare ad operare».

### Il settore agricolo dispone della manodopera necessaria?

«Nell'immediato sì, ma poiché ci stiamo avvicinando al periodo delle grandi campagne di raccolta – soprattutto dell'ortofrutta – che hanno bisogno di maggiore contributo di manodopera professionale ed esperta».

### Regolarizzare in maniera massiva sarebbe utile?

«No. La regolarizzazione può avere una sua funzione sociale importante, ma

### Quale dovrebbe essere lo schema da applicare?

«Vista l'emergenza sanitaria, bisognerebbe lavorare per approntare corridoi e protocolli sanitari di rientro, in particolare con l'est Europa, per facilitare la mobilità ed evitare che i lavoratori debbano fare lunghi periodi di quarantena sia nel nostro che nei loro Paesi di provenienza».

### È difficile reperire personale?

«Trovare personale specializzato non è facile. Le nostre colture di eccellenza richiedono conoscenze e manualità specifiche. Riceviamo molte domande ma la maggior parte non sono compatibili con le esigenze che abbiamo».

### Una volta terminata la stagionalità non c'è il rischio di sacche di inoccupati?

«No perché di solito si tratta di periodi ben definiti e cadenzati. Le persone conoscono bene il calendario



e vengono proprio per seguire una o due stagionalità (rimanendo in Italia nel periodo di intermezzo). Una volta concluso, ritornano a casa».

## Il tema della manodopera straniera resta una questione aperta anche per il mondo dell'edilizia?

«Il tema non riguarda il settore da vicino. Questo perché il personale di cantiere è tutto assunto secondo norme di legge e regolarmente trattato economicamente, oltre che contrattualmente. L'edilizia ormai da tanti anni non ha più le caratteristiche di comparto "stagionale", per questo non c'è la necessità di regolarizzare personale con provvedimenti temporanei. L'Ance quindi non richiede alcuna regolarizzazione massiva di personale anche perché tra qualche mese, concludendosi la maggior parte dei cantieri riaperti, potrebbero presentarsi eccedenze di personale».

## E riguardo all'artigianato?

«Il tiraggio della cig in deroga è superiore al 60% ci saranno già diverse persone che risulteranno non occupate. È più un fenomeno che attiene il comparto agricolo che l'artigianato».

*(Hanno collaborato alle risposte Confagricoltura di Treviso, Ance di Padova e Confartigianato del Veneto). —*

ROBERTA PAOLINI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**LE NOVITÀ IN ARRIVO****EDILIZIA**

**Ecobonus al 110%  
ma se aumenta  
la classe energetica**

**Santilli** — a pag. 5

# Ecobonus al 110% solo se fa due scatti la classe energetica

**Il nuovo testo.** Fissate le condizioni per l'intervento agevolato: materiali idonei e una polizza anticalamità per il sismabonus. Servono asseverazioni dei tecnici e il visto di conformità fiscale



**Gabriele Buia, presidente dell'Ance (costruttori).**  
Nei giorni scorsi i costruttori avevano apprezzato il rilancio di eco e sisma bonus, ma avevano chiesto anche «nuove misure di maggiore attenzione da parte del governo per un settore che è stato trascurato negli anni»

**Giorgio Santilli**  
ROMA

Gli interventi verdi finanziati con il superbonus al 110% per la riqualificazione energetica di condomini e singole abitazioni dovranno garantire «il miglioramento di almeno due classi energetiche da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape)». È una condizione necessaria per accedere al beneficio. Allo stesso modo i materiali isolanti utilizzati per il "cappotto" termico dovranno rispettare i requisiti minimi ambientali previsti dal decreto Ambiente 11 ottobre 2017. Sono due delle modifiche dell'ultima ora apportate agli articoli del decreto rilancio che istituiscono il superbonus. Vogliono rendere ancora più verde l'intervento agevolato. Anche per il sismabonus lo sconto al 110% sarà concesso a una condizione nuova: che contemporaneamente si sottoscriva una polizza assicurativa anticalamità.

Non sono le uniche modifiche dell'ultima ora al testo che, comunque, nel suo impianto fondamentale resta lo stesso anticipato dal Sole 24 Ore nei giorni scorsi: un potentissimo incentivo a fare i lavori, con la

possibilità generalizzata di cedere il credito di imposta alle banche e agli altri intermediari finanziari e con la facoltà - fortemente potenziata - dello sconto in fattura che consente di realizzare i lavori senza pagare nessun anticipo. Anche gli interventi trainanti (necessari cioè per accedere al 110%) restano tre: isolamento termico, caldaia a pompe di calore o a condensazione, messa in sicurezza sismica dell'edificio.

Un secondo gruppo di modifiche al testo riguarda il tetto agli importi degli interventi. Due le limitazioni più rilevanti. La prima riguarda gli «edifici unifamiliari» per cui viene posto un limite di spesa agevolata a 30mila euro per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali.

Questo conferma ancora di più che l'intervento agevolato è pensato dal governo soprattutto in favore dei condomini per cui il tetto di spesa agevolata, ben più alto, si ricava dalla cifra di 30mila euro moltiplicata per il numero di unità immobiliari del condominio. Va però detto che nel nuovo testo viene esplicitamente prevista la possibilità di intervenire, oltre che sulle «parti comuni» dell'edificio, anche sulle

## 30mila euro

**LIMITE AGEVOLABILE**

Per gli «edifici unifamiliari» limite di spesa agevolata a 30mila euro per sostituzione impianti di climatizzazione invernali

«singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale».

L'altro tetto alla spesa modificato nelle ultime ore riguarda i pannelli solari che possono essere installati con l'agevolazione massima se saranno abbinati a uno degli interventi "trainanti". Questa spesa ha un doppio limite: complessivo di 48mila euro e un limite per Kw di potenza nominale dell'impianto che viene ora ridotto da 2.400 a 1.600 euro. Resta fermo a mille euro invece il limite per Kw per i sistemi di accumulo integrati nell'energia fotovoltaica, che sono una delle grandi novità del decreto. Qui c'è invece un ulteriore allargamento delle possibilità di intervento perché gli impianti si potranno installare contemporaneamente ai pannelli o anche successivamente, sen-



za perdere l'agevolazione. Sempr  
ein materia di pannelli solari, pure  
l'energia non autoconsumata venga  
ceduta al Gse.

Fra gli interventi agevolabili in-  
novativi che entrano nel decreto ci  
sono anche le colonnine condomi-  
niali per la ricarica delle auto elettriche,  
come per altro aveva anticipato  
al SOle 24 Ore il sottosegretario alla  
Presidenza del Consiglio, Riccardo  
Fraccaro.

C'è poi un terzo gruppo di modi-  
fiche, che si poteva dare per sconto  
ma che non era previsto nella  
precedente versione del testo. Come  
evitare che qualcuno faccia il furbo  
e agevoli spese non ammesse? Si  
esplicita quanto già previsto con gli  
interventi ammessi all'ecobonus;  
servirà una asseverazione del pro-  
getto da parte dei tecnici abilitati e  
una copia sarà trasferita all'Enea. Le  
modalità di trasmissione e le relative  
modalità attuative saranno definite  
con un decreto del Ministero  
dello Sviluppo economico entro  
trenta giorni dalla data di conver-  
sione del decreto legge.

Anche per gli interventi antisimi-  
ci l'efficacia degli interventi sarà as-  
severata da «professionisti incaricati  
della progettazione strutturale,  
direzione dei lavori delle strutture  
e collaudo statico». Lo stesso tecnico  
dovrà attestare «la corrispondente  
congruità delle spese sostenute in  
relazione agli interventi agevolati».

Infine per la cessione del credito  
e per lo sconto in fattura viene in-  
trodotta un «visto di conformità»  
che il contribuente dovrà richiedere  
al responsabile dei centri di assi-  
stenza fiscale.

**Fra gli interventi agevolabili innovativi anche le colonnine condominiali per la ricarica delle auto elettriche**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE NOVITÀ**

1

**LE CONDIZIONI**

**Interventi agevolabili con classe energetica migliore di due step**

**Dimostrazione con l'Ape**

Per avere diritto al superbonus al 110% per la riqualificazione energetica di condomini e singole abitazioni gli interventi verdi effettuati sugli edifici dovranno garantire «il miglioramento di almeno due classi energetiche da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape)»

2

**MATERIALI**

**Cappotto termico in base ai requisiti minimi ambientali**

**Isolanti idonei**

Oltre al doppio salto di classe energetica per poter accedere al superbonus i materiali isolanti utilizzati per il "cappotto" termico degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi ambientali previsti dal decreto Ambiente 11 ottobre 2017. Un requisito aggiuntivo per rendere ancora più verde l'intervento agevolato

3

**I LIMITI**

**Impianti, per gli edifici unifamiliari spesa fino a 30mila euro**

**Spunta un tetto**

Nei ritocchi dell'ultim'ora alla norma sul superbonus verde viene introdotto un tetto agli importi degli interventi sugli «edifici unifamiliari»: il limite di spesa agevolata viene fissato a 30mila euro per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali. Per i condomini il tetto è di 30mila euro per il numero di unità immobiliari del condominio

4

**AGEVOLAZIONI**

**Nei condomini colonnine per ricarica delle auto elettriche**

**Misure green**

Tra gli interventi agevolabili innovativi che entrano nel decreto per il rilancio dell'economia elaborato dal governo ci sono anche le colonnine condominiali per la ricarica delle auto elettriche. La misura era stata anticipata al Sole 24 Ore il sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro

5

**CONTROLLI**

**Asseverazioni dei progetti per evitare frodi**

**Da parte dei tecnici abilitati**

Per evitare che qualcuno faccia il furbo e agevoli spese non ammesse servirà una asseverazione del progetto da parte dei tecnici abilitati e una copia sarà trasferita all'Enea. Le modalità di trasmissione e le relative modalità attuative saranno definite con un decreto del Ministero dello Sviluppo economico entro trenta giorni

6

**FISCO**

**Il visto di conformità fiscale per lo sconto in fattura**

**Da richiedere ai Caf**

Tra le misure previste nel decreto rilancio ce ne è anche una che riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura. Per queste due tipologie viene introdotto una sorta di «visto di conformità» che il contribuente dovrà richiedere al responsabile dei centri di assistenza fiscale



**Risparmio energetico.**

Tra gli interventi che godranno del bonus anche l'installazione di pannelli solari

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE

**INCENTIVI FISCALI**

**Superbonus 110%  
in arrivo per l'edilizia  
col decreto Maggio**

Giuseppe Latour - pagina 15

**Il fisco**

LE NOVITÀ ATTESE NEL DECRETO MAGGIO

# Superbonus al 110% su lavori green e antisismici per rilanciare l'edilizia

## L'agevolazione fino a tutto il 2021 Allargamento della cessione del credito

Giuseppe Latour

■ Nuovi incentivi in arrivo per l'edilizia. Se i contorni del decreto Maggio sono ancora in attesa di una definizione completa, al momento della chiusura di questo focus, lo spirito dell'intervento in arrivo appare chiaro: potenziare al massimo le detrazioni dedicate agli investimenti privati nei prossimi mesi.

Va in questa direzione il nuovo incentivo del 110%, programmato per durare fino alla fine del 2021. Si tratta, a grandi linee, di un credito di imposta relativo agli interventi di risparmio energetico, da combinare eventualmente con altri interventi. Un incentivo che, sulla carta, punta soprattutto agli investimenti di grande impatto e che dovrebbe avviare una stagione di maggiore sostenibilità per i nostri edifici, in primo luogo quelli condominiali.

In ogni caso, anche se il decreto Maggio dovesse subire scossoni, restano in vigore le agevolazioni già presenti del 50% per il recupero edilizio del 65%-85% per il risparmio energetico e sismabonus.

**TRE INTERVENTI**

Gli interventi trainanti, che danno il via a questo meccanismo sono tre. In primo luogo, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente

lorda dell'edificio: quindi, il capotto termico. In questo caso, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 60mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

In secondo luogo, ci sono gli interventi sulle parti comuni degli edifici, o su singoli edifici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o impianti di microgenerazione. In questo caso l'ammontare complessivo delle spese è al massimo di 30mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

Infine, ci sono gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti alimentati a gasolio con impianti a pompa di calore o caldaie a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A (tetto di spesa: 10mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari).

**PROROGA PER IL BONUS FACCIATE**

La percentuale del 110% si applicherebbe anche al vecchio ecobonus e al bonus facciate, quando siano combinati con uno degli interventi trainanti. Anche per il sismabonus la percentuale viene elevata al 110 per cento. Questo assetto arriverebbe fino al 31 dicembre 2021. Un termine lungo che consentirà, secondo le stime dell'Ance, di mobilitare fino a 6 miliardi di euro.

Proprio sul bonus facciate va sottolineato che l'emergenza coronavirus ha, di fatto, tolto molto del potenziale atteso allo sconto fiscale dedicato al rifacimento degli involucri edilizi. Considerandole procedure lunghe necessarie

in condominio, infatti, sarebbe quasi impossibile portare a compimento nel corso del 2020 questo tipo di interventi. L'allungamento alla fine del 2021 dà, invece, a questo incentivo un respiro decisamente maggiore.

**LA CESSIONE**

L'aspetto forse più rilevante dell'intervento, al di là delle percentuali, è che viene per la prima volta indicata la possibilità per le famiglie e i condomini di cedere il credito di imposta maturato a banche, assicurazioni o altri intermediari finanziari, oltre che all'impresa che ha effettuato i lavori. Non solo: l'ipotesi è effettuare anche più di due cessioni della detrazione.

In questo modo si mette in circolo tutta la liquidità necessaria a consentire un rinnovamento massiccio del nostro patrimonio edilizio. In teoria, infatti, sarebbe possibile avviare gli interventi senza neppure anticipare il denaro, grazie al meccanismo delle cessioni. Uno schema che, senza dubbio, consente di venire in soccorso alle imprese del settore (si veda anche il pezzo a pagina 14).

**I DUBBI POSSIBILI**

Questa facoltà di cedere il credito, o di richiedere uno sconto immediato in fattura, verrebbe poi allargata a tutti i bonus fiscali relativi all'edilizia. Una scelta che moltiplica in

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



maniera esponenziale la leva di investimento, anche se scarica un peso notevole sulle imprese, che dovranno muovere grandi masse di liquidità per realizzare questi interventi.

Un assetto che, peraltro, dovrà passare al vaglio della Ragioneria dello Stato. Bisogna ricordare che, finora, l'amministrazione fiscale è sempre stata contraria alla cessione senza limiti, perché questo porterebbe problemi alla contabilizzazione dei crediti fiscali, facendoli finire nel conteggio del debito pubblico, già cresciuto a dismisura in queste settimane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE NOVITÀ IN SINTESI

### Le misura

● Dal 1° luglio 2020 fino a tutto il 2021 saranno incentivati alcuni investimenti con uno sconto fiscale pari al 110%

### Il cappotto termico

● Gli interventi che trainano questo incentivo sono di vario tipo ma quello più importante e diffuso consiste negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda

### Pompe di calore

● Ci sono, poi, gli interventi sulle parti comuni degli edifici, o su singoli edifici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a pompa di calore

### Caldaie a condensazione

● Infine, ci sono gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti alimentati a gasolio con impianti a pompa di calore o caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A

**L'impatto.** Le imprese chiedono interventi di sostegno

# Con le nuove regole emergenza liquidità

■ Una norma che risolve il problema degli oneri per la sicurezza generati dai nuovi protocolli per i cantieri. È l'intervento chiesto a più riprese dall'Ance, l'associazione dei costruttori italiani. Un intervento che, però, non può restare isolato. Bisogna lavorare a un piano che sostenga in maniera articolata un settore messo a dura prova dall'emergenza in corso.

L'obiettivo da raggiungere è duplice: fare fronte ai maggiori costi, derivati da operazioni come la continua sanificazione di macchinari e ambienti; ma anche riequilibrare il periodo di sottoproduzione che le imprese si preparano ad affrontare nei prossimi mesi.

Insomma, per le imprese è vitale affrontare con chiarezza i problemi che nascono dalla riapertura. E, tra le misure necessarie, c'è anche una robusta iniezione di liquidità, che potrebbe arrivare in qualche modo dai cantieri già avviati ma sospesi.

Il costo da compensare è stimato, per adesso, tra i due e i tre miliardi di euro. E sono oneri che, secondo quanto spiegato a più riprese dall'Ance, non possono essere sostenuti dalle imprese: su questo, nel settore dei lavori pubblici, le stazioni appaltanti dovranno dire una parola chiara.

In questa stessa direzione vanno interventi come il rafforzamento delle detrazioni fiscali dedicate al settore (si veda pagina 15). Così come i possibili interventi sui pagamenti della pubblica amministrazione. A

queste novità, però, ne andrebbero aggiunte delle altre per completare il pacchetto.

Sul punto si è pronunciata di recente anche l'Anac, l'Autorità nazionale anticorruzione. Formulando una proposta di intervento normativo a costo zero per definire, relativamente al pagamento delle prestazioni eseguite, il comportamento delle stazioni appaltanti in caso di sospensione dei lavori.

Con la segnalazione 5/2020, inviata a Governo e Parlamento nei giorni scorsi, l'Autorità ha infatti suggerito di prevedere «una specifica indicazione che consenta alle stazioni appaltanti di emettere lo stato di avanzamento lavori anche in deroga alle disposizioni della documentazione di gara e del contratto, limitatamente alle prestazioni eseguite sino alla data di sospensione delle attività».

Secondo la normativa vigente, infatti, non è prevista in corrispondenza della sospensione di un cantiere l'emissione di uno stato avanzamento lavori. E l'emissione del Sal è essenziale per arrivare a un pagamento all'impresa esecutrice delle prestazioni eseguite fino a quel momento.

Una previsione come quella suggerita dall'Autorità anticorruzione, al contrario, potrebbe rappresentare per gli operatori economici uno strumento di aiuto per affrontare la carenza di liquidità connessa alla sospensione delle attività che hanno affrontato nelle settimane scorse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SOSPENSIONE DEI LAVORI

### La proposta

L'Anac ha da poco proposto a Parlamento e Governo di adottare una norma che consenta alle stazioni appaltanti di emettere stati di avanzamento lavori, in deroga alle regole vigenti, relativi alle prestazioni eseguite fino al momento della sospensione. In questo modo gli operatori potranno avere uno strumento immediato di sostegno alla crisi di liquidità

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



**Edilizia****LAVORARE AL RIPARO DAL VIRUS**

# La nuova sicurezza nei cantieri passa da turni e orari più lunghi

## Protocolli pensati per minimizzare le presenze e ridurre al massimo i contatti personali

PAGINA A CURA DI  
**Giuseppe Latour**

■ I cantieri rivedono la loro organizzazione: turnazioni, accessi scaglionati, gruppi di lavoro autonomi e orari differenziati. Oltre al corredo, diventato ormai consueto, di dispositivi di protezione e distanze. L'imperativo, manifestato dall'allegato 7 del Dpcm del 26 aprile scorso sulla gestione dell'emergenza, è incrementare le precauzioni (si veda anche l'articolo a pagina 12).

Questo, ovviamente, avrà un impatto notevole in termini di costi. La stima dell'Ance, l'associazione nazionale di costruttori, è che nel settore dei lavori pubblici i soli oneri legati alla componente sanitaria faranno lievitare i costi nell'ordine del 10% nei cantieri. A questo, poi, andrà aggiunto il prezzo del rallentamento della produzione, dovuto al fatto che i nuovi vincoli renderanno più complesse le attività.

Sul punto, bisogna ricordare che è il coordinatore per la sicurezza nell'esecuzione dei lavori a dover provvedere ad integrare il Piano di sicurezza e di coordinamento e la relativa stima dei costi. «I committenti, attraverso i coordinatori per la sicurezza, vigilano affinché nei cantieri siano adottate le misure di sicurezza anti-contagio».

**PRESENZE CONTINGENTATE**

Il decreto, che fa rinvio ai protocolli già sottoscritti nelle scorse settimane tra Governo e

parti sociali e li integra, punta soprattutto in una direzione: ridurre al massimo le presenze in cantiere, eliminando quelle non essenziali e spalmando nell'arco della giornata le altre. In questo modo si prevengono gli assembramenti e le situazioni di pericolo.

Le regole del provvedimento si applicano a tutti i soggetti presenti in cantiere, compresi subappaltatori e subfornitori. E partono dalle attività di supporto al cantiere: andranno svolte, al massimo livello possibile, attraverso lo smart working. Per chi andrà in cantiere, la prima regola è la misurazione della temperatura: sopra i 37,5 gradi non si entra.

**TURNAZIONI E GRUPPI**

Sul luogo di lavoro bisognerà assicurare una turnazione e creare gruppi autonomi, distinti e riconoscibili. All'interno e all'esterno del cantiere sono limitati al massimo gli spostamenti ed è contingentato l'accesso agli spazi comuni.

L'articolazione del lavoro potrà essere ridefinita con orari differenziati che favoriscano il distanziamento sociale, riducendo il numero di presenze in contemporanea nel luogo di lavoro e prevenendo assembramenti all'entrata e all'uscita con flessibilità di orari. Nel caso di lavoratori che non necessitano di particolari strumenti e attrezzature di lavoro e che possono lavorare da soli, «gli stessi potrebbero essere posizionati in spazi ricavati».

**I FORNITORI ESTERNI**

Per l'accesso di fornitori esterni l'obiettivo è ridurre al massimo i tempi: devono essere individuate procedure di ingresso, transito e uscita, «mediante modalità, percorsi e tempistiche predefinite». Insomma, meno contatti possi-

bili con il personale. In questo modo, si riduce il numero di persone in cantiere.

In caso di consegne, se possibile, gli autisti dei mezzi di trasporto devono rimanere a bordo dei propri mezzi: non è consentito l'accesso ai locali chiusi comuni del cantiere per nessun motivo. Per le attività di carico e scarico, «il trasportatore dovrà attenersi alla rigorosa distanza minima di un metro».

**DISTANZIAMENTO E DPI**

Per chi resta, la regola è «il rispetto del distanziamento sociale, anche attraverso una rimodulazione degli spazi di lavoro, compatibilmente con la natura dei processi produttivi e con le dimensioni del cantiere». Il caso più delicato è quello degli ambienti dove operano più lavoratori contemporaneamente.

Le strade sono due: potranno essere assunti protocolli di sicurezza anti-contagio, con relative distanze, oppure «laddove non fosse possibile in relazione alle lavorazioni da eseguire rispettare la distanza interpersonale di un metro come principale misura di contenimento», saranno adottati strumenti di protezione individuale come mascherine, guanti, occhiali, tute, cuffie.

Quanto agli strumenti di lavoro, il datore di lavoro verifica la loro «corretta pulizia», impedendone l'uso promiscuo, fornendo anche specifico detergente e rendendolo



disponibile in cantiere sia prima che durante che al termine della prestazione di lavoro.

Può succedere, infine, che i dispositivi di protezione manchino. In quel caso le lavorazioni dovranno essere sospese con il ricorso «se necessario alla Cassa integrazione ordinaria (Cigo), per il tempo strettamente necessario al reperimento degli idonei Dpi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### **AGGRAVIO DEI COSTI**

#### **L'impatto**

Le nuove regole porteranno un impatto notevole in termini di costi. Secondo le stime dell'Ance, nel settore dei lavori pubblici i soli oneri legati alla componente sanitaria faranno crescere i costi nell'ordine del 10 per cento. Questo dato non considera il prezzo legato al rallentamento della produzione: i nuovi vincoli da rispettare in cantiere, come quello di distanziamento o gli orari scaglionati, renderanno infatti più complesse tutte le attività

## Ristrutturazioni della casa

# Superbonus al 110% se migliora la classe energetica

C'è attesa per la norma che amplierà al 110 per cento la percentuale della detrazione per efficientamento energetico, interventi anti-sismici e recupero delle facciate, i cosiddetti ecobonus e sismabonus. Dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021 la super-detrazione dovrebbe riguardare, per quanto riguarda l'efficientamento energetico: interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali (rientra il cosiddetto "cappotto termico"); interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a pompa di calore; interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Come condizione generale per l'ampliamento del beneficio al 110% verrà però richiesto il passaggio di almeno due classi di efficienza degli edifici, se l'attuale classe è al di sotto della C e di una classe se invece si parte almeno da C. Detrazione al 110% anche per la vasta casistica di interventi anti-sismici già previsti dalla normativa attuale, e lo stesso beneficio potenziato dovrebbe scattare anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e per gli interventi di recupero o restauro delle facciate, se eseguiti congiuntamente con altri interventi ammessi.



# Aspi, ultimate le verifiche trimestrali su 1943 ponti

## AUTOSTRADE

ROMA Nonostante il lockdown, si è conclusa nei tempi prestabiliti la prima fase trimestrale di controlli e monitoraggio di tutti i 1943 ponti e viadotti della rete nazionale di Autostrade per l'Italia. Le verifiche sono state effettuate dal consorzio di imprese specializzate composto da Bureau Veritas, Tecno Lab, Proger e Tecno-Piemonte. Inoltre, proseguono le ispezioni a campione effettuate dai tecnici del ministero sulle opere d'arte. Aspi ha comunicato al ministero delle Infrastrutture che potrà recepire già entro luglio le nuove linee guida per la sicurezza e il monitoraggio di ponti e viadotti emanate dal Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Si concluderà entro la metà di giugno anche la prima fase dei controlli di sicurezza di tutte le 587 gallerie presenti sulla rete Aspi, che ha interessato finora il 90% dei fornicci: tale attività non si è interrotta anche durante le fasi più acute dell'emergenza Covid-19, nonostante si siano verificati dei rallentamenti rispetto alla programmazione di inizio anno, dovuti alla riduzione del personale tecnico a disposizione e alla difficoltà di approvvigionamento dei materiali di cantiere.

A seguito del superamento del lockdown totale, è stato dunque possibile riprendere a pieno regime le attività di ispezione in galleria. Le regioni dove si è conclusa la prima fase dei controlli sono Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana, Lazio, Campania, Marche e Abruzzo.

**L. Ram.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



## Le decisioni del consiglio

# Nuovo ospedale, Giordani: «Onorata la nostra promessa»

►«Le polemiche non mi interessano, ►«Stessi posti per Giustiniano e polo est è stato raggiunto un risultato storico» e un altro pronto soccorso in centro»

**ALLA FINE VOTA A FAVORE ANCHE L'OPPOSIZIONE, SI DISTINGUONO RUFFINI E MARINELLO DI COALIZIONE**

### LA DISCUSSIONE

**PADOVA** Il consiglio comunale dà il via libera all'Accordo di programma sul nuovo ospedale ma i mal di pancia in maggioranza certo mancano. Il voto contrario della consigliera di Coalizione civica Daniela Ruffini, l'astensione del consigliere arancione Roberto Marinello, le preoccupazioni della consigliera Dem Anna Barzon sul rischio project financing. Alla fine, dunque, lunedì sera in aula (virtuale) le riserve maggiori sul progetto che prevede la realizzazione dei due poli (via Giustiniani e Padova est) sono arrivate soprattutto dalla compagine che sostiene il sindaco. Tutti gli altri consiglieri, infatti, pur contestando Giordani, alla fine, hanno votato a favore del progetto. Lo stesso Massimo Bitonci che pure ha attaccato molto duramente l'amministrazione, ha dato il suo via libera al provvedimento.

### BITONCI

«Ricordo che ad acquisire le aree di Padova est e a cambiarne la destinazione d'uso - ha spiegato il sindaco - è stata la mia giunta. Quando questa amministrazione si è insediata, ha tentato di portare avanti il progetto che prevedeva le due maxi torri in via Giustiniani. Poi ha dovuto fare i conti con la realtà e accettare la continuità amministrativa».

### RUFFINI

«Il mio non è un voto contro il sindaco, a cui riconosco l'impe-

gno di portare avanti delle istanze che sono anche mie. Questo accordo, però, segue le logiche della giunta Zaia che vuole calare in Veneto il modello Lombardo. Tra l'altro, le mie preoccupazioni sono condivise anche dal gruppo Sanità e Urbanistica di Coalizione civica - ha spiegato, invece, Ruffini - Questo accordo va a minare la sanità padovana che, durante questa epidemia, ha dato ottima prova di sé. Non viene poi detto nulla sul futuro del Sant'Antonio. Come se non bastasse, non viene esclusa in nessun modo la possibilità di fare ricorso al Project financing».

### BARZON

E proprio sul project, a presentare una mozione è stata anche Barzon. «Con questa mozione - ha spiegato la consigliera del Pd - chiediamo che la Regione cambi il suo piano socio sanitario, si valorizzi la medicina del territorio e non venga meno la vocazione pubblica della nostra sanità». Nel dispositivo si chiede, tra le altre cose, di limitare il ricorso alla finanza di progetto e che il partenariato pubblico-privato non riguardi aspetti strategici del nuovo polo ospedaliero. Marinello poi, ha insistito sul fatto che la decisione di realizzare il polo di San Lazzaro, rischia di mettere in discussione il modello organizzativo della sanità padovana. Alla fine della discussione, però, Giordani ha rivendicato con orgoglio il raggiungimento dell'obiettivo.

### GIORDANI

«Oggi si scrive una pagina storica per la città in uno dei suoi momenti più difficili a causa dell'emergenza Covid19 - ha premesso il sindaco - Al di là delle polemiche di cui non mi interessa assolutamente nulla, con la

giunta ho dato il massimo per fornire una risposta rapida e definitiva a quello che i padovani chiedevano da anni: una decisione sancita da atti formali». «Questa è una vittoria di Padova, di tutta Padova che ora deve essere più ambiziosa e lavorare con spirito unitario per diventare una delle capitali mondiali della sanità e della salute - ha detto ancora il primo cittadino - Da tanti anni, pur con idee diverse, sono moltissime le energie, le intelligenze, le passioni civiche e politiche che hanno lavorato all'obiettivo di dotare la città di strutture che non la rendessero seconda a nessuno in termini ospedalieri. La storia e la politica spesso prevedono mediazioni, cambi di fase, cambi di orizzonte, ma oggi ringrazio tutti perché, comunque, hanno servito con passione la città con un obiettivo nobile e mettendo tantissima passione nel corso di oltre venti anni».

«Sono soddisfatto del risultato raggiunto, un punto d'incontro avanzatissimo dopo lunghi sforzi e discussioni tra tutti i soggetti interessati - ha concluso - Il Giustiniano sarà completamente rigenerato, ci sarà un nuovo modernissimo pronto soccorso, ci sarà parità di posti letto tra i due poli per un totale di oltre 1800 posti, le aree dismesse saranno bonificate e il parco delle mura costruito a beneficio della città. A est ci sarà la grande eccellenza della ricerca a servizio degli scienziati della nostra Università. Ora guardiamo avanti con fiducia, collaborazione e massima trasparenza. L'importante era decidere, procedere, votare. Lo abbiamo fatto e siamo felici di aver onorato la nostra promessa con i padovani».

**Alberto Rodighiero**

## I tempi

### Dieci anni per vederlo insieme alla Pediatria

**Il nuovo ospedale sarà su due poli: Giustinianeno e Padova est: oltre 1700 posti, costo 650 milioni. 70 mesi per l'iter amministrativo e 50 di cantiere. Entro fine il bando per la progettazione di Padova est ed il bando lavori per la nuova Pediatria. Per quest'ultima occorrerà un protocollo d'intesa ulteriore che stabilisca un'intesa sui termini di valorizzazione e difesa delle Mura. Il cantiere richiederà due anni dunque entro il 2023 dovrebbe essere operativa.**



L'AREA Dietro al palasport a S. Lazzaro nascerà il policlinico



ASSISITA Il sindaco presente in Comune e i consiglieri da casa

**Venezia**  
**Mose, tensioni con le imprese**  
**nuovo ultimatum al Consorzio**  
 Ieri nuove prove a Chioggia, ma dalle imprese che reclamano i pagamenti arriva un nuovo ultimatum al Consorzio Venezia Nuova  
 Brunetti a pagina XIII

# Mose, ancora tensioni con le imprese

►Ultimatum a Cvn e Provveditorato: se non saranno saldate le fatture entro maggio, stop a tutti i lavori ►Ieri la prima delle due prove a Chioggia con gli impianti definitivi: il 31 abbinata con Malamocco

**PREOCCUPAZIONE**  
**TRA I 250 DIPENDENTI**  
**DI CONSORZIO, THETIS**  
**E COMAR: ALLA NUOVA**  
**AGENZIA BASTEREBBERO**  
**SOLO 80 ADDETTI**

**LA GRANDE OPERA**

VENEZIA Le paratoie del Mose sono tornate ad alzarsi a Chioggia per mettere a punto il software della complessa macchina. Operazioni necessarie - iniziate ieri, che si concluderanno oggi - in vista dei prossimi due appuntamenti fondamentali per la messa in funzione del sistema di barriere mobile: il 31 maggio, quando per la prima volta saranno fatte alzare due schiere in contemporanea, quelle di Chioggia e Malamocco, e il 30 giugno, quando a sollevarsi dovranno essere tutte e quattro le schiere insieme. Due passaggi importanti, che gli ingegneri del Mose attendono con una certa trepidazione.

Ieri intanto le squadre di sollevamento, guidate dall'ingegner Davide Sernaglia, hanno iniziato i test delle nove paratoie lato Pellestrina, oggi toccherà alle nove lato Chioggia. Per la prima volta la mezza schiera è stata sollevata utilizzando tutti e quattro i compressori e le quattro linee di carico, come accadrà a regime. «È andata bene,

non ci sono stati problemi - spiega Sernaglia - Questi sono noiosi test di frequenza software, ma che servono a risolvere piccoli intoppi, che possono diventare stressanti quando ci sarà da alzare tutte le paratoie». Qualcosa del genere era successo a dicembre, durante il primo sollevamento della schiera di Malamocco, quando l'ultima paratoia aveva impiegato più del previsto a rientrare nel suo alloggiamento. Proprio per un problema di software, poi risolto. «Il bello di questo sistema è che modulare - continua il responsabile delle operazioni di sollevamento - Quello che si risolve qui, poi lo riportiamo alle altre barriere». Tutti preparativi in vista della prima mezza prova generale in programma per domenica 31 maggio. Inizialmente doveva tenersi il 28, ma la Capitaneria di Porto ha chiesto di farla slittare a domenica, per non intralciare le attività dei pescherecci. Le operazioni saranno coordinate proprio da Chioggia, con un collegamento ponte radio con Malamocco. Quello che stanno ultimando i militari del Settimo Reggimento Trasmissioni e che i tecnici stanno già testando.

**TENSIONI CRESCENTI**

Fin qui il lavoro alle bocche di porto, che procede. Ma la tensione attorno al Mose resta alta, sui soliti fronti. C'è quello

delle piccole e medie imprese del Cvn, che ormai reggono gran parte del peso del completamento dell'opera, ma che non vengono pagate per i noti problemi di cassa. La settimana scorsa hanno inviato un nuovo ultimatum agli amministratori straordinari del Consorzio: se entro maggio non si sbloccheranno i pagamenti, fermeranno i lavori. Il commissario straordinario Elisabetta Spitz ha convocato tutti per la settimana prossima: amministratori, provveditore, imprese. Una simile riunione c'era già stata a inizio marzo: alle imprese erano stati pagati 2 milioni e mezzo, sui 10 che gli spettavano. Poi il nuovo blocco.

Ma c'è anche un altro fronte caldo, quello del destino dei circa 250 dipendenti di Cvn, Thetis e Comar. Nella sua audizione in Consiglio regionale la commissaria aveva spiegato come per il Mose, a regime, serviranno un'ottantina di addetti. Numero che era già stato fatto in passato. Ma negli ultimi giorni la Spitz ha chiesto al Provveditorato un elenco di competenze, in vista della creazione della futura agenzia. Una notizia, questa della lista, che sta scatenando l'indignazione del personale, sempre più preoccupato, che poco si fida delle varie dichiarazioni della politica sulla necessità di salvaguardare i posti di lavoro.

**Roberta Brunetti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE





**COMMISSARIO L'architetto**  
**Elisabetta Spitz**



**A CHIOGGIA Ieri la prima delle due prove in programma sulla bocca di porto**

# Arrivano i soldi per collegare le piste ciclabili

► La Conferenza dei sindaci ha stanziato 125 mila euro

**L'ASSESSORA LORENA MARIN: «PER PRIMA COSA**

**INDIVIDUEREMO LE OPERE PRIORITARIE»**

## SAN DONÀ

Un altro passo avanti nel progetto destinato a collegare tutte le piste ciclabili del Veneto orientale. Nei giorni scorsi la Conferenza dei sindaci ha stanziato 125 mila euro per la progettazione dei percorsi per la ciclabilità, con l'obiettivo di collegare tra loro le piste ciclabili esistenti, e realizzarne di nuove.

Si tratta di un importante stanziamento per la progettazione dal territorio, che permetterà di realizzare circa un centinaio di chilometri di nuove piste, distribuite su venti Comuni. Il piano, che contiene una visione d'insieme della mobilità sostenibile, è curato da San Donà come Comune capofila. «L'obiettivo è rendere concreta la visione contenuta nel masterplan della ciclabilità - spiegano il sindaco Andrea Cereser e l'assessora alla Mobilità Lorena Marin - in particolare si procederà ad individuare le opere prioritarie e i punti del territo-

rio in cui potranno essere avviati i lavori. Uno studio di fattibilità necessario per accedere a grandi finanziamenti, in modo coerente con la visione di area». Il masterplan già redatto, infatti, ha aggiornato in un quadro unitario tutti i tracciati esistenti, studiandone la percorribilità e i punti neri, prevedendo interventi per completare o mettere in sicurezza gli itinerari e i servizi da erogare, per sviluppare una vocazione turistica della zona. Un piano, quindi, che raccorda il territorio alle ciclovie europee, nazionali e regionali, mettendo in connessione centri storici e frazioni, località della costa e dell'entroterra.

La fase progettuale, promossa dal Comune, infatti, comprende anche Regione, Città metropolitana, il Consorzio di Bonifica, l'azienda Atvo, il consorzio Bim e Vegal. Il progetto si integrerà con quello che sta predisponendo la Regione relativo alla ciclovia Venezia-Lignano-Trieste, con i fondi nazionali stanziati dal Governo. (D.Deb)



**SAN DONÀ'**  
 La pista ciclabile di via Dante in una foto d'archivio

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



# Il blocco ha colpito otto imprese edili su dieci

## Nel Vicentino segnali più pesanti che nella media regionale: nel primo mese di stop più di un'impresa su due ha registrato perdite significative di fatturato

**Le imprese hanno misurato da subito un calo delle commesse e una forte incertezza**

**GIOVANNI LOVATO**  
Presidente Edili Confartigianato Vicenza  
**Stefano Tomasoni**

Adesso che i cantieri hanno riaperto, le gru hanno ripreso a girare e le impalcature a rianimarsi, il mondo delle costruzioni sta riprendendo un po' alla volta i suoi spazi. Il colpo subito con due mesi di blocco, però, ha lasciato il segno, in modo ancora più evidente sul mondo edile artigiano, fatto di tante piccole imprese legate perlopiù alla filiera residenziale e dell'efficiamento energetico.

In Veneto per più di otto imprese edili su dieci (quasi l'84%) il primo mese di lockdown è bastato per far sentire in modo pesante gli effetti della crisi. Nel Vicentino i segnali sono ancora meno rosei: più di un'impresa su due (51,6% contro la media veneta del 45,7) ha avuto, sempre nel primo mese, perdite significative di fatturato. Rispetto alla situazione regionale, in provincia è più bassa anche la quota di aziende che segnalano sostanziale solidità economica (29,5 contro 37%).

Confartigianato Veneto ha diffuso i risultati di un'indagine sugli effetti dell'emergenza coronavirus sulle imprese edili venete durante il primo mese di lockdown, realizzata da SmartLand per conto di Edilcassa Veneto su 600 aziende. Un campione rappresentativo di una realtà artigiana che in regione conta 36 mila piccole imprese e 60 mila addetti e che nel Vicentino esprime 6400 imprese e oltre 10 mila addetti.

«Le nostre preoccupazioni

si sono rivelate purtroppo veritiere - commenta Giovanni Lovato, presidente della Categoria Edilizia di Confartigianato Vicenza -. Le imprese hanno misurato fin da subito un calo delle commesse e una forte incertezza rispetto alla prospettiva dei lavori che potranno essere trovati».

«Si tratta di un allarme economico e sociale che dev'essere affrontato con azioni pianificate - dice Paolo Bassani, presidente della Federazione edilizia di Confartigianato Imprese Veneto -. Bisogna pensare non soltanto a fronteggiare il momento, ma anche la fase di ripartenza. Il settore potrà ripartire solamente mettendo a disposizione tutte le risorse economiche possibili e pagando professionisti, imprese e fornitori in tempi ridotti».

**I PICCOLI PREOCCUPATI MA REATTIVI.** La crisi colpisce tutti, artigiani e non, ma preoccupa comprensibilmente di più le imprese di piccola dimensione: l'impatto dell'emergenza di questi mesi è stato molto rilevante per il 56,2% delle piccole imprese, che segnalano forti preoccupazioni per il futuro.

Ansie e timori non impediscono comunque ai piccoli artigiani edili vicentini e veneti di rimboccarsi le maniche. Sono soprattutto loro, infatti, ad aver già cominciato a ingegnarsi per studiare nuove soluzioni e nuove strategie, mentre le aziende più strutturate e di maggiori dimensioni riescono, almeno nel breve periodo, a reggere meglio la crisi e ad attendere l'evolversi degli eventi. Di fatto, il 13% ha già iniziato a ipotizzare le strategie più adatte per affrontare la crisi, il 27% ha fatto per ora un'analisi dell'impatto potenziale dell'emergenza ma non ha ancora studiato strategie, mentre oltre

il 59% attende l'evolversi della situazione.

**PROBLEMI FINANZIARI E DI FATTURATO.** Per il 47,2% degli intervistati l'impatto della crisi sarà rilevante anche dal punto di vista finanziario, il 39,5% dice di prevedere strumenti di emergenza (come la cassa integrazione), mentre si ferma a meno del 13% la percentuale di chi dichiara che l'impatto sarà significativo ma non rilevante.

Quanto ai contraccolpi sul fatturato, le stime prevedono perdite superiori al 30% per due imprese su dieci, tra il 20% e il 30% per altre tre su dieci, dal 10% al 20% per una su quattro e fino al 10% per una su cinque.

Sul fronte degli aiuti inseriti nel Decreto liquidità il 22,8% degli intervistati dichiara di essersi già attivato con le proprie banche, il 10,3% dice di averne bisogno ma di non aver ancora deciso, un altro 10% scarso aspetta l'evoluzione della Fase 2 per decidere se utilizzarli, il 28,2% non ha ancora fatto valutazioni precise e un altro 28,7% non segnala problemi finanziari nel breve periodo.

**«SERVONO RISORSE PER RIPARTIRE».** «Rischiando una falsa partenza se non verranno affrontati e risolti i tanti problemi sul tappeto - osserva Paolo Bassani -. Senza risorse, per le nostre imprese diventa difficile sostenere i maggiori costi per la sicurezza, di cui le stazioni appaltanti pubbliche e i committenti privati dovranno tenere conto anche nei contratti in essere. E sarebbe utile mettere le mani su quel fardello di burocrazia rappresentato dal Codice dei contratti pubblici che paralizza le procedure di gara, come anche sulle lungaggini legate ai titoli abilitativi per gli appalti privati». L'edilizia attende risposte. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Sono 6.400 le imprese artigiane del settore costruzioni attive nel Vicentino, con un totale di oltre 10 mila addetti FOTO ARCHIVIO

**CAMERA DI COMMERCIO.** I volumi di compravendite cresciuti dal 2013: + 11% lo scorso anno

# Immobili, boom nel 2019 Terno al lotto con il Covid

«Difficile stimare l'effetto sulle quotazioni, ma è sempre bene rifugio»  
Attesa anche sul nuovo Dpcm per gli strumenti di rilancio del settore

**La Borsa del  
residenziale:  
prezzi stabili  
per il ristrutturato  
In calo per le  
costruzioni usate**

**Roberta Bassan**

La curva sale in modo progressivo dopo il 2013: tutto si può dire ma non che il mattone fosse in crisi nel Vicentino dove, a fine 2019, il volume di compravendite nel settore residenziale (esclusi depositi e box) era pari a 9.332 transazioni, +10,8% rispetto all'anno precedente quando ne erano state totalizzate 8.421. Un dato che rappresenta il 16,2% del totale regionale. La quota di Vicenza è la terza dietro Venezia (20,7%), Verona (20%) e Padova (18,8%). Ora l'impatto della pandemia sul settore delle costruzioni è un terno al lotto. Lo chiarisce subito l'ultima indagine della Camera di commercio di Vicenza che, nel fare il punto sul 2019, mette anche in guardia sulle difficoltà che il comparto potrà affrontare. L'edilizia privata ha ripreso i cantieri dal 4 maggio, così come le agenzie immobiliari hanno riaperto gli uffici. Le quotazioni in provincia di Vicenza, pur con diverse sfumature a seconda anche delle aree della provincia, nel 2019 sono rimaste abbastanza stabili. Ma i prezzi del mattone - calcola lo scenario più realistico (-8,2% di Pil nel 2020) di Nomisma - sono destinati a calare del 16% in tre anni. E le previsioni non sono confortanti: le compravendite crolleranno del 35% entro il 2021, gli investimenti su grandi progetti immobilia-

ri si ridurranno di due terzi.

**MATTONE BENE RIFUGIO.** Previsioni che l'indagine della Camera di commercio tende a prendere larghe: «Le conseguenze sulle quotazioni sono comunque difficili da presagire - scrive - poiché se l'incertezza generale sconsiglia di fare investimenti, il mattone resta il bene rifugio per eccellenza». Le quotazioni 2019 rilevate dalla Borsa immobiliare di Vicenza (organismo della Camera di commercio che offre servizi alle imprese e ai consumatori) sono il punto di partenza: l'indice del prezzo del nuovo o del ristrutturato a nuovo - costruito tenendo conto delle quotazioni su 31 Comuni - è leggermente positivo confermando il prezzo dello scorso anno, +0,5% contro la variazione di +1,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale. «In generale - si legge - le rilevazioni della Borsa immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni stabili per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo che rappresentano tuttavia una parte ridotta delle compravendite, mentre per il mercato dell'usato sono più contrastate anche se tendenzialmente in calo». Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la stazionarietà per il nuovo e la diminuzione per l'usato, mentre a Bassano del Grappa i dati sono in crescita per il nuovo e in calo per l'usato, sull'Altopiano in calo, mentre nel resto della provincia i dati sono in generale positivi. «Le variazioni - riporta l'indagine - sono comunque minime. E le conseguenze sul futuro - ribadisce - restano difficile da pronosticare, anche se il mattone resta il be-

ne rifugio».

**LA FIDUCIA.** Quanto a fiducia nei giorni scorsi peraltro Renato Guglielmi, presidente provinciale degli agenti immobiliari professionali Fiap, a capo anche del comitato esecutivo della Borsa immobiliare di Vicenza, aveva espresso un pur moderato ottimismo sulla ripartenza del mercato. Nato anche dal fatto che questa, a differenza della precedente crisi Lehman Brothers che si era esposta moltissimo nel settore dei subprime e quindi era legata all'immobiliare, è tutta un'altra cosa. Dalla quale, a causa della chiusura forzata tra le mura domestiche, sono nati anche nuovi bisogni: cercare case con un pezzetto di giardino, un terrazzo o almeno un ampio balcone, come pure una stanza in più. Esigenze destinate a dare un nuovo diverso impulso al mercato immobiliare e ancor prima a progetti e cantieri.

**STRUTTURA PRODUTTIVA DA OLTRE 13 MILA ATTIVITÀ.** Il settore immobiliare e delle costruzioni vicentino a fine 2019 era formato da 13.149 unità locali (-0,2%), di cui 9.301 costruttori (-0,35) e 7 su 10 artigiani, 3.010 impiantisti (-0,7%) e 8 su 10 artigiani, 740 mediatori immobiliari (+2,9%) e 98 gestori di immobili (+6,5%). Un comparto che da lavoro complessivamente a oltre 23 mila persone (-2,5%), con la parte del leone nelle costruzioni (oltre 14.300, stabili) e quasi 8 mila impiantisti (-2,3%), meno di mille gli addetti al campo immobiliare in decisa crescita (+3,5%).

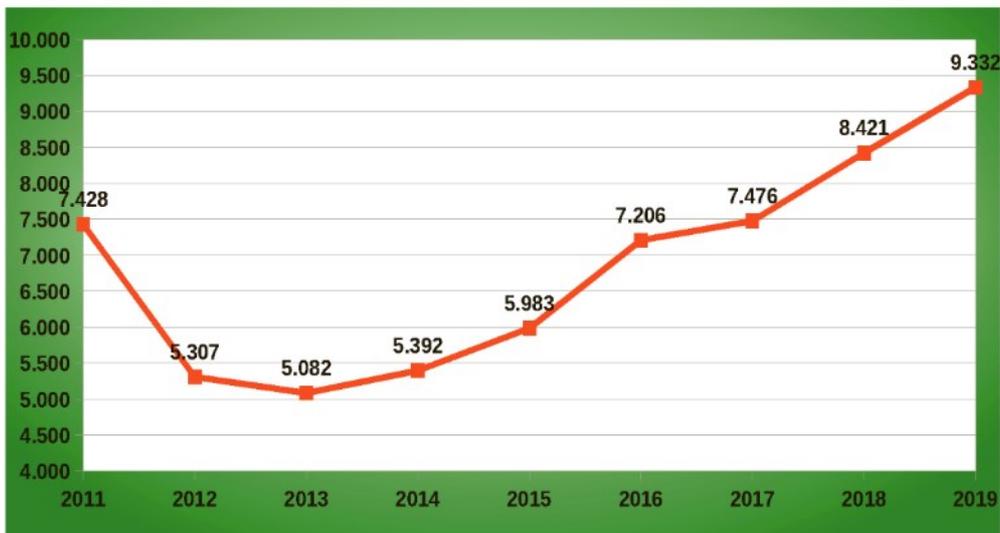
**GLI OCCHI SUL NUOVO DPCM.** L'attesa è ora, come eviden-



zia l'indagine rispetto all'impatto della pandemia, sulle misure a sostegno dell'economia reale. E in particolare al nuovo Dpcm che, tra gli altri obiettivi, ha quello di stimolare i consumi anche attraverso strumenti di rilancio dell'edilizia. A partire dal superbonus del 110% per i lavori di riqualificazione energetica e antisismica che è nel piatto della manovra da 55 miliardi. Chi compra cede così il credito maturato con i lavori a banche o altri intermediari finanziaria, significa che le famiglie riceveranno lo sconto equivalente al credito d'imposta direttamente nella fattura emessa dall'impresa. Così i lavori possono partire senza anticipo. Rimane la vecchia possibilità di beneficiare della detrazione del credito d'imposta su più anni. •

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### La curva delle compravendite nel settore residenziale nel Vicentino



Dopo il 2013 è partita una curva di crescita delle compravendite nel Vicentino che dura tuttora

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE

# Il Rilancio dell'Italia sarà green Fermata la manina pro-condono

## Stralciata la sanatoria edilizia inserita nel decreto

## Parla Deiana (5S): "Sui migranti normale dialettica"

### L'intervista

Per la capogruppo  
M5S in commissione  
Ambiente  
il testo imponeva  
di tener conto  
di tutte le sensibilità

di CARMINE GAZZANNI

**L**a discussione all'interno della maggioranza sul decreto Rilancio va avanti. Sono tanti i punti, d'altronde, su cui ancora non si trova la quadra, a cominciare dal tema migranti. Senza dimenticare il rischio "condono edilizio" per via di una norma inserita di soppiatto, ma immediatamente stralciata dai Cinque stelle. "Si tratta di un provvedimento importante per far uscire il Paese dal pantano in cui la pandemia rischia di lasciarlo, normale che ci siano discussioni interne - spiega non a caso la deputata M5S e capogruppo in Commissione Ambiente Paola Deiana - Ma resto convinta che si chiuderà a breve tenendo conto di tutte le sensibilità". **Crede riuscirete ad uscirne a breve?** Le difficoltà degli italiani e la compostezza con cui hanno af-

frontato questa fase devono spingere tutti a dare il massimo. Governo e maggioranza non si sono mai fermati e su tanti fronti hanno fatto anche meglio di altri Paesi. Ricordiamoci che si tratta di un problema globale, di portata storica. Dobbiamo uscirne con risposte efficaci e serie, riducendo i tempi della burocrazia ma rispettando quelli della democrazia.

**Ieri Salvini ha detto: "All'Italia serve un governo efficace e veloce, lascio giudicare ai cittadini se questo governo in queste settimane si sta rivelando efficace e veloce"...**

Chi la scorsa estate evocava per sé "pieni poteri" non tiene conto che per fortuna abbiamo la nostra splendida Costituzione a fare da argine a ogni scorciatoia propagandistica.

**A proposito di scontri, due giorni fa pare che qualche "manina" abbia inserito un condono edilizio nelle maglie del decreto. Che fine ha fatto quella norma?**

Non poteva che essere stralciata e messa nel posto che merita: il dimenticatoio. Il Movimento 5 Stelle è il muro contro il quale colpi di spugna del genere andranno sempre a sbattere.

**La domanda però è d'obbligo: ha idea a chi appartenga quella "manina"?**

Più del responsabile, mi preme sottolineare altro: vigileremo affinché non si infili nuovamente in questo e nei prossimi provvedimenti. È un lavoro impegnativo, ma continueremo a farlo: lo dico a beneficio di chi volesse riprovarci.

**Il tema ambientale sarà senz'altro al centro dei prossimi provvedimenti. Anche perché c'è il problema dello smaltimento di guanti e mascherine. In tanti, politici e imprenditori, già**

**insistono sulla necessità di ricorrere agli inceneritori...**

Noi abbiamo un approccio laico ai problemi: da una parte c'è l'esigenza di tutelare la salute dei cittadini e quindi l'ambiente, dall'altra quella di evitare che qualcuno approfitti dell'emergenza per fermare la riconversione ecologica e promuovere i suoi "sporchi" affari. In un nostro recente convegno, del ciclo "RipartiAmo Ambiente", è emerso che in Italia c'è una sovracapacità di incenerimento e co-incenerimento. Dati alla mano, in questi mesi, la produzione di rifiuti urbani è calata di oltre il 10%, mentre la raccolta differenziata in percentuale è rimasta stabile. Dunque va posta la massima attenzione al tema dei dispositivi di protezione personale, come guanti e mascherine, ma ciò non giustifica il maggior ricorso a discariche e inceneritori. Stiamo lavorando per emendamenti che detassino le mascherine riutilizzabili, che andrebbero preferite a quelle monuso. Stiamo lavorando a questi temi anche nel Pacchetto Economia Circolare attualmente in discussione in commissione: dobbiamo assolutamente rafforzare il recupero di materia, ridurre la quantità di rifiuti in circolazione e riprogettare in chiave ecologica l'economia. Ne trarremo anche enormi benefici in termini di occupazione.

**Il settore edile rappresenta in**



**Italia il 22% del Pil ed era già in forte difficoltà prima del lockdown. Come si può sostenere senza incidere sul consumo di suolo e senza sanatorie?**

Ci sono tutti i presupposti per rilanciare il settore senza consumo di suolo né condoni, beneficiando le imprese del settore e soprattutto i cittadini, sia sotto il profilo economico sia dal punto di vista della sicurezza delle loro abitazioni. Dobbiamo riqualificare il patrimonio edilizio pubblico e privato incentivando la rigenerazione urbana. Grazie al M5S l'ecobonus per l'efficienza energetica sarà con tutta probabilità portata al 110%: questa è la direzione giusta. È così che contribuiamo a far ripartire il Paese. Altro che manine.

SAN MARTINO DI LUPARI

# Riparte la nuova casa di riposo L'inaugurazione slitta di mesi

I rallentamenti per l'emergenza Covid ma i lavori sono arrivati alla copertura  
L'annuncio del sindaco Bortot e inizia la selezione di un'ottantina di dipendenti

**Il centro servizi Tiepolo ha richiesto cinque milioni di euro e si estende su 5mila mq**

SAN MARTINO DI LUPARI

Sono ripresi i lavori per la casa di riposo di San Martino di Lupari ed il sindaco Corrado Bortot annuncia: «A causa dell'emergenza Covid-19 ci sono stati dei rallentamenti e quindi dovremo rinviare l'inaugurazione, prevista a inizio luglio, di due-tre mesi».

La struttura manca solo della copertura, poi nel cantiere di via del Confine inizieranno le opere di finitura. In tutto, ottantacinque persone si prenderanno cura degli anziani.

«Le figure professionali», spiega il sindaco Bortot, «non si limitano a quelle sociali e sanitarie, ci saranno anche lavori per la cucina e le manutenzioni. Sono arrivati tantissimi curriculum e in queste settimane sono iniziati i colloqui attraverso i collegamenti video».

In particolare nella nuova casa di riposo, saranno operativi due coordinatori infermieristici, 45 operatori socio sanitari, 15 infermieri, tre educatori, un assistente sociale, tre fisioterapisti, un logopedista, tre medici, due amministrativi, tre receptionist, un cuoco e un aiuto cuoco, quattro addetti alla cucina e un mantentore.

Nella scelta del candidato si terrà conto della residenza nel comune di San Martino di Lupari e dell'esperienza nel settore.

Nel suo complesso, la Rsa/Centro Servizi Tiepolo ha richiesto un investimento di cinque milioni di euro e si estende su 5 mila metri quadrati; il progetto è stato realizzato grazie alle sinergie tra l'amministrazione comunale ed il Gruppo Gheron srl di Milano, che hanno messo in campo un accordo pubblico-privato.

Gli spazi saranno in grado di ospitare 120 anziani, suddivisi in quattro nuclei da 30, composti da camere doppie e singole, tutte climatizzate, con tv e bagno; ci saranno ambulatori e palestre, ma anche spazi dedicati alla socializzazione, e una serie di possibilità di servizi alla persona come il parrucchiere, il podologo, il servizio di fisioterapia e varie attività educative.

La posa della prima pietra è avvenuta a novembre del 2018; la nuova casa di riposo sorgerà dove un tempo trovava spazio un allevamento di suini, più volte al centro delle proteste dei residenti.

Con questa operazione, quindi, non solo è stata costruita una struttura all'avanguardia con spazi adeguati alla vita degli anziani e inserita in un'area ricca di percorsi naturalistici, ma si è data anche una soluzione ad una problematica che pesava sulla collettività: nell'allevamento, infatti, si trovavano circa 1.800 scrofe. La società ha acquistato il terreno e lo ha completamente bonificato. Al Comune di San Martino di Lupari sono stati pagati 462 mila euro di oneri di urbanizzazione. —

SILVIA BERGAMIN

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE





**Il cantiere della Rsa/Centro Servizi Tiepolo a San Martino di Lupari**

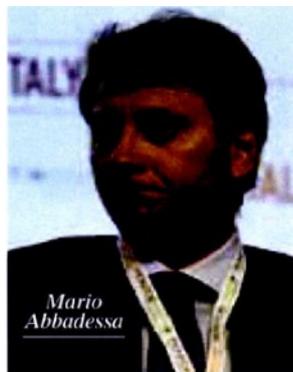
# I nuovi progetti per il mattone

Prevista un'accelerazione per la riqualificazione degli edifici storici e per lo student housing. Gli uffici dovranno adeguarsi. L'effetto smart working. Il capoluogo lombardo in prima fila

DI TERESA CAMPO

**C**i sono preoccupazione e cautela naturalmente. Ma nella crisi in atto, provocata dalla pandemia da coronavirus, gli operatori del settore immobiliare colgono anche opportunità e perfino alcuni spunti di ottimismo. E' quanto emerge dalla seconda giornata di Milano Capitali 2020, la settimana organizzata da Class Editori e trasmessa da Class Cnbc, che ha riunito alcuni dei protagonisti del real estate in Italia. Gli spunti di ottimismo sono presto detti: la crisi ha bloccato tutte le attività economiche, ma per quanto riguarda il real estate porterà sì a una rapida contrazione del mercato, ma anche a una altrettanto rapida ripresa. Il tutto accelerando nel frattempo alcuni dei trend già in atto. Specie a Milano che era e resta la capitale del mattone tricolore nonché la città più vicina, per vivacità economica e capacità di attrarre investimenti alle grandi capitali internazionali. Lo scorso anno l'Italia ha segnato un nuovo record per gli investimenti real estate, arrivati a 12,6 miliardi di euro. «Di questi ben il 40% si sono concentrati su Milano», sottolinea Luigi Aiello, chief of corporate & business development del gruppo Prelios, «attrattività che la metropoli manterrà anche

in futuro grazie a fondamentali forti e stabili». Quanto ai trend in atto, «temi forti restano la riqualificazione degli edifici storici in centro», conferma Mario Abbadessa, amministratore delegato di Hines, «che hanno già sfidato e superato le crisi precedenti. Oggi per esempio insieme a Prelios stiamo rilanciando la Torre Velasca a Milano. Allo stesso modo proseguiamo lo sviluppo di nuovi asset residenziali, come gli studentati, in entrambi i casi accelerando sui temi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico. Infine punteremo sugli edifici per la logistica ma nel centro delle città, veri e propri centri per lo smistamento merci che lo sviluppo del commercio online, anche causa Covid-19, ha reso ancor più necessari». Alcune delle nuove tipologie abitative del resto si stanno affermando perché mancavano, per esempio il cosiddetto student housing così come il social housing. «Servono infatti soluzioni abitative moderne e sicure per gli studenti fuori sede perché l'Italia ne è priva», aggiunge Aiello. Allo stesso modo, per quanto riguarda per esempio il residenziale, servono più abitazioni e a prezzi accessibili, per far fronte alla maggiore mobilità dei millenials». Infine, molti temono che l'avvento dello smart working metta in crisi domanda e prezzi degli uffici. «Niente di più falso perché diminuiranno gli spazi per le scrivanie ma cresceranno quelli per incontri e riunioni», conclude Alexei Dal Pasto, ad di Covivio. «Si tratta ora di capire quale sarà l'evoluzione dei prodotti offerti, fermo restando che per Covivio gli uffici rimarranno la principale asset class su cui puntare». (riproduzione riservata)



Mario Abbadessa



Luigi Aiello



NUOVA CIRCOLARE DELL'AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE

# Sospesi i canoni demaniali a tutte le aziende del porto

VENEZIA

Dopo aver provveduto con una apposita circolare rivolta a tutte le aziende concessionarie dei porti di Venezia e di Chioggia la possibilità di sospendere il pagamento dei canoni demaniali fino al 30 settembre, l'Autorità di Sistema Portuale, presieduta da Pino Musolino, ha emanato l'altro ieri una circolare. La misura prevede la possibilità di sospendere i canoni demaniali previsti per il periodo dal 17 marzo al 31 luglio 2020 con l'opportunità di saldarli entro il 30 settembre. Destinatarie del provvedimento sono le concessioni demaniali marittime rilasciate ex articolo 36 del Codice della Navigazione. Si tratta di tutte le aziende operanti in area portuale a Venezia e Chioggia e non solo i terminal portuali (ex articolo 18) – che erano già stati interessati dal precedente provvedimento – che già devono fare i conti con un calo del traffico merci (-10%) e passeggeri (-65%) nel primo trimestre di quest'anno, destinato ad aggravarsi nel secondo trimestre di quest'anno. Questa seconda circolare mira a risolvere il comparto colpito duramente dai rovesci della crisi conseguente all'emergenza sanitaria, si som-

ma a quella varata nei giorni scorsi e dedicata alle società cosiddette articolo 17 che, in questo caso, si identificano nella Nuova Compagnia Lavoratori Portuali di Venezia e nella Serviport Compagnia Lavoratori Portuali di Chioggia.

Nei confronti di queste società cooperative, principali fornitrici di manodopera per i porti lagunari, l'Autorità di Sistema Portuale ha avviato l'iter per un intervento finanziario a sostegno dei salari di chi in questa fase non lavora o sta lavorando con ritmi molto ridotti.

«Abbiamo scelto fin dall'inizio di questa difficile situazione di rimanere accanto alle imprese e ai lavoratori dei nostri porti – ha spiegato il presidente Pino Musolino – in particolare attivando, tra i primi in Italia, tutti gli strumenti a nostra disposizione e liberando la necessaria liquidità per compensare, almeno in parte, i mancati guadagni dovuti alla flessione dei traffici e le spese aggiuntive sostenute dalle aziende per adottare misure di sicurezza straordinarie, così come per sostenere i nostri lavoratori che con la loro professionalità ed esperienza sono un risorsa essenziale per la ripartenza e per il mantenimento dei livelli competitivi dei nostri scali». —

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



I NODI DELLA GRANDE OPERA

# «Non paghiamo i lavori alle bocche E la manutenzione va a Marghera» Lettera del Provveditore sul Mose

Alberto Vitucci

Il Provveditorato non paga. Le riparazioni dei lavori mal fatti e i lavori di ripristino ambientale devono essere pagati dal Consorzio, compresi entro il prezzo chiuso di 5493 milioni. E la manutenzione delle paratoie si farà in area Pagnan, a Marghera e non più all'Arsenale. E' il contenuto della lettera inviata nei giorni scorsi dal provveditore Cinzia Zincone agli amministratori straordinari del Consorzio Venezia Nuova Giuseppe Fiengo e Francesco Ossola. Lettera dai toni decisi. Che adesso mette nero su bianco alcune questioni. «Non possiamo pagare due volte gli stessi lavori», dice Zincone. Replica dal Consorzio: «Le responsabilità di chi ha fatto i lavori male e adesso non c'è più non possono ricadere sulle nuove imprese». Tanto che le piccole imprese avevano anche inviato un ultimatum a Zincone e al commissario Sblocca cantieri Elisabetta Spitz: «Se non ci sono i soldi e garanzie per il futuro ci fermiamo». Spitz ha convocato una riunione su questo tema per il 20 maggio. Ma le prossime prove di sollevamento delle paratoie a questo punto sono a rischio. Ieri si sono svolte con successo a Chioggia, con il sollevamento di 9 paratoie del lato Nord.

Ma adesso le imprese per

continuare vogliono essere pagate. Zincone nella sua lettera accusa i commissari di «gravi inesattezze scritte nella relazione» e di «gravi ritardi». E alla fine elenca le opere che non potranno essere riparate con i soldi aggiuntivi del Mose. Tra queste, le gallerie di Malamocco e il jack-up, irripresisti di Treporti e Chioggia, «Non sono interventi compresi nell'avviamento», scrive. «Se non pagano le imprese difficile andare avanti», ribadiscono gli amministratori.

Il 20 maggio la riunione per cercare di far chiarezza. Mentre si accelera per la conclusione del Mose, vengono alla luce problemi di ogni tipo. Anche quelli della manutenzione futura. Che costerà almeno 100 milioni l'anno – cinque volte quella che era stata prevista nel progetto – e dovrà essere affidata alla nuova Agenzia. Ci sarà anche da decidere che fine faranno i 250 dipendenti del Consorzio Venezia Nuova e delle sue aziende Thetis e Comar, una volta che l'opera sarà finita e collaudata, il 1 gennaio del 2022.

Anche su questo sono in vista confronti tra i sindacati e l'amministrazione dello Stato. «Serviranno 70-80 persone per il Mose», aveva detto la commissaria Spitz durante l'audizione in Consiglio regionale. Nei giorni scorsi circolava anche una lista di chi

avrebbe potuto passare allo Stato. Ma anche gli altri 170 vogliono sapere quale sarà il loro destino.

Tensioni e polemiche mentre la scadenza annunciata del 30 giugno si avvicina. Per quella data dovranno essere completati gli impianti e le gallerie di emergenza, l'antincendio e la sicurezza. Dovranno essere pronte a sollevarsi in caso di emergenza, hanno annunciato Spitz e il prefetto qualche mese fa. Ma i nodi da risolvere sono ancora tanti. A cominciare dal wuelo più banale. Chi paga gli operai che lavorano ai test e alla manutenzione delle paratoie? Chi pagherà gli interventi di riparazione delle opere malfatte in questi anni? Lavori avviati sotto l'era Mazzacurati, portati alla luce nella gestione commissariale. Che adesso qualcuno vuole concludere prima del tempo. A Roma si incrociano le interrogazioni e le commissioni di inchiesta. I Cinquestelle chiedono di sapere le modalità di nomina del Provveditore e che intenzioni ci siano sui lavori in laguna. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cinzia Zincone

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



RILASCIATA DAL COMUNE L'AUTOIRIZZAZIONE PAESAGGISTICA

# Si farà il resort di lusso previsto agli Alberoni nell'ex Colonia Padova

Albergo da 120 stanze con piscina del gruppo Marzotto  
La società sta già attivando lo stabilimento in spiaggia

LIDO

Può finalmente partire il progetto per la realizzazione di un resort di lusso del gruppo Marzotto agli Alberoni del gruppo Marzotto, a lungo fermo anche in attesa del via libera della Soprintendenza. Il Comune ha infatti rilasciato in questi giorni alla società Aquarius srl che rappresenta il gruppo vicentino nell'operazione l'autorizzazione paesaggistica necessaria all'intervento. Applicando il Piano Casa regionale, sarà infatti possibile alla società demolire alcuni vecchi edifici esistenti per realizzare al loro posto il nuovo complesso alberghiero a cinque stelle. Per il quale ci sarebbe già un gestore. Il progetto del gruppo Marzotto prevede appunto la realizzazione di un grande resort di lusso da 120 camere con piscina e

spiaggia privata ristrutturando l'ex colonia marina Padova agli Alberoni, abbandonata da anni e collegandola con un nuovo corpo di edifici. Quelli appunto resi possibili dall'autorizzazione del Comune. La Soprintendenza veneziana aveva voluto in precedenza che fossero riviste alcune parti del progetto come la piscina e anche la conformazione dello stabilimento sulla spiaggia al servizio dei clienti dell'hotel.

Proprio la spiaggia privata è la prima realizzazione pronta a partire, con uno stabilimento che si chiamerà appunto Aquarius - come la società vicentina che nell'area degli Alberoni ha già ristrutturato anche un complesso residenziale. Trovandosi in prossimità dell'oasi naturalistica degli Alberoni, in un'area protetta, lo stabilimento sarà rea-

lizzato con particolari accorgimenti un tempo occupati dalla Colonia Marina Padova. Previste due file di ombrelloni, ma anche chiosco, servizi e gazebo. La spiaggia dovrebbe essere aperta al pubblico già da quest'estate, emergenza Coronavirus permettendo, ma i gestori la stanno appunto attrezzando anche sotto questo profilo. Per la realizzazione dell'albergo, invece dal momento del via ai lavori, ci vorranno circa due anni. Alo sblocco dell'intervento del gruppo Marzotto - commenta Beniamino Piro, presidente dell'Agenzia di Sviluppo Venezia - è la conferma che il Lido è ancora attrattivo dai punti di vista per gli investitori e che il lavoro di preparazione fatto in questi anni sta dando i suoi frutti». —

ENRICOTANTUCCI

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Jn rendering dell'insediamento alberghiero con spiaggia previsto agli Alberoni

CONTATTI CON LA SOCIETÀ COIMA

# Interesse per la gestione dell'hotel Des Bains E poi partiranno i lavori

LIDO

Qualcosa si muove intorno al Des Bains. Ci sarebbero state infatti recentemente manifestazioni informali di interesse per assumere la gestione da parte di vari gruppi per assumere la gestione dell'albergo una volta riaperto.

Diversamente da quanto avvenuto per l'Excelsior, Coima, la società che gestisce il fondo immobiliare che ha al suo interno i due grandi alberghi del Lido, non aveva cercato o trovato finora un soggetto pronto ad assumere la gestione dell'hotel dopo i lavori di ristrutturazione mai partiti.

Ora però il tentativo sarebbe quello di "chiudere" con un gestore per poi avviare finalmente i lavori ristrutturazione che non sono ancora partiti nonostante nulla teoricamente lo impedisse. Il Des Bains è chiuso ormai da undici anni.

I lavori dovrebbero partire il prossimo anno e durare tre anni - secondo il cronoprogramma annunciato da Coima da tempo e mai smentito

Il piano industriale della società guidata dall'imprenditore e finanziere Manfredi Catella prevede per il 2021 la fine del cantiere dell'Hotel Excelsior, con lavori svolti solo nel periodo autunnale e invernale; a seguire dovrebbero appunto partire i lavori all'Hotel des Bains, che dovrebbero protrarsi per altri tre anni. Trovare un gestore però è cruciale per partire, avendo così certezza poi di un ritorno economico attraverso la concessione e avendo così la possibilità anche di rinegoziare i debiti con le banche, visto che l'albergo di "Morte a Venezia" è gravato di un pesante fardello economico, accumulatosi sotto la precedente gestione di EstCapital.

Anche il costo della ristrutturazione si presenta consistente, nell'ordine di parecchie decine di milioni di euro. Per questo la "caccia" al gestore - pur in un momento non favorevole al turismo e all'imprenditoria alberghiera a Venezia, con l'effetto Coronavirus - è aperta. —

E.T.



L'hotel Des Bains

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



# Per i lavori l'incognita dei tempi tra Parlamento e permessi

**La parte attuativa prevede solo due provvedimenti ma le incognite ci sono**

ROMA

L'edilizia combatte in Italia una eterna guerra contro il tempo. E contro la sfera pubblica che - dalle norme emanate da governo e Parlamento fin giù allo sportello delle pubbliche amministrazioni - non sembrano comprendere il valore del tempo.

Questo non si può dire per le norme sul superbonus al 110% per la riqualificazione energetica e la sicurezza sismica che il governo ha introdotto a sorpresa nel decreto Rilancio. Prima ancora di nascere il superbonus ha già guadagnato il consenso di famiglie e operatori, almeno sulla carta. Ma anche il superbonus sarà giudicato per la capacità di produrre effetti veloci, tanto più che la misura è, per definizione, temporanea, limitata ai diciotto mesi che vanno dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. E quindi vuole essere una bomba che esplode subito.

Quali sono gli ostacoli che possono rallentare gli effetti del superbonus?

Primo ostacolo: quando si potrà partire con i lavori. La norma è scritta abbastanza bene rispetto ad altre della stessa famiglia. Ma non può essere escluso qualche intoppo.

Il termine di inizio è fissato al 1° luglio. Prima obiezione. Il decreto andrà in Gazzetta ufficiale non prima del 14-

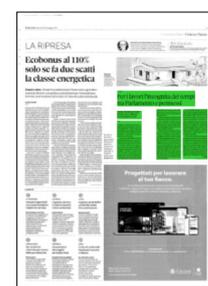
15 maggio e quindi avrà come termine di conversione parlamentare il 14 luglio. Molto difficile che questo decreto legge possa avere le corsie preferenziali di cui hanno goduto i provvedimenti urgenti della prima fase della pandemia. Maggioranza e opposizioni aspettano il governo al varco e vogliono poter dire la loro. Il governo ha già stanziato 800 milioni per dire che è pronto al confronto. Molto probabilmente quindi, la certezza delle norme si avrà il 15 luglio.

Poi c'è il livello attuativo. Due soli atti attuativi sono previsti nell'ultimo testo: un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate (entro trenta giorni dalla conversione del decreto) per definire le modalità attuative, soprattutto su sconto in fattura e cessione del credito; un decreto del Mise per stabilire le modalità di trasmissione dell'asseverazione «e le relative modalità attuative». Si tratta di procedure consolidate anche se la formulazione, ampia e generica, lascia qualche dubbio.

Infine c'è il terzo livello che impatta sui tempi. Il confronto fra il cittadino, il professionista asseveratore e gli uffici pubblici. Se si andrà sul solco delle procedure già applicate in tanti anni di ecobonus, non dovrebbero sorgere difficoltà. Ma qui la scala cambia e cambiano le modalità con lo sconto in fattura e la cessione del credito a livello di massa. Bisognerà attendere i dettagli per dare un giudizio definitivo.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Appalti Forza maggiore rafforzata per proteggere dalle penali

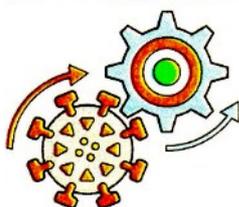
Nei casi di applicazione delle misure di contenimento dell'emergenza è esclusa la

responsabilità delle imprese per risarcimenti legati ai ritardi.  
**Giuseppe Latour** — a pag. 26

# Appalti, forza maggiore potenziata per proteggere le imprese dalle penali

**VIRUS E RIPRESA**

**CONTRATTI PUBBLICI**



**Le misure di contenimento dell'emergenza in corso escludono la responsabilità**

**Giuseppe Latour**

Potenziato lo scudo della forza maggiore. Escludendo, in tutti i casi di applicazione delle misure di contenimento dell'emergenza, la responsabilità delle imprese per penali e risarcimenti legati ai ritardi.

Il decreto rilancio, stando alle ultime bozze, interviene anche sul fronte degli appalti pubblici, venendo incontro alle richieste di maggiore chiarezza, arrivate dalle imprese in queste settimane. Le norme sulle responsabilità legate alla gestione dei contratti e alla loro esecuzione in questa difficile fase presentavano, infatti, qualche falla da tappare, sia per i lavori che per i servizi e le forniture.

Il provvedimento si innesta su un lungo elenco di interventi con i quali sono state indicate alle imprese misure di contenimento dell'emergenza. Ci sono i decreti 6/2020 e 19/2020, con i relativi decreti di at-

tuazione. Ma ci sono anche i protocolli di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19, concordati tra le parti sociali. L'ultimo è stato inserito all'allegato 7 del Dpcm del 26 aprile 2020.

Proprio in coda all'allegato 7 si fa riferimento al principale appiglio che al momento le imprese hanno a disposizione per escludere la loro responsabilità relativa a ritardi e inadempiimenti: l'articolo 91 del Dl cura Italia (18/2020). Qui si dice che il rispetto delle misure di contenimento adottate per contrastare l'epidemia di Covid-19 è sempre valutato come base per escludere la responsabilità.

La formulazione inserita nelle bozze del decreto rilancio fa un passo in avanti ed elimina ogni valutazione. Spiega, così, che nei casi in cui «il rispetto delle misure di contenimento» impedisca, anche solo parzialmente, «il regolare svolgimento dei lavori ovvero la regolare esecuzione dei servizi o delle forniture», questo «costituisce causa di forza maggiore».

Allo stesso modo, «qualora il rispetto delle misure di contenimento in parola impedisca di ultimare i lavori, i servizi o le forniture nel termine contrattualmente previsto», questa circostanza non sarà «imputabile all'esecutore».

Il riferimento è a quell'insieme di regole che porteranno, senza dubbio, a rallentare l'esecuzione degli appalti pubblici: il distanziamento, le turnazioni, l'affollamento ridotto degli spazi, l'utilizzo dei dispositivi

di sicurezza. Le conseguenze dell'applicazione di queste regole, in base al decreto rilancio, non saranno più imputabili all'impresa.

Viene, in sostanza, chiarito che l'emergenza sanitaria in atto e i provvedimenti di contenimento adottati dal Governo, per le loro caratteristiche di gravità, eccezionalità ed imprevedibilità, costituiscono senz'altro un caso di forza maggiore e mettono al riparo da eventuali penali e risarcimenti: in queste situazioni sarà possibile chiedere una proroga della scadenza contrattuale, in base alle procedure del Codice appalti.

Infine, la norma del decreto si chiude con un'indicazione di carattere procedurale. Dal momento che la pandemia in corso è considerata un fatto notorio e che i provvedimenti restrittivi del Governo hanno carattere obbligatorio, non si applicano, in funzione di semplificazione procedimentale, le comunicazioni all'Anac previste dal Codice appalti. Si tratta di comunicazioni necessarie quando la sospensione superi un quarto della durata del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**SITUAZIONE FLUIDA**

# Affitti sempre più difficili La carta dell'ecobonus

**Saverio Fossati**

Negli interventi contro l'emergenza ci si è scordati dell'immobiliare o poco ci manca. Le uniche provvidenze hanno riguardato nel concreto gli inquilini dei negozi e gli sfratti, sospesi sino al 1° settembre 2020. Mentre i proprietari sono stati lasciati soli ad affrontare le conseguenze della crisi. Sul fronte degli investimenti per le riqualificazioni, invece, si aprono ottime possibilità grazie alle novità fiscali contenute nel decreto Maggio, ancora in attesa di un varo definitivo alla data di chiusura di questo inserto. Questa guida del Sole 24 Ore permette ai lettori di conoscere tutte le novità e orientarsi nell'immediato futuro della Fase 2.

**IL MERCATO**

**1** Si attende una contrazione sensibile delle compravendite. Tuttavia, secondo gli operatori, i prezzi di acquisto non dovrebbero calare sensibilmente. Le agenzie immobiliari, intanto, hanno riaperto i battenti, con mille precauzioni e la spada di Damocle delle Faq del Governo.

**GLI AFFITTI**

**2** La sfiducia accumulata in questi decenni è esplosa con l'emergenza sanitaria: la fuga degli studenti fuori sede e il crollo

degli affitti brevi (come quelli di Airbnb) hanno dato il colpo finale ai proprietari già esasperati per le lungaggini nell'eseguire gli sfratti. Occorre ripensare completamente la politica degli affitti, e non solo in termini fiscali. Ormai, per parlare di redditività, sarà difficile partire da una percentuale legata a quanto si è speso per l'acquisto ma si dovrà considerare in valore assoluto il canone che si riuscirà a ottenere.

**LA CARTA FISCALE**

**3** Almeno qualche settore, come quello dell'edilizia e quello dell'impiantistica, potrebbe partire a breve a tutto vapore: nel decreto Maggio, ancora in attesa del varo mentre chiudiamo questo focus, è previsto che per l'eco e il sisma bonus si possa ottenere una detrazione del 110%, addirittura superiore alla spesa effettuata, per consentire di recuperare gli oneri finanziari della rateizzazione del bonus. Ma ci sarebbe anche la possibilità di cedere immediatamente il bonus, anche alle banche, o di ottenere uno sconto in fattura direttamente dall'impresa, la quale a sua volta potrà cedere a terzi il credito così acquisito. Per il condominio sarebbe un'occasione irripetibile, anche perché il super bonus è esteso ai rifacimenti delle facciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



TUTTE LE NOVITÀ PER GLI IMMOBILI E IL CONDOMINIO

# Casa, mutui, bonus L'impatto del virus

Il mercato/1

I PROBLEMI STRUTTURALI

## Rischio sfiducia sull'investimento in una casa da mettere a reddito

L'emergenza ha dato il colpo finale  
Sfratti lunghi e morosità alla base dell'incertezza

Saverio Fossati

■ Una vita difficile, quella del settore, dalla crisi del 2008-2010 in poi. Soprattutto per chi ha riposto grandi speranze nel mattone per i propri investimenti di famiglia.

Chiaveva investito dieci-12 anni fa, in effetti, ha passato un periodo molto lungo a sperare di risalire la china e, proprio ora che si stava avvicinando ai valori perduti, l'emergenza coronavirus ha fatto segnare un passo indietro. Quanto lungo, non si sa, ma certo il blocco di fatto delle compravendite ha causato notevoli disagi.

Il settore, comunque, piange da molto tempo. A cominciare dall'edilizia, in stato comatoso ormai cronico. Il problema di fondo, però, può essere ricondotto al crollo delle aspettative su un investimento che per molti decenni si era rivelato sicuro.

### L'OROLOGIO IMMOBILIARE

Seguendo le lancette dell'"orologio immobiliare", tra i sei e gli otto anni si poteva star certi che il ciclo sarebbe ricominciato e che, magari sopportando qualche annata grama, l'investimento avrebbe portato buoni frutti, sia in termini locativi che di rivalutazione dell'immobile.

Questo giocattolo si è rotto e forse

non si potrà più riparare. Tra le cause si possono indicare sono le qualità costruttive degli immobili e la loro localizzazione, la loro scarsa rispondenza alla domanda di qualità energetica e il degrado di parecchi quartieri. Lì dove il mattone ha tenuto, sono presenti proprio i fattori opposti: buone edificazioni, immobili in classe A, quartieri completamente riqualificati. Milano è stato un esempio virtuoso di scelte urbanistiche e la mega operazione della riqualificazione degli ex scali ferroviari, spazi enormi abbandonati e inutili vicini al centro, stava per approdare a una vera rivoluzione. Ma tutto, a Milano come altrove, è stato interrotto.

Interrotto, appunto, ma non cancellato: i mesi perduti, in termini economici, restano perduti, ma non è affatto scontato che alcuni progetti non possano riprendere. Occorre, naturalmente, un'iniezione di fiducia, e molto passa dall'atteggiamento dei proprietari delle case in locazione. Lì dove abitano centinaia di migliaia di persone che pagano l'affitto, si gioca non tanto il futuro economico del mattone quanto il suo senso come investimento sicuro, anzi rassicurante, simbolicamente rappresentato come un'alternativa serena e socialmente utile ai titoli di Stato. Per ripensare a un mattone che sia legato alla famiglia e che continui a rappresentare la solidità e la sicurezza di aver ben riposto i propri risparmi, forse, l'emergenza del coronavirus può avere una funzione.

UN PASSATO USURATO

Adesso facciamo un passo indietro. La fiducia nel mattone è sempre passata da due certezze: la rivalutazione, sempre di alcuni o molti punti percentuali sopra la svalutazione, e il reddito derivate dall'affitto.

Il primo aspetto è ormai un ricordo, perché, nonostante la svalutazione in Italia sia quasi azzerata e anzi ci siano stati persino alcuni passaggi in deflazione, le abitazioni, tranne le solite isole felici, hanno perso valore.

Il secondo mostra le corde da tempo, non tanto per le reali possibilità di guadagno: il 2% netto risultava, prima della crisi Covid-19, un obiettivo quasi sempre raggiungibile. Ciò che incide sull'affitto lordo sono le tasse, i periodi di sfittanza e la morosità potenziale. In casi di ottima redditività lorda, come per esempio alla periferia di Roma, dove sfiora il 5%, il netto si riduce al 2,4 per cento.

A oltre quarant'anni dalla legge dell'equo canone, il problema dei "rilasci" per morosità è cresciuto in modo esponenziale, sono la quasi totalità degli sfratti e ora l'unica certezza è che chi incappa in un inquilino insolvente non vedrà né affitto né casa per un anno.

Ecco i fattori che hanno finito di



minare la fiducia nell'investimento mattone: l'incertezza sulla rivalutazione e l'incertezza sul reddito, a fronte di sacrifici notevoli per comprare una casa che, forse, potrà venir buona al massimo per i figli. E con l'emergenza sanitaria si sono scaricate sui proprietari le nuove necessità sociali: le decine di migliaia di studenti fuggiti al Sud e le famiglie in cassa integrazione che non vogliono o non possono più pagare l'affitto, la sospensione degli sfratti per quasi sei mesi, il crollo degli affitti brevi.

#### GLI AIUTI PER LE IMPRESE

Nel "decreto maggio", ancora in discussione, il ministro dell'Economia ha promesso un «ristoro integrale» del costo sopportato per tre mesi per l'affitto di tutte le imprese che abbiano subito un calo del fatturato. E nel frattempo i negozianti beneficiano di una detrazione pari al 60% del canone di marzo. Troppo poco, per ridare fiducia ai locatori.

Un ripensamento, quindi, si impone per tutti i piccoli e medi proprietari immobiliari: il concetto stesso di reddito immobiliare va ricostruito su criteri che non sono il valore iniziale dell'immobile ma le sue reali potenzialità di produrlo. Però, senza un intervento normativo serio che risolva il problema degli sfratti, il rischio di una perdita totale di appeal dell'investimento e di un'ondata di vendite con ulteriore caduta dei valori è molto consistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### IL QUADRO IN PILLOLE



#### Le sicurezze perdute

Nonostante la svalutazione in Italia sia quasi azzerata e anzi ci siano stati persino alcuni passaggi in deflazione, le abitazioni, tranne le solite isole felici, hanno perso valore.

A oltre quarant'anni dalla legge dell'equo canone il problema dei "rilasci" per morosità è cresciuto in modo esponenziale, sono la quasi totalità degli sfratti e ora l'unica certezza è che chi incappa in un inquilino insolvente non vedrà né affitto né casa per un anno.

#### Le prospettive incerte

Occorrerà ragionare su un reddito possibile, slegato dal valore immobiliare. Ma in assenza di tempi certi per le esecuzioni degli sfratti per morosità investire nel mattone perderà sempre più smalto e si rischia un nuovo crollo dei prezzi

**Cosa cambierà.** Il non residenziale farà i conti con lo smart working e riprenderanno quota i negozi di prossimità

# Saranno ridisegnate anche le costruzioni

**Achille Colombo Clerici \***

■ I segnali premonitori ci sono già tutti: drastica riduzione del numero delle compravendite, crisi diffusa delle attività economiche cui gli immobili sono funzionali, ripensamenti e recessi sui programmi di investimento immobiliari in corso. Ma, al di là della fase due, della fase tre e via dicendo, nelle quali domina la logica del sussidio e delle misure tendenti ad assicurare la sopravvivenza dell'importante tessuto economico rappresentato dall'universo mondo immobiliare, come si prospetta il futuro non immediato del comparto?

Molto dipenderà da come riuscirà a riprendersi l'economia turistica del Paese. È il turismo, infatti, soprattutto quello internazionale, con tutta la sua filiera e tutto l'indotto, unitamente alla cultura, a fare l'immagine dell'Italia, ormai non più colosso industriale. È quindi in gioco la capacità dello Stato di approntare misure di sostegno per queste attività.

## LE DUE EDILIZIE

Fatte le debite premesse, in tema di nuovi investimenti o di prosecuzione di quelli già varati, va fatta una distinzione tra l'edilizia della finanziarizzazione, che serve in prima battuta a fabbricare plusvalenze e titoli finanziari, e l'edilizia dell'economia, che serve a produrre reddito. Mentre la prima seguirà il suo passo, l'altra potrà subire una contrazione, soprattutto se volta alla realizzazione di strutture destinate all'uso collettivo.

Addirittura parecchie strutture di questo genere oggi esistenti potrebbero dover essere riconvertite: a dettarne tempi e modi, le pressanti istanze dello smart working, del co-working, del processo di digitalizzazione della Pa. Molto probabilmente si avrà un rilancio del commercio retail legato alla piccola distribuzione.

## IL FATTORE FISCO

Fattore certamente di incertezza è costituito dalla piega che prenderà la fiscalità in generale e non solo quella immobiliare. Un'ulteriore

patrimoniale immobiliare o mobiliare, volta a colpire persone fisiche o società, è del tutto irragionevole e improponibile, con devastanti effetti recessivi sull'economia.

La stessa tassazione ordinaria dei redditi immobiliari, iniqua e sperequativa, ha prodotto una profonda disaffezione dei risparmiatori verso gli investimenti in locazione, abitativa o per usi diversi. La pandemia inoltre sta fortemente accentuando le ragioni di tale disaffezione. In mancanza di adeguati investimenti pubblici in conto capitale per finanziare nuove abitazioni popolari, si dovrà fare, dunque, un sempre maggior ricorso all' housing sociale che potrà diventare un enorme peso a carico dei nuovi interventi edilizi, al pari dei crescenti costi per le bonifiche e per gli oneri di urbanizzazione.

Nelle città, si pone peraltro l'esigenza di evitare le ghettizzazioni zonali, con gli inevitabili squilibri tra immobili "griffati", ubicati in zone prestigiose o dalla grande funzionalità urbana, e immobili che godono di minor plusvalore posizionale: per cui è urgente pensare al policentrismo urbano. Mentre nelle località turistiche torneranno in grande auge le seconde case per villeggiatura, cui potrebbe fare pendant una forte ripresa della nautica da diporto.

## LE NUOVE CASE ANTI PANDEMIA

È opportuno anche un accenno a qualche profilo edilizio-urbanistico nella progettazione di nuovi building. Il futuro, come sosteneva anni addietro lo scienziato Umberto Veronesi, ci insegnerà a convivere con il rischio di un virus di tale grado di letalità da poter insidiare la sopravvivenza stessa dell'umanità. Volendo essere previdenti dovremmo pensare a nuovi modelli architettonici: andrebbero cioè incentivati con misure premiali, nelle nuove grandi costruzioni, standard edilizi, facoltativi e non computabili a fini volumetrici, per la realizzazione di spazi attrezzati a ricoveri ospedalieri, pronti all'occorrenza, gestiti, ai fini delle profilassi, delle diagnosi e delle cure, anche in telemedicina.

\* Presidente di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



## In condominio/1

LA GESTIONE

# Sicurezza nell'edificio a carico dell'amministratore

**La responsabilità è motivata dalla sua funzione come stabilita dal Codice civile**

**Saverio Fossati**

■ Agli amministratori di condominio l'emergenza coronavirus porta doppio lavoro e doppie attenzioni, che non sono diminuite nel passaggio alla Fase 2. Le principali questioni da risolvere sono sanificazione, portineria, raccolta rifiuti, gestione privacy e interventi di esterni nel condominio.

E non si tratta solo di risolvere problemi, ma anche di essere costantemente nel mirino dei condomini più pignoli ed esigenti. Oltre che di quelli che sempre vogliono trovare scappatoie alle regole.

La vita, del resto, non è cambiata solo per strada, ma anche negli spazi comuni. Dove va immaginata una pluralità di persone che non si devono neppure sfiorare, ma che condividono luoghi e attrezzature.

### LA SANIFICAZIONE

Emerge (si veda anche il webinar del Sole 24 Ore in collaborazione con Anaci del 17 aprile scorso) la necessità che la sanificazione venga svolta da un'impresa specializzata e autorizzata a questo genere di operazioni (con materiali, attrezzature e procedure specifiche) e non da una semplice impresa di pulizie. Questo per la sicurezza reale dell'edificio ma anche per i riflessi di comportamenti rischiosi da parte dell'amministratore nella scelta dell'impresa.

La sanificazione costa (dai 500 euro in su per un condominio sui

20-25 appartamenti) e l'amministratore si espone a critiche da parte dei condomini meno avveduti. Ma non deve dimenticare che «atti conservativi» delle parti comuni appartengono alla sua autonomia (articolo 1130, n. 4, del Codice civile), in quanto dovuti e non sono soggetti all'assemblea, dato che sono quelli che servono a preservare l'insieme dei beni comuni, a mantenerli nello stato di fatto e di diritto ottimale e a conservare la loro naturale funzione. Ed è ovvio che una parte comune dove ci si può contagiare non assolve alla sua funzione.

### LA PRIVACY

A questo tema si lega strettamente quello della privacy: la sanificazione, infatti, va messa in atto quando si viene a conoscenza di un caso di Covid-19 nell'edificio. L'amministratore deve quindi avvisare i condomini (senza fare nomi), sanificare e vigilare come può per accertarsi che la famiglia contagiata non si muova dall'appartamento, anche offrendo il suo aiuto per organizzare le necessità urgenti.

I problemi possono nascere quando si tratta solo di sospetti, magari comunicati da altri condomini. Qui bisogna muoversi con grande cautela, comunicando con delicatezza con gli interessati e cercando conferme ed eventualmente interessando le autorità sanitarie; è sempre presente il rischio di un'accusa di epidemia colposa, quindi pensiamoci bene prima di mettere la privacy davanti a tutto.

### IN PORTINERIA

La guardiola non va chiusa: il portierato è attività non vietata dai Dpcm sull'emergenza. Ma occorre ogni precauzione a tutela del custode, a partire dalle distanze (il ri-

ferimento è il protocollo Governo-sindacati del 14 marzo). Poi bisogna fornire ai lavoratori mascherine e guanti e scaglionare gli ingressi nel condominio. Se l'ambiente non si presta, è meglio scegliere di sospendere il servizio e mettere il portinaio in cassa integrazione o in ferie.

### LA RACCOLTA RIFIUTI

L'amministratore deve estendere ai condomini le prescrizioni della Asl. Per esempio a Milano, una delle poche città ad avere i locali rifiuti nell'edificio, con i bidoni per la raccolta differenziata, le variazioni alle prescrizioni di base riguardano i rifiuti legati alla gestione dell'epidemia: fazzoletti, mascherine e guanti vanno messi nell'indifferenziata ma i contagiati non devono più differenziare i rifiuti e tutto va gettato nell'indifferenziata in sacchetti ben chiusi. Precauzioni valide ovunque e che vanno affisse in bacheca.

### GLI ESTERNI IN CONDOMINIO

Le responsabilità colpose dell'amministratore si estendono anche a chi può contrarre il virus nelle parti comuni dell'edificio. Quindi, ovviamente non considerando i lontani che aiutano contagiati, anziani e disabili, dovrà fare in modo che il personale delle imprese di pulizia o quello addetto alla manutenzione sia protetto in modo adeguato e fissare gli orari dell'intervento da comunicare ai condomini, in modo da evitare contatti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Manutenzioni.** Va assicurata la protezione sanitaria dei dipendenti

# Appalto, committente responsabile

## PREVENZIONE

In caso di lavori l'accesso deve essere regolato in modo da ridurre le occasioni di contatto tra le persone

**Giulio Benedetti**

■ L'amministratore ricorre al contratto di appalto per eseguire i lavori all'interno del condominio e, per l'articolo 93 del Dlgs 81/2008, è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi, limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori. L'articolo 90 del Dlgs 81/2008 obbliga il committente alla diligenza nella scelta dell'impresa appaltatrice, perché sia adeguatamente preparata e sia in grado di svolgere l'opera commissionata e garantisca la sicurezza dei dipendenti: pertanto ne deve acquisire l'iscrizione alla Camera di commercio e il Duvri.

## GLI OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Il Dpcm 26 aprile 2020, per il periodo decorrente dal 4 al 17 maggio, carica il committente di altri adempimenti per cooperare con il datore di lavoro ad assicurare la protezione sanitaria dei dipendenti. L'allegato 7, punto 2, del decreto prevede che il committente disciplini l'accesso dei fornitori al cantiere e pertanto l'amministratore condominiale, unitamente all'appaltatore, per l'area condominiale, devono:

- individuare le procedure di ingresso, di transito e di uscita, dei fornitori esterni al cantiere mediante modalità, percorsi e tempistiche predefiniti, per ridurre le occasioni di contatto con il personale presente nel cantiere, con l'integrazione nel piano di sicurezza e di coordinamento;
- prevedere che gli autisti, se possibile, rimangano a bordo degli automezzi ed evitare che accedano all'interno del cantiere e per effettuare le operazioni di carico e di scarico, a meno che ci si attenga alla distanza minima di un metro dalle altre persone.

## GLI OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

L'allegato 7, punto 3, del decreto riguarda la pulizia e la sanificazione del cantiere e l'amministratore, nei limiti delle sue attribuzioni, deve cooperare affinché l'appaltatore, in qualità di datore di lavoro, compia le seguenti operazioni:

- assicuri la pulizia giornaliera e la sanificazione periodica delle aree comuni e limiti l'accesso;
- verifichi la corretta pulizia degli strumenti individuali di lavoro;
- nel caso della presenza di una persona con Covid -19 all'interno del cantiere, proceda alla pulizia e alla sanificazione dei locali;
- disponga la periodicità della sanificazione.

## DITTE DI SANIFICAZIONE

Per quanto riguarda le aziende che effettuano le operazioni di pulizia e di sanificazione all'interno del condominio, oggetto di uno specifico contratto di appalto, il datore di lavoro definisce i protocolli specifici in accordo con i rappresentanti dei lavoratori. I lavoratori devono essere dotati di tutti gli indumenti e i dispositivi di protezione individuale e le operazioni di sanificazione devono essere compiute secondo la circolare 5443/2020.

## I DIPENDENTI DEL CONDOMINIO

L'amministratore e il datore di lavoro, in relazione ai propri dipendenti, secondo l'allegato 7, punto 4, del decreto, prescrivono che i lavoratori, all'interno del condominio, adottino tutte le precauzioni igieniche e assicurino il frequente e minuzioso lavaggio delle mani, anche durante l'esecuzione delle lavorazioni, e siano dotati di idonei detergenti per le mani. L'amministratore e il datore di lavoro, secondo l'allegato 7, punto 5, devono dotare i propri dipendenti di mascherine, conformi alle prescrizioni dell'Oms, o dell'autorità sanitaria e di guanti, occhiali, tute e cuffie, strumenti idonei a ridurre la possibilità del contagio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



## LA SEGNALAZIONE Lamentele per le case Ater di via Mazzini

# "Serve manutenzione urgente"

**Barbara Braghin**

PORTO VIRO – “Stanno cacciando a pezzi le case Ater che si trovano in via Mazzini a Porto Viro”: queste le segnalazioni che arrivano, forse un po' esagerate, ma che comunque danno conto di una situazione che avrebbe bisogno di qualche miglioria.

In particolare, due stabili, in cui vivono ben otto famiglie, presentano - lamentano alcuni dei residenti - davvero una situazione giudicata al limite. I residenti spiegano che cadono pezzi di terrazzo sui marciapiedi e che ormai da lungo tempo non è stata fatta alcuna manutenzione, nonostante il condominio sia stato costruito negli anni '50.

“Ci sono infiltrazioni nei tetti, crepe, solai che cedo-

no - prosegue l'elenco delle lamentele di chi abita e frequenta questi stabili - Addirittura cancelli e recinzioni inesistenti, marciapiedi inadeguati, porte distrutte. Poi intonaci al collasso, grondaie parzialmente distrutte, e gli scarichi delle fognature sono forati e spesso impregnano i muri”.

E non è finito qui, ciò che i residenti segnalano. Spiegano, infatti, che “per uscire di casa serve il caschetto, come in un cantiere edile, perché si rischia di essere colpiti da qualche pezzo di tetto e di muro cadente”.

I residenti sono principalmente anziani, qualcuno ha anche 90 anni. C'è anche qualche disabile e poi ci sono dei bambini piccoli. “Inoltre - prosegue la se-

gnalazione - c'è da dire che lo stabile ha anche subito l'alluvione e nonostante ciò non ha mai visto nessun intervento da parte dell'ente”.

Il problema delle case Ater è molto sentito nel Delta infatti, nel territorio, ci sono le costruzioni più vecchie e che non hanno mai visto ristrutturazione. Sono state molte le segnalazioni nell'ultimo anno di persone che dicono che ormai i due immobili appaiono davvero vicini al collasso. “Questo problema c'è a Porto Viro ma anche in altri paesi del Basso Polesine - dicono - Ora la situazione è ancora più critica perché ogni anno che passa le case diventano sempre più vecchie e i problemi si accumulano”.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I residenti chiedono maggiore attenzione** Per gli stabili e per la propria sicurezza



