

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

28 Apr 2016

## «Bim rivoluzione possibile», l'Ance chiede una strategia nazionale e finanziamenti

Alessandro Arona

L'Associazione nazionale dei costruttori edili abbraccia senza sfumature la "rivoluzione del Bim" (Building Innovation Modeling) in edilizia, riconoscendone le grandi potenzialità per la modernizzazione della filiera delle costruzioni in termini di maggiore qualità, certezza di tempi e riduzione dei costi, per le grandi come per le piccole imprese. Apprezza la gradualità delle prescrizioni indicate dal Nuovo Codice appalti. Denuncia però il ritardo del mercato italiano, sia delle imprese che degli enti appaltanti, chiedendo perciò al governo di mettere in campo una strategia nazionale per la diffusione del Bim, come fatto da paesi europei come Gran Bretagna, Germania, Francia, e risorse pubbliche, sotto forma di incentivi alle imprese per dotarsi della tecnologia adeguata; e di finanziamenti per la formazione, sia nel privato che nelle pubbliche amministrazioni.

### BIM RIVOLUZIONE POSSIBILE

L'Ance ha sottolineato la difficoltà di industrializzazione delle costruzioni, per la naturale frammentazione del processo e della filiera edilizia, e per l'unicità dei "prodotti" («ogni edificio o infrastruttura è un prototipo unico»).

Tuttavia «la rivoluzione è possibile» ha sostenuto il presidente dell'Ance **Claudio De Albertis**, in audizione alla Commissione Attività produttive della Camera nell'ambito dell'indagine conoscitiva "Industria 4.0", «e il Bim ne è lo strumento».

L'obiettivo è «il governo della complessità del processo produttivo», «migliorare l'integrazione delle fasi e di tutti gli attori del processo chiamati a progettare, costruire, fabbricare i materiali da costruzione».

Il Bim - spiega il documento Ance- permetta «la informatizzazione delle fasi del processo edilizio e la rappresentazione digitale dell'opera lungo il suo intero ciclo di vita, dalla progettazione, alla realizzazione, alla manutenzione, alla dismissione».

In questo modo, tutti gli aspetti di rilievo dell'opera, dalla geometria, ai prodotti da costruzione, ai costi nonché alle specifiche riguardanti la realizzazione, possono essere rappresentati e soprattutto forniti in qualunque momento agli operatori interessati sfruttando la velocità e la immaterialità della comunicazione all'interno del processo progettuale/realizzativo/manutentivo».

«L'adozione del Bim - sostiene l'Ance - permette di ottenere significativi benefici che in generale si possono riassumere in "maggiore qualità del processo e dell'opera", ovvero:

- minori tempi di realizzazione;
  - minimizzazione delle occasioni di errore a livello progettuale/costruttivo e maggiore rispondenza dell'opera alle esigenze della Committenza;
  - minori costi;
- ma anche maggiore competitività della filiera delle costruzioni sui mercati esteri».

Se integrato con "l'internet delle cose", cioè con dispositivi/sensori applicati in diversi punti chiave dell'opera edile - spiega l'Ance - «il BIM presenta vantaggi ancor più evidenti lungo l'intera vita utile della costruzione e in particolare in fase di gestione/manutenzione».

Il BIM - spiega l'Ance - «è sinonimo di interoperabilità, oltre che di ottimizzazione di processo», «per questo è importante cercare di assicurare che l'impegno delle imprese a utilizzare il Bim si accompagni all'interesse e all'utilizzo del Bim da parte dei soggetti appaltanti, dei progettisti, dei fornitori di materiali, e in generale di tutti gli operatori che intervengono nel processo edile».

### **IL RITARDO DELL'ITALIA**

In modalità "BIM" si eseguono oggi le più importanti opere di ingegneria ed architettura del mondo - ha spiegato l'Ance in audizione - e il Bim «è realtà in molti mercati emergenti (tra cui il Medio Oriente) ma anche in quello americano, australiano e parte di quello comunitario».

«Ma l'Italia - ha denunciato il presidente De Albertis - è in notevole ritardo rispetto ai suoi "competitor" internazionali ed europei»

Secondo un'indagine Ance, una associazione Ance su tre non sa neppure bene cosa sia il Bim, e solo 4 associazioni su 10 segnalano sul proprio territorio la presenza di imprese (poche) che utilizzano concretamente il Bim.

Stessa situazione sul lato delle pubbliche amministrazioni, dove interesse e conoscenza del Bim sono nulle o molto scarse presso il 76% delle Pa monitorate dall'indagine Ance.

### **LA PROPOSTA: STIMOLO PUBBLICO PER INVESTIMENTI E FORMAZIONE**

«Il Bim è quindi una "rivoluzione possibile" - sostiene De Albertis - , ma occorre un'azione di stimolo soprattutto in fase di prima diffusione dello strumento».

Il che significa «una vera e propria strategia nazionale per il Bim da adottare a livello governativo, similmente a quanto fatto da altri Paesi europei come la Gran Bretagna, la Germania o la Francia», dunque «percorsi o roadmap di obblighi legislativi» (ci sarà in base al Nuovo Codice un decreto Mit da adottare entro il 31 luglio prossimo, art. 23 c. 13 Dlgs 50/2016), e una «strategia di digitalizzazione delle Pa e del settore delle costruzioni».

Strategia di governo, dunque, **ma anche finanziamenti pubblici.**

Due i campi a cui pensa l'Ance: incentivi alle imprese per fare gli investimenti ai fini Bim (hardware e software) e fondi e impegno per la formazione, sia del personale pubblico che presso le imprese (di tutta la filiera).

«Serve - ha sostenuto De Albertis - una strategia italiana che definisca le linee di indirizzo, le modalità di monitoraggio della loro attuazione, e preveda anche adeguati stanziamenti di risorse per l'innovazione digitale dell'intera filiera».

«Occorrono - aggiunge - incentivi mirati alla formazione e alla acquisizione delle strumentazioni hardware e software necessarie per operare con la metodologia BIM. I costi connessi sono un ostacolo già in partenza, soprattutto per le realtà meno strutturate.

Per il secondo aspetto, occorrono risorse per la formazione del personale estesa a tutti i livelli: dal progettista alle imprese di costruzione, delle stazioni appaltanti ai fabbricanti dei materiali».

### **LE ESPERIENZE DEGLI ALTRI**

Strategia e incentivi pubblici, due spinte che sembrano essere già state messe in campo in Gran Bretagna, Francia, Germania, Paesi Nordici, come spiega il documento Ance a cui vi rinviamo.

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

28 Apr 2016

## Nuovo codice/2. L'inchiesta di Napoli conferma le falle della riforma sulle commissioni di gara

Mauro Salerno

C'è un punto dell'inchiesta della procura di Napoli sugli appalti truccati a Santa Maria Capua Vetere che tocca da vicino l'efficacia del nuovo codice appalti nella lotta alla corruzione. Il punto è delicato, ma in qualche modo esemplare dei "buchi" che si rischia di lasciare aperti decidendo di concentrare l'attenzione sulle grandi opere.

L'inchiesta dei magistrati napoletani è partita dai controlli sulla gara per l'appalto di recupero del Palazzo Teti Maffuccini. Edificio situato a Santa Maria Capua Vetere, dove nel 1860 fu firmata la resa dei Borbonici nel processo che ha portato all'Unità d'Italia. Valore dell'appalto: circa due milioni.

L'importo è evidentemente inferiore alle soglie europee (5,2 milioni per i lavori), ma comunque sufficiente a muovere gli interessi del malaffare, con pagamento di tangenti e interventi sui commissari di gara (interni alle amministrazioni) per "pilotare" l'appalto. Un appalto integrato (progetto e lavori) dunque da assegnare all'offerta economicamente più vantaggiosa. Un criterio che, oltre al prezzo (parametro oggettivo), tiene conto anche dell'offerta tecnica (migliorie al progetto, aspetti di esecuzione in cantiere) e dunque lascia ampi margini di discrezionalità nelle scelte dei commissari.

Proprio pensando ai fenomeni di corruzione diffusa, e alla preferenza dell'offerta più vantaggiosa rispetto al massimo ribasso, la legge delega per la riforma degli appalti approvata dal Parlamento ha imposto di scegliere i commissari di gara a sorteggio all'interno di un albo nazionale istituito e gestito dall'Anac. Niente più commissari interni alle Pa, dunque. Ma nomina di soggetti esterni, più difficili da "addomesticare". Il codice, fin dalla prima versione varata dal Governo il 3 marzo, ha scelto di limitare questo obbligo soltanto alle procedure di importo superiore alle soglie comunitarie. Dunque, nel caso dei lavori i commissari di gara esterni devono essere chiamati solo oltre i 5,2 milioni.

Inutile la richiesta del Parlamento di allargare l'obbligo di sorteggiare i commissari di gara a tutti gli appalti sopra i 150mila euro. Inascoltata, su questo specifico punto è stata anche la voce del numero uno dell'Autorità Anticorruzione Raffaele Cantone che, in audizione al Parlamento, ha chiesto di cambiare la norma, sottolineando che « l'uso delle commissioni esterne solo sopra la soglia comunitaria non è in linea con la legge delega ». Niente da fare: troppo costoso per le amministrazioni pagare i gettoni ai commissari esterni che anche nella versione finale del codice, entrata in vigore il 19 aprile, verranno chiamati solo per i grandi appalti.

Dunque, questa è la riflessione, anche ammettendo per assurdo che per il caso finito al centro dell'inchiesta di Napoli fosse già stato in vigore il nuovo codice nulla sarebbe cambiato. Le procedure per l'assegnazione dell'appalto sarebbero state perfettamente identiche a quelle

applicate prima della riforma varata il 19 aprile. E il paletto dei commissari di gara nominati dall'Anac, ed estratti a sorteggio dalle Pa, sarebbe risultato del tutto inapplicabile.

È vero, come è anche stato sostenuto che, discendendo dall'obbligo di applicare anche in Italia le nuove direttive europee, il nuovo codice debba innanzitutto occuparsi degli appalti che superano le soglie di rilievo comunitario. Ma, come hanno rilevato il Parlamento e Cantone, nulla vieta di imporre regole stringenti anche per i contratti che stanno sotto queste soglie. È tutto da dimostrare che il paletto dei commissari a sorteggio si dimostri una formula efficace contro i tentativi di pilotare le gare. Ma invocare il cosiddetto "divieto di gold plating", ovvero di imporre standard più stringenti di quelli previsti dalle regole Ue, soprattutto nel campo della lotta alla corruzione negli appalti - in Italia - rischia di suonare come un alibi rispetto alla scelta di lasciare tutto com'è.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Il caso

di Dario Di Vico

# Incidenti sul lavoro, l'ipotesi patente a punti per le imprese

## Oggi gli edili in piazza. Sale il numero delle vittime nei cantieri

Oggi è il Safe Day, la giornata mondiale per la sicurezza sui luoghi di lavoro e gli edili di Cgil-Cisl-Uil daranno vita a un presidio a Montecitorio con la parola d'ordine «Basta morti sul lavoro». I dirigenti sindacali sostengono, numeri alla mano, che nei primi quattro mesi del 2016 abbiamo assistito a un'escalation di incidenti che ha causato già 184 morti; un quarto nei cantieri. Un dettaglio poi spiega molte cose sul mutamento della forza lavoro in edilizia: le vittime hanno sempre più spesso oltre 55 anni. Allora forse per celebrare in un modo fattivo il Safe Day varrebbe la pena,

una volta pronunciati i discorsi di rito, discutere di proposte che servano a fermare le morti e a creare un maggior clima di responsabilizzazione da parte delle imprese. E in quest'ottica è singolare che non si parli più dell'ipotesi della «patente a punti» per le aziende edili, una proposta che nel 2011 si era addirittura concretizzata in un avviso comune tra le parti sociali ma che successivamente è rimasta lettera morta. Oggi i sindacati dell'edilizia, in particolare la Filca-Cisl, la riportano all'attenzione del mondo politico e imprenditoriale. Sostiene il segretario generale Franco

Turri: «Sia chiaro che in nome della sicurezza non chiediamo più burocrazia. Se c'è un settore totalmente deregolato è proprio l'edilizia, basta iscriversi alla Camera di Commercio e il giorno dopo si apre una nuova impresa nella totale improvvisazione. I morti sul lavoro sono il risultato di una situazione fuori controllo». La patente a punti verrebbe rilasciata dalle Camere di Commercio e gestita dagli enti bilaterali, si parte con 20 punti e subito dopo entrano in funzione meccanismi di premialità a fronte di comportamenti virtuosi e invece di penalizzazione in caso con-

trario. Un incidente mortale comporta 10 punti in meno. Oltre al meccanismo della sottrazione di punti le aziende scorrette verrebbero punite di fatto con un rincaro dei premi assicurativi Inail e con il giudizio negativo degli enti appaltanti che potrebbero escludere dalle gare le imprese a punteggio più basso. Come in tutte le proposte si può discutere formulazione e regolamento (che presenta qualche farraginosità) se si vuole però tradurre il Safe Day in atti concreti è più produttivo discuterne chiedendo alle associazioni di uscire allo scoperto e di far sentire la propria opinione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Vertice



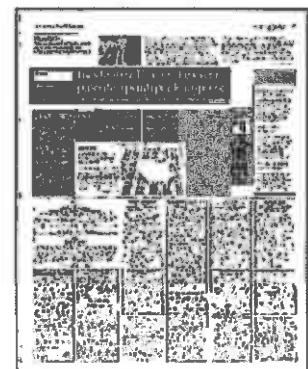
● Massimo De Felice, 62 anni, presidente dell'Inail

● È stato nominato alla guida dell'Istituto nel 2012

● È professore ordinario all'università "La Sapienza" di Roma

# 184

le vittime per incidenti sul lavoro in questi primi quattro mesi del 2016



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

28 Apr 2016

## Nuovo codice/4. Incontro tra Mit e sindacati dopo lo sciopero dei lavoratori delle concessionarie autostradali

Giuseppe Latour

Un nuovo incontro in arrivo tra sindacati e Mit, da convocare nei prossimi giorni. È questo il risultato più evidente della giornata di mobilitazione con la quale ieri Filca Cisl, Feneal Uil e Fillea Cgil hanno portato in piazza per otto ore di sciopero i lavoratori delle società delle concessionarie autostradali che si occupano di costruzione e progettazione. Nel mirino c'erano le norme sull'in house che, nella versione definitiva del Dlgs n. 50 del 2016, hanno tradito la sostanza dell'accordo siglato qualche settimana fa proprio con il ministero. Adesso le parti si incontreranno di nuovo per parlare, ma non è chiaro come si uscirà da questa impasse. E già si guarda alla scadenza del decreto correttivo, tra un anno.

La mobilitazione di otto ore si è svolta a partire dalla prima parte della mattina in diverse città d'Italia: Roma, Genova, Milano, Napoli, Ancona e Bologna. E, in alcuni casi, ha portato momenti di grande disagio, come per il blocco del casello di Genova ovest nel capoluogo ligure. Ne parla Stefano Macale, da poco entrato nella segreteria nazionale della Filca: «Sono stati scioperi partecipati, perché la vertenza coinvolge molto da vicino i lavoratori. Adesso valuteremo cosa fare».

Ieri, infatti, durante le manifestazioni i rappresentanti delle tre sigle sono stati ricevuti dal direttore generale del ministero delle Infrastrutture. A lui è stata ribadita la questione: l'articolo 177 del nuovo Codice non contiene più le deroghe per gli appalti in gestione diretta delle imprese, che erano state concordate con il Mit. In questo modo, si mette a rischio la stabilità occupazionale delle società in house delle concessionarie, che potrebbero essere costrette a licenziare molti lavoratori. Licenziamenti che, in larga parte, sono già partiti in queste settimane prima dell'entrata in vigore del decreto legislativo.

Da parte del ministero, è arrivata la disponibilità a convocare un nuovo incontro: sarà previsto nel giro di pochi giorni, forse già la settimana prossima. «In base alle risposte che ci arriveranno – spiega Macale – valuteremo se proseguire con altre forme di protesta». La trattativa, però, non sarà facile. Il Mit, infatti, dovrà spiegare perché il nuovo articolo 177 va contro un accordo sottoscritto ufficialmente con i sindacati. Possibile che si cerchi di giustificare la mancata previsione con il fatto che la gestione diretta è comunque considerata fuori dai vincoli del Codice. Ma questa spiegazione ai sindacati non dovrebbe bastare. La richiesta che arriverà sul tavolo del ministero, da definire nel dettaglio nei prossimi giorni, sarà sostanzialmente quella di ripristinare la versione del Codice proposta dalle commissioni parlamentari. L'emendamento, però, non potrà prendere forma prima di qualche mese. L'unica finestra per questo tipo di aggiustamenti infatti sarà il correttivo, che il Governo ha programmato entro un anno.

# Lavori pubblici. Con il subappaltatore Per la sicurezza nei cantieri risponde anche l'affidatario

Luigi Calzavara  
 Roberto Calzavara

■ Nell'esecuzione dei lavori pubblici l'affidatario è solidalmente responsabile con il subappaltatore per gli adempimenti da parte di quest'ultimo degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente. È quanto previsto dall'articolo 103 del nuovo Codice degli appalti pubblici, approvato con il Dlgs 50/16, in vigore dal 19 aprile scorso.

Il Codice estende le posizioni di garanzia di cui all'articolo 299 del Dlgs 81/08 (Testo unico sulla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro) oltre che sul datore di lavoro, sul dirigente e sul preposto, anche sull'impresa esecutrice dell'appalto. Si tratta di una responsabilità che in caso di accertate violazioni delle norme di sicurezza da parte del subappaltatore non potrà essere di natura penale ma di natura contrattuale. Ne consegue che anche l'impresa affidataria potrà essere chiamata in causa in sede civile per il risarcimento del danno nel caso

d'infortunio sul lavoro occorso a un dipendente dell'impresa subappaltatrice.

Da qui la previsione di cui all'articolo 101 del Codice, che riorganizza e individua nuove figure nell'ambito della stazione appaltante titolare di un appalto pubblico, con ampi riflessi anche sulla prevenzione degli infortuni.

L'organizzazione è piramidale e infatti, dopo aver individuato la figura del Responsabile unico del procedimento (Rup), in capo al quale fa riferimento la direzione della esecuzione dei contratti aventi ad oggetto lavori, servizi, forniture, mediante i controlli dei livelli di qualità di tutte le prestazioni, prevede che questi possa essere aiutato da un direttore dei lavori, il quale a sua volta può avvalersi di uno o più direttori operativi e di ispettori di cantiere.

Sarà compito dei direttori operativi, in collaborazione con il direttore dei lavori, programmare e coordinare le attività degli ispettori di cantiere.

Gli ispettori, presenti a tempo pieno durante il periodo di svolgimento di lavori che richiedono un controllo quotidiano, tra cui quello sull'attività dei subappaltatori, devono garantire l'assistenza al coordinatore per l'esecuzione, il quale deve a sua volta controllare l'applicazione da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi delle disposizioni contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro. In caso di irregolarità riscontrate durante i controlli gli ispettori possono arrivare a proporre al committente la sospensione dei lavori e, in casi estremi, denunciare persistenti inadempimenti agli organi di vigilanza.

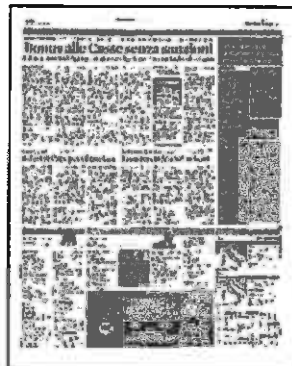
La responsabilità dell'impresa affidataria nei confronti della stazione appaltante è in via esclusiva, mentre risponde in solido con il subappaltatore per gli obblighi retributivi e contributivi. Una responsabilità, quest'ultima, che viene meno qua-

lora il subappaltatore sia una micro o piccola impresa e la stazione appaltante, a richiesta, provveda a corrispondere direttamente al subappaltatore, al cottimista, al prestatore di servizi ed al fornitore di beni o lavori, l'importo dovuto per le prestazioni da questi rese.

Un'ulteriore forma di pressione delle stazioni appaltanti nei confronti delle imprese esecutrici per l'osservanza delle disposizioni in materia di lavoro è stata introdotta nell'articolo 105 del Codice, il quale, nel disciplinare le garanzie definitive, stabilisce che le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori, comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi, nonché per l'esecuzione dell'appalto.

## OBBLIGHI ACCRESCIUTI

Il Codice degli appalti allarga le garanzie. In caso d'infortunio può scattare l'obbligo di risarcimento del danno



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

28 Apr 2016

## Consumo del suolo, Ddl verso nuove modifiche sulla fase transitoria

Giuseppe Latour

Altri ritocchi sulla fase transitoria. Precisando meglio quali saranno gli strumenti urbanistici che, all'indomani dell'entrata in vigore della legge, risulteranno salvi. È questo il pezzo principale dell'ultimo intervento correttivo con il quale la maggioranza punta a portare finalmente a casa l'approvazione in prima lettura del Ddl sul consumo di suolo. Il disegno di legge che punta a contingentare la realizzazione di nuove costruzioni nel paese è stato ufficialmente incardinato in Aula. E anche quest'ultimo passaggio, come quelli precedenti, sarà sofferto: prima del voto finale di Montecitorio servirà qualche altro aggiustamento.

La giornata di martedì è servita semplicemente a intavolare la discussione sul disegno di legge, nel testo approvato dalle commissioni. I due relatori hanno descritto le linee generali del testo uscito dalle commissioni Ambiente e Agricoltura della Camera. Al centro del sistema c'è sempre l'articolo 3, che prevede la definizione di una riduzione progressiva e vincolante dei livelli di consumo di suolo a livello nazionale. Nel corso delle settimane, però, sono state introdotte diverse innovazioni pesanti, come la delega ad approvare una riforma organica per la promozione della rigenerazione urbana.

I correttivi, però, da quanto sta emergendo in queste ore, saranno anche altri. I relatori Massimo Fiorio e Chiara Braga presenteranno altri emendamenti che punteranno soprattutto ad ottenere due risultati. Il primo è il rispetto delle richieste del parere della commissione Bilancio. Questa ha sollecitato i relatori, in alcuni passaggi, a specificare che le novità del disegno di legge non dovranno avere impatto sulla finanza pubblica.

Se questo primo punto sarà il più semplice, più complesso è il secondo intervento. La maggioranza, infatti, dovrà rispondere ai dubbi che arrivano dai Comuni: l'Anci ha espresso perplessità su diversi elementi del disegno di legge. In particolare, preoccupa il possibile impatto che questo potrebbe avere sul sistema di pianificazione comunale e la fase transitoria: andrebbe meglio precisato il rapporto tra le misure della nuova legge e quanto già adottato.

È, soprattutto, su quest'ultima parte che si sta orientando il lavoro della maggioranza, per presentare altri emendamenti. In particolare, sarà limata la definizione di "piani adottati", inserita all'articolo 11, specificando meglio quali sono gli strumenti urbanistici che, dopo l'entrata in vigore della norma, potranno sfuggire alla tagliola dei nuovi vincoli. Al momento Montecitorio di è concentrata sul Documento di economia e finanza. La discussione sul Ddl consumo di suolo, con le nuove modifiche, arriverà solo la prossima settimana.

P.L. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



IMMOBILI PUBBLICI

# Il Demanio spinge su fari e torri costiere



Valorizzazioni. Il faro di Punta Imperatore a Forlò d'Ischia (Napoli)

In aggiudicazione  
la prima gara  
Entro l'estate il bando  
per altri 15 beni

di Paola Dezza

● La prima settimana di maggio ci sarà l'aggiudicazione della gara sul pacchetto di 11 fari messo in vendita qualche mese fa, poi la partenza di un secondo bando entro l'estate, mentre a breve si rimetterà in moto Proposta Immobili, il secondo blocco della raccolta presso 1250 tra Comuni interessati (sopra i 10 mila abitanti) ed enti di beni destinati alla vendita e alla valorizzazione.

È un'agenda fitta quella che Roberto Reggi, direttore generale dell'agenzia del Demanio ha davanti a sé per le prossime settimane.

Il primo impegno è scegliere tra le 39 proposte pervenute per i fari, beni di proprietà dello Stato gestiti da Demanio e ministero della Difesa. Secondo indiscrezioni elevato sarebbe l'interesse per rendere queste strutture degli hotel. Insistente è stata qualche settimana fa la voce che lo chef Gualtiero Marchesi fosse interessato alla gara per abbinare ospitalità e ristorazione.

Intanto il 2015 si è chiuso con un patrimonio immobiliare che registra una diminuzione del numero di beni ma un aumento in termini di valore visto l'arrivo in portafoglio di pochi asset di alto valore. I beni oggi sono in tutto 354, gestiti come conduttore unico, per un valore di 59,378 miliardi di euro. «Il portafoglio si rigenera con l'assunzione di nuove consistenze - dice Reggi -. Solo il 4% del patrimonio, pari a 2,615 miliardi, è composto da beni disponibili. Il resto conta beni per uso governativo, patrimonio storico artistico e altro patrimonio indisponibile».

Nel 2015 il risparmio cumulato sulle locazioni passive, altra sfida che il Demanio deve portare avanti, è salito a 73 milioni di euro (18 milioni il risparmio nell'ultimo anno). Sarà l'operazione di Federal building, che prevede la razionalizzazione degli immobili utilizzati, a dare una scossa alla spesa per locazioni. «Paghiamo mediamente canoni più alti 22% del valore di mercato» sottolinea ancora Reggi. Valori che rendono così appetibili gli immobili del fondo Fip (fondo immobili pubblici) per gli investitori esteri, che possono contare su contratti di locazione che arrivano fino al 2023.

Sono dieci i Federal building in fase di attuazione, operazioni già finanziate, mentre altre nove non sono ancora partite perché in fase di ricerca delle risorse per poter essere avviate. Tra queste ultime la caserma De Cristoforis a Como, la caserma Perotti e Palazzo

Buontalenti a Firenze, la caserma Gucci a Bologna e così via.

«Dalla prima tranche di progetti arriveranno, a regime dal 2020, risparmi di spesa per circa 36,5 milioni di euro all'anno. Dal secondo gruppo, se verrà avviato, altri 17 milioni di euro» dice Reggi. L'operazione più importante al momento riguarda la razionalizzazione delle caserme Montello e Santa Barbara a Milano. Si tratta dell'acquisizione della Caserma Garibaldi da parte dell'Università Cattolica per un controvalore di 88 milioni di euro che non verrà corrisposti cash perché in cambio l'Ateneo si impegna a erogare l'importo come finanziamento per riqualificare la Caserma Montello per le esigenze della Polizia di Stato e la Caserma Santa Barbara per il ministero della Difesa. Il risparmio che si otterrà da questa operazione è di 3,6 milioni di euro all'anno.

Un tavolo di lavoro tecnico-operativo è partito con la Regione Lombardia, Anci e lo stesso Demanio con il compito di selezione un primo cluster di immobili che possa essere appetibile. Dopodiché verrà attuata la selezione della Sgr privata e successivamente si attiverà Invimit per destinare le risorse necessarie allo sviluppo. Il Demanio appornerà due o tre immobili.

Solo ieri è stato firmato l'accordo sul passaggio di alcuni terreni demaniali di Prata a mare al Comune e ai privati, dal quale il Demanio ottiene il pagamento di sei milioni di euro.

© RIPRODUZIONI RISERVATE

Procedono i risparmi da affitto  
Dal 2020 con il Federal building  
meno spese per 50 milioni di euro

L'area |



I progetti

# Il rebus del dopo Expo

## Le polemiche per il «Technopole» e i dubbi della Statale sul trasloco Cascina Triulza l'unica che resiste

di **Giampiero Rossi**  
ed **Elisabetta Soglio**

**MILANO** Il bello viene adesso. Perché se è vero che Expo è stata una sfida, che c'erano ritardi, che fino all'ultimo pochissimi credevano all'apertura, il dopo Expo è anche peggio. Qui non ci sono date inaugurali, non ci sono poteri speciali e deroghe, non c'è nulla di definito. C'è un'area di un milione di metri quadrati, bonificata e infrastrutturata che deve trovare una nuova destinazione. C'è un accordo di programma che impegna le istituzioni a riservare metà di quei terreni a parco. C'è una società, Arexpo, proprietaria dei terreni, che è composta da Governo, Regione e Comune (i termini dell'ingresso del ministero delle Finanze si stanno perfezionando). E poi ci sono due ipotesi che si incrociano e si dovrebbero sostenere una con l'altra: il premier Matteo Renzi ha lanciato l'idea di realizzare qui Human Technopole, un centro di ricerca avanzatissima sulle scienze della vita

(dalla genetica alla genomica, dai farmaci intelligenti alla nutrizione preventiva). L'Università Statale aveva annunciato l'intenzione di trasferire qui alcune sue facoltà scientifiche, realizzando anche un campus universitario: e Assolombarda si era aggregata dando la disponibilità a investire su una cittadella dell'innovazione.

L'ultima novità, stando alla cronaca, è che il rettore della Statale Gianluca Vago aziona il freno a mano: «Al momento ci sono troppe incognite sull'intera operazione e per quanto ci riguarda abbiamo anche un grosso problema di copertura economica». E quindi? «Stiamo valutando il piano B: restare in Città Studi rimodernando le strutture. Certo, un'ipotesi meno affascinante ma anche meno rischiosa». Se la Statale (che ha fatto un progetto da 400 milioni di euro, ha un ritorno di 100 milioni dalla valorizzazione degli spazi che lascerebbe e ha già il layout della sistemazione possibile firmato dall'architetto Kengo Kuma) non ci sarà, non ci saranno i giovani che sono elemento indispensabile per dare vita a

un'area così vasta: perché giovani significa housing sociale, divertimento, sport, animazione, movida.

E mentre Vago frena, il progetto di Human procede, come garantisce il ministro Maurizio Matrino: «Sarà il cuore della riprogettazione dell'intera area». Nel giro di pochi giorni arriveranno le relazioni degli scienziati di tutto il mondo chiamati a valutare il progetto, nato male per il mancato coinvolgimento dei centri di ricerca e degli atenei milanesi e lombardi, poi recuperati (almeno un po') con un coordinamento con Statale, Bicocca e Politecnico. La scienziata Elena Cattaneo guida il fronte dei contrari all'operazione avviata da Renzi, che di fatto ha consegnato le chiavi di questa macchina all'It di Genova, guidato da Stefano Cingolani. Proprio ieri il ministro Stefania Giannini ha ribadito: «Quello che faremo nella struttura che ha ospitato l'Expo, cioè lo Human Technopole, è molto importante, prevede forti investimenti sulla ricerca di base, come la biomedica avanzata in cui l'Italia può vantare delle ve-

re eccellenze. Ci lavoreranno oltre 1.600 ricercatori di tutto il mondo». Martina ricorda che sono già arrivate adesioni importanti: IBM anzitutto, Inall, Camera di Commercio milanese, alcune associazioni e aziende private del settore dell'alimentazione, fondazioni e charity. Ma servono una legge di finanziamento stabile, tempi certi per la logistica e un masterplan complessivo.

Un anno dopo, insomma, aleggia lo spettro della cattedrale del deserto. Anche se il 25 maggio il concerto di Bocelli inaugurerà l'Esposizione della Triennale che resterà qui per cinque mesi lasciando aperta una parte dell'area. L'unico presidio attivo, sebbene interamente circondato dai cantieri di smantellamento, è Cascina Triulza. Il quartier generale del Terzo settore non ha mai chiuso: dal 2 novembre è stato organizzato un evento (la Borsa del turismo sostenibile) e si lavora ai nuovi progetti. A partire dall'appuntamento del 9 maggio: un incontro con il mondo universitario e della ricerca per capire (appunto) quali siano i programmi futuri su quell'area. Anche loro.

**La mappa**



**1.048.000 m<sup>2</sup>**  
la superficie complessiva

QUANTO È COSTATO

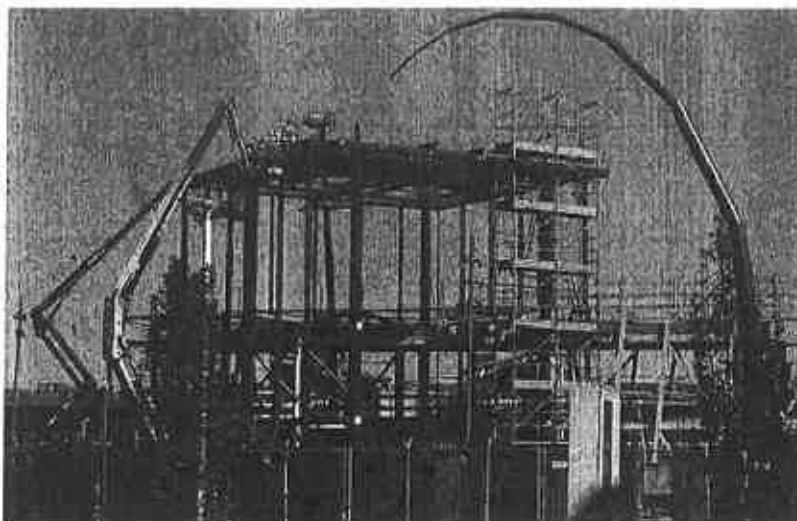
**1.252 milioni**

Di cui **105 milioni** per il Padiglione Italia



Corriere della Sera

**Ricerca e sviluppo**  
Il ministro Martina: «Il piano Human sarà il cuore del rilancio dell'intera zona»



**22,2**

**Milioni**  
Sono le persone che hanno visitato i padiglioni dell'Expo lo scorso anno da maggio a ottobre

**146**

**Paesi**  
Hanno partecipato all'Esposizione universale di Milano. La città lombarda era stata sede dell'Expo anche nel 1906

**Lavori**  
In corso. Nella foto a sinistra: lo smontaggio del padiglione della Moldavia, che idealmente riproduceva una teca. A destra l'area ripulita che ospitava il padiglione della Germania «Fields of Ideas». In alto: uno scorcio del decumano negli spazi dove si vedevano fiumi di turisti, ora ci sono camion in movimento e transenne per proteggere il poco rimasto. (foto di Elena Galimberti)



**Enti locali.** I dati emersi nel convegno sulla finanza locale organizzato ieri dalla Fondazione nazionale dei commercialisti

# Investimenti comunali su del 14%

## Dall'Economia gli effetti dell'addio progressivo ai vincoli del Patto di stabilità

Gianni Trovati  
MILANO

**■** Nel 2015 gli investimenti locali hanno sfiorato i 12,2 miliardi, con un'accelerata del 14% che ha chiuso un ciclo negativo durato sette anni, e per quest'anno si prevede un altro aumento fra il 10 e il 15%, che permetterebbe alla spesa in conto capitale dei Comuni di tornare almeno ai livelli del 2012.

Arrivano i primi numeri ufficiali sulle dinamiche della finanza locale, elaborati dalla Ragioneria generale dello Stato, e certificano il cambio di rotta prodotto dal pensionamento progressivo del Patto di stabilità avviato l'anno scorso e ultimato quest'anno. Le cifre ministeriali, però, indicano anche l'esplosione nel 2015 di un problema strutturale dei conti territoriali, che dopo essere stato una presenza costante degli ultimi anni ha raggiunto nel 2015 dimensioni plateali: nel loro com-

plesso, secondo i dati in questo caso ancora provvisori elaborati a Via XX Settembre, i Comuni hanno superato di 2,9 miliardi l'obiettivo fissato dalla manovra, arrivando quasi a raddoppiare l'*overshooting* abituale che prima si aggirava intorno al miliardo e mezzo.

Per il consolidato della Pubblica amministrazione, cioè per i conti che l'Italia presenta a Bruxelles, i dati diffusi ieri nel convegno organizzato dalla Fondazione nazionale dei commercialisti con il Consiglio nazionale, il ministero dell'Economia e l'Anci sono un'ottima notizia, perché il lavoro in più svolto dai Comuni serve a compensare generosamente le difficoltà delle Province, che sono fermate quasi un miliardo sotto i livelli assegnati dalla legge di stabilità (come anticipato sul Sole 24 Ore del 20 aprile). Per l'economia reale, però, la questione è di

segno opposto, come si capisce bene quando si passa dai bilanci pubblici alle loro conseguenze: con una sintesi brutale, se la legge di stabilità chiede al Comune di chiudere con un saldo positivo di 100 euro e l'ente arriva a +250, significa non aver realizzato investimenti per 150 euro perfettamente consentiti dalla manovra. Certo, di volta in volta occorre vedere se oltre agli spazi di finanza pubblica c'erano anche le risorse vere per avviare l'investimento (o la possibilità di ottenerle con finanziamenti), ma l'enormità della distanza fra obiettivi di finanza pubblica e saldi reali dei Comuni riassume il più perverso fra gli effetti dei continui cambi di regole, che impediscono la programmazione e finiscono per produrre colpi anche più duri di quelli portati dalle misure anti-crisi.

Per questo motivo anche ieri il ministero, a partire dal Ragioniere generale Daniele Franco, ha ri-

badito l'urgenza di dare stabilità al panorama della finanza locale, per arrivare in fretta ad applicare la regola che chiede di approvare i bilanci di previsione entro il 31 dicembre dell'anno prima rispetto all'esercizio finanziario a cui si riferiscono: anche perché l'esercizio provvisorio è un nemico naturale di programmazione e investimenti. Per raggiungere l'obiettivo serve però anche la definizione strutturale delle regole sul pareggio di bilancio: la riforma della legge 243/2012, quella che attuagli obblighi di pareggio di bilancio scritti nell'articolo 81 della Costituzione riscritto esattamente quattro anni fa, è stata avviata dal governo a fine marzo ma la sua navigazione parlamentare non è di fatto ancora iniziata, e serve un'accelerazione per chiudere prima dell'estate una pratica che non si annuncia banale.

gianni.trovati@ilsale24ore.com

CRIPICUBAZIONE RISERVATA

### L'andamento della spesa in conto capitale

I valori degli investimenti degli enti locali negli ultimi otto anni. Valori in milioni e diff. % sull'anno precedente

