

## Rassegna del 06/05/2019

### ASSOCIAZIONI ANCE

|            |                       |    |  |                  |   |
|------------|-----------------------|----|--|------------------|---|
| 04/05/2019 | Arena                 | 10 | Sicurezza nei cantieri Il progetto per i giovani   | Va.Za.           | 1 |
| 05/05/2019 | Corriere del Trentino | 11 | Burocrazia e riforma degli appalti «Funzionari, risorse per difendersi»  | Orfano Enrico    | 2 |
| 05/05/2019 | Giornale              | 10 | Forza Italia arruola gli intellettuali «Fare politica è costruire insieme»                                     | Fdf              | 4 |
| 04/05/2019 | Sole 24 Ore           | 3  | «Correttivi sì, ma non sblocco» Gli investimenti non ripartono   | G.Sa.            | 5 |
| 05/05/2019 | Sole 24 Ore           | 2  | Sbloccacantieri al palo Allarme sulla crescita - Conte: Di cantieri lento ma utile Ance: ridurre la burocrazia | Santilli Giorgio | 6 |

### SCENARIO

|            |  |    |   |  |    |
|------------|--|----|---|--|----|
| 04/05/2019 | Adige  | 18 | A22: intesa vicina Ma Fugatti è cauto   | ...                                      | 8  |
| 06/05/2019 | Arena  | 7  | Bauli a Tedx: «La forza dell'innovazione» - «Innovare per adeguarsi ai tempi»   | Trevisani Manuela                        | 10 |
| 04/05/2019 | Corriere del Veneto Venezia e Mestre               | 7  | Test del Mose, problemi alle valvole - Test del Mose, problemi alle valvole Guerra in aula procura-commissari   | Zorzi Alberto                            | 13 |
| 05/05/2019 | Corriere del Veneto Venezia e Mestre               | 17 | Coge Mantovani e Mantovani, i destini s'incrociano in 20 giorni   | Zorzi Alberto                            | 15 |
| 05/05/2019 | Corriere della Sera                                | 29 | Intervista a Dan Labbad - Lendlease punta 5 miliardi su Milano «Il futuro? Rigenerare le periferie»   | Basso Francesca                          | 17 |
| 05/05/2019 | Gazzettino Pordenone                               | 7  | Il Comune attacca «Lavori a rilento» - Bretella sud, i tempi non convincono   | Agrusti Marco                            | 19 |
| 05/05/2019 | Gazzettino Pordenone                               | 14 | Cimpello-Sequals, appello in Regione  | Padovan Lorenzo                          | 21 |
| 04/05/2019 | Gazzettino Treviso                                 | 5  | Effetto Canova: crolla il mercato immobiliare - Troppi decolli: precipita il mercato della casa   | Zanardo Mattia                           | 23 |
| 04/05/2019 | Gazzettino Venezia                                 | 17 | Cavallin: «Ampliare la casa di riposo»  | S.Zanf.                                  | 25 |
| 06/05/2019 | Giornale   | 10 | Di crescita e «sblocca cantieri» paralizzati Servono 52 leggi per far partire i decreti   | AnS                                      | 26 |
| 06/05/2019 | Il Fatto Quotidiano                                | 22 | "Controlli laschi", ambientalisti contro il codice degli appalti  | Sansa Ferruccio                          | 27 |
| 06/05/2019 | Italia Oggi Sette                                  | 13 | Qualificazione delle imprese di costruzioni facilitata con l'estensione a 15 anni della validità dei requisiti. Lo prevede il decreto Sblocca cantieri - Gare, requisiti a lunga scadenza | Mascolini Andrea                         | 29 |
| 04/05/2019 | Milano Finanza                                     | 45 | Proprietà privata - Mainardi lancia Telecamere in Cantiere per monitorare lo stato dei lavori   | Carosielli Nicola                        | 31 |
| 01/04/2019 | Milano Finanza Patrimoni                           | 14 | Investire in capitale - Nuova Milano, scommessa vincente  | Carcano Roberto                          | 32 |
| 01/04/2019 | Milano Finanza Patrimoni                           | 19 | La capitale segna il passo  | Carcano Roberto                          | 37 |
| 04/05/2019 | Nuova Venezia                                      | 23 | Comitato di gestione tutti presenti al Porto di Venezia   | ...                                      | 42 |
| 04/05/2019 | Nuova Venezia                                      | 15 | Per i montacarichi appalto confermato alla ditta Del Bo   | ...                                      | 43 |
| 05/05/2019 | Nuova Venezia                                      | 23 | Blitz per l'A4 gratuita 45 attivisti no global rischiano la condanna  | Bon Rubina                               | 44 |
| 04/05/2019 | Nuova Venezia-Mattino di Padova-Tribuna di Treviso | 14 | Contratti da 500 milioni sulla piattaforma Consip   | ...                                      | 46 |
| 06/05/2019 | Repubblica Affari&Finanza                          | 24 | I numeri - 17% Macchine per l'edilizia  | ...                                      | 47 |
| 06/05/2019 | Sole 24 Ore  | 6  | Il tribunale imprese «teme» class action e nuovi fallimenti - Tribunali imprese a rischio ingorgo   | Maglione Valentina - Mazzei Bianca_Lucia | 48 |

**EDILIZIA.** Ance Verona ed Esev-Cpt con il patrocinio della Regione

# Sicurezza nei cantieri Il progetto per i giovani

Con «100+100» gli studenti dell'ente e di vari istituti hanno creato un monolocale sperimentando le regole

L'intuizione e la proposta sono arrivate da Ance Verona ed ente bilaterale Esev-Cpt. Poi il patrocinio della Regione, la condivisione dell'Ufficio scolastico territoriale provinciale e del dipartimento di Scienze umane dell'ateneo locale. Il progetto, denominato «100+100» e avviato a inizio ottobre 2018, ha creato una comunità di apprendimento interdisciplinare in edilizia, che ha coinvolto 140 studenti, guidati da 10 docenti e formatori di 6 scuole. Oltre a Esev-Cpt, Centro di formazione professionale Cnos-Fap San Zeno e gli istituti tecnici Cangrande, San Zeno, Ferraris Fermi, Marconi.

**IN CANTIERE.** Tutti al lavoro in un vero cantiere, ciascuno nell'area di formazione di pertinenza, per apprendere i fondamenti di un'autentica «cultura di filiera». Il mondo dell'edilizia sta cambiando rapidamente: gli impianti e i metodi costruttivi evolvono e richiedono operatori non solo altamente specializzati, ma anche capaci di una collaborazione fattiva e un dialogo continuo. Le sinergie hanno portato a un risultato concreto: la realizzazione di un monolocale interamente costruito dai ragazzi e presentato ieri, nel corso di un evento che si è svolto all'Auditorium della Camera di commercio alla presenza, tra gli altri, del sindaco di Verona Federico Sboarina e del direttore dell'ufficio scolastico regiona-

le, Augusto Celada.

**DOCUFILM.** Le fasi del progetto sono state raccontate in un docufilm dal titolo «Smettiamola di chiamarli sogni, è ora di chiamarli progetti», realizzato da Patrizia Adami e Riccardo Canovai e da un reportage fotografico esposto nel foyer dell'auditorium a cura di Giorgio Marchiori.

«Con «100+100» i ragazzi hanno messo a fuoco le regole sulla sicurezza e le hanno sperimentate direttamente in cantiere», commenta Carlo Trestini presidente di Ance Verona. «La cultura della sicurezza nei posti di lavoro è importante e va acquisita sin dai banchi di scuola. Ciò che oggi richiede l'edilizia è capire che si deve lavorare in team ciascuno per le proprie competenze e questo è il punto di forza del progetto».

**PROGETTO PILOTA.** Si tratta di un'esperienza pilota, prima del genere in Italia, che il ministero dell'Istruzione potrebbe prendere a modello.

Sono due le fasi che hanno impegnato gli studenti: la prima, dedicata alla progettazione esecutiva, sia edilizia che impiantistica, di un monolocale; la seconda, all'organizzazione di un effettivo cantiere nel laboratorio di Esev-Cpt, nella sede di via Zeviani 8. Il monolocale realizzato è completo di impianti ad alta efficienza energetica e tecnologica. • **Va.Za.**



Gli studenti in Camera di commercio alla presentazione del concorso



# Burocrazia e riforma degli appalti

## «Funzionari, risorse per difendersi»

Proposta della Uil in commissione. «Indennità garantite in altre regioni, non da noi»

**TRENTO** Nel disegno di legge sulla semplificazione, la giunta provinciale del Trentino vuole modificare la normativa sugli appalti, passando dal sistema ad offerta economicamente più vantaggiosa al massimo ribasso, pur in versione «mitigata». Lo scopo: snellimento e sburocratizzazione. La Uil interviene, ricordando che, a differenza del resto d'Italia, in Trentino non si dà un incentivo ai funzionari specializzati che seguono gli appalti. Compenso che incentiva a intraprendere questo tipo di attività, più complesse ma soprattutto più a rischio di altre, tanto che spesso i soggetti attivano forme di assicurazione personale.

Dato che il tema non è nuovo, a giugno 2017 l'allora assessore Mauro Gilmozzi rispondeva all'Ance che attaccava la «burocrazia difensiva» argomentando: «È richiesta di protezione: il funzionario responsabile chiede protezione per i rischi penali, amministrativi, personali che la sua professione comporta».

Adesso si sta mettendo mano alla disciplina, perciò la Uil trentina — con il segretario generale Walter Alotti e la segretaria Uil Fpl Marcella Tomasi — giovedì in terza commissione proporrà di introdurre anche in Trentino ciò che funziona già altrove. «La Uil proporrà assieme agli altri sindacati confederali, una modifica dell'articolo 25 del disegno di legge». «Ci riferiamo all'estensione anche al personale di Provincia, Enti funzionali e strumentali, Comuni e Municipalizzate — che si occupa di contratti di servizi e forniture (definizione ad esempio di capitolati e gare) — degli incentivi previsti dal Codice appalti nazionale per i dipendenti pubblici che gestiscono gare e eseguono contratti. Incentivi già da più di un anno garantiti nelle altre regioni e totalmente al palo da noi».

«La nostra legge — approfondisce Tomasi — è prece-

dente a quella nazionale. Il meccanismo di incentivazione, previsto, è però sospeso, non definito. Non si tratta di un aggravio dei costi a carico del pubblico: il costo viene conteggiato nell'appalto stesso», quindi è a carico di chi vince la gara. I funzionari, in caso di contestazioni, «devono rispondere personalmente, con le loro risorse e la loro abitazione, e a volte si arriva fino al penale», ricorda la sindacalista, che indica come invece i tecnici che si occupano di progettazione e direzione lavori abbiano già da tempo ottenuto questa indennità.

Da considerare inoltre che il personale che costituisce il pool appalti dell'Apac (la centrale provinciale) è composto da poche persone altamente specializzate. Forse si può arrivare a una cinquantina di persone considerano i comuni di Trento e Rovereto e gli altri esperti sparsi sul territorio.

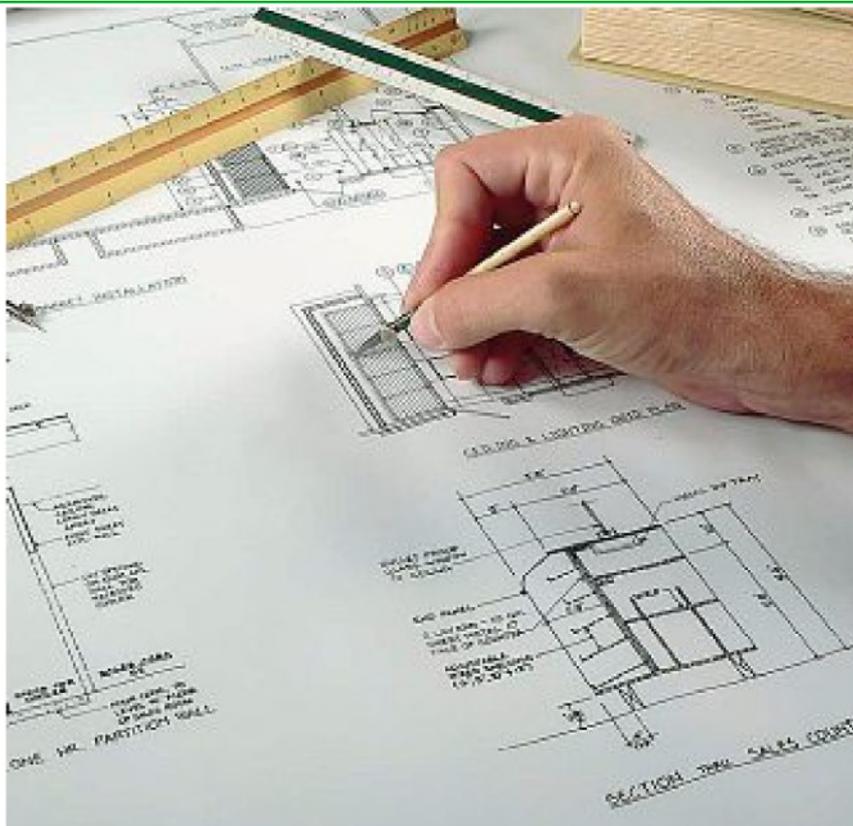
Accendere i riflettori su questo tema «consentirebbe, finalmente, di sbloccare anche la contrattazione provinciale (di Enti Locali e Sanità), ancora ferma su questo punto e di destinare a personale amministrativo e tecnico, che si assume pesanti responsabilità (anche penali). Gli incentivi (oggi garantiti solo a pochi lavoratori del settore lavori pubblici) garantirebbero un miglioramento della produttività, la riduzione di ricorso a consulenze esterne e, essendo totalmente extracontrattuali, non comporterebbero né un aumento della spesa contrattuale del personale, né un aumento dei costi per le aziende in gara, in quanto già compresi negli oneri complessivi definiti in sede di progettazione» insiste il segretario generale Alotti.

La proposta dei sindacati è valida nel momento in cui si mette mano alla normativa, a prescindere che si ricorra o meno all'appalto al «massimo ribasso».

**Enrico Orfano**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Segretario**  
Marcella  
Tomasi Uil Fpl

**Nel mirino** Gli appalti sono da tempo bloccati a causa della «burocrazia difensiva»

## DA AVATI A MOGOL E GUERRI

# Forza Italia arruola gli intellettuali «Fare politica è costruire insieme»

*Tajani alla convention di Italia Protagonista: «Valori comuni»*

**Roma** «Cosa accomuna me e Gasparri? Siamo sempre stati dalla stessa parte. Perché abbiamo sempre avuto dei valori comuni. Non abbiamo mai cambiato bandiera. Senza una riflessione sui valori non si può fare politica».

Antonio Tajani chiude la convention di Italia Protagonista con il ricordo di un'amicizia che ha attraversato i decenni, dai tempi della comune frequentazione del Liceo Tasso di Roma, fino alla militanza nello stesso partito. Lo fa in un appuntamento fortemente voluto da Maurizio Gasparri che ha mobilitato la sua rete e la sua fondazione - Italia Protagonista - per ricordare la storia, le radici e l'identità profonda del centrodestra e riportare sotto i riflettori un modo di fare politica fatto di ascolto e di attenzione verso i problemi concreti, segnato non a caso dal ricordo della figura di Altero Matteoli.

«La nostra fondazione deve lavorare per il centrodestra. Solo nel 1994 nasce il centrodestra, merito di Silvio Berlusconi che non ha mai perso l'orizzonte del centrodestra. Al suo interno ci sono priorità diverse, ma bisogna avere visione di sintesi assieme, sempre. Politica è pazienza e costruire assieme. Questo è fare politica, questo è essere alternativi alla sinistra. Noi vogliamo difendere concretamente gli interessi morali e materiali della nostra Nazione» dice Gasparri. Questi valori vengono declinati attraverso ospiti provenienti da tutti i settori della società civile. C'è Giordano Bruno Guerri a raccontare il suo libro «Disobbedisco» sull'impresa di Fiume. Pupi Avati lancia un appello per il cinema italiano, un grido accorato e un invito a rialzare la testa. «Il momento attuale è tragico. Le parole non contano, solo i fatti: il cinema italiano quasi non esiste più e gli incassi peggiorano costantemente. C'è un deficit di creatività assolutamente devastante, bisogna tornare ad essere ambiziosi».

Mogol, da presidente della Siae, punta, invece, il dito verso il governo per il voto contrario sulla direttiva *Copyright* in Europa. «L'opposizione del governo italiano al diritto d'autore, assieme a pochi altri governi europei, è inspiegabile. Non capiamo perché, a parte per le pressioni delle lobby e il giro di soldi che c'è dietro». Si susseguono poi gli interventi di Padre Enzo Fortunato, direttore della Sala Stampa della Basilica di San Francesco d'Assisi, Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, di Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance, Massimiliano Giansanti numero uno di Confagricoltura, del presidente di Federesuli, Antonio Ballarin, dell'imprenditore Andrea Montelpare, di Alessandro Giuli per l'Associazione di giornalisti Lettera 22. Infine Antonio Tajani, riprendendo il *leit motiv* della concretezza lancia il suo appello al voto per le Europee: «Nel Parlamento europeo servono persone che abbiano una visione politica. Soltanto così sconfiggiamo tecnocrati e burocrati che prendono spazio quando non c'è politica. Ecco perché bisogna votare Forza Italia, perché è il solo voto utile. Gli italiani hanno parlato, in Molise, in Basilicata. Hanno detto che vogliono un governo di centrodestra omogeneo, dove i ministri hanno tutti lo stesso obiettivo e non fanno una corsa spasmodica a chi cresce di più nei sondaggi».

**FdF**



**IL DOCUMENTO ANCE**

# «Correttivi sì, ma non sblocco» Gli investimenti non ripartono

**Rilievi dei costruttori lunedì al Senato. «Rischia di essere ottimista la crescita prevista»**

ROMA

I correttivi alle norme ci sono e in molti casi sono utili; ma non ci sarà un vero sblocco dei cantieri finché non saranno varate misure capaci di incidere a fondo sulle pesantissime procedure autorizzative a monte della gara di appalto. Queste norme, nel decreto legge sbloccacantieri, non ci sono. Il Parlamento, però, può ancora inserirle.

È questa la posizione che porterà, in sintesi, l'Ance lunedì nell'audizione al Senato sul decreto legge 36. I costruttori consegneranno un documento per ribadire che la cosa davvero essenziale ora è il rilancio della spesa per investimenti. Non bastano più le regole, i bandi, i progetti, ma ormai servono soltanto i cantieri veri. E, nel dare una valutazione sul Def approvato dal governo ad aprile, l'associazione dei costruttori ricorderà come dal

2010 a oggi l'Italia abbia perso il 29,4% della spesa mentre nell'area euro la perdita è stata soltanto del 4,8%. Ma quello che più conta è la modalità con cui si arriva a questa forbice allargata. Dal 2010 al 2014 i percorsi italiano ed europeo sono stati paralleli, con una forte riduzione degli investimenti dovuti alla crisi finanziaria e alle politiche di austerità della Ue. Ma dal 2014 le due strade si dividono: il trend italiano continua a calare fino al 2018 mentre quello dell'area euro prima si stabilizza, poi torna a crescere dal 2017.

Lo scorso anno i documenti di finanza pubblica annunciavano una crescita della spesa per investimenti di 850 milioni rispetto al 2017, ma alla fine dell'anno c'è stata una riduzione ulteriore per 1,3 miliardi. Con una differenza fra previsioni e realtà di oltre due miliardi. Anche oggi si ripete lo scenario di promesse e annunci tutti da verificare, ed è qui che gioca un ruolo decisivo quest'anno il decreto legge sbloccacantieri, che era stato presentato dal governo come il provvedimento per far ri-

partire gli investimenti.

La crescita degli investimenti pubblici per il 2019 è prevista dal governo al 5,2%. Ma «a giudizio dell'Ance - afferma il documento - tale stima rischia di essere, anche quest'anno, eccessivamente ottimistica e rischia l'ennesima correzione al ribasso».

Dubbi sono legittimi anche sulla crescita degli investimenti prevista per il 2020 (+10,3%) e per il 2021 (+6,3%).

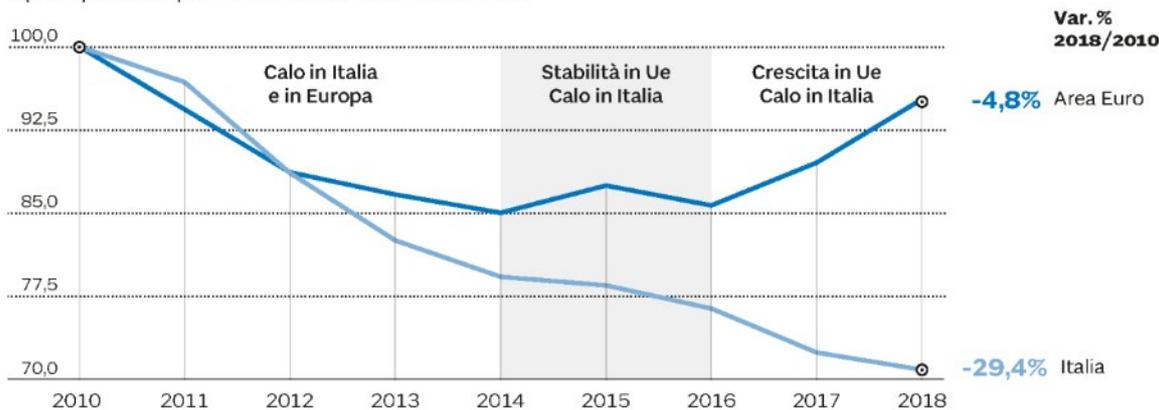
Facendo i conti alla manovra approvata a fine anno l'Ance ricorda che sul totale della manovra di 38,6 miliardi per il 2019 agli investimenti sono andati alla fine poco più del 14%, pari a circa 5,5 miliardi. Ma bisogna anche mettere sul piatto della bilancia «un contenimento delle spese per 12,8 miliardi di cui circa 7,5 miliardi assicurati da minore spese in conto capitale che riguardano, tra l'altro, definizamenti e riprogrammazioni di trasferimenti alle Ferrovie dello Stato, all'Anas e al Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie».

— **G.Sa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Investimenti fissi lordi della Pubblica amministrazione

Spesa pubblica per investimenti. Base 2010 = 100



Fonte: Ance



# Sbloccacantieri al palo

## Allarme sulla crescita

### LE REAZIONI

**Conte: Dl lento ma utile**  
**Domani vertice al Senato**  
**Ance: ridurre la burocrazia**

Decolla il dibattito sui limiti dello sbloccacantieri. Il primo ad ammettere difficoltà è il premier Giuseppe Conte: «È vero, il decreto richiede qualche tempo in più, ma era importante anticipare la riforma del codice appalti». Domani primo vertice

maggioranza-governo al Senato per decidere tempi ed emendamenti. Le opposizioni attaccano: «Lo sbloccacantieri è diventato blocca-cantieri», dice Giorgio Mulè (Forza Italia). Il presidente Ance Gabriele Buia chiede chiarezza sui tempi della riforma del codice e l'introduzione nel Dl di norme che aiutino a ridurre i tempi della burocrazia. Scetticismo sugli effetti nel 2019. «Per i commissari tempi lunghi, il +5,5% previsto dal governo per gli investimenti non ci sarà senza accelerazione».

**Giorgio Santilli** — a pag. 2

# Conte: Dl cantieri lento ma utile

## Ance: ridurre la burocrazia

**Vertice al Senato.** Riunione di maggioranza per decidere emendamenti e tempi più lunghi del decreto Buia: intervenire su procedure a monte della gara e limitare il danno erariale, difficile partire nel 2019

**Giorgio Santilli**

ROMA

Si apre la discussione sui limiti dello sbloccacantieri. Il primo ad ammettere difficoltà è lo stesso premier Giuseppe Conte. «È vero - dice - lo sbloccacantieri richiede qualche tempo in più, è chiaro che se vado a semplificare le procedure non è che domani mattina avrò un cantiere che si sblocca solo per questo, ma era importante anticipare in qualche modo la riforma del codice degli appalti che in qualche modo abbiamo pre-ordinato».

Domani al Senato entra nel vivo il confronto su come modificare il decreto legge. Le commissioni Lavori pubblici e Ambiente ascolteranno imprese, sindacati, comuni. Seguirà una riunione maggioranza-governo coordinata dal viceministro alle Infrastrutture, Edoardo Rixi. Lì si capirà meglio su quale strada intenda andare la maggioranza e come risponderà a critiche e proposte che nelle audizioni non mancheranno.

Fucili puntati sullo sbloccacantieri anche dalle opposizioni. «Il governo - dice Giorgio Mulè, portavoce dei gruppi parlamentari di Forza Italia - è paralizzato dalle liti da comaril suo interno e ha paralizzato il Paese con i suoi provvedimenti. Con l'ultimo, tragico

paradosso del cosiddetto "sbloccacantieri" che non sblocca un bel nulla ma si è trasformato in un "blocca cantieri"».

Un'anticipazione delle posizioni che porteranno i costruttori dà il presidente dell'Ance, Gabriele Buia. «Appreziamo - dice - il fatto che con questo decreto legge si sia tornati a parlare di una delle grandi emergenze del Paese e siamo d'accordo che il codice appalti debba essere rivisto. Manifesteremo però alcune perplessità e chiederemo integrazioni. Anzitutto, ed è il rilievo più importante, non pensiamo che i commissari, che saranno operativi fra mesi, possano risolvere da soli il grande problema che il decreto legge non affronta: un'accelerazione dei tempi di intervento della burocrazia a monte della gara. Il codice e il dibattito in genere si concentrano molto sulle gare ma lo studio che stiamo facendo dimostra che due terzi delle opere sono bloccate negli iter autorizzativi dei progetti, dove più pesa la burocrazia. Su questo punto il Dl ha due piccole norme su Cipe e Consiglio superiore ma non affronta la questione vera, i tempi della burocrazia. Aggiungo che in questa fase viviamo una paralisi ancora più grave data dal terrore che i funzionari hanno del danno erariale e dell'abuso di ufficio. Queste due fattispecie vanno limitate con paletti chiari e forti, altrimenti staremo sempre alla paralisi della firma e ad

aspettare le decisioni dei Tar e del Consiglio di Stato. Il ministro Toninelli aveva promesso un intervento in questa direzione ma questo intervento non c'è».

L'altra preoccupazione dei costruttori è che la riforma del codice appalti, regolamento compreso, resti «in mezzo al guado». La concatenazione di provvedimenti qui rischia di creare uno stallo per mesi. «Quello che vediamo - dice Buia - è un correttivo all'attuale codice appalti, mentre per avere un nuovo codice dovremo attendere l'intervento organico previsto nel disegno di legge delega che procede per conto suo, con tempi del tutto incerti. Rischiamo seriamente di restare appesi a un regolamento che difficilmente si potrà fare senza una riforma complessiva del codice. Ricordo che nell'attuale codice, sia pure corretto e rivisto, un regolamento non è neanche previsto». Forte scetticismo, infine, che i commissari possano produrre effetti entro



quest'anno. «Vediamo poca chiarezza mentre noi abbiamo proposto chiaramente un commissario per Fs e Anas sul tipo di quello già sperimentato per la Napoli-Bari che è stato capace di mettere in fila le cose e accelerare i tempi delle autorizzazioni e dei pareri». Il rischio non è solo slittare tutto al 2020. «Al 5,5% di aumento degli investimenti previsto dal governo per il 2019 non crediamo, in assenza di un piano chiaro che acceleri tutto. Esperiamo che questo effetto si produca almeno nel 2020. Perché anche lì temiamo molto i 23 miliardi da trovare per evitare l'aumento dell'Iva. La storia ci insegna che poile risorse si trovano sempre tagliando gli investimenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SBLOCCA-CANTIERI, I NODI IRRISOLTI

1

### POTERE DEI COMMISSARI

#### Tutto rinviato, nomi dopo la conversione

##### Lista delle opere in stand by

Non arriveranno prima della conversione del Dl i nomi dei commissari per sbloccare le opere in stallo. Il braccio di ferro interno alla maggioranza sui poteri lascia irrisolto il nodo della lista dei cantieri da rilanciare

2

### PROCEDURE

#### Resta il freno di pareri e burocrazia

##### Mancano le semplificazioni

Lo sblocca cantieri "dimentica" le misure necessarie a tagliare la giungla di pareri e burocrazia. Procedure che in media richiedono 8 anni per arrivare al progetto da mettere in gara e 15 anni per inaugurare l'opera

3

### CODICE APPALTI

#### Tempi lunghi per la riforma

##### Il nuovo regolamento

Quelli contenuti nel Dl sblocca-cantieri sono ritocchi al vecchio codice. Per mettere a punto il regolamento generale attuativo e completare la riforma sarà necessario attendere anche la legge delega e la sua attuazione



##### Presidente

**Ance.** Gabriele Buia: «Non crediamo che gli effetti dello sbloccacantieri si producano nel 2019, se non c'è un forte piano di accelerazione. E per il 2020 temiamo i tagli per far fronte all'aumento Iva»

# A22: intesa vicina Ma Fugatti è cauto

Kompatscher, che ha trattato con il ministro Toninelli: «Sono soddisfatto, non saremo ricattabili. Se non si trova un accordo si farà la newco». Che è però una via complicata

*Via la clausola-paracadute per liquidare i soci privati*

**Per il prezzo di cessione  
il riferimento  
è il patrimonio netto  
di 810 milioni  
e il Fondo ferrovia  
di 688, però vincolato**

Accordo raggiunto, tra il ministro **Danilo Toninelli** e **Arno Kompatscher**, per la nuova concessione di A22. Il presidente della Regione si dice soddisfatto, il governatore trentino, **Maurizio Fugatti**, resta invece cauto. Ora è una questione di prezzo, di come, quando e a quale valore saranno liquidati i quattro soci privati di Autostrada del Brennero spa, che detengono il **14,1575%** del capitale: **Serenissima Partecipazioni (4,2327%)** controllata da A4 Holding, acquisita da Atlantia di Autostrade per l'Italia (famiglia Benetton), **Condotte (0,1%)**, **Banco Popolare (1,9973%)** e **Infrastrutture Cis (7,8275%)**.

Sono stati due giorni di intense trattative. Alla fine, dallo schema di accordo che dovrebbe essere sottoposto al Cipe a metà mese, sparisce il riferimento alla clausola di risoluzione in caso di mancata intesa con i privati e ogni riferimento temporale. La clausola di salvaguardia era il paracadute chiesto dai sedici soci pubblici territoriali, che il ministro Toninelli, con l'ennesimo ultimatum lanciato nei giorni scorsi, ha voluto cancellare.

Da capire, ora, se la eliminazione di tale clausola darà più forza ai privati nella trattativa per l'uscita da Autobrennero. Kompatscher è convinto non sia così: «Sono soddisfatto. Abbiamo concordato una formula che ci

permette di non essere ricattabili dai privati. Se nel breve tempo, anche meno di 3-4 mesi, non si trova un accordo con i privati

per l'uscita da Autobrennero, si farà una newco». Vuol dire rimettere in pista la costituenda Brenner Corridor. Che però è un'operazione complessa, perché servono almeno **300 milioni** di capitale per partire (e dove li trovano Province, Comuni e Camere di commercio socie di Autobrennero?), e c'è da gestire il passaggio del ramo di azienda da Autobrennero, con le relative perizie di stima ed i tempi (lunghi) necessari. Kompatscher si sente garantito anche sul tema dei **164 milioni** di extraprofitti (utili accumulati in regime di proroga dall'1 maggio 2014, ndr): «C'è l'impegno politico del governo a restituirli ai territori in caso di soccombenza al Tar nei confronti dell'erario».

Se ci sarà l'ok del Cipe, previo passaggio all'Art (Autorità di regolazione dei trasporti), poi sull'accordo di cooperazione che evita la messa a gara della concessione trentennale servirà il parere della Corte dei conti, quindi il Decreto interministeriale (economia e finanze, più infrastrutture e trasporti). Realisticamente, lo sblocco della concessione potrebbe esserci in autunno.

Nel frattempo, appunto, vanno liquidati i privati. «Credo che in un paio di riunioni un'intesa sul prezzo la troveremo» dice Kompatscher, fiducioso. Che è pure convinto che entro un anno si possa introdurre la tariffa ambientale: «È più facile del previsto» dice «in ogni caso i soci sono garantiti dalla possibilità di utilizzare gli accantonamenti futuri del Fondo ferrovia per finanziare le opere intermodali». Questione di prezzo, dunque.

«Con l'aiuto degli advisor troveremo un'intesa» assicura il presidente della Regione. Gli advisor sono Intermonte per Autobrennero, Equita sim per i soci privati. Si è parlato di un valore tra i **150** e i **200 milioni** di euro. «Non dico nulla per non influenzare la trattativa. Ma se si rapportano le quote private al valore patrimoniale non si sbaglia di molto» dice Kompatscher. Autobrennero, a fine 2018, aveva un patrimonio netto di **810,4 milioni** e accantonato **688 milioni** per il Fondo ferrovia. Su cui, anche, i privati vogliono mettere le mani. Ma fino al 30 aprile 2014 era un fondo per legge vincolato al finanziamento della galleria del Brennero e delle tratte di accesso. All'epoca ammontava a **550 milioni**. Ed i soci pubblici di Autobrennero sono straconvinti che questo sia patrimonio indisponibile, su cui i privati nulla possono vantare. In ogni caso, per utilizzare il Fondo ferrovia - sia per liquidarlo in parte ai privati, sia per anticipare i proventi della futura tariffa ambientale - sarebbe necessaria una modifica della legge istitutiva 449 del 1997. Nella lettera inviata al Mit da Kompatscher, si rimanda all'intesa con tutti gli enti: giunte, consigli comunali, consigli camerali saranno chiamati nei prossimi mesi ad esprimersi formalmente.

Che ne dice Fugatti? «Sono moderatamente ottimista. Ma vediamo cosa dirà il ministero. Io resto cauto» dice il governatore trentino, marcando la differenza rispetto alla soddisfazione di Kompatscher «È una partita importante, non facile da chiudere». Con la eliminazione della clausola di salvaguardia si dà più potere ai privati da liquidare? «Questo è da interpretare e da vedere» risponde Fugatti. Prudenza, appunto. **Do. S.**





Traffico  
sull'auto  
strada  
A22  
A fianco,  
Maurizio  
Fugatti



CONFINDUSTRIA VERONA

Bauli a Tedx: «La forza dell'innovazione» PAG 7



L'INTERVENTO. Il presidente di Confindustria Verona, Michele Bauli, ha portato la sua esperienza al workshop «Unlearning: impara, disimpara, reimpara»

# «Innovare per adeguarsi ai tempi»

## Dalla difficoltà per le nuove realtà alla formazione: «L'impresa è fatta di persone, migliori sono e migliore diventa l'azienda»

Manuela Trevisani

«Disimparare per imparare è un'idea antica, ma sempre attuale. Le aziende vivono in un contesto in costante cambiamento e ciò richiede grande flessibilità e capacità di adattarsi». Per questo motivo Michele Bauli, presidente di Bauli spa e alla guida di Confindustria Verona, ha deciso con il suo gruppo di sostenere TedxVerona, partecipando alla co-creazione del workshop «Unlearning: impara, disimpara, reimpara».

«È importante disimparare a fare le cose come si sono sempre fatte e adeguarle al nuovo contesto», spiega Bauli. «TedxVerona è un momento in cui si possono scoprire idee innovative e questo per un'impresa è importantissimo. La nostra azienda ha colto quest'occasione per trovare un momento per riflettere». Tradurre le idee in realtà imprenditoriali non sempre è facile però. Il mondo delle startup è composto oggi da circa diecimila aziende, che danno lavoro a 55mila persone, ma finora la politica industriale non sempre si è dimostrata attenta a queste realtà. «In Italia ci sono tanti giovani pronti a sviluppare progetti

innovativi, ma hanno difficoltà a concretizzarli, perché non riescono a trovare i finanziamenti necessari», osserva il presidente di Bauli spa. «Rispetto a quanto avviene nel mondo anglosassone, da noi c'è molta più difficoltà a reperire risorse per le aziende appena nate: nel nostro Paese si sta iniziando adesso a capire l'importanza e l'auspicio è che ci sia un'accelerazione, perché il contesto economico ha bisogno di innovazione, e in fretta».

Un'innovazione che riguarda le nuove imprese, ma anche quelle già consolidate sul mercato. «La classe imprenditoriale è pronta ad assumersi sempre tanti rischi e a lanciarsi in campi anche un po' sconosciuti», prosegue. «Siamo consapevoli dell'importanza dell'innovazione, perché un'azienda non può continuare a fare sempre le stesse cose, ma deve adattarsi al contesto in cambiamento. A Verona ci sono imprese che sono leader mondiali nel proprio settore e questo anche perché hanno saputo innovarsi costantemente».

Per fare ciò occorre un ecosistema adeguato, in grado di stimolare il cambiamento, di sostenerlo, occorrono politiche industriali a favore

dell'innovazione. «Ci sono due strade possibili da percorrere: quella degli aiuti, della defiscalizzazione dei capitali di rischio, degli incentivi allo sviluppo, e poi un'altra più solida, la strada di strutturare il mercato dei capitali, in modo da rendere più facile e meno costoso per le aziende l'accesso e il reperimento di risorse in Italia».

In termini concreti, poi, l'innovazione può penetrare in azienda attraverso diversi canali: «La formazione dei dipendenti è fondamentale, perché l'impresa è fatta di persone e migliori sono le persone migliore è l'azienda», prosegue il presidente di Bauli spa. «Investire in formazione è difficile perché non c'è una formula di ritorno del capitale, ma i risultati si ottengono nel lungo periodo». Imprescindibile, inoltre, è la digitalizzazione. «Le nuove tecnologie comportano investimenti, ma aiutano le aziende a rendere i propri processi più facili e veloci», conclude. «Un ruolo altrettanto rilevante lo ricoprono i social: i giovani non guardano la televisione, utilizzano questi canali e le imprese devono adeguarsi a un diverso modo di comunicare per raggiungere sempre nuovi segmenti». •



## I numeri

12

## SONO 12 GLI SPEAKER SALITI SUL PALCO

Grande partecipazione ieri alla Gran Guardia per gli speaker che sono saliti sul palco di TedxVerona tra esperti di marketing e innovazione, futuri scienziati, musicisti amanti dell'improvvisazione, fotografi, eccellenze nel campo dell'intelligenza artificiale e talent manager del mondo di Hollywood.

22

## AL LAVORO 22 PERSONE NELLO STAFF DI TEDX



Sono 22 i membri dello staff TedxVerona che, sotto la guida del presidente Francesco Magagnino, nella foto, hanno lavorato negli ultimi mesi per l'evento. A questi vanno aggiunti un'ottantina di volontari, ingaggiati per questo fine settimana.

1.000

## ALLA GRAN GUARDIA C'ERANO 1000 PERSONE

Nei due giorni di lavoro sono state 1000 le persone accolte nell'Auditorium della Gran Guardia per assistere ai racconti degli speaker di TedxVerona, a cui si deve aggiungere il pubblico della sala streaming, più tutti i partecipanti ai laboratori di sabato, sempre in Gran Guardia.

## Nicola Rizzoli

## «Facevo l'architetto... Ho arbitrato ai Mondiali»

«Quando si intraprende un percorso, non si sa dove si arriva». Nicola Rizzoli è partito da una laurea in architettura ed è arrivato ad arbitrare partite di calcio importantissime, come la finale dei Mondiali 2014 in Brasile, tra Argentina e Germania. Nel 2014 e 2015 ha ricevuto il premio come miglior arbitro del mondo assegnato dall'International federation of football history and statistics. «Io lavoravo come architetto, ma per passione mi divertivo ad arbitrare, finché non è arrivato il momento di scegliere tra queste due carriere e l'amore per il calcio ha prevalso», racconta Rizzoli, salito ieri sul palco di TedxVerona. «È stato un percorso in crescendo, anche se quando parti, non sai di preciso dove arriverai: dirigere partite importanti come quelle



Nicola Rizzoli

dei mondiali vuol dire avere alle spalle almeno venti anni di arbitraggio. Con il tempo impari ad avere il controllo, a essere equilibrato, ad avere le tue esperienze per capire come si sviluppano le dinamiche di gioco e fare al meglio il lavoro», racconta Rizzoli. «Non c'è nessun segreto, se non quello di imparare dai propri errori e decidere di andare avanti superandoli». **M.T.R.**

## Bruno Bertelli

## «I piccoli conflitti possono portare a grandi soluzioni»

Nel 2017 Bruno Bertelli è stato inserito da Adage, una delle principali testate di comunicazione, tra i personaggi creativi più influenti al mondo. Ma Bertelli è partito dalle sponde dell'Adige. Ai tempi del liceo classico, il Maffei, era seduto fianco a fianco con l'ex sindaco Flavio Tosi, e ora è ad di Publicis Italia e global chief creative officer di Publicis Worldwide. «Dopo il Maffei, ho studiato semantica a Siena, poi mi sono trasferito a New York, iniziando a muovermi nel campo della pubblicità», racconta Bertelli. «Ho viaggiato tanto prima di rientrare in Italia e l'esperienza all'estero mi è stata utile anche per specializzarmi sui grandi brand internazionali, come Nestlé, Heineken o Diesel». Sul palco di TedxVerona Bertelli ha



Bruno Bertelli

spiegato la "small bang theory". «Oggi viviamo in un mondo, in cui siamo sempre in totale accordo o disaccordo con gli altri», ha spiegato il pubblicitario. «Io credo, invece, che i piccoli conflitti portino grandi soluzioni. Confrontarsi è un modo per guardare avanti, per fare progressi. Se non ci mettiamo in discussione, restiamo dove siamo». **M.T.R.**



Il presidente di Confindustria Verona, Michele Bauli, ha partecipato al Tedx Verona organizzato in Gran Guardia

# Test del Mose, problemi alle valvole

Tecnici al lavoro. Scontro Cvn-procura in tribunale nel processo alle aziende

**VENEZIA** Un problema ad alcune valvole è emerso dai test dello scorso 18 aprile sulle paratoie del Mose della schiera di Lido Sud. Ora i tecnici sono al lavoro per capire che cosa sia successo e risolverlo. Intanto ieri si è aperto il processo sulla responsabilità amministrativa delle aziende e il commissario del Cvn Giuseppe Fiengo ha parlato di fronte ai giudici: «Noi non siamo i consorziati - ha detto - Dovrebbero chiamare qui i vecchi amministratori».

a pagina 7

# Test del Mose, problemi alle valvole Guerra in aula procura-commissari

Tecnici del Cvn al lavoro. Fiengo in tribunale: noi non abbiamo responsabilità

**VENEZIA** Il primo test è stato eseguito lo scorso 18 aprile, quando sono state sollevate per la prima volta 5 paratoie della schiera di Lido Sud, lato San Nicolò. E dalla prossima settimana ci saranno altre prove. Ma nel frattempo i tecnici del Consorzio Venezia Nuova sono al lavoro per risolvere un piccolo inghippo emerso due settimane fa: alcune valvole che permettono alle enormi paratoie di alzarsi dal fondale non avrebbe funzionato regolarmente, lasciando passare un po' di aria e acqua. Non dovrebbe essere un problema grave e i tecnici stanno valutando se non sia nemmeno necessario sostituirle. I test servono proprio a verificare il funzionamento del sistema «reale», ma è l'ennesimo problema dopo che in occasione dei test del 2016 alla schiera di Lido Nord le dighe laterali, dal lato di Punta Sabbioni, non erano rientrate bene nei loro alloggi a causa dei sedimenti che si erano incuneati al di sotto.

L'altro tema che da un anno crea apprensione è quello della corrosione degli «steli» delle cerniere, l'elemento di collegamento tra il «maschio» e la «femmina» del gruppo di connessione tra cassoni e paratoie. In realtà dal Consorzio spiegano che si tratta più che altro di ossida-

zione, ma nei mesi scorsi lo stesso provveditore Roberto Linetti aveva ipotizzato la sostituzione degli steli più deteriorati, che sono i primi a essere stati posizionati proprio a Lido Nord. In ogni caso per affrontare al meglio il problema il Cvn sta lavorando a un bando di gara per la manutenzione delle cerniere secondo cui il vincitore si dovrà fare carico anche degli studi sui problemi presenti: e dunque, per esempio, dire se sia sufficiente ripulire l'ossidazione oppure se sia meglio la sostituzione degli steli.

Ieri si è invece aperto, di fronte al tribunale, il processo sulla cosiddetta responsabilità amministrativa delle aziende, legata all'inchiesta Mose. Sul banco degli imputati, dopo i patteggiamenti, sono rimasti proprio il Consorzio e due dei soci, ovvero Condotte e Grandi Lavori Fincosit. Ieri il Cvn, con gli avvocati Filippo Sgubbi e Paola Bosio, ha sollevato le prime eccezioni e in aula c'era anche il commissario Giuseppe Fiengo, che ha preso la parola. «Noi non siamo i consorziati - ha detto parlando anche per conto del collega Francesco Ossola, entrambi nominati dalla Prefettura di Roma su indicazione dell'Anac - Dovrebbero essere chiamati i vecchi amministratori, io non voglio sostenere la

difesa di persone che per me non sono state perbene». In realtà il Consorzio è andato a processo, dove rischia di pagare una sanzione che potrebbe essere al massimo di alcune centinaia di migliaia di euro, non per difendere Giovanni Mazzacurati o Piergiorgio Baita, ma per ribadire che da tutta la vicenda delle tangenti del passato l'ente non ci ha guadagnato, anzi si trova ancora oggi a pagare le conseguenze. «E paghiamo con i soldi che in realtà ci servirebbero per completare l'opera», ha aggiunto Fiengo. La procura però tira dritto. «Non ci sono due Consorzi - hanno detto i pm Stefano Ancilotto e Stefano Buccini - I commissari sono stati chiamati a raccogliere i cocci del passato e se non possono prendersi la responsabilità penale, che è personale, si devono fare carico di quella amministrativa». Il tribunale deciderà sulle eccezioni il 21 giugno.

**Alberto Zorzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## La vicenda

● Dopo i vari processi alle persone fisiche dell'inchiesta del Mose, ora è la volta della aziende, accusate per la responsabilità amministrativa

● Secondo la legge, infatti, se l'azienda non ha predisposto un modello organizzativo per impedire ai propri manager di commettere dei reati, deve pagare una sanzione pecuniaria

● Dopo che Mantovani, Adria Infrastrutture, Coop San Martino e Nuova Coedmar hanno patteggiato, restano a processo Cvn, Condotte e Grandi Lavori Fincosit



### Prove in corso

Il sollevamento delle paratoie di Lido Sud avvenuto lo scorso 18 aprile. Ci saranno nuovi test dal 7 al 9 maggio e poi la conclusione il 14 maggio

# Coge Mantovani e Mantovani, i destini s'incrociano in 20 giorni

## Il crac della prima incide sul concordato della seconda: decisioni a fine mese

**PADOVA** Venti giorni per definire i destini incrociati di Mantovani e Coge Mantovani. Da un lato la «vecchia» Mantovani che deve presentare il concordato preventivo, il cui piano cambierà in parte a seconda; dall'altro lato, la sorte che vivrà Coge Mantovani, sospesa tra l'ingresso di un nuovo socio e il rischi del fallimento. E proprio per quest'ultima azienda, nata l'anno scorso con l'affitto del ramo costruzioni di Mantovani da parte della lombarda Coge, la data chiave sarà il 23 maggio, quando si dovrà presentare di fronte ai giudici del tribunale di Padova, per rispondere delle istanze di fallimento depositate in questi giorni da alcuni dipendenti, che aspettano gli stipendi da dicembre. Mantovani dovrà invece depositare entro il 26 il piano concordatario, che sarà poi vagliato da giudici e creditori. In pochi giorni si deciderà dunque il futuro della società padovana, che è stata per anni il colosso veneto delle costruzioni tra Mose, strade e ospedali e che dopo gli scandali e gli arresti del 2013 e del 2014 è entrata in una crisi da cui sta cercando disperatamente di uscire.

Nel frattempo domani i lavoratori si riuniranno in assemblea per decidere che cosa fare, mentre i vertici di Coge - la lombarda Costruzioni generali che ha affittato dallo scorso luglio il ramo d'azienda operativo di Mantovani e che a febbraio ha anche presentato una proposta di acquisto con un paio d'anni di anticipo, ora al vaglio dei commissari - promettono che proprio questa settimana saranno in grado di presentare il socio internazionale che darà una boccata d'ossigeno alle casse della società e permetterà di saldare tutti gli stipendi arretrati.

Sono settimane concitate, dunque, e i destini delle due società sono incrociati non

solo dalle date. Appena saputo dell'istanza di fallimento presentata dai dipendenti per Coge Mantovani, anche i vertici della Mantovani stessa hanno iniziato a lavorare con i consulenti per anticipare eventuali esiti nefasti. Di fatto il piano concordatario in via di costruzione verrà affiancato da una sorta di versione bis, che può essere già costruita. Se cioè la nuova società - nata per il rilancio di Mantovani e che si è incagliata da un lato sul «no» dei commissari del Consorzio Venezia Nuova all'affidamento di nuovi cantieri del Mose (su cui invece i compratori facevano conto), dall'altro su una serie di appalti all'estero che però finora sono rimasti solo sulla carta - dovesse saltare per aria, il ramo d'azienda delle costruzioni ritornerebbe in pancia a Mantovani, con la conseguenza di dover riscrivere il piano concordatario. Mantovani, che ora di fatto si era concentrata nella gestione delle commesse estere e delle partecipazioni, come il terminal di Fusina e gli ospedali, si troverebbe a dover riprendere i lavori aperti e i dipendenti, che però nel frattempo sono più che dimezzati dai 116 originariamente trasferiti al nuovo soggetto a circa una cinquantina.

I primi a dubitare delle promesse di Coge, per altro, sono proprio i dipendenti, che in questi mesi di parole ne hanno sentite tante, senza però ricevere nemmeno una busta paga dopo quella di novembre. Pare che negli ultimi incontri siano volate anche parole grosse, con qualche sindacalista che ha dato dei «mercenari» all'avvocato John Visendi, che sta curando l'operazione per conto della famiglia lombarda Ferrari, e al suo team di consulenti.

**Alberto Zorzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## La vicenda



Atto finale Sit-in per Coge Mantovani

● Un gruppo di dipendenti di Coge Mantovani, l'azienda nata lo scorso anno dall'affitto d'azienda del ramo costruzioni di Mantovani da parte della lombarda Coge, ha depositato al tribunale di Padova un'istanza di fallimento dell'azienda che non paga gli stipendi da novembre 2018

# Lendlease punta 5 miliardi su Milano

## «Il futuro? Rigenerare le periferie»

Labbad, ceo Europa: investiamo per sbloccare opportunità. I progetti per Santa Giulia e Mind

**MILANO** Il futuro passa dalle città, in particolare dalla «rigenerazione» delle periferie. Milano è all'avanguardia in Italia ed è emblematico il progetto di recupero dell'area su cui sorgeva Expo 2015, affidato da Comune e Regione attraverso la società Arexpo allo sviluppatore australiano Lendlease, impegnato anche nel rilancio di Santa Giulia (quartiere nella zona sud-est di Milano). Il ceo di Lendlease Europe, Dan Labbad, ha incontrato nei giorni scorsi il sindaco Giuseppe Sala e il governatore Attilio Fontana per fare il punto sul progetto, che darà vita a una cittadella dell'innovazione (lo Human Technopole ha già trovato ospitalità nel Palazzo Italia). «Il futuro dell'innovazione sta tornando nelle città — osserva Andrea Ruckstuhl, ceo di Lendlease Italia e dell'Europa Continentale —. Il Mind-Milano Innovation District ha l'ambizione di diventare la porta dell'Italia negli ecosistemi di innovazione globali, quindi educazione, ricerca e innovazione in generale. Un luogo per attrarre i talenti da tutto il mondo». Labbad, australiano di madre trevigiana, conosce bene l'Italia e vede in Milano grandi potenzialità.

**Siete a Milano dagli inizi del Duemila. Ora vi siete impegnati in progetti così rilevanti. Perché?**

«Siamo a Milano da tempo, attivi nelle costruzioni, e in questi anni abbiamo messo a fuoco la nostra strategia a livello globale: siamo competitivi nella rigenerazione urbana, siamo un player mondiale. Siamo presenti anche a Sydney, Melbourne, Perth, Singapore, Kuala Lumpur, Chicago, Boston, Londra. Abbiamo una pipeline di progetti da 71 miliardi di dollari. Milano è una città molto progressista, con un governo regionale e locale che pensa al futuro, così come la comunità d'affari. Sono aperti e vogliono il cambiamento ma servono le competenze e noi possiamo fare la

differenza. Abbiamo preso questa decisione 3-4 anni fa, così abbiamo cominciato a esplorare le opportunità e ora siamo a Santa Giulia e nel Mind. Si tratta di un grande investimento perché sono progetti che non durano un paio d'anni, ma molto tempo e ai quali è legato il nostro brand».

**Quanto avete investito?**

«I due progetti hanno un valore di circa 5 miliardi di euro. Il nostro modello di business è investire per sbloccare le opportunità e attrarre capitale internazionale a Milano. Uno dei motivi per cui le amministrazioni locali sono interessate a un nostro coinvolgimento a Milano è per la nostra capacità non solo di offrire soluzioni per lo sviluppo e la rigenerazione urbana, ma anche di attrarre capitale internazionale, che è quello che stiamo facendo. Talvolta dobbiamo accelerare nella realizzazione, talvolta rallentare a seconda delle condizioni del mercato, ma alla fine quello sarà il valore complessivo sbloccato da Lendlease insieme ai nostri partner nei prossimi 10-15 anni, il tempo necessario alla realizzazione dei due progetti».

**Quali sono le sue difficoltà nell'attrarre investitori stranieri? In genere si lamentano per l'eccesso di burocrazia.**

«I nostri investitori internazionali ci chiedono di venire in Italia perché cercano opportunità da sbloccare ma che loro stessi non possono sbloccare. La burocrazia e il sistema politico sono complicati ovunque, in Australia o in Gran Bretagna o in Asia, ogni Paese è diverso. Crediamo di avere le competenze per sbloccare la complessità. Santa Giulia e il Mind sono progetti di rigenerazione ma hanno anche un'enorme importanza strategica per Milano e l'Italia. Abbiamo trovato molta collaborazione anche se le sfide sono importanti».

**Cosa intende per rigenerazione urbana?**

«Le città oggi stanno vivendo una pressione demografica mai vista così in passato, devo-

no fronteggiare come assorbire questo movimento di persone e il cambiamento della composizione dei loro abitanti. La politica ora comincia a capire che non si tratta più di una questione di costruzioni e mattoni, ma di come usare le città per riflettere un cambio positivo per il futuro: la città deve riflettere le speranze e le aspirazioni dei suoi abitanti. Mentre lo sviluppo tradizionale è fatto di mattoni, terreno e di come trarre profitto da una proprietà nel breve termine. La rigenerazione non parte dalla proprietà ma dalle aspirazioni della città. Il Mind riflette la speranza e l'aspirazione di Milano di stare sul palcoscenico mondiale per quanto riguarda l'innovazione. La sfida è mantenere la città vivibile e alla portata di tutti».

**È stato nominato chief executive del Crown Estate, il fondo sovrano britannico. Quando comincerà?**

«Agli inizi del 2020. Sono onorato: The Crown Estate gestisce un portafoglio da 14 miliardi di sterline di asset appartenenti alla Corona inglese, i cui profitti fanno capo al Tesoro. È un riconoscimento anche all'esperienza e alla cultura di dialogo con il settore pubblico di Lendlease».

**Francesca Basso**



Dir. Resp.: Luciano Fontana

Tiratura: 287680 - Diffusione: 281583 - Lettori: 2034000: da enti certificatori o autocertificati

www.datastampa.it

**Chi è**



● Dan Labbad, 44 anni, è il chief executive officer Europa di Lendlease, colosso mondiale del real estate



**Rendering**

Il rendering del campus universitario al Mind-Milano International District, nell'ex area Expo

**Bretella Sud**

**Il Comune  
attacca**

**«Lavori a rilento»**

La bretella sud rallenta, il Comune di Pordenone è in allerta e chiede un incontro alla Regione per chiarire la situazione. La strada che dovrà collegare la Pontebbana all'autostrada A28 e di riflesso anche alla zona dell'interporto, non sta procedendo secondo i termini stabiliti, questo almeno è il sentore espresso dall'amministrazione comunale pordenonese che ora vuole vederci chiaro.

Agrusti a pagina VII

# Bretella sud, i tempi non convincono

►L'assessore Cristina Amirante chiede un incontro in Regione ►L'opera che collegherà la Pontebbana alla zona dell'interporto «Il cantiere sembra andare a rilento, serve un chiarimento» secondo i programmi dovrebbe essere pronta all'inizio del 2021

**I LAVORI  
SONO VISIBILI  
SOPRATTUTTO  
DA VIA UDINE  
DOVE SI DEVE REALIZZARE  
IL BY-PASS**

**IL NODO**

**PORDENONE** La bretella sud rallenta, il Comune di Pordenone è in allerta e chiede un incontro alla Regione per chiarire la situazione. La strada che dovrà collegare la Pontebbana all'autostrada A28 e di riflesso anche alla zona dell'interporto, non sta procedendo secondo i termini stabiliti, questo almeno è il sentore espresso dall'amministrazione comunale pordenonese, che ora vuole vederci chiaro e stabilire una volta per tutte la data di fine lavori.

**LA PROTESTA**

L'assessore comunale pordenonese Cristina Amirante, responsabile delle opere relative alla viabilità, ha analizzato da vicino la situazione. Il cantiere di via Udine, il primo relativo alla nuova circonvallazione cittadina che collegherà la strada statale "Pontebbana" alla zona dell'interporto, è attivo ormai da tempo

ma ultimamente i tempi di realizzazione dell'opera stanno destando qualche perplessità in seno all'amministrazione pordenonese. «Ho verificato personalmente - ha detto Amirante - e dopo aver visionato in prima persona l'avanzamento dei lavori, ho deciso di chiedere alla Regione un incontro per fare il punto della situazione. Secondo quanto possiamo vedere - ha proseguito l'assessore pordenonese -, l'opera non sta procedendo come immaginavamo. Per questo vogliamo verificare la situazione con la Regione e le autorità competenti».

**TABELLA DI MARCIA**

La bretella sud di Pordenone collegherà la Pontebbana all'autostrada A28 in corrispondenza dell'interporto. Il termine dei lavori è stato fissato a gennaio del 2021. Al momento l'opera si sta concentrando su via Udine, dove dev'essere realizzato il primo by-pass legato alla viabilità cittadina. «L'opera - ha sottolineato Amirante - dipende direttamente dal com-

missario straordinario Fedriga, per questo andremo direttamente in Regione. Non sarà facile ottenere un appuntamento prima delle elezioni europee, ma vogliamo assolutamente avere informazioni relative all'avanzamento dell'opera. Non vorremmo che i lavori interferissero con quelli che sono in corso all'interporto, dal momento che le due opere risultano complementari. Ho visionato personalmente il cantiere e ho potuto constatare come i tempi stiano andando leggermente a rilento rispetto alla tabella di marcia. Per questo chiediamo un incontro urgente alla Regione, cioè all'ente titolare dell'opera».

La risposta è affidata all'assessore Pizzimenti, che dovrà garantire i tempi stabiliti dal contratto.

**Marco Agrusti**





**ASSESSORE  
Cristina  
Amirante  
ha chiesto  
un incontro  
urgente in  
Regione**

# Cimpello-Sequals, appello in Regione

►Il sindaco Enrico Sarcinelli ha inviato una lettera ufficiale all'assessore alle Infrastrutture Pizzimenti e a Fvg Strade ►Si chiede di realizzare una rotatoria all'altezza della rampa e altri interventi di messa in sicurezza dell'arteria stradale

## IL PRIMO CITTADINO

«Abbiamo anche fatto richiesta di potenziare l'illuminazione pubblica in corrispondenza dell'ingresso di Tauriano»

### SPILIMBERGO

Una serie di richieste urgenti per lavori stradali improcrastinabili da realizzare nel territorio del mandamento. Sono contenute in una missiva inviata all'assessore regionale alla viabilità e infrastrutture Graziano Pizzimenti (e a Fvg Strade, il braccio operativo per questa tipologia di lavori pubblici) da parte del sindaco di Spilimbergo Enrico Sarcinelli. La lettera fa seguito a un recente incontro cui hanno partecipato anche il primo cittadino di San Giorgio della Richinvelda Michele Leon e l'assessore regionale all'agricoltura Stefano Zannier, principalmente in merito alla questione di via Tramontina.

### LA MISSIVA

Nel dettaglio, Sarcinelli sollecita la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza della rampa A della strada regionale Cimpello-Sequals, all'intersezione con l'ex strada provinciale 73.

nella frazione di Barbeano, e la conseguente rettifica di alcuni tratti di viabilità verso la regionale 463, fino alla rotatoria con la stessa. Inoltre, l'amministrazione locale mosaicista ha chiesto il potenziamento dell'illuminazione pubblica sia in corrispondenza dell'ingresso della frazione di Tauriano (ex provinciale 23), sia in corrispondenza della rotatoria Vivaro-Sequals, in direzione di Vivaro, al fine di garantire una visibilità a oggi inesistente.

### LA LISTA DEI DESIDERI

La lista dei desiderata non è ancora finita: a Regione e Fvg Strade è stata chiesta la sistemazione della sede viabile della strada consortile che interessa i territori di Spilimbergo e San Giorgio della Richinvelda, al centro del summit che si era svolto in municipio. «Il fondo stradale presenta dei cedimenti sensibili - si legge negli accertamenti dei tecnici comunali - fonte di costante pericolo per i mezzi che quotidianamente utilizzano quell'arteria».

Sarcinelli ha anche precisato che per i primi due interventi segnalati, risultano già degli studi di fattibilità predisposti a suo tempo tanto dall'ex Provincia di Pordenone quanto dagli uffici comunali di Spilimbergo: si trarrebbe solo di tirarli fuori dal cassetto e individuare le risorse specifiche per procedere con il bando dei lavori, una volta adottato lo studio e redatto un progetto esecutivo. «Per quanto concerne la sistemazione della viabilità che interessa via Tramontina - ha commentato il sindaco - sarà nostra cura fornire una quantificazione di massima degli interventi necessari per la messa in sicurezza dell'asse. Anche in questo caso, confidiamo in tempi celeri considerato il rischio che si affronta nel transito». Un appello che assume un significato ancora più importante e pressante viste le disgrazie stradali che si sono verificate nelle ultime settimane.

**Lorenzo Padovan**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**CIMPELLO-SEQUALS** Il sindaco di Spilimbergo, Enrico Sarcinelli, ha scritto alla Regione per rendere l'arteria stradale più sicura

# Effetto Canova: crolla il mercato immobiliare

► Canizzano: -54% in un anno, Quinto -39% in 2 A Treviso invece vola

Gli aerei in decollo dal Canova segnano pesantemente il mercato immobiliare nelle zone attorno allo scalo. Le richieste di acquisto di abitazioni nel comune di Quinto, non a caso l'area più interessata dai sorvoli dei velivoli in partenza e in arrivo, sono calate del 39 per cento nel giro di due anni, con un ulteriore meno 1,2 per cento nel primo trimestre del 2019 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A

riprova dell'effetto deterrente sono bastate le recenti diatribe sulla "correzione" delle rotte verso i cieli del capoluogo, con conseguenti, roventi polemiche politiche che hanno generato ripercussioni anche su Canizzano dove nei primi 3 mesi del nuovo anno, rispetto al 2018, le richieste si sono dimezzate. Regge bene invece San Giuseppe, dove molti acquirenti fittano l'affare e affittano stanze per i turisti. A guadagnarci più di tutti è però il centro storico di Treviso, tornato appetibile con un trend che è addirittura del +85% rispetto a un anno fa.

Zanardo a pagina V



UN AEREO sorvola le case di Quinto: crollano le richieste

## Troppi decolli: precipita il mercato della casa

► In due anni nell'area di Quinto le richieste di appartamenti sono diminuite del 39%. Canizzano: -54% rispetto al 2018 ► San Giuseppe in controtendenza (+9%), mentre il centro storico (+85%) torna a esercitare molto appeal sugli acquirenti

**GLI ESPERTI:  
«I COMPRATORI  
SONO FRENATI  
ANCHE DALLA PAURA  
DI NON RIUSCIRE PIU'  
A VENDERE L'IMMOBILE»  
LA RICERCA**

**TREVISO** Gli aerei in decollo dal Canova segnano pesantemente il mercato immobiliare nelle zone attorno allo scalo. Le denunce sollevate ormai da lungo tempo dai comitati trovano conferma nell'andamento delle compravendite: le richieste di acquisto di abitazioni nel comune di Quinto, non a caso l'area più interessata dai sorvoli dei velivoli in partenza e in arrivo, sono calate del 39 per cento nel giro di due anni, con un ulteriore meno 1,2 per cento nel primo trimestre del 2019 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A riprova dell'effetto deterrente sono bastate le recenti diatribe sulla "correzione" delle rotte verso i cieli del capoluogo, con conseguenti, roventi polemiche politiche a generare ripercussioni anche su Canizzano.

### SCARSA APPETIBILITA'

Le fibrillazioni non hanno tardato ad influenzare anche l'appetibilità degli immobili del quartiere di Treviso, finora tutto sommato indenne da simili fenomeni: tra gennaio e marzo, le domande si sono più che dimezzate (meno 54%) rispetto ai

corrispettivi primi tre mesi del 2018. Ad evidenziare la duplice flessione, è un'analisi curata da ImpREsa srl, realtà trevigiana specializzata nel settore immobiliare, che può contare su dodici agenzie distribuite, oltre che nella Marca, anche nelle province di Venezia e Pordenone, e una cinquantina di professionisti.

### IL PAESE CHE NESSUNO VUOLE

«Senza dubbio la preoccupazione del disagio provocato dai voli -spiega Lucio D'Ambrosi, insieme ad Antonio Tommasi e Alessandro Diana titolare della società, fondata nel 2012- incide sulle scelte di acquisto, in particolare per Quinto, molto meno ricercata di altre località della cintura urbana». L'offerta, ribadisce l'esperto, non mancherebbe, ma in pochi accettano di prendere casa con la consapevolezza di vedersi passare di frequente sopra la testa a bassa quota una fusoliera. Per certi versi, soprattutto per chi proviene da altre zone, incide anche un pregiudizio psicologico. «Al di là delle considerazioni sulla qualità della vita -continua D'Ambrosi- pesa anche il timore delle difficoltà per rivendere la propria casa, qualora si decidesse di trasferirsi altrove». Per la più classica legge di mercato, i prezzi sono in contrazione, in controtendenza rispetto alla stabilità del resto della città o addirittura un leggero rialzo in alcune zone.

### E IL CAPOLUOGO DECOLLA

I dati delle vendite in stallo nelle immediate vicinanze dell'aeroporto, infatti, risaltano ancora di più se confrontati con la dinamica generale del comparto immobiliare del capoluogo, dove il grande freddo del culmine della crisi sembra essersi decisamente attenuato: «Già a partire dallo scorso anno abbiamo registrato una forte crescita della domanda di acquisto nel comune di Treviso con particolare attenzione per il centro storico: più 85% nel primo trimestre 2019, mentre il fuori Mura è al più 71%» commenta D'Ambrosi. Un apprezzamento crescente che, in questo caso, non è stato minimamente intaccato dalle ipotesi di maggiori passaggi aerei sopra la città (e non dovrebbe esserlo neppure in futuro, stimano da ImpREsa). Tuttavia, un effetto aeroporto (in parte) positivo sul fronte immobiliare c'è: a San Giuseppe la richiesta di acquisto in questi mesi ha continuato a salire del 9%, nonostante sia in netto rallentamento rispetto al 2018. Attenzione però, avvertono gli autori della rilevazione, chi compra, in gran parte, punta a creare bed & breakfast o alloggi per i turisti.

Mattia Zanardo





**UN AEREO sopra i tetti delle abitazioni di Quinto, foto emblematica di un mercato immobiliare in caduta libera**

# Cavallin: «Ampliare la casa di riposo»

## STRA

«La nostra idea è ampliare la Residenza per anziani di Stra, trovando un punto di incontro con chi la gestisce. E' una chicca, dobbiamo fare delle progettualità per dare una continuità dignitosa ai nostri anziani, che ci hanno generato e a cui dobbiamo tutto». L'ha annunciato il candidato sindaco della lista civica di centrodestra Uniti per Stra, Giuseppe "Pino" Cavallin, giovedì sera in villa Foscarini Rossi durante la presentazione dei 12 candidati consiglieri e del programma. Un programma molto articolato, con alcuni capisaldi su cui il gruppo si è impegnato: sicurezza, viabilità, anziani, scuole e cultura. «Ce lo siamo prefissati e ci crediamo tantissimo, ce lo hanno chiesto i cittadini, ed è una promessa che faccio qui ora: videosorveglianza e controlli delle aree pubbliche e delle scuole, la polizia deve stare meno in ufficio e più sul territorio». E poi creazione di spazi di relazione nelle aree più degradate e controlli sugli alloggi. Ma anche educazione civica e corsi di italiano per gli stranieri residenti, perché diventino sempre più cittadini consapevoli e rispettosi delle regole. Poi la viabilità, croce soprattutto per gli abitanti di San Pietro, che necessiterà di molto lavoro e condivisione con la Città Metropolitana e i comuni contermini, di cui molti amministratori peraltro erano in sala. Appoggio alle scuole e alle politiche giovanili e di sostegno alle fasce più deboli. Il tutto senza nascondere le difficoltà economiche e l'impegno necessario, mettendo però come punto di forza il gruppo. La squadra è eterogenea per età e competenze, legata da un forte senso di appartenenza al territorio e il desiderio di farlo tornare importante in Riviera. Due gli slogan del gruppo: «Un problema, una soluzione», e «Far tornare grande Stra». (s.zanf)



CANDIDATO Giuseppe Cavallin



## PROVVEDIMENTI ANNUNCIATI MA MAI PARTITI

# Dl crescita e «sblocca cantieri» paralizzati Servono 52 leggi per far partire i decreti

*Nomina dei commissari al palo. Le liti di governo bloccano qualsiasi cosa*

**Roma** Non c'è pace per i decreti crescita e sblocca cantieri. Le due misure che dovrebbero fare ripartire l'economia rischiano di arenarsi tra veti politici e problemi di iter. Il dl crescita deve essere convertito in legge entro il 30 giugno, ma per renderlo effettivo serviranno 39 leggi attuative, secondo *Il Sole24ore*. Sono decreti ministeriali e provvedimenti a carico delle amministrazioni coinvolte nel piano.

Ancora più complessa la partita dello sblocca cantieri. Oggi in commissione al Senato iniziano le audizioni sul provvedimento che punta a sbloccare undici grandi opere. Domani scade il termine per la presentazione degli emendamenti. Misure «a sostegno del rilancio degli investimenti», secondo il ministero dell'Economia guidato da Giovanni Tria. Ma anche in questo caso i tempi si stanno allungando.

Intanto per un problema di nomine. La legge prevede che siano scelti dei commissari straordinari che dovranno accelerare le infrastrutture di interesse strategico, anche sostituendosi alla stazione appaltante. Ma le nomine cadono in un periodo particolarmente difficile per la maggioranza e questo non gioca a favore di una soluzione veloce e pacifica.

Lo stesso premier Giuseppe Conte ne giorni scorsi ha ammesso che per lo sblocca cantieri «ci vuole un

pò di tempo in più». La frenata di ieri dello stesso Conte sulla riforma fiscale e la prevedibile reazione di Matteo Salvini complicano ancora di più il percorso del decreto. Alla fine di aprile si dava per scontato un via libera in tempi brevissimi, ora il clima è cambiato e le prossime riunioni del governo saranno presumibilmente monopolizzate dalla vicenda Siri. Per sbloccare lo sblocca cantieri era in programma una riunione di maggioranza convocata per oggi, ma fino a ieri non c'erano le condizioni per mettere i due partiti della coalizione e i ministri competenti attorno ad un tavolo.

A complicare l'attuazione del provvedimento per le opere pubbliche, anche problemi di tipo tecnico. Nei giorni scorsi *Il Sole24ore* ha messo in risalto come si debba modificare anche il codice appalti e servono quindi almeno sei mesi per adottare i 13 provvedimenti necessari. A 70 giorni dall'annuncio del provvedimento al quale il governo aveva affidato la ripresa, la risposta alla notizia della recessione tecnica di fine 2018, è ancora in alto mare.

«Quando al mattino i due alleati di governo pensano "oggi su che cosa litighiamo?" piuttosto che "oggi che cosa facciamo" vuol dire che questo governo deve dimettersi», ha commentato Giorgio Mulè di Forza Italia.

**AnS**



# “Controlli laschi”, ambientalisti contro il codice degli appalti

**LAVORI PUBBLICI** Mentre lo Sblocca cantieri approda in Senato per il passaggio decisivo, Wwf, Legambiente e Kyoto Club scrivono a Toninelli: “Torniamo indietro di anni”

**Voce critica**  
Un parlamentare M5S: “È un altro favore alla Lega. I nostri elettori si aspettano norme più severe”

» FERRUCCIO SANSA

“U

n vecchio armamentario in materia di lavori pubblici che si credeva superato dal nuovo codice appalti del 2016 e che poco ha a che vedere con lo scopo di sbloccare i cantieri”. Così viene definito lo sblocca cantieri da Kyoto Club, Legambiente e Wwf. Alla vigilia della settimana decisiva per il provvedimento che sta per affrontare il Senato, le tre associazioni ambientaliste scrivono al ministro alle Infrastrutture, Danilo Toninelli, proponendo una lunga lista di osservazioni e proposte di emendamenti.

**IL GIUDIZIO** degli ambientalisti è severo: “Allentamento delle regole di trasparenza e vigilanza che devono improntare l’azione della pubblica amministrazione e degli operatori economici nel delicato settore dei lavori pubblici del nostro Paese”. Ancora: Kyoto Club, Legambiente e Wwf sottolineano “il ridimensionamento sistematico e ingiustificato dell’Autorità Nazionale Anti-corruzione, Anac”. Giorni decisivi, tra molti mal di pancia nel M5S: “Lo sblocca cantieri, se andrà in porto così

com’è, rischia di fare l’ennesimo favore alla Lega. Facendoci perdere un’altra fetta del nostro elettorato che si aspettava ben altro in materia di appalti”, sostiene un grillino dissidente che vuole restare anonimo. Ma andiamo nel dettaglio. Ecco che cosa chiede il dossier degli ambientalisti. Tanto per cominciare, si spiega, lo sblocca cantieri “elimina la distinzione tra progettisti ed esecutori di lavori pubblici riesumando fino al 2021 il rimosso meccanismo dell’appalto integrato che non garantisce una progettazione indipendente”. Ancora: “La soglia oltre la quale deve essere espletata la gara d’appalto viene alzata da 150mila a 200mila euro”. Invece per gli “appalti sotto soglia (5,225 milioni) è previsto che si faccia sempre riferimento al criterio del massimo ribasso e solo ‘previa motivazione’ si stabilisce che si possa fare riferimento al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa”. Ma l’elenco delle novità che lasciano perplessi gli ambientalisti è lungo: c’è per esempio “la possibilità per i comuni non capoluogo di gestire da soli le procedure di gara di maggior rilievo senza ricorrere a centrali uniche”. Ci sono poi gli appunti riguardo ai sub-appalti, perché in futuro potrebbe non essere prevista l’esclusione preventiva di soggetti “che abbiano riportato condanne definitive per reati gravi tra cui quelli di associazione mafiosa” oppure “abbiano commesso gravi infrazioni in materia di salute o sicurezza sul lavoro”. Ci sarebbe poi da dire dei poteri dei commissari, dell’estensione del silenzio assenso.

**ANALISI** condivisa da Loredana De Petris, senatrice ecologista de ‘La Sinistra’: “Si è riscritto il codice appalti con 81

modifiche. E lo si è fatto con un decreto legge”. Tutto in fretta e furia: “Oggi (lunedì, ndr) ci saranno le audizioni. Non sono state nemmeno comprese le associazioni ambientaliste”. De Petris sottolinea tanti punti critici, per esempio nella disciplina dei subappalti “previsti fino al 50% dell’opera e aperti a chi ha partecipato alla gara e non ha vinto”. Il timore del mondo ambientalista è chiaro: un salto indietro di anni per trasparenza, lotta al malaffare e tutela dell’ambiente e dei tesori del nostro Paese.





**La legge  
in Aula**

Gli ambientalisti contro lo "sblocca cantieri" che approda in Senato *Ansa*

**Impresa/1 - Qualificazione delle imprese di costruzioni facilitata con l'estensione a 15 anni della validità dei requisiti. Lo prevede il decreto Sblocca cantieri**

*Mascolini a pag. 13*

*Le novità più rilevanti per le imprese di costruzioni contenute nel dl Sblocca cantieri*

# Gare, requisiti a lunga scadenza

## Estesa da 10 a 15 anni la validità delle qualifiche

Pagina a cura

**DI ANDREA MASCOLINI**

**Q**ualificazione delle imprese più facile con l'estensione da 10 a 15 anni dell'arco della validità dei requisiti. È una delle principali novità contenute nel decreto legge n. 32/2019, il cosiddetto «Sblocca cantieri», ora all'esame delle commissioni lavori pubblici e ambiente e territorio del senato. Il decreto, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 92 del 18/4/2019, prevede inoltre le Soa (Società organismi di attestazione) qualificate come incaricati di funzioni pubblicitistiche e responsabili davanti alla Corte dei conti; la riapertura degli affidamenti di progettazione esecutiva e costruzione; l'innalzamento del limite per il subappalto dal 30 al 50%; l'eliminazione dell'obbligo della terna dei subappaltatori; l'affidamento di lavori entro 200 mila euro con procedura negoziata senza bando e invito a tre imprese.

Per le imprese di costruzioni rileva, soprattutto, la materia della disciplina dei requisiti speciali di partecipazione per i lavori (capacità professionale, economico-finanziaria e tecnico-professionale dei concorrenti), prima demandata a un decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti da adottare, su proposta dell'Anac, entro un anno dalla data di entrata in vigore del codice. Ora, con il decreto 32, viene rimessa al regolamento di attuazione di cui all'articolo 216, comma 27-octies che sostituirà per determinate materie quanto già uscito in questi tre anni.

Ma la parte più significativa riguarda il sistema unico di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici, in relazione al quale viene aggiunta la previsione che gli

organismi di diritto privato incaricati dell'attestazione delle imprese, le cosiddette Soa, svolgono funzioni di natura pubblicitistica, anche agli effetti della normativa in materia di responsabilità dinanzi la Corte dei conti. Si tratta in questo caso della riproduzione di quanto era precedentemente previsto dal codice in vigore prima della riforma del 2016 (art. 40 del dlgs 163/2006).

Per le imprese di costruzioni, anche in relazione agli effetti particolarmente negativi dell'andamento del settore negli ultimi anni che, in alcune categorie di lavori, ha reso particolarmente problematico attestare l'effettuazione di lavori e quindi mantenere la qualificazione, il decreto amplia l'ambito temporale rilevante ai fini della prova del possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria, tecnica e professionale, portandolo a quindici anni antecedenti rispetto al decennio previsto dal codice del 2016.

Dal punto di vista delle procedure assume particolare interesse per le imprese la previsione di una «finestra» per potere fare ricorso all'affidamento di contratti di progettazione esecutiva e costruzione (appalti integrati): le amministrazioni, per progetti approvati entro fine dicembre 2020, potranno appaltare (fino alla fine del 2021) i lavori ponendo a base di gara il progetto definitivo; a tutela dei progettisti è stata inserita la disposizione che impone alle stazioni appaltanti di indicare le modalità per l'obbligo di indicare le modalità per il pagamento diretto del progettista di cui si avvale l'impresa negli appalti integrati.

Per gli affidamenti di lavori, forniture e servizi (a

eccezione di quelli ad alta intensità di manodopera, dei servizi di ingegneria e architettura e quelli ad alto contenuto tecnologico o innovativo) di importo inferiore alla soglia europea (5,2 per lavori, 221 mila per servizi e forniture) l'affidamento sarà effettuato al prezzo più basso e solo con adeguata motivazione si ricorrerà al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le modifiche procedurali di interesse per le imprese riguardano anche la scelta di innalzare a 200 mila euro (da 150 mila euro) il tetto per gli affidamenti di lavori con procedura negoziata senza bando di gara e invito a tre offerenti. Oltre i 200 mila euro si affiderà invece direttamente con procedura aperta e con esclusione automatica delle offerte anomale (devono però essere almeno 10 offerte valide).

Rilevanti le modifiche in tema di subappalto: si innalza dal 30 al 50% dell'importo complessivo del contratto il tetto per ricorrere al subappalto e si rimette alla stazione appaltante l'indicazione del ricorso al subappalto nel bando di gara. Si sopprime la previsione (di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 105 vigente) per cui non può procedersi a subappalto qualora l'affidatario del subappalto abbia partecipato alla procedura per l'affidamento dell'appalto. Il decreto legge stabilisce inoltre che il



subappaltatore, qualificato nella relativa categoria, deve essere altresì in possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 80 del codice. Il provvedimento elimina inoltre la norma che subordinava la possibilità di subappalto a che il concorrente dimostri l'assenza in capo ai subappaltatori dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80. Infine si abroga la disposizione (di cui al comma 6 dell'articolo 105) che prevedeva l'obbligatoria indicazione della terna di subappaltatori in sede di offerta, per appalti di lavori, servizi e forniture di importo pari o superiore alle soglie comunitarie, o, indipendentemente dall'importo a base di gara, che riguardassero le attività maggiormente esposte a rischio di infiltrazione mafiosa.

—© Riproduzione riservata—

## Le principali novità per imprese e progettisti

- Qualificazione delle imprese di costruzioni estesa a 15 anni (da 10 anni)
- Soa incaricate di funzioni pubbliche e responsabili davanti alla Corte dei conti
- Fino a 200 mila euro (fino a soglia Ue di 221 mila euro per forniture e servizi) lavori affidabili con procedura negoziata e invito a tre imprese (ma non per servizi tecnici);
- Progettazione semplificata (senza livello esecutivo) per manutenzioni ordinarie e straordinarie (con eccezioni)
- Ripristinato l'incentivo per i progettisti delle amministrazioni pubbliche
- Anticipazione contrattuale del 20% anche per appalti di forniture e di servizi
- Di nuovo possibile, senza limitazioni, l'appalto integrato (con progetto definitivo a base di gara) fino al 2021
- Pagamento diretto del progettista negli appalti integrati
- Innalzato al 50% il limite per il subappalto (lo fisserà la stazione appaltante in ogni gara)
- Eliminato l'obbligo per il concorrente di indicare la terna di subappaltatori
- Affidamento dei contratti di importo inferiore alla soglia Ue con il prezzo più basso e l'esclusione delle offerta anomale (ma non per i servizi di ingegneria e architettura)

## Compenso anticipato per i professionisti

Anticipazione del 20% del valore del contratto anche per i professionisti e le società che operano nell'ambito degli appalti di servizi e di forniture; pagamento diretto del progettista negli appalti integrati; reintroduzione dell'incentivo del 2% a favore dei tecnici delle pubbliche amministrazioni. Sono questi alcuni dei punti di maggiore interesse per professionisti, studi e società che operano nell'ambito dei servizi tecnici legati alla realizzazione di opere pubbliche, contenuti nel decreto-legge 32/2019. In primo luogo si interviene sul contenuto dei livelli di progettazione con il rinvio al regolamento unico della disciplina dei contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali (in luogo di uno specifico decreto ministeriale previsto dal testo previgente), nonché del contenuto minimo del quadro esigenziale che devono predisporre le stazioni appaltanti. Viene eliminato anche il rinvio a un regolamento ministeriale per la cosiddetta progettazione semplificata prevista fino a 2,5 milioni: adesso è una norma ad hoc e stabile che si prescinde dalla redazione del progetto esecutivo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o degli impianti. Si potranno quindi affidare i contratti sulla base del progetto definitivo, a condizione che lo stesso abbia un contenuto informativo minimo, indicato dalla norma, consentendo quindi di eseguire i lavori senza redigere e/o approvare il progetto esecutivo.

Di immediato interesse per tutti gli operatori economici dei servizi e delle forniture è poi l'introduzione dell'anticipazione contrattuale del 20% sul valore

del contratto (oggi contemplata soltanto per i lavori). Nell'ambito della riapertura della «finestra» per potere affidare appalti integrati (possibili bandi fino al 2021 per progetti approvati entro fine 2020), rappresentano comunque un elemento positivo due disposizioni di interesse per i progettisti: la prima è l'obbligo per le stazioni appaltanti di indicare le modalità per il pagamento diretto del progettista di cui si avvale l'impresa che partecipa ad una gara per l'affidamento di un appalto integrato. La seconda riguarda la previsione della dimostrazione, da parte delle imprese di costruzione, dei requisiti progettuali per partecipare ad appalti integrati e, in assenza di tale dimostrazione, l'obbligo di avvalersi o di associare un progettista che ne sia in possesso.

Potrebbe invece risultare negativo sotto il profilo di una possibile riduzione della domanda di ingegneria la reintroduzione dell'incentivo del 2% a favore dei tecnici delle amministrazioni per la fase di progettazione, eliminato per questa attività dal 2016. Viene inoltre prevista la possibilità per gli affidatari di incarichi di progettazione, per progetti posti a base di gara di concessioni, di essere anche affidatari della concessione di lavori pubblici a condizione che il concedente adotti misure adeguate per garantire che la concorrenza non sia falsata dalla loro partecipazione.

Di interesse per i progettisti anche l'eliminazione dell'obbligo di indicare la terna dei subappaltatori, un onere eccessivo per l'entità degli incarichi e per la presenza di una disciplina già molto stringente per il subappalto di progettazione.

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI NICOLA CAROSIELLI

## Mainardi lancia Telecamere in Cantiere per monitorare lo stato dei lavori

Telecamere in cantiere: gli acquirenti potranno vedere con i propri occhi l'avanzamento lavori della casa acquistata. È una novità importante nell'ambito dell'edilizia italiana che ha l'obiettivo di affiancare i proprietari durante i mesi che li separano dall'atto d'acquisto alla fine dei lavori. L'idea porta la firma di Niccolò Minardi, founder della storica agenzia Minardi Immobiliare, che ha scelto di installare una telecamera in due cantieri: Porta Nuova House, progetto appena partito in via Maroncelli, e Le Corti di Bixio, in Porta Venezia. Si tratta di due progetti immobiliari di prestigio che sorgeranno in altrettanti quartieri di Milano di grande interesse.



**STRATEGIE ASSET ILLIQUIDI E ALTERNATIVI MA AD ALTA RENDITA**



# Patrimoni

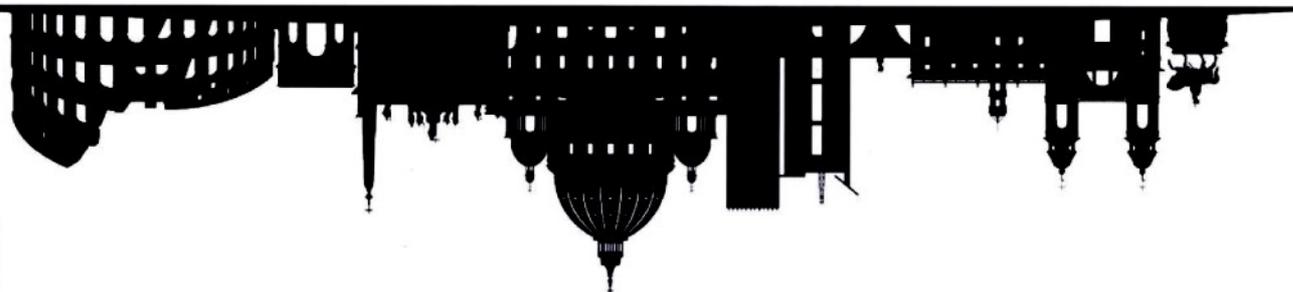
IL PRIMO MENSILE PER CREARLI, GESTIRLI, ACCRESCERLI

\*MENSILE - Dal 2/7/04 al 3/03 con Milano Finanza euro 5,20 (1,00 + 4,20). Dal 4/05 euro 5,20 edizione in abbonamento post. 45% - art. 1 c.1 L. 46/04. DCB Milano



# INVESTIRE IN CAPITALE

**RIPARTE IL SETTORE IMMOBILIARE A MILANO, CRESCONO PREZZI E  
COMPRAVENDITE, BUONE LE PROSPETTIVE. A ROMA, NONOSTANTE  
LA STASI, CI SONO ZONE DOVE È TORNATO CONVENIENTE ACQUISTARE**



COVER STORY

# Nuova Milano, scommessa vincente

*Le prospettive per il real estate nel capoluogo lombardo restano positive almeno per l'intero biennio 2019/2020. Merito della profonda trasformazione urbanistica in atto, ma anche dell'alto numero di studenti universitari*

di Roberto Carcano

**M**ilano è l'unica città italiana che dal 2013 presenta un saldo sempre in crescita delle compravendite residenziali. E le trasformazioni urbanistiche in corso a ritmo serrato la rendono ancora più attrattiva in virtù sia del recupero di location storiche sia di sperimentazioni alternative di tendenza. Tutto ciò determina l'**incremento generale** del valore degli immobili nelle zone coinvolte nelle riqualificazioni e la prospettiva di un **forte impulso al turismo** nei prossimi anni. Nel capoluogo lombardo, infine, hanno sede ben otto università e nel mercato degli studenti si incontrano una domanda elevata e un'offerta ancora insufficiente. «Milano raccoglie **un terzo degli investimenti stranieri in Italia**, a dimostrazione di come la città sia attrattiva e sia cambiata in questi ultimi anni. E a dispetto del clima di incertezza politica ed economica, le prospettive del suo mercato immobiliare sono positive almeno per l'intero biennio 2019/2020». Così si esprimeva, in sede di presentazione del *Rapporto 2018 sul mercato immobiliare della Lombardia*, **Mario**

**Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari, primario istituto indipendente di studi e ricerche sul settore. «Il capoluogo lombardo», ha dichiarato Breglia, «può arrivare presto al volume d'affari complessivo di oltre **10 miliardi**. Un livello significativo per il nostro Paese ma ancora meno della metà rispetto a Parigi e altre capitali europee. Ciò significa che ci sono ancora ampi margini di crescita».

Una view decisamente positiva dell'andamento del comparto, dunque, confermata anche da altri operatori. Il Centro studi di Sigest, player real estate attivo da oltre 30 anni nel mercato residenziale di fascia medio-alta, per esempio, ha reso noti i dati emersi dalla ricerca *Residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti*, secondo i quali Milano si conferma un mercato in grande fermento, che nel corso degli ultimi 12 mesi ha registrato importanti segnali di crescita.

«Milano viaggia a una velocità diversa rispetto al resto del Paese, grazie anche a una serie di trasformazioni urbanistiche che hanno sensibilmente migliorato la città, rendendola più appetibile

rispetto ad altri grandi centri urbani», ha affermato **Enzo Albanese**, ceo di Sigest. «Balza infatti all'occhio l'apprezzamento nei confronti dei prodotti di nuova generazione e le aree verso cui si indirizza la domanda di fascia alta. Oggi i clienti si stanno concentrando sulle location storiche e su quelle alternative di tendenza, che hanno dato nuovo slancio allo stock di residenze di primo livello, dando valore ai prodotti di nuova costruzione».

## LA CITTÀ CHE CAMBIA

Per entrare più nel dettaglio delle recenti trasformazioni del mercato immobiliare milanese, proprio in relazione alle sue evoluzioni urbanistiche e alle concrete possibilità d'investimento che ne conseguono, *Patrimoni* ha sentito il parere di **Emanuele Barbera**, presidente e fondatore del Gruppo Sarpi, attivo da oltre 40 anni in città soprattutto nell'ambito del residenziale di lusso. «La crescita esponenziale del mercato immobiliare di Milano è dimostrata dal **raddoppio del numero di compravendite** registrate dal 2013 al 2018, che sono passate da circa 15mila a circa



28mila», esordisce Barbera, che sottolinea come un'altra importante caratteristica del trend del mercato meneghino sia la sua stabilità, storicamente nota per l'assenza di rilevanti fluttuazioni. Se paragonata ai principali poli finanziari, rappresenta la città con il **più basso costo al metro quadro** di immobili a destinazione residenziale, sia in centro sia nelle zone limitrofe e, in termini di rendimento medio annuo, è in linea con le grandi metropoli mondiali, con un valore superiore di poco al 6%.

«L'aumento del volume di compravendite ha portato al conseguente incremento di prezzo degli immobili di tipo residenziale, che ha registrato a fine 2018 una **media di 9.821 euro** al mq in centro città contro i 3.141 euro delle zone circostanti», specifica l'operatore. In una prospettiva di investimento, Milano rappresenta dunque una valida scelta per gli investitori italiani ed esteri, sia per quanto riguarda gli immobili in centro città sia per quelli delle aree adiacenti. In questo favorevole contesto generale si colloca poi la formidabile **trasformazione urbanistica** cui la città è soggetta da qualche anno e che non accenna a



Mario Breglia,  
presidente  
di Scenari  
Immobiliari



Emanuele Barbera,  
presidente  
e fondatore  
del Gruppo Sarpi

rallentare i suoi ritmi. «Il progetto promosso dal Comune di Milano», spiega Barbera, «prevede ora la realizzazione di un canale d'acqua che si sviluppa dalla Conca di Cassina De'Pomm, situata in via Melchiorre Gioia, lungo il naviglio Martesana, sino alla Darsena di Piazza XIV Maggio, ricostruendo l'antico tracciato della Cerchia dei Navigli, passando per i Bastioni di Porta Volta, via San Marco, fino alla fossa interna di via Senato-via Sforza per poi giungere in Conca del Naviglio attraverso via Molino delle Armi. Secondo le previsioni, l'intervento, entro i primi cinque anni, porterà a Milano un **in-dotto economico di circa 250 milioni di euro**. E solo nei primi due anni di realizzazione dell'opera è previsto un incremento turistico di circa 500mila persone all'anno».

In questo quadro, la forte richiesta di piccole unità da affittare indurrà un significativo aumento dei prezzi della zona interessata e saranno particolarmente ricercati gli appartamenti di piccolo taglio da affittare e i negozi di medie dimensioni.

### L'OPZIONE UNIVERSITÀ

Un discorso a parte merita poi l'opzione d'investimento legata alle università. Che a Milano sono otto e arricchiscono la città di veri e propri quartieri a esse legati: da Bicocca per l'omonimo ateneo a Porta Genova per la Bocconi, lo Iulm e la Cattolica, fino Città Studi per la Statale e il Politecnico. Si tratta però di zone ormai pressoché saturate e dove è sempre più arduo trovare sistemazioni appetibili. «La ricerca di soluzioni alternative, come Arexpo, risulta quindi fondamentale, così come investire in residenze per studenti in zone altrettanto strategiche come le aree di via Ripamonti e via Missaglia (Bocconi e Iulm)», chiarisce Barbera.

A proposito di questa particolare problematica, vale la pena di ricordare che gli immobili affittati agli studenti rappresentano un investimento fortemente

sottovalutato che può però rappresentare una valida alternativa al mercato degli affitti privati. In città, infatti, gli studenti universitari sono 200mila, e il 70% di questi è costituito da fuori sede. Sono quindi circa **140mila i giovani che cercano un alloggio** e definiscono un mercato immobiliare che può valere oltre 800 milioni di euro. Le tipologie di appartamento più richieste in termini di investimento e soprattutto di rendimento, sono il monolocale e il bilocale. L'offerta di posti letto delle strutture dedicate agli studenti copre attualmente solo l'8% della domanda, con una disponibilità di circa 50mila posti, alcuni oggetto di convenzioni con il pubblico e altri no. Dall'altro lato, il settore privato accoglie i restanti 600mila studenti che cercano sistemazioni autonomamente. «Alla luce di questi dati», conclude il presidente di Sarpi Immobiliare, «si può affermare che nel mercato degli studenti si incontrano una domanda elevata e un'offerta ampiamente insufficiente. E un ulteriore dato che ne rafforza l'attrattività è rappresentato dall'incremento dei canoni di locazione».

### QUOTAZIONI IN RIALZO

Per concludere, qualche dato più nello specifico delle varie zone della città per esemplificare il rialzo generale delle quotazioni. Per l'Osservatorio immobiliare di Tecnocasa, la macroarea che ha segnalato la ripresa più importante è stata quella di **Fiera-San Siro**, +7,2%, che grazie ai prezzi ancora contenuti (2mila euro al mq) del quartiere di San Siro e ai migliorati collegamenti attraverso la linea lilla della metropolitana, attira l'interesse di investitori che comprano per affittare e di studenti. In rialzo anche i valori dell'area di **Fiera-Monterosa**, in particolare a ridosso di **City Life**, dove si realizzano soprattutto acquisti di prima casa, e di **Bovisa-Sempione**, +4,6%. A crescere sono anche i prezzi del quartiere di **Sarpi-Canonica** e quelli della zona di **Sempione-piazza Firenze**, posizionata tra City Life e

## IL MQ A MILANO

| Centro  | Signorile usato | Medio usato | Signorile nuovo | Medio nuovo |
|---|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| <b>CORSO GENOVA - DE AMICIS</b>                         | 5000            | 4500        | 6000            | 5500        |
| <b>PORTA ROMANA - CROCETTA</b>                          | 5800            | 5000        | 7000            | 5700        |
| <b>Vercelli-Lorenteggio</b>                             |                 |             |                 |             |
| <b>DE ANGELI - GAMBARA - BANDE NERE</b>                 | 4200            | 3800        | Nd              | Nd          |
| <b>FORZE ARMATE</b>                                     | 2400            | 1800        | 3400            | 2300        |
| <b>INGANNI - ZURIGO</b>                                 | 2800            | 2300        | 3500            | 3000        |
| <b>LORENTEGGIO - FRATTINI</b>                           | 3400            | 2400        | Nd              | 2700        |
| <b>SANT'AGOSTINO - PARCO SOLARI</b>                     | 4700            | 4200        | 5200            | 4700        |
| <b>SAVONA - TORTONA - PORTA GENOVA</b>                  | 4100            | 3700        | 5200            | 4700        |
| <b>SIENA - BANDE NERE - PRIMATICCIO - FORZE ARMATE</b>  | 3700            | 2800        | 4100            | 3400        |
| <b>SOLARI - FOPPA</b>                                   | 4300            | 3700        | 5300            | 4500        |
| <b>SOLARI - PORTA GENOVA</b>                            | 4700            | 4200        | Nd              | Nd          |
| <b>TOLSTOJ</b>  | 3750            | 3000        | 4300            | 3750        |
| <b>WASHINGTON</b>                                       | 5000            | 4500        | 7000            | Nd          |
| <b>Fiera-San Siro</b>                                   |                 |             |                 |             |
| <b>DOMODOSSOLA</b>                                      | 4400            | 4000        | 5200            | 4600        |
| <b>FIERA - MONTEROSA</b>                                | 5000            | 3900        | 5300            | Nd          |
| <b>QT 8</b>   | 2600            | 2000        | 3200            | 2700        |
| <b>SAN SIRO</b>   | 2700            | 2000        | 3200            | 2600        |
| <b>Bovisa-Sempione</b>                                  |                 |             |                 |             |
| <b>BONOLA - TRENNO</b>                                  | 2400            | 2000        | 2850            | 2350        |
| <b>BOVISA</b>   | 2500            | 2250        | 2900            | 2700        |
| <b>CANONICA</b>   | 4700            | 4500        | 6000            | 5000        |
| <b>CENISIO - MAC MAHON</b>                              | 3500            | 2700        | 4200            | 3800        |
| <b>CERTOSA - MONTE CENERI - PORTELLO</b>                | 3000            | 2500        | 4000            | 3600        |
| <b>FARINI - OLTRE MONUMENTALE</b>                       | 4100            | 3600        | Nd              | 4800        |
| <b>FIERA - SEMPIONE</b>                                 | 3900            | 3300        | 4500            | 3700        |
| <b>ISOLA</b>  | 6000            | 5300        | 10000           | Nd          |
| <b>MACIACHINI</b>                                       | 2800            | 2430        | 4000            | Nd          |
| <b>NIGUARDA</b>   | 3000            | 2400        | 3500            | 3300        |
| <b>SARPI - CANONICA</b>                                 | 5500            | 4700        | 6500            | 5500        |
| <b>SEMPIONE - PIAZZA FIRENZE</b>                        | 3600            | 3100        | 3900            | 3500        |
| <b>Stazione Centrale - Gioia - Fabio Testi</b>          |                 |             |                 |             |
| <b>BICOCCA</b>  | 2500            | 2200        | 3500            | 3200        |
| <b>BUENOS AIRES - VENEZIA</b>                           | 4500            | 4100        | 5500            | 4850        |
| <b>CAGLIERO - GIOIA</b>                                 | 3000            | 2500        | 3200            | Nd          |
| <b>MAGGIOLINA NUOVA</b>                                 | 3800            | 2800        | 4000            | 3500        |
| <b>MURAT - ZARA</b>                                     | 3400            | 3000        | 3800            | 3300        |
| <b>SARCA - BICOCCA</b>                                  | 2400            | 2050        | Nd              | Nd          |
| <b>TESTI - CA GRANDA</b>                                | 2600            | 2200        | Nd              | Nd          |
| <b>TURRO - GORLA</b>                                    | 3000            | 2700        | 3800            | Nd          |
| <b>VIALE MARCHE - ZARA</b>                              | 4500            | 4000        | 5000            | Nd          |
| <b>Città Studi - Indipendenza</b>                       |                 |             |                 |             |
| <b>ABRUZZI - PLINIO - MORGAGNI</b>                      | 5000            | 4500        | 5800            | 4900        |
| <b>CITTA STUDI - GORINI</b>                             | 3200            | 2800        | 4400            | 3300        |
| <b>CORSO XXII MARZO - DATEO</b>                         | 5200            | 4300        | 6000            | 4500        |
| <b>PADOVA - CIMIANO</b>                                 | 2100            | 1900        | 2500            | 2300        |
| <b>PIAVE</b>  | 5900            | 5500        | 8000            | 6500        |
| <b>PIAZZA UDINE - CIMIANO</b>                           | 3200            | 2200        | 3700            | 2700        |
| <b>PIAZZA UDINE - QUARTIERE FELTRE</b>                  | 3200            | 2400        | 3600            | 3000        |
| <b>Lodi-Corsica</b>                                     |                 |             |                 |             |
| <b>BONFADINI - UNGHERIA</b>                             | 2200            | 1800        | 2600            | 2200        |
| <b>CORSICA</b>  | 3300            | 2800        | 4300            | 3500        |
| <b>CORSO LODI - SAN LUIGI - BRENTA</b>                  | 2900            | 2500        | 3600            | 3300        |
| <b>CORVETTO - GRIGIONI - BRENTA</b>                     | 3000            | 2650        | Nd              | Nd          |
| <b>CREMA - PORTA ROMANA</b>                             | 6000            | 5200        | 6500            | Nd          |
| <b>MONTENERO</b>  | 4900            | 4400        | 6400            | 5950        |
| <b>Navigli-Famagosta</b>                                |                 |             |                 |             |
| <b>TITO LIVIO UMBRIA-PIAZZALE LIBIA- PIAZZALE CUOCO</b> | 4500            | 3500        | 5500            | 4000        |
| <b>BARONA - SANTA RITA - FAMAGOSTA</b>                  | 3000            | 2800        | 3800            | 3000        |
| <b>BOCCONI</b>  | 5700            | 5300        | Nd              | Nd          |
| <b>NAVIGLI-DARSENZA-ZONA PEDONALE</b>                   | 5800            | 5100        | 6200            | 5600        |
| <b>RIPAMONTI/SPADOLINI</b>                              | 3700            | 2800        | 4000            | 3000        |
| <b>ROMOLO-RIPA DI PORTA TICINESE</b>                    | 4300            | 3700        | 5000            | 4400        |
| <b>TIBALDI - SAN GOTTARDO</b>                           | 5000            | 4350        | 5850            | 5350        |
| <b>TIBALDI - CERMENATE</b>                              | 3550            | 3150        | 4150            | 3650        |

LEGENDA C= Centro P=Periferia S= semicentro Nd= Non disponibile  
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Fabiana Megliola,  
responsabile  
dell'Ufficio studi  
del Gruppo  
Tecnocasa

Porta Nuova dove i prezzi sono più alti, che attira acquirenti che non riescono a comprare in queste zone, a cui è ben collegata con la linea lilla (fermate Cenisio e Gerusalemme). Stabili infine i valori del centro. Tiene **Porta Romana-Crocetta** con acquisti per investimento e prima casa. **Corso di Porta Romana, via Orti e via Lamarmora** sono le zone più richieste e apprezzate dove, una soluzione in buono stato, si scambia a prezzi medi di 5mila euro al mq per arrivare a punte di 7.500-8.000 euro per le abitazioni di prestigio che si trovano in **piazza della Guastalla** e una media di 6-7mila euro al mq in **piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni**. Immobili di prestigio, infine, sono molto ricercati in **Brera**: se nuovi valgono intorno a 12mila euro al mq.

«Il 26,3% delle compravendite in città interessa la **casa a uso investimento** ed è sempre più elevata la percentuale di richieste di bilocali (44,8%), acquistati sia come prima casa sia per essere messi a reddito», spiega **Fabiana Megliola**, responsabile dell'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa. «In questo felice momento di mercato, gli acquisti per investimento non sono più solo limitati alle zone universitarie o centrali della città, ma si espandono anche alle aree interessate da interventi di riqualificazione, alla luce degli effetti positivi che si sono visti nelle zone di Porta Nuova e City Life e nelle aree circostanti. Un discreto interesse, per esempio, si sta riversando dove saranno eseguiti gli interventi di recupero degli **scali ferroviari**, in particolare a ridosso dello scalo Farini, che è vicino anche a Porta Nuova. In questi anni poi abbiamo anche visto una buona rivalutazione nei quartieri che sono stati serviti da nuove linee della metropolitana, soprattutto in periferia. E, naturalmente, si registra una buona domanda anche per gli immobili di fascia alta, tanto che sono in corso diversi interventi in città su questo tipo di segmento abitativo».

## LOCAZIONI MILANO

| Centro  | Monolocale | Bilocale | Trilocale | Barica-Sempione / segue   | Monolocale | Bilocale | Trilocale |
|---|------------|----------|-----------|---|------------|----------|-----------|
| CORSO GENOVA - DE AMICIS                        | 600        | 1000     | 1300      | VILLAPIZZONE  | 475        | 625      | 700       |
| PORTA ROMANA - CROCETTA                         | 800        | 1200     | 1700      | <b>Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi</b>                 |            |          |           |
| <b>Varese-Lorenteggio</b>                       |            |          |           | BICOCCA   | 500        | 800      | 950       |
| BAGGIO - MUGLIANO                               | 500        | 650      | 750       | BUENOS AIRES - VENEZIA  | 650        | 850      | Nd        |
| BAGGIO - QUINTO ROMANO                          | 500        | 600      | 800       | CAGLIERO - GIOIA  | 600        | 750      | 950       |
| DE ANGELI - GAMBARA - BANDE NERE                | 600        | 900      | 1100      | MAGGIOLINA NUOVA  | 650        | 750      | 950       |
| FORZE ARMATE                                    | 600        | 700      | 800       | MURAT - ZARA  | 550        | 700      | 950       |
| INGANNI - ZURIGO                                | 450        | 650      | 800       | PONTE SEVESO - CIRCONVALLAZIONE                                 | 650        | 800      | 950       |
| LORENTEGGIO - FRATTINI                          | 550        | 750      | 1000      | SARCA - BICOCCA   | 550        | 650      | 900       |
| SANT'AGOSTINO - PARCO SOLARI                    | 550        | 900      | 1100      | TESTI - CA GRANDA   | 550        | 650      | 900       |
| SAVONA - TORTONA - PORTA GENOVA                 | 600        | 900      | 1100      | TESTI - SARCA   | 600        | 750      | 950       |
| SIENA - BANDE NERE - PRIMATICCIO - FORZE ARMATE | 450        | 600      | 850       | TURRO - GORLA   | 600        | 800      | 1000      |
| SOLARI - FOPPA                                  | 700        | 1000     | 1600      | VIALE MARCHE - ZARA   | 600        | 850      | 1200      |
| SOLARI - PORTA GENOVA                           | 600        | 900      | 1100      | VIALE MONZA - VILLA SAN GIOVANNI                                | 600        | 700      | 800       |
| TOLSTOJ   | 550        | 750      | 900       | <b>Città Studi - Indipendenza</b>                               |            |          |           |
| WASHINGTON                                      | 600        | 800      | 1200      | ABRUZZI - PLINIO - MORGAGNI                                     | 650        | 1000     | 1250      |
| <b>Fiera-San Siro</b>                           |            |          |           | CITTA STUDI - GORINI  | 550        | 750      | 1000      |
| DOMODOSSOLA                                     | 750        | 900      | 1200      | CORSO XXII MARZO - DATEO  | Nd         | Nd       | Nd        |
| FIERA - MONTEROSA                               | 680        | 900      | 1250      | PADOVA - CIMIANO  | 500        | 650      | 950       |
| QT B  | Nd         | 650      | 800       | PADOVA - CRESCENZAGO  | 500        | 650      | 750       |
| SAN SIRO  | 500        | 650      | 800       | PIAVE   | 700        | 980      | 1500      |
| SAN SIRO - CAPECELATRO                          | 500        | 650      | 800       | PIAZZA UDINE - CIMIANO  | 550        | 700      | 900       |
| <b>Barica-Sempione</b>                          |            |          |           | PIAZZA UDINE - QUARTIERE FELTRE                                 | 550        | 700      | 900       |
| ACCURSO - CERTOSA                               | 550        | 700      | 800       | <b>Lodi-Corsica</b>   |            |          |           |
| AFFORI  | 500        | 700      | 1000      | BONFADINI - UNGHERIA  | 350        | 600      | 700       |
| BONOLA - TRENNO                                 | 500        | 750      | 900       | CORSICA   | 600        | 850      | 950       |
| BOVISA  | 600        | 800      | 1000      | CORSO LODI - SAN LUIGI - BRENTA                                 | 650        | 800      | 1000      |
| BOVISASCA                                       | 500        | 700      | 800       | CORVETTO - GRIGIONI - BRENTA                                    | 550        | 800      | 950       |
| BRUZZANO  | 450        | 650      | 850       | CREMA - PORTA ROMANA  | 900        | Nd       | 1650      |
| CANONICA  | 750        | 1100     | 1500      | FORLANINI   | 500        | 700      | 900       |
| CENISIO - MAC MAHON                             | 650        | 800      | 1100      | MONTEHERO   | 750        | 1250     | 1500      |
| CERTOSA - GALLARATE                             | 500        | 700      | 850       | PONTE LAMBRO  | 250        | 350      | 500       |
| CERTOSA - MONTE CENERI - PORTELLO               | 550        | 750      | 1000      | <b>Navigli-Famagosta</b>  |            |          |           |
| COMASINA  | Nd         | 700      | 850       | TITO LIVIO UMBRIA-PIAZZALE LIBIA-PIAZZALE                       | 650        | 950      | 1200      |
| DERGANO   | 650        | 800      | 950       | CUOCO   |            |          |           |
| FARINI - ISOLA                                  | 650        | 900      | 1250      | BARONA - SANTA RITA - FAMAGOSTA                                 | 550        | 850      | 900       |
| FARINI - OLTRE MONUMENTALE                      | 650        | 850      | 1000      | BOCCONI   | 750        | 1000     | 1500      |
| FIERA - SEMPIONE                                | 650        | 850      | 1000      | MISSAGLIA - GRATOSOGGIO   | 500        | 750      | 850       |
| ISOLA   | 850        | 1200     | 1600      | NAVIGLI-DARSENIA-ZONA PEDONALE                                  | 850        | 1100     | 1500      |
| LANCETTI  | 600        | 800      | 950       | RIPAMONTI - VAL DI SOLE   | 650        | 900      | 1100      |
| MACIACHINI                                      | Nd         | 620      | 900       | RIPAMONTI/SPADOLINI   | 700        | 900      | 1100      |
| NIGUARDA  | 600        | 750      | 950       | ROMOLO-RIPA DI PORTA TICINESE                                   | 700        | 950      | 1200      |
| SARPI - CANONICA                                | 750        | 900      | 1500      | TIBALDI - SAN GOTTARDO  | 850        | 1100     | 1450      |
| SEMPIONE - PIAZZA FIRENZE                       | 650        | 850      | 950       | TIBALDI - CERMENATE   | 650        | 875      | 1100      |
| VARESINA - ESPINASSE                            | 475        | 625      | 700       | LEGENDA C= Centro P=Periferia S= semicentro Nd= Non disponibile |            |          |           |

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

# La capitale segna il passo

*A Roma il settore è ancora segnato dalla crisi. Le quotazioni sono stabili, le compravendite in lieve calo. Ma il lusso offre buone opportunità*

di Roberto Carcano

## IN CONTROTENDENZA IL CENTRO E LE ZONE UNIVERSITARIE, DOVE CRESCE LA DOMANDA DI ABITAZIONI

**A** Roma il real estate stenta a ripartire e più di una zona su tre della città è ancora in sofferenza. Fanno parzialmente eccezione il **centro storico** e i **Parioli**, che evidenziano una buona domanda e prezzi medi corrispondenti ai reali valori dell'offerta. A se stante il trend delle residenze di pregio, che segue dinamiche differenti rispetto al residenziale classico e conserva il significato di bene di investimento. Questo segmento sembra offrire opportunità interessanti per reagire alla crisi ed emerge tra gli operatori l'impressione di una crescente **polarizzazione del mercato** tra abitazioni normali e abitazioni di lusso, dove queste ultime possono diventare trainanti per l'intero settore. L'istantanea 2018 del mercato residenziale a Roma, fornita dall'Ufficio Studi Gabetti e ottenuta attraverso le rilevazioni effettuate presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi attive nella capitale, fotografa un mercato con quotazioni stabili e lieve calo delle compravendite. Anche se inevitabilmente si evidenziano forti differenze a seconda delle zone della città e delle disponibilità di spesa delle differenti fasce di clientela. Il centro storico ha infatti mostrato una buona domanda in un contesto di prezzi medi tra i 9mila e i 12mila euro al mq per gli immobili di alto livello nuovi o appena ristrutturati

tra i 7mila e 10mila euro al mq per quelli usati.

Tra le zone più richieste da parte di chi cerca appartamenti esclusivi si segnalano **Pinciano-Veneto**, tra 6mila e 7mila euro al mq per il nuovo/ristrutturato, e la zona dei **Parioli**, dove la quotazione media della medesima tipologia si aggira intorno a 6.500 euro al metro quadro. Sempre in area centro c'è interesse per **Trastevere** e **Gianicolo** che mostrano quotazioni medie intorno ai 6.500 euro al mq per il signorile usato in buono stato e a 7.500 euro al mq per il nuovo ristrutturato, con punte fino a 9mila euro per gli immobili di particolare pregio.

«Per gli acquisti di immobili a scopo d'investimento l'attenzione si concentra di solito su aree vicine alle università private o pubbliche o in quelle dal forte richiamo turistico, dove ha sempre molta fortuna il business legato ai bed&breakfast», segnala **Claudio Sugamosto**, responsabile del Centro Italia di Gabetti. «Nelle zone universitarie, la scelta degli investitori si orienta su pezzature molto grandi, 130/140 metri quadri, ai **Parioli**, vicino alla **Luisa**, o in altre zone medio-alte come **Vigna Clara** e la **collina Fleming**, dove i prezzi si aggirano intorno agli 8mila euro al mq. Nelle zone medio basse, come per esempio **Marconi** e **Tor Vergata**, che sono vicine a università pubbliche, le pezzature scendono invece a 60/80 metri quadri con valori intorno ai 3/4mila euro al mq. Rimangono poi le zone che Sugamosto definisce evergreen, «come **San Lorenzo** o **piazza Bologna** e dintorni, dove le metrature per investimento vanno dai 90

ai 110 metri e le cifre richieste, a seconda dello stato dell'immobile e del piano in cui si trovano gli appartamenti, oscillano tra 3.500 ai 4.500 euro al metro quadro». In sostanza, però, pur esprimendo qualche segnale di miglioramento, il mercato immobiliare capitolino non sembra aver ancora imboccato con decisione il sentiero della crescita dei prezzi.

«Ci sono alcuni quartieri in cui sono in ripresa ma, in generale, i valori sono ancora in territorio negativo», spiega **Fabiana Megliola**, responsabile Ufficio studi Gruppo Tecnocasa, la quale conferma a sua volta che «le zone universitarie sono sempre molto interessanti per gli investitori, che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito, così come le zone turistiche. Nella capitale, comunque, una percentuale superiore al 18% delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa ha per oggetto l'investimento immobiliare». Secondo i dati di Immobiliare.it, invece, i tre quartieri romani che hanno offerto le migliori performance negli ultimi mesi sono stati: la zona dei **Colli Albani-Appio Latino**, dove i prezzi in un anno risultano aumentati del 13% (4.045 euro al mq); poi, a pari merito, le più centrali **Aventino-San Saba-Caracalla** (6.371 euro al mq) e **Testaccio-Trastevere** (6.031 euro al mq), dove i valori sono cresciuti dell'11%, e la zona di **Trigoria-Castel Romano** (2.083 euro al mq), trascinata dagli interventi di nuova costruzione; infine, con un aumento del 10%, l'area di **Monteverde**»

## Cresce il business degli affitti brevi

Il mercato degli affitti brevi in Italia, cioè il segmento di chi soggiorna in appartamento per un tempo limitato per turismo o per lavoro, si consolida e si appresta a raggiungere la maturità. Il rendimento lordo per abitazione, nel secondo semestre 2018 cresce a Milano del 14% e a Roma dell'8% rispetto allo stesso periodo del 2017.

È quanto emerge dal Quarto osservatorio sugli affitti a breve termine di Halldis, società italiana leader nella locazione temporanea di appartamenti gestiti per conto di proprietari e fondi, con circa 2mila proprietà in Italia ed Europa. L'indagine, che ha cadenza semestrale, è stata effettuata sul secondo semestre 2018 mettendo a confronto i dati con quelli dello stesso periodo del 2017 e del primo semestre 2018, relativi a 380 appartamenti a Milano e 190 a Roma, oltre ad altri situati a Firenze e Bologna. Il capoluogo lombardo si conferma la città con il tasso di saturazione più alto, 79,5%, mentre la capitale ha fatto registrare una leggera flessione. La redditività cresce a Milano con il prezzo medio giornaliero per

tasso di occupazione che sale a 75 euro, mentre Roma cresce si assesta a quota 61 euro. Nei soggiorni sotto i 30 giorni, Milano ha il prezzo medio giornaliero più alto, 166,57 euro, mentre Roma presenta quello più basso, 148,24 euro. Anche per i soggiorni oltre 30 giorni, Milano conferma il trend di crescita visto nei soggiorni più brevi: con 96,3 euro ha il prezzo giornaliero medio più alto, mentre Roma è in leggero calo, con 77 euro. Sotto i 30 giorni, infine, Milano si conferma la città con la permanenza più lunga (oltre nove giorni), seguita da Roma (quasi otto).

«Il mercato degli affitti brevi si consolida e sembra avviarsi verso la maturità», afferma **Alberto Melgrati**, ceo di Halldis. «Milano e Roma sono entrambe caratterizzate da un leggero calo dell'occupazione (-0,81% a Milano e -2,63% a Roma), controbilanciato da un sostanziale incremento del livello dei prezzi e della redditività. In apparenza potrebbero sembrare due tendenze antitetiche, ma noi riteniamo che si tratti di due manifestazioni di un unico fenomeno, cioè la progressiva strutturazione interna del mercato. È infatti tipico dei mercati che tendono alla maturità, spingersi alla differenziazione, con la conseguenza di avere al proprio interno fasce progressive di prodotto/qualità».



**Claudio Sugamoto,**  
responsabile  
del Centro Italia  
di Gabetti



**Marco Rognini,**  
direttore Roma  
Santandrea  
Luxury Houses

| I PREZZI DI ROMA                                   |                 |             |                 |             |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Centro   | Signorile usato | Medio usato | Signorile nuovo | Medio nuovo |
| CAMPO DEI FIORI                                    | 7000            | 6500        | 7200            | 7000        |
| CELIO - COLOSSEO - COLLE OPIIO                     | 7000            | 6000        | 8500            | 7100        |
| CENTRO - PARIOLI - BRUNO BUOZZI                    | 4600            | 4000        | 6000            | 5300        |
| CENTRO - PINCIANO                                  | 5600            | 4900        | 6500            | 5900        |
| CENTRO STORICO - ESQUILINO - PIAZZA VITTORIO       | 3750            | 3450        | 4350            | 3850        |
| CENTRO STORICO - MERULANA                          | 5500            | 4400        | 6400            | 5100        |
| CENTRO STORICO - PANTHEON                          | 7500            | 7000        | 8200            | 8000        |
| FLAMINIO - PONTE MILVIO - BELLE ARTI               | 4750            | 4400        | 4800            | 4500        |
| GHETTO EBRAICO                                     | 7500            | 6800        | 8000            | 7500        |
| LUDOVISI - VENETO                                  | 7000            | 6200        | 7100            | 7000        |
| NAVONA   | 7000            | 6900        | 7300            | 7200        |
| PIAZZA BARBERINI - TREVI                           | 7500            | 6500        | 8000            | 7500        |
| PIAZZA DEL POPOLO                                  | 7300            | 6800        | 7800            | 7300        |
| PIAZZA DELLA RADIO - QUARTIERE MAJORANA - E. ROLLI | 3500            | 2400        | 4100            | 3400        |
| PIAZZA DI SPAGNA                                   | 8500            | 8000        | 9000            | 8500        |
| PIRAMIDE   | 3700            | 3500        | 3900            | 3700        |
| PRATI - CAVOUR                                     | 5500            | 5000        | 6000            | 5500        |
| SAN LORENZO  | 3500            | 3000        | 7000            | 6000        |
| TERMINI - PORTA MAGGIORE                           | 3800            | 3600        | 4100            | 3800        |
| TESTACCIO  | 5000            | 4700        | 5200            | 5000        |
| VIA DEL BABUINO                                    | 8600            | 8100        | 9100            | 8600        |
| VIA DEL CORSO                                      | 8000            | 7600        | 8400            | 7900        |
| XX SETTEMBRE                                       | 5500            | 5200        | 5800            | 5300        |
| <b>Villa Ada-Monte Sacro</b>                       |                 |             |                 |             |
| BUFALOTTA  | 3900            | 3200        | 4700            | 4100        |
| CASAL DE PAZZI - VIALE MARX                        | 3000            | 2900        | Nd              | Nd          |
| CASTRO PRETORIO                                    | 4400            | 3700        | 4800            | 4400        |
| CASTRO PRETORIO                                    | 3500            | 3400        | 4200            | 4000        |
| CISA - NONENTANA                                   | 3800            | 3300        | Nd              | Nd          |
| CONCA D'ORO  | 3400            | 2900        | 4200            | 4000        |
| JONIO  | 3350            | 2800        | Nd              | Nd          |
| LAMBERTENGI  | 3100            | 2800        | Nd              | Nd          |
| LANCIANI   | 3800            | 3100        | 4500            | 4000        |
| MONTESACRO - CITTÀ GIARDINO                        | 2800            | 2500        | 3100            | 2900        |
| MONTESACRO - ESPERO - NONENTANA - VAL D'OSSOLA     | 2850            | 2700        | 3100            | 3000        |
| MONTESACRO - IONIO                                 | 2500            | 2300        | 2900            | 2700        |
| NEMORENSE  | 4500            | 4200        | 4800            | 4500        |
| NEMORENSE - LUCRINO - MASSACIUCCOLI - YESCOVID     | 4200            | 3800        | 4800            | 4500        |
| NUOVO SALARIO                                      | 3450            | 3000        | Nd              | Nd          |
| PARIOLI - SALARIO                                  | 4700            | 4500        | 5300            | 5200        |
| PARIOLI - TRIESTE - COPPEDÈ - TORLONIA             | 6700            | 5700        | 7400            | 6700        |
| PORTA DI ROMA                                      | 3400            | 3200        | 3800            | 3500        |
| PORTA PIA  | 5100            | 4500        | 5800            | 4800        |
| PORTA PIA - PIAZZA FIUME                           | 4400            | 4200        | 5000            | 4800        |
| SANNAZZARO   | 3500            | 3000        | Nd              | Nd          |
| SETTEBAGNI   | 2800            | 2400        | 3200            | 2800        |
| SOMALIA  | 4100            | 3750        | 4700            | 4500        |
| TALENTI - CAPUANA - OJETTI                         | 3400            | 3000        | Nd              | Nd          |
| TALENTI - SACCHETTI                                | 3500            | 3200        | Nd              | Nd          |
| TRIESTE - AFRICANO                                 | 4200            | 3700        | 4800            | 4000        |
| TRIESTE - COPPEDÈ                                  | 4400            | 4300        | 4800            | 4700        |
| TRIESTE - CORSO TRIESTE                            | 3900            | 3800        | 4500            | 4400        |
| TRIESTE - PIAZZA ISTRIA                            | 3800            | 3700        | 4000            | 3800        |
| TRIESTE - VILLA ADA                                | 4200            | 4000        | 5200            | 4500        |
| TRIESTE - VILLA TORLONIA                           | 4500            | 4400        | 4800            | 4700        |
| TUFELLO  | Nd              | 2150        | Nd              | Nd          |
| VAL PADANA - PIAZZA CAPRI                          | 3100            | 2600        | Nd              | Nd          |
| VIA UGO OJETTI                                     | 3500            | 2950        | Nd              | Nd          |
| VIGNE NUOVE  | 2800            | 2600        | 3800            | 3200        |
| VILLA ADA - NEMORENSE - CHIANA - SALARIA           | 5200            | 4500        | 5800            | 5000        |
| <b>Polidinic-Pietralata</b>                        |                 |             |                 |             |
| CASAL DE PAZZI                                     | 2700            | 2300        | 2800            | 2500        |
| CASAL MONASTERO                                    | Nd              | 2100        | Nd              | Nd          |
| CASALBERTONE                                       | 2750            | 2550        | 3350            | 3150        |
| COLLI ANIENI - VERDEROCCA                          | 2700            | 2500        | 3500            | 3000        |
| PIAZZA BOLOGNA                                     | 4250            | 3750        | Nd              | Nd          |
| TIBURTINA  | 3000            | 2600        | 3200            | 2800        |
| <b>Polidinic-Pietralata /segue</b>                 |                 |             |                 |             |
| TIBURTINA - CASAL BRUCIATO                         | Nd              | 2600        | Nd              | Nd          |
| TIBURTINA - CENTRO                                 | 2700            | 2500        | 3000            | 2800        |
| TIBURTINA - PORTONACCIO                            | 3000            | 2750        | 3100            | 2800        |
| TIBURTINA - TOGLIATI                               | 2850            | 2650        | 2900            | 2850        |
| TIBURTINA - PIETRALATA                             | 2625            | 2225        | 3175            | 2725        |
| TORRACCIA  | Nd              | 2400        | Nd              | Nd          |
| UNIVERSITÀ   | 4500            | 3850        | 5000            | 4500        |
| <b>San Giovanni-Roma Est</b>                       |                 |             |                 |             |
| ALESSANDRINO                                       | 1900            | 1600        | 2000            | 1900        |
| ALESSANDRINO - SAN GIUSTINO                        | 2000            | 1900        | 2100            | 2000        |
| ANAGNINA - GASPERINA                               | Nd              | 2100        | Nd              | 2500        |
| APPIA NUOVA  | 4300            | 3700        | Nd              | Nd          |
| APPIO ALBERONE                                     | 3900            | 3600        | 4300            | 3900        |
| APPIO CLAUDIO                                      | 3500            | 3000        | 4000            | 3300        |
| APPIO LATINO                                       | 3500            | 3100        | 3600            | 3300        |
| APPIO TUSCOLANO                                    | 3700            | 3300        | 3800            | 3500        |
| BORGHESIANA - VIA DI VERMICINO                     | 1800            | 1300        | 2500            | 2000        |
| CASILINA - GIARDINETTI                             | 2000            | 1500        | 2400            | 2100        |
| CASTELVERDE  | 1800            | 1600        | 2150            | 1950        |
| CENTOCELLE   | 1850            | 1650        | 2150            | 1950        |
| CENTOCELLE - CASTANI - PRENESTINA                  | 2400            | 2200        | 2600            | 2500        |
| CENTOCELLE - FAGGI - GERANI                        | 2200            | 2000        | 2400            | 2200        |
| CENTOCELLE - PRIMAVERA                             | 2450            | 2200        | 2600            | 2350        |
| CENTOCELLE - SAN FELICE                            | 2652            | 2200        | Nd              | Nd          |
| CENTRONI   | 2300            | 2100        | 2500            | 2300        |
| CINECITTÀ DON BOSCO LAMARO                         | 3200            | 2525        | 3600            | 2700        |
| CINECITTÀ EST                                      | 2600            | 2400        | 2850            | 2800        |
| CINECITTÀ EST - OSTERIA DEL CURATO                 | Nd              | 2400        | Nd              | 3200        |
| COLLATINA  | 2600            | 2250        | 3000            | 2850        |
| COLLE PRENESTINO                                   | 1600            | 1200        | 1900            | 1800        |
| COLLI ALBANI - CAFFARELLA                          | 3800            | 3500        | 4200            | 3800        |
| CORCOLLE   | 1000            | 900         | 1300            | 1200        |
| FINOCCHIO  | 1500            | 1300        | 2200            | 1700        |
| FINOCCHIO OVEST - BORGHESIANA                      | 1900            | 1600        | 2300            | 2000        |
| FOSSO SAN GIULIANO                                 | 1000            | 900         | Nd              | Nd          |
| FURIO CAMILLO                                      | Nd              | 3158        | Nd              | Nd          |
| GIARDINETTI  | 2000            | 1500        | 2400            | 2100        |
| GREGNA SANT'ANDREA                                 | 2000            | 1800        | 3000            | 2700        |
| LARGO PRENESTE                                     | 3100            | 2900        | 3700            | 3500        |
| LUNGHEZZA  | 1500            | 1300        | 1800            | 1500        |
| MORENA   | 2200            | 2000        | 2700            | 2500        |
| MORENA - CIAMPINO                                  | 2200            | 2000        | 3300            | 3100        |
| OSA  | 1000            | 900         | Nd              | Nd          |
| PIAZZA DEI CONSOLI - DON BOSCO                     | 2700            | 2350        | Nd              | Nd          |
| PIAZZA SAN GIOVANNI IN LATERANO                    | 5500            | 4400        | 6500            | 5200        |
| PIGNETO - ROBERTO MALATESTA                        | 2900            | 2400        | 3500            | 2900        |
| PONTE DI NONA                                      | 2000            | 1700        | 2500            | 2200        |
| PONTE DI NONA - CENTRO SERENA                      | 2300            | 2200        | 2400            | 2300        |
| PRATO FIORITO                                      | 1300            | 1000        | Nd              | 1600        |
| PRENESTINA - LARGO TELESE                          | 2800            | 2700        | 2900            | 2800        |
| PRENESTINA - VILLA GORDIANI                        | 2400            | 2300        | 2500            | 2400        |
| PRENESTINO - PIGNETO                               | Nd              | 2400        | Nd              | Nd          |
| SAN GIOVANNI - PORTA METRONIO                      | 4000            | 3500        | 4500            | 4000        |
| SAN GIOVANNI - RE DI ROMA                          | 4100            | 3900        | 4300            | 4000        |
| SAN GIOVANNI - VILLA FIORELLI                      | 3500            | 3000        | 4200            | 3500        |
| SAN VITTORINO                                      | 900             | 800         | Nd              | Nd          |
| SANTA MARIA AUSILIATRICE - APPIA NUOVA             | 3150            | 3050        | 3300            | 3200        |
| TOR SAPIENZA                                       | 2300            | 1950        | Nd              | 2500        |
| TOR TRE TESTE                                      | 2800            | 2500        | 3200            | 2900        |
| TOR VERGATA  | 1800            | 1700        | 2400            | 2100        |
| TOR VERGATA NUOVA - VERMICINO                      | Nd              | 2400        | Nd              | Nd          |
| TORPIGNATTARA                                      | 2300            | 2100        | 2400            | 2200        |
| TORRE ANGELA                                       | 1600            | 1300        | 1800            | 1500        |
| TORRE GAIA   | 1800            | 1500        | 2500            | 1800        |
| TORRE MAURA  | 2100            | 1900        | 2800            | 2400        |
| TORRE SPACCATA                                     | 2075            | 1925        | 2600            | 2250        |
| TUSCOLANA - DON BOSCO                              | 3100            | 2675        | Nd              | Nd          |

## I PREZZI ROMA (segue)

| San Giovanni-Roma est /segue           | Signorile usato | Medio usato | Signorile nuovo | Medio nuovo | Monteverde-Aurelio /segue              | Signorile usato | Medio usato | Signorile nuovo | Medio nuovo |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| TUSCOLANA - LUCIO SESTIO - PORTA FURBA | 2800            | 2600        | Nd              | Nd          | CARINI                                 | 4500            | 4000        | Nd              | Nd          |
| TUSCOLANA - PIAZZA DEI CONSOLI         | 2600            | 2400        | 2900            | 2600        | CASALETTO                              | 3700            | 3300        | 4350            | 3500        |
| TUSCOLANO - PORTA FURBA - QUADRARO     | 2500            | 2300        | 2700            | 2500        | COLLI PORTUENSI                        | 3800            | 3300        | Nd              | 3400        |
| VERMICINO                              | 2000            | 1700        | 2250            | 2100        | LARGO LA LOGGIA                        | 3500            | 3000        | 3700            | 3400        |
| VIA BRITANNIA                          | 3900            | 3700        | Nd              | Nd          | MAGLIANA                               | 2000            | 1850        | Nd              | 1900        |
| VILLA DE SANCTIS                       | 2250            | 2050        | 2450            | 2250        | MAGLIANA NUOVA                         | 2200            | 2000        | 2500            | 2200        |
| VILLAGGIO PRENESTINO                   | 1300            | 1075        | 1800            | 1625        | MASSIMINA                              | Nd              | 2000        | 2600            | 2200        |
| <b>Roma Sud</b>                        |                 |             |                 |             | MONTEVERDE NUOVO                       | Nd              | 2900        | Nd              | Nd          |
| ACILIA                                 | Nd              | 2300        | Nd              | 2600        | MONTEVERDE NUOVO                       | 2900            | 2800        | 3500            | 3300        |
| ARDEATINO - COLOMBO                    | 3000            | 2400        | 3300            | 3200        | MONTEVERDE NUOVO - GIANICOLENSE        | 2900            | 2600        | 3100            | 2900        |
| CASAL BERNOCCHI                        | Nd              | 1850        | Nd              | 2100        | MONTEVERDE VECCHIO                     | 4500            | 3900        | 5400            | 4500        |
| CASTELLO DELLA CECCHIGNOLA             | Nd              | 2300        | 3500            | Nd          | MONTEVERDE VECCHIO - PAMPHILI          | Nd              | 3800        | 5000            | Nd          |
| CECCHIGNOLA - DALMATA - COLLE DI MEZZO | 2500            | 2300        | Nd              | Nd          | POERIO                                 | 5400            | 4900        | Nd              | Nd          |
| DRAGONA                                | 1700            | 1500        | 1800            | 1700        | PORTUENSE - BRAVETTA - CASETTA MATTEI  | 2000            | 1600        | 3000            | 2500        |
| EUR - CENTRO                           | 4200            | 3850        | 4550            | 4200        | PORTUENSE - VIGNA PIA                  | 2950            | 2850        | 3250            | 3050        |
| EUR - DALMATA                          | 3400            | 3050        | 3600            | 3350        | TRULLO                                 | 1400            | 1100        | 1900            | 1500        |
| EUR - PAVESE                           | 3150            | 2800        | 3500            | 3050        | <b>Prati-Francia</b>                   |                 |             |                 |             |
| FONTE LAURENTINA - CASTEL DI LEVA      | Nd              | 240         | Nd              | 255         | BALDUINA                               | 3300            | 3000        | 4300            | 4000        |
| FONTE MERAVIGLIOSA                     | 3400            | 2800        | Nd              | Nd          | BALDUINA - BELSITO                     | 3100            | 2600        | 3600            | 3100        |
| GARBATELLA - CIRCONVALLAZIONE OSTIENSE | Nd              | 3750        | Nd              | 4250        | CAMILLUCCIA - CORTINA D'AMPEZZO        | 3300            | 2800        | 3700            | 3300        |
| LIDO DI OSTIA                          | Nd              | 2054        | Nd              | Nd          | FARNESINA - PONTE MILVIO - VIGNA CLARA | 4000            | 3900        | 5000            | 4700        |
| MALAFEDE - GIARDINI DI ROMA            | Nd              | 2700        | Nd              | Nd          | FLEMING - VIGNA STELLUTI               | 4000            | 3500        | 4500            | 4000        |
| MARCONI                                | 3300            | 2700        | 3500            | 2800        | MONTE MARIO ALTO                       | 2800            | 2400        | 3500            | 3000        |
| MARCONI - CARDANO                      | 3350            | 2900        | Nd              | Nd          | PRATI - CIPRO                          | 4000            | 3500        | 4300            | 3800        |
| MONTAGNOLA                             | Nd              | 2800        | Nd              | Nd          | PRATI - COLA DI RIENZO - BORGO PIO     | 4950            | 4600        | 5900            | 5300        |
| MONTI SAN PAOLO                        | Nd              | 2300        | Nd              | 2500        | PRATI - MAZZINI                        | 4550            | 3950        | 5600            | 4500        |
| MOSTACCIANO                            | 3200            | 3000        | Nd              | Nd          | <b>Cassia -Torrevecchia</b>            |                 |             |                 |             |
| OSTIA - GRENET                         | 2100            | 1800        | 2300            | 2200        | CASAL DEL MARMO                        | 1750            | 1600        | Nd              | 2000        |
| PIAZZA DEI CONSOLI                     | Nd              | 2600        | Nd              | Nd          | CASALOTTI                              | Nd              | 2200        | Nd              | 2900        |
| SAN PAOLO                              | 3000            | 2600        | 3600            | 3000        | CASSIA - LA GIUSTINIANA                | 2800            | 2400        | 2900            | Nd          |
| SPINACETO                              | 2200            | 2000        | Nd              | Nd          | CASSIA - LA STORTA - OLGIATA           | 1900            | 1400        | 2300            | 2000        |
| TORRINO SUD                            | 3200            | 3000        | Nd              | Nd          | GEMELLI - PINETA SACCHETTI             | 3500            | 3000        | 3600            | 3400        |
| <b>Monteverde-Aurelio</b>              |                 |             |                 |             | GEMELLI - TRIONFALE                    | 3300            | 2800        | 3700            | 3300        |
| AURELIA                                | 3300            | 2900        | Nd              | 3500        | OTTAVIA - CASAL DEL MARMO - TRIONFALE  | 2500            | 2200        | 2850            | 2500        |
| AURELIA - MONTI DI CRETA               | 3350            | 2830        | Nd              | 3200        | PINETA SACCHETTI                       | 3500            | 3000        | Nd              | Nd          |
| AURELIO - GREGORIO VII                 | 3200            | 3000        | 3800            | 3500        | TORREVECCHIA                           | 2650            | 2350        | Nd              | Nd          |
| BALDO DEGLI UBALDI                     | 3400            | 3100        | Nd              | Nd          | TORREVECCHIA - MAFFI - BATTISTINI      | 3000            | 2800        | 3500            | 3000        |
| BOCCEA - VALCANNUTA                    | 3300            | 2200        | 3800            | 2800        | TORREVECCHIA - MILLESIMO               | 2950            | 2500        | 3200            | 3000        |

Gianicolense-Colli Portuensi (4.197 euro al mq).

## RESIDENZIALE DI LUSO

Per quanto concerne invece le residenze di pregio, le agenzie Santandrea, specializzate nel settore, indicano ancora nel centro storico e nei Parioli le zone più ricercate all'interno del mercato della compravendita dalla clientela con forte disponibilità di spesa. La superficie media preferita oscilla tra i 100 e i 150 mq (corrispondenti a due o tre camere da letto) nel centro storico e a 150-200 mq in zona Parioli (tre/quattro camere). E nonostante le necessità di manutenzione, i clienti tendono a cercare appartamenti con garage, terrazza e posizionati ai piani alti.

«In questo momento Roma ha raggiunto il picco di prezzi più basso degli ultimi anni», afferma **Marco Rognini**, direttore Roma Santandrea Luxury Houses. «Vi sono comunque zone che hanno retto me-

glio e dove le richieste sono decisamente maggiori, come ad esempio quelle del centro storico, i quartieri Prati e Parioli, così come le zone di Piazza Bologna e Libia; e resta interessante anche la zona dell'Eur centro. Va da sé che seppur non nel breve termine, i prezzi in queste aree non potranno che crescere».

Non a caso, le zone indicate sono quelle più richieste, dove il numero di compravendite è in aumento. Anche se, secondo l'operatore, non è corretto aspettarsi una sensibile crescita dei prezzi nel giro di pochi mesi, in quanto «stiamo attraversando una fase di mercato piuttosto cauta, queste aree sono sicuramente tra quelle con le maggiori potenzialità. Sempre tenendo presente», conclude Rognini, «che nell'ambito dell'investimento, sotto il profilo della redditività, il taglio medio, ovvero il bilocale e il piccolo trilocale, risulta sicuramente il più performante. Così come la scelta di acquistare nelle

vicinanze delle università, dove la richiesta è di ottimo livello e sempre intensa».

## L'EDILIZIA DI PREGIO

Quel che è certo è che, almeno secondo le rilevazioni di Santandrea, si va delineando un segmento del lusso che presenta importanti peculiarità all'interno del mercato, e che sembra offrire opportunità interessanti rispetto a un comparto immobiliare ancora pesantemente segnato dalla crisi. Emerge tra gli operatori l'impressione di una crescente polarizzazione del mercato: la casa di lusso appare ancora considerata un investimento, soprattutto in un mercato immobiliare di sostituzione in cui i clienti puntano al miglioramento della propria condizione abitativa. E il lusso di nuova costruzione spinge a riqualificare anche l'usato. Ne consegue che l'edilizia di pregio stimola il policentrismo urbano, rappresentando un volano per il recupero di interi quartieri. P

## LOCAZIONI ROMA

| Centro   | Monocale | Bilocale | Trilocale | San Giovanni-Roma Est / segue                                   | Monocale | Bilocale | Trilocale |
|--|----------|----------|-----------|---|----------|----------|-----------|
| CAMPO DEI FIORI                                    | 800      | 1000     | 1200      | CASILINA - GIARDINETTI  | 450      | 550      | 680       |
| CELIO - COLOSSEO - COLLE OPPID                     | 900      | 1200     | 1400      | CENTOCELLE - SAN FELICE   | 500      | 600      | 700       |
| CENTRO - PARIOLI - BRUNO BUOZZI                    | 650      | 900      | 1150      | CINECITTÀ EST   | 600      | 700      | 800       |
| CENTRO - PINCIANO                                  | 700      | 1000     | 1250      | COLLATINA   | 500      | 625      | 800       |
| CENTRO STORICO - ESQUILINO - PIAZZA VITTORIO       | 700      | 850      | 1050      | COLLI ALBANI - CAFFARELLA                                       | 650      | 800      | 1000      |
| CENTRO STORICO - MERULANA                          | 750      | 1000     | 1200      | LARGO PRENESTE  | 550      | 700      | 800       |
| CENTRO STORICO - PANTHEON                          | 900      | 1300     | 1500      | PIAZZA DEI CONSOLI - DON BOSCO                                  | 600      | 750      | 900       |
| FLAMINIO - PONTE MILVIO - BELLE ARTI               | 675      | 950      | 1250      | PIAZZA SAN GIOVANNI IN LATERANO                                 | 750      | 1000     | 1300      |
| GHETTO EBRAICO                                     | 900      | 1200     | 1400      | PIGNETO - ROBERTO MALATESTA                                     | 550      | 700      | 800       |
| LUDOVISI - VENETO                                  | 900      | 1000     | 1200      | PRENESTINO - PIGNETO  | 625      | 700      | 850       |
| NAVONA   | 900      | 1200     | 1250      | SAN GIOVANNI - PORTA METRONIO                                   | 600      | 800      | 1100      |
| PIAZZA BARBERINI - TREVÌ                           | 800      | 1100     | 1200      | SAN GIOVANNI - RE DI ROMA                                       | 700      | 850      | 1100      |
| PIAZZA DEL POPOLO                                  | 1000     | 1200     | 1500      | SANTA MARIA AUSILIATRICE - APPIA NUOVA                          | 600      | 800      | 900       |
| PIAZZA DELLA RADIO - QUARTIERE MAJORANA - E. ROLLI | 450      | 800      | 1100      | TOR SAPIENZA  | 450      | 550      | 700       |
| PIAZZA DI SPAGNA                                   | 1000     | 1200     | 1300      | TOR TRE TESTE   | 400      | 600      | 750       |
| PIRAMIDE   | 700      | 800      | 950       | TOR VERGATA   | 400      | 500      | 600       |
| PRATI - CAVOUR                                     | 900      | 1200     | 1500      | TORPIGNATTARA   | 500      | 600      | 700       |
| SAN LORENZO  | 750      | 850      | 1100      | TORRE ANGELA  | 400      | 500      | 600       |
| TERMINI - PORTA MAGGIORE                           | 650      | 800      | 1000      | TORRE GAIA  | 450      | 550      | 650       |
| TESTACCIO  | 750      | 900      | 1100      | TORRE MAURA   | 450      | 550      | 650       |
| VIA DEL BABUINO                                    | 1100     | 1400     | 1800      | TORRE SPACCATA  | 400      | 625      | 700       |
| VIA DEL CORSO                                      | 1000     | 1200     | 1600      | TUSCOLANA - DON BOSCO   | 600      | 725      | 875       |
| XX SETTEMBRE                                       | 900      | 1000     | 1200      | TUSCOLANA - LUCIO SESTIO - PORTA FURBA                          | 650      | 750      | 850       |
| <b>Villa Ada-Monte Sacro</b>                       |          |          |           | VIA BRITANNIA   | 550      | 800      | 1000      |
| BUFALOTTA  | 640      | 830      | 950       | <b>Roma Sud</b>   |          |          |           |
| CASTRO PRETORIO                                    | 800      | 900      | 1250      | ACILIA  | 500      | 600      | 700       |
| CISA - MOMENTANA                                   | 600      | 750      | 900       | CASAL BERNOCCHI   | 450      | 550      | 700       |
| CONCA D'ORO  | 600      | 750      | 900       | CASTELLO DELLA CECCHIGNOLA                                      | 450      | 600      | 700       |
| JONIO  | 600      | 750      | 850       | EUR - CENTRO  | 600      | 875      | 1125      |
| LAMBERTENGI  | 650      | 780      | 850       | EUR - PAVESE  | 600      | 750      | 975       |
| LANCIANI   | 650      | 900      | 1125      | FONTE LAURENTINA - CASTEL DI LEVA                               | 550      | 650      | 800       |
| MONTESACRO - IDNIO                                 | 550      | 650      | 800       | GARBATELLA - CIRCONVALLAZIONE OSTIENSE                          | 700      | 850      | Nd        |
| NEMORENSE  | 600      | 800      | 1000      | MALAFEDE - GIARDINI DI ROMA                                     | 500      | 650      | 800       |
| NUOVO SALARIO                                      | 525      | 750      | 875       | MARCONI - CARDANO   | 650      | 850      | 900       |
| PARIOLI - SALARIO                                  | 800      | 1200     | 1400      | MONTAGNOLA  | 600      | 800      | 1000      |
| PARIOLI - TRIESTE - COPPEDE - TORLONIA             | 800      | 1100     | 1500      | MONTI SAN PAOLO   | 500      | 600      | 700       |
| PORTA DI ROMA                                      | 500      | 650      | 900       | MOSTACCIANO   | 600      | 750      | 900       |
| PORTA PIA  | 900      | 1050     | 1350      | PIAZZA DEI CONSOLI  | 650      | 700      | 850       |
| PORTA PIA - PIAZZA FIUME                           | 700      | 900      | 1200      | TORRINO SUD   | 600      | 700      | 900       |
| SANNAZZARO   | 600      | 750      | 900       | <b>Monteverde-Aurelio</b>                                       |          |          |           |
| SOMALIA  | 575      | 800      | 975       | AURELIA   | 600      | 750      | 850       |
| TALENTI - CAPUANA - OJETTI                         | 550      | 750      | 850       | BALDO DEGLI UBALDI  | 650      | 850      | 1000      |
| TALENTI - SACCHETTI                                | 600      | 750      | 950       | BOCCEA - VALCANNUTA   | 500      | 650      | 800       |
| TRIESTE - AFRICANO                                 | 700      | 900      | 1100      | CARINI  | 650      | 800      | 1100      |
| TRIESTE - CORSO TRIESTE                            | 700      | 900      | 1200      | COLLI PORTUENSI   | 600      | 800      | 950       |
| TRIESTE - VILLA ADA                                | 700      | 1000     | 1300      | MAGLIANA NUOVA  | 600      | 700      | 800       |
| TUFFELLO   | 550      | 650      | 720       | MONTEVERDE NUOVO  | 650      | 800      | 950       |
| VAL PADANA - PIAZZA CAPRI                          | 500      | 700      | 900       | MONTEVERDE VECCHIO  | 600      | 800      | 1000      |
| VIGNE NUOVE  | 500      | 700      | 900       | POERIO  | 700      | 950      | 1200      |
| VILLA ADA - NEMORENSE - CHIANA - SALARIA           | 700      | 900      | 1200      | PORTUENSE - VIGNA PIA   | 630      | 750      | 900       |
| <b>Policlinico-Pietralata</b>                      |          |          |           | <b>Prati-Francia</b>  |          |          |           |
| CASAL DE' PAZZI                                    | 500      | 600      | 700       | BALDUINA  | 600      | 800      | 1000      |
| CASALBERTONE                                       | 550      | 750      | 800       | CAMILLUCCIA - CORTINA D'AMPEZZO                                 | 500      | 700      | 950       |
| COLLI ANIENI - VERDEROCCA                          | 500      | 650      | 850       | FARNESINA - PONTE MILVIO - VIGNA CLARA                          | 600      | 800      | 1100      |
| PIAZZA BOLOGNA                                     | 650      | 900      | 1150      | FLEMING - VIGNA STELLUTI  | 550      | 850      | 1100      |
| TIBURTINA - CASAL BRUCIATO                         | 630      | 750      | 850       | MONTI MARIO ALTO  | 550      | 650      | 800       |
| TIBURTINA - CENTRO                                 | 550      | 750      | 900       | PRATI - CIPRO   | 600      | 850      | 1000      |
| TIBURTINA - PORTONACCIO                            | 600      | 800      | 900       | PRATI - COLA DI RIENZO - BORGO PIO                              | 700      | 1000     | 1200      |
| UNIVERSITÀ   | 650      | 925      | 1275      | PRATI - MAZZINI   | 725      | 900      | 1175      |
| <b>San Giovanni-Roma Est</b>                       |          |          |           | <b>Cassia-Torrevecchia</b>                                      |          |          |           |
| ALESSANDRINO - SAN GIUSTINO                        | 500      | 650      | 750       | CASSIA - LA STORTA - OLGIATA                                    | 400      | 550      | 700       |
| ANAGNINA - GASPERINA                               | 450      | 550      | 650       | GEMELLI - PINETA SACCHETTI                                      | 600      | 800      | 1000      |
| APPIA NUOVA  | 550      | 800      | 1100      | OTTAVIA - CASAL DEL MARMO - TRIONFALE                           | 450      | 600      | 750       |
| APPIO ALBERONE                                     | 600      | 900      | 1200      | PINETA SACCHETTI  | 600      | 700      | 800       |
| APPIO CLAUDIO                                      | 650      | 750      | 900       | TORREVECCHIA - MILLESIMO  | 500      | 650      | 750       |
| APPIO LATINO                                       | 650      | 800      | 950       | LEGENDA C= Centro P=Periferia S= semicentro Nd= Non disponibile |          |          |           |
| APPIO TUSCOLANO                                    | 650      | 850      | 1000      |   |          |          |           |
| BORGHESIANA - VIA DI VERMICINO                     | 400      | 500      | 650       |   |          |          |           |

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

# Comitato di gestione tutti presenti al Porto di Venezia

**Dopo le tensioni registrate nei giorni scorsi per il voto sul bilancio torna il sereno all'Autorità portuale di Venezia. Due delibere approvate**

Il Comitato di Gestione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale si è riunito ieri mattina. E stavolta non mancava nessuno. Alla riunione hanno presenziato il presidente Pino Musolino, l'ammiraglio Piero Pellizzari, il Collegio dei Revisori dei Conti e i rappresentanti della Regione Veneto, Maria Rosaria Anna Campitelli, e della Città Metropolitana di Venezia, Fabrizio Giri. Pare essere tornato il sereno quindi ai vertici del Porto di Venezia dopo i giorni di tensione legati all'approvazione del bilancio, passato con il solo voto favorevole di Musolino, l'astensione di Giri e l'assenza di Campitelli. Musolino ha sul tavolo una non facile trattativa con Brugnaro su temi decisivi, come il piano regolatore portuale. La riunione di ieri ha visto la approvazione dell'esito dei lavori della Commissione Consultiva di Venezia in merito al rila-

scio di autorizzazioni all'esercizio dell'attività di impresa portuale di sbarco/imbarco e movimentazione merci per conto terzi, non concessionarie, per gli anni 2019-2020 e l'estensione dell'autorizzazione per la fornitura di servizi specialistici complementari e accessori al ciclo delle operazioni portuali, per l'anno 2019 alla società Reg Service.

Nella precedente seduta, al centro dei presunti attacchi contro Musolino, era stato approvato il bilancio consuntivo del 2018 (che aveva già avuto il via libera del collegio dei sindaci revisori) con due voti su tre, ovvero il voto favorevole dello stesso Musolino e l'astensione del rappresentante della Città Metropolitana di Venezia (presente solo in videoconferenza) mentre la rappresentante della Regione Veneto era addirittura assente, per la seconda volta consecutiva.

Il comitato di gestione portuale è un organismo super ristretto che con la riforma portuale ha cancellato il vecchio Comitato Portuale, una sorta di cda. —

## LA RIUNIONE



Una veduta del Porto di Venezia



## CONSIGLIO DI STATO

### Per i montacarichi appalto confermato alla ditta Del Bo

L'appalto da 8,5 milioni per la fornitura e l'installazione di ascensori e montacarichi negli edifici tecnici e nei cassoni di spalla del Mose alle bocche di porto di Lido, Malamocco e Chioggia resta alla ditta Del Bo. Lo ha confermato ieri il Consiglio di Stato, respingendo l'appello della Maspero Elevatori, che in origine era stata l'assegnataria dell'appalto da parte del Cvn. Ma a maggio dello scorso anno il Tar aveva detto che il pacchetto montacarichi e ascensori andava assegnato alla Del Bo, arrivata seconda. Decisione ora confermata dal Consiglio di Stato. La soluzione progettuale della Maspero, infatti, non avrebbe rispettato le specifiche tecniche.



NEL 2014 A VILLABONA

# Blitz per l'A4 gratuita 45 attivisti no global rischiano la condanna

Accusa di violenza privata per la "liberalizzazione" del casello  
Tra gli imputati Beppe Caccia e Cacciari jr. Il pm: 4 mesi

Rubina Bon

Con dei sacchetti di nylon avevano oscurato le telecamere, con il nastro adesivo avevano bloccato le sbarre e sostituito la segnaletica con degli striscioni verdi su cui era riportata la scritta «gratis» per indurre gli automobilisti a usare quelle corsie. Risultato: per un'ora al casello dell'A4 di Villabona non erano stati pagati i pedaggi. Era il 21 febbraio 2014, il blitz era guidato da no global. In 45 sono finiti a processo davanti al giudice monocratico Enrico Ciampaglia. Tra loro i veneziani Beppe Caccia, all'epoca consigliere comunale a Ca' Faretto e ora armatore della nave "Mare Jonio" della ong Mediterranea, Tommaso Cacciari, Jacopo Povellato, Michele Valentini, Francesco Carnevale, Pasquale Ambrogio, Marco Baravalle, Rolando Lutterotti e Vittoria Scarpa assieme ad altri. L'accusa è di violenza privata in concorso. Il procedimento, oltre cinque anni dopo i fatti, è alle battute finali. Venerdì pomeriggio il rappresentante della Procura ha chiesto la condanna dei 45 no global a 4 mesi di reclusione ciascuno. Posizione nettamente opposta quella sostenuta dal difen-

sore, l'avvocato Giuseppe Romano, che ha chiesto l'assoluzione per i suoi 45 clienti, producendo anche alcune sentenze della Corte di Cassazione per dimostrare come la violenza privata, così come contestata dalla Procura, non possa concretizzarsi contro una società (in questo caso la Cav, che gestisce la A4) ma solamente contro una persona fisica. La grande protesta al casello di Villabona era compresa nella mobilitazione nazionale contro le grandi opere ed era scoppiata a ridosso dell'aumento del 300% del pedaggio sulla Mestre-Padova, la tratta più trafficata del Veneto: da 80 centesimi a 2 euro e 80.

All'appuntamento al casello, organizzato dal coordinamento "30 novembre", si erano presentati vari rappresentanti di comitati, dai No Grandi Navi a quelli impegnati contro la Pedemontana Veneta e la Orte-Mestre. In tutto circa 150 persone che, una volta aperte tre sbarre dei caselli, avevano alzato la voce: «Paga Galan, paga Galan». Nel frattempo, le auto passavano senza fermarsi per il pedaggio. Gli operatori di Cav erano corsi ai ripari piazzando dei furgoni con i lampeggianti per avvisare gli automobilisti di quello che stava succeden-

do. Sul posto le pattuglie della Polstrada e gli uomini della Digos. Gli automobilisti avevano approfittato di buon grado dell'autostrada gratis e così pure i camionisti che più facilmente avevano alle spalle tratte lunghe e, quindi, pedaggi più alti. «Siamo alla resa dei conti di questi grandi progetti inutili e costosi. Opere fatte pagare ai cittadini», aveva tuonato Beppe Caccia, «Se le inchieste andranno avanti, sapremo che cosa abbiamo finanziato negli ultimi quindici anni, oltre alle strade».

La "liberalizzazione" era costata ai manifestanti una denuncia e, anni dopo, un processo davanti al tribunale monocratico. Nel capo d'imputazione formulato dal pubblico ministero viene evidenziato come il gruppo «anche in considerazione della preponderanza numerica» avesse costretto «i dipendenti della Concessionari Autostradali Venete spa a tollerare che gli automobilisti in uscita da quel casello non pagassero il pedaggio dovuto».

Venerdì pomeriggio, dopo la requisitoria del pm e l'arringa del difensore, il giudice Ciampaglia ha dato appuntamento al 17 maggio per la lettura della sentenza. —

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI





Gli attivisti al casello dell'A4 a Villabona durante la manifestazione a febbraio 2014

## SPESA PUBBLICA NEL VENETO

# Contratti da 500 milioni sulla piattaforma Consip

**PADOVA.** Sono state oltre 65 mila le transazioni effettuate nel 2018 dalle amministrazioni locali del Veneto tramite il Programma di razionalizzazione della spesa pubblica di Consip. Il valore complessivo dei contratti conclusi ammonta a circa 558 milioni di euro con 11.332 utenti abilitati, di cui 10.372 fornitori e 960 amministrazioni del territorio. Per quanto riguarda il Mercato elettronico per la PA (Mepa), nel 2018 il valore dei contratti conclusi dalle amministrazioni del Veneto è stato pari a 442 milioni, di

cui il 63% con fornitori locali: prima Padova, con acquisti per oltre 106 milioni di euro, seguita da Verona con 95 milioni e Venezia con 74 milioni. Quarta Treviso con 67 milioni, poi Vicenza con 54 milioni e Rovigo con 22 milioni. Fanalino di coda Belluno con 16 milioni. Ora Consip e le Camere di commercio locali lanciano il programma di incontri «Sportelli in rete»: il 6 maggio a Belluno, il 7 maggio a Venezia e l'8 maggio a Vicenza e Verona, nelle rispettive sedi delle Camere di Commercio.



## I numeri



# 17%

### MACCHINE PER L'EDILIZIA

Nel primo trimestre dell'anno il mercato italiano ha registrato un aumento delle vendite di macchine per l'edilizia, sia nel comparto movimento terra che, soprattutto, in quello dei lavori stradali. Le esportazioni hanno al contrario segnato una lieve flessione, con un calo dell'1%



# Il tribunale imprese «tème» class action e nuovi fallimenti

## GIUSTIZIA

Sono state istituite sette anni fa per garantire pronunce rapide, uniformi e di qualità nelle controversie più complesse che coinvolgono le imprese. Ma ora le 22 sezioni di tribunali e corti

d'appello specializzate in proprietà industriale, diritto societario e appalti di rilevanza comunitaria, già alle prese con arretrato e durata dei procedimenti in crescita, rischiano di impantanarsi nelle nuove competenze in arrivo. I tribunali delle imprese stanno, infatti, im-

barcando i nuovi compiti assegnati dal Codice della crisi, che ha riscritto la disciplina dei fallimenti, e dalla riforma della class action: materie distanti da quelle per cui erano stati creati.

**Maglione e Mazzei** — a pagina 6

## Tribunali imprese a rischio ingorgo

### Giustizia

Nate come oasi di efficienza, le sezioni specializzate vedono già aumentare l'arretrato. Ora aspettano l'ulteriore aggravio legato alle novità tra Codice della crisi e class action

**Valentina Maglione**  
**Bianca Lucia Mazzei**

**L** ondata di nuove competenze che sta investendo i tribunali delle imprese rischia di mettere in pericolo una realtà che, nonostante performance ancora buone, già non è più indenne dai mali della giustizia italiana: tempi che si allungano e arretrato in crescita.

Il Codice della crisi che ha riscritto la disciplina fallimentare e la riforma della class action assegnano infatti nuovi compiti alle sezioni specializzate in materia d'impresa, introdotte sette anni fa dal decreto legge 1/2012 per concentrare in un numero ridotto di tribunali (sono 22) le controversie su materie tecniche complesse e delicate per la vita delle aziende, come diritto societario, concorrenza sleale e tutela di marchi e brevetti.

L'obiettivo, in parte raggiunto, di garantire decisioni veloci e uniformi rischia ora di venire compromesso dai nuovi compiti in arrivo, non accompagnati da alcun aumento di organico. Già nel 2018 (in base ai dati forniti dal ministero della Giustizia e rielaborati dal Sole 24 Ore) l'arretrato delle sezioni è aumentato del 7%, mentre la durata media dei procedimenti è salita da 597 a 641 giorni.

#### Crisi d'impresa

Il Dlgs 14/2019 (Codice della crisi d'impresa) chiama più volte in causa le sezioni specializzate, affidando loro una serie di compiti di rilievo, alcuni già operativi, altri in arrivo.

L'estensione alle Srl senza organi di controllo della possibilità di denunciare gli amministratori per irregolarità della gestione (articolo 2409 del Codice civile) è scattata dal 16 marzo mentre la competenza sulle misure protettive a favore del debitore durante il tentativo di soluzione anticipata delle difficoltà presso l'Ocri, il nuovo organismo di composizione delle crisi d'impresa,

arriverà il 15 agosto 2020.

Ma ai tribunali delle imprese spetterà (su istanza) anche la nomina degli organi di controllo delle Srl obbligate a questo adempimento dal nuovo Codice. I nove mesi concessi dal Dlgs 14/2019 scadono il 16 dicembre.

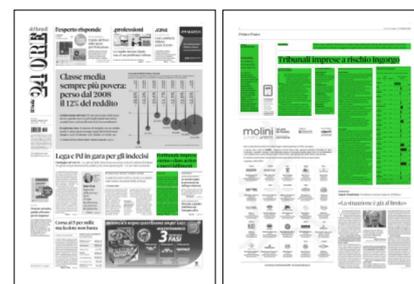
«Le Srl interessate sono moltissime (circa 140mila) e se solo il 10% non rispettasse l'obbligo si tratterebbe di 14mila società. Anche se non si tratta di un procedimento complesso sono numeri che possono davvero intasare i tribunali», spiega Raffaele Del Porto, presidente della sezione impresa di Brescia.

«La riforma Rordorf prevedeva una parte organizzativa che è stata stralciata; ora sarebbe opportuno che il Cdm desse indicazioni sulle ricadute operative», aggiunge Mariano Sciacca, presidente della sezione imprese di Catania.

#### Class action

Ad ampliare il raggio d'intervento dei tribunali delle imprese è anche la riforma della class action varata dal governo Lega-M5S. Le prime azioni di classe arriveranno alle sezioni specializzate tra oltre un anno, dato che le novità previste dalla legge 31/2019 si applicheranno agli illeciti commessi dopo la sua entrata in vigore, il 19 aprile 2020.

«Le class action sono cause molto complesse che non valgono "uno"», dice Claudia Pedrelli, presidente di una delle due sezioni che a Roma si occupano (non in modo esclusivo) della materia



d'impresa. «La fase della liquidazione dei richiedenti è una specie di procedura concorsuale in cui il giudice deve decidere sulle singole posizioni». Per Mario Tuttobene, presidente del tribunale delle imprese di Genova, «la nuova class action è un salto nel buio totale. Finora a Genova sono state presentate pochissime azioni di classe e sono state trattate dalle sezioni competenti per le diverse materie. Sarà necessario verificare sul campo quanta fortuna avrà la nuova procedura. Certo, se le azioni di classe fossero tante rischierebbero di far diventare "altro" i tribunali delle imprese perché li porterebbero a occuparsi di materie molto diverse da quelle attuali, come, ad esempio, rapporti bancari e assicurativi».

Nuove competenze sostanziali, quindi. Per affrontarle, rilevano dal tribunale delle imprese di Bari, occorrono più risorse; altrimenti, il rischio è quello di non riuscire a garantire l'efficienza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ALLARGAMENTO

### Codice della crisi

**16 marzo 2019**

La possibilità di denunciare gli amministratori per irregolarità della gestione viene estesa alle Srl senza organi di controllo

**16 dicembre 2019**

Le sezioni imprese potranno essere chiamate a nominare gli organi di controllo delle Srl obbligate ma inadempienti

**15 agosto 2020**

Le sezioni imprese decideranno sulle misure protettive del debitore durante la composizione assistita della crisi

### Class action

**19 aprile 2020**

Con l'entrata in vigore della legge 31/2019 la competenza sulle azioni di classe passa ai Tribunali delle imprese

## LE SEDI E LE COMPETENZE

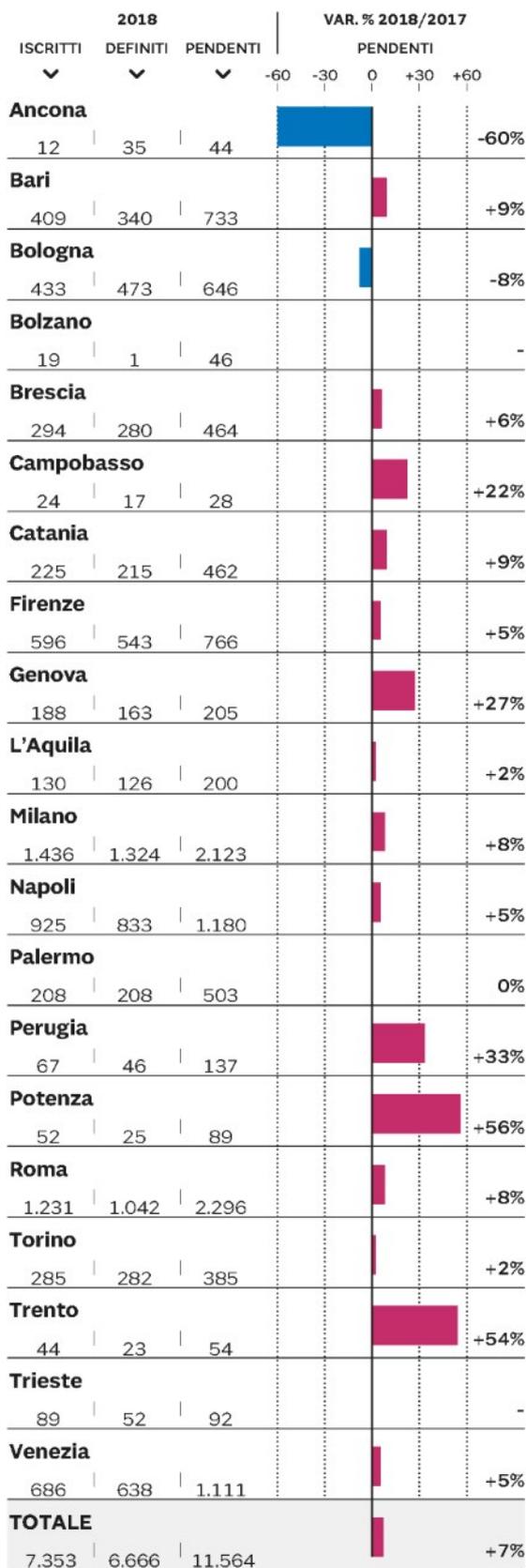
### L'identikit

Le sezioni sono partite sette anni fa

- Le sezioni specializzate in materia di impresa sono state istituite dal decreto legge 1/2012 in 22 sedi (i capoluoghi di regione, esclusa Aosta, più Bolzano, Brescia e Catania)
- Ai tribunali delle imprese sono affidate, tra l'altro, le controversie in materia di proprietà industriale, diritto societario e appalti di rilevanza comunitaria

## Crescono le liti pendenti

Il flusso dei fascicoli nei Tribunali delle imprese



(\*) Il monitoraggio riguarda solo gli uffici con sezioni specializzate configurate nel SICID - Fonte: elaborazioni Sole24ore su dati Ministero della Giustizia - Direzione Generale di Statistica