

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 12/02/2011



CONCILIAZIONE

Sole 24 Ore	12/02/11	P. 10	Conciliazione con rinvio limitato	Giovanni Negri	1
-------------	----------	-------	-----------------------------------	----------------	---

CNI

Sole 24 Ore	12/02/11	P. 26	L'associazione degli ingegneri Ue: occorre armonizzare la formazione		2
-------------	----------	-------	--	--	---

BANDI DI PROGETTAZIONE

Italia Oggi	12/02/11	P. 26	Progettazione, bocciata la contrattazione dei compensi		3
-------------	----------	-------	--	--	---

CNI

Italia Oggi	12/02/11	P. 32	Ingegneri, su 230 mila iscritti solo in 5 mila restano junior		4
-------------	----------	-------	---	--	---

COMMERCIALISTI

Sole 24 Ore	12/02/11	P. 14	Lettere		5
-------------	----------	-------	---------	--	---

SICUREZZA SUL LAVORO

Sole 24 Ore	12/02/11	P. 20	Porta Nuova fa scuola di sicurezza sul lavoro	Cristina Casadei	6
-------------	----------	-------	---	------------------	---

AVVOCATI

Sole 24 Ore	12/02/11	P. 25	Il legale under 30 punta sul «verde»	Luca Salvioli	7
-------------	----------	-------	--------------------------------------	---------------	---

MERCATO DELLE COSTRUZIONI

Sole 24 Ore - Mondo Immobiliare	12/02/11	P. 1	Ripresa di casa nei cantieri	Maurizio Cannone	8
---------------------------------	----------	------	------------------------------	------------------	---

ARCHITETTI

Sole 24 Ore - Mondo Immobiliare	12/02/11	P. 1	Tra i primi 100 architetti c'è un solo italiano	Evelina Marchesini	10
---------------------------------	----------	------	---	--------------------	----

La mediazione tra uno slittamento e l'altro. Possibile compromesso: il dimezzamento a sei mesi

Conciliazione con rinvio limitato

Giovanni Negri
MILANO

È sempre l'ora dei colpi di scena sul fronte della conciliazione. Un nuovo emendamento al decreto «milleproroghe» presentato dal relatore giovedì sera cambia ancora le carte in tavola e fa slittare di un anno, al marzo 2012, l'entrata in vigore della mediazione obbligatoria solo per due materie, il condominio e gli incidenti stradali. Per tutte le altre materie la data resta quella del prossimo 20 marzo. L'emendamento è stato presentato dal relatore Lucio Malan del Pdl e, a questo punto, andrà a sostituire la versione del testo sul quale solo pochi giorni prima le commissioni del Senato avevano raggiunto un accordo per uno slittamento sempre di un anno più ampio e riguardante tutte le materie.

Levata di scudi da parte di tutte le rappresentanze dell'avvo-

catura. Il Presidente del Cnf, Guido Alpa, ha inviato giovedì al ministero della Giustizia una lettera nella quale si sottolinea che non sono disponibili le aule presso i Tribunali, non sono reclutabili i conciliatori nel numero e con la professionalità richiesta, e a causa delle difficoltà sollevate dalle compagnie di assicurazione non si è potuto ancora assicurare i rischi della nuova attività. Il Cnf scrive di apprezzare l'idea di ridurre l'impatto della mediazione obbligatoria per i due settori nei quali si registra il maggior contenzioso (condominio e circolazione

L'INTERVENTO

In commissione passa un nuovo emendamento che prevede il debutto tra un anno unicamente per condominio e incidenti

stradale) e tuttavia, di fronte a questa oggettiva situazione di difficoltà, alla quale non si è ancora potuto porre rimedio, esclude che allo stato l'idea sia praticabile, visto che i problemi segnalati, rimarrebbero comunque per i settori in cui la mediazione è attivata.

Il presidente dell'Oua, Maurizio de Tilla, parla di «un colpo di mano: il ministro Alfano ha ceduto ai poteri forti e ad alcuni ambienti ministeriali e con un blitz ha violato le regole del procedimento legislativo, facendo approvare un inammissibile emendamento che smentisce il precedente emendamento approvato nelle Commissioni riunite martedì scorso. Il ministro così calpesta i diritti dei cittadini e si schiera contro l'avvocatura. La protesta unitaria degli avvocati sarà decisa».

Per Ester Perifano dell'Anf «si tratta di una forzatura inaccettabile sulla pelle dei cittadini: il rinvio è necessario non solo perché l'attuale disciplina sulla media conciliazione è in forte odore di incostituzionalità, ma anche perché non c'è l'organizzazione necessaria per partire, a pieno regime, con le nuove procedure». Perifano critica anche l'atteggiamento del ministro Alfano, «che si ostina a non tenere conto dei suggerimenti di chi, come gli avvocati, quelle norme dovranno applicarle per primi». A questo punto bisognerà valutare le future mosse del ministero della Giustizia che potrebbe essere comunque tentato dalla presentazione in aula, nell'ambito di un maxiemendamento sul quale porre la fiducia, di una versione ancora diversa che, al momento, sembra ancora la più gradita: uno slittamento cioè ancora più limitato nel tempo, solo 6 mesi, riguardante condominio e incidenti stradali che, comunque, da sole, rappresenterebbero circa il 50% dell'intera area della liti soggette a conciliazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I RINVII

Il nuovo slittamento

■ In commissione al Senato è stato approvato giovedì sera un emendamento del relatore al decreto «milleproroghe» che prevede uno slittamento di 12 mesi della conciliazione obbligatoria originariamente prevista per il 20 marzo nelle due sole materie del condominio e del risarcimento danni per gli incidenti stradali

La decisione precedente

- Solo martedì era invece stato approvato un rinvio più ampio, sempre di 12 mesi ma riguardante tutte le materie interessate
- Ora il Governo potrebbe presentare in Aula una nuova versione dello slittamento di soli 6 mesi e riguardante quelle sole 2 materie



PROFESSIONI

L'associazione degli ingegneri Ue: occorre armonizzare la formazione

Una piattaforma per armonizzare la formazione degli ingegneri in Europa. È il tema affrontato nel corso della "due giorni" del Claiu Ue, l'organismo che raggruppa le associazioni europee degli ingegneri con laurea magistrale, partita ieri a Roma in collaborazione con la Sapienza. «L'obiettivo comune per la professione - ha detto Sergio Polese, neopresidente Claiu - è di permettere la libera circolazione degli ingegneri professionisti. Per farlo, però, è necessario comprendere i criteri di formazione nelle diverse nazioni e i requisiti richiesti agli ingegneri che intendono lavorare all'estero».

In discussione, sul piano nazionale, è anche l'attuale

percorso formativo in due tranche (il "3+2"). «Il ciclo lungo resta il percorso preferito dalla categoria - ha detto Giovanni Rolando, presidente del Consiglio nazionale ingegneri - e senza dubbio è percepito come quello più in grado di aprire ai professionisti la porta del mercato globale». Secondo il Cni, su oltre 230mila iscritti all'Albo solo 5mila hanno scelto di restare "juniores". In una nota il ministro dell'Istruzione Mariastella Gelmini ha sottolineato come «il ciclo di studio 3+2, sostituendo in Italia il percorso quinquennale validato nel tempo, non sia stato in grado di assolvere quelle richieste di preparazione tecnico-scientifica e culturale» garantita dal ciclo unico. (F.N.a.)



Progettazione, bocciata la contrattazione dei compensi

Bocciata la negoziazione diretta dei compensi per la progettazione, freno all'utilizzo del prezzario regionale per la sicurezza scaduto e stop al contratto aperto per le manutenzioni. Sono queste le tre illegittimità costituzionali riscontrate dalla Consulta a carico della legge n. 3 della regione Umbria in materia di appalti pubblici, che è stata censurata con la sentenza n. 43 depositata l'11 febbraio 2011. Innanzi tutto nella parte in cui dispone che i soggetti aggiudicatori possono utilizzare l'elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza non aggiornato, introducendo criteri meno stringenti di quelli statali (articolo 133, comma 8 del codice dei Contratti, dlgs n. 163 del 2006) in base ai quali i prezzari possono essere applicati in relazione a progetti già approvati alla data del 30 giugno dell'anno successivo, e comunque, in caso di mancato aggiornamento anche per l'ulteriore periodo, l'aggiornamento andrà effettuato a opera delle articolazioni locali dell'amministrazione delle infrastrutture. Bocciata anche l'articolo 20 della legge, nella parte in cui si prevede l'affidamento diretto dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria di importo stimato inferiore a 20 mila euro, a soggetti esterni alle amministrazioni, scegliendoli anche negli eventuali elenchi formati appositamente. La legge stabilisce la misura dei ribassi: in tal caso (affidamento diretto) il ribasso sull'importo delle prestazioni, fissato ai sensi delle tariffe professionali (dm 4 aprile 2001 del ministro della giustizia), è negoziato tra il responsabile del procedimento o il dirigente competente e il professionista cui si intende affidare il servizio. La disposizione è stata bocciata in quanto viola l'articolo 117 Costituzione. E non solo. La norma demanda la determinazione dei corrispettivi alla negoziazione tra la stazione appaltante e il progettista fiduciario, si pone in contrasto con l'articolo 92, commi 2 e 3, del dlgs n. 163 del 2006, che prescrive criteri rigidi ed uniformi per la fissazione corrispettivi.

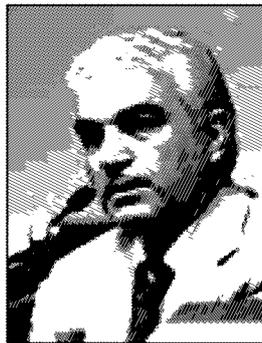
Terza bocciatura infine per le norme dedicate al contratto aperto, ammesso negli appalti relativi all'espletamento dell'attività di manutenzione. Il contratto «aperto», si caratterizza per il suo contenuto «variabile», cioè determinabile in ragione delle necessità manifestate dall'amministrazione nel periodo temporale (quattro anni) di efficacia dello stesso.

Anche qui siamo di fronte a un contrasto con il codice dei contratti, che non prevede il contratto aperto, tra i tipi ammessi per l'affidamento di appalti: il contratto aperto è privo di un importo certo e predefinito, ma variabile in base al numero degli interventi realizzati.



Ingegneri, su 230 mila iscritti solo in 5 mila restano iunior

La laurea triennale sono state un fallimento se è vero che su oltre 230 mila ingegneri solo 5 mila abbiano scelto di restare «iunior». Da questi dati parte l'auspicio del Consiglio nazionale di categoria, impegnato in questi giorni a Roma in un incontro internazionale del Claiu-Ue (l'organismo internazionale degli ingegneri che si occupa della formazione in una dimensione europea), di un «ritorno all'antico». Come sottolinea il neoeletto presidente dell'Organismo, Sergio Polese che ha raccolto proprio ieri mattina il testimone dall'omologo irlandese



Sergio Polese

Denis McGrath: «In questo momento l'Italia pensa che il modello attivato con Bologna non sia più valido e non abbia dato i frutti sperati. Se la figura dell'ingegnere iunior, quello con laurea triennale di primo livello, fosse davvero valida, oggi lavorerebbe. Invece quasi tutti continuano a studiare fino al quinto anno: su oltre 230 mila ingegneri, solo 5 mila abbiano scelto di restare «iunior». Opinione peraltro condivisa anche dal Ministro Maria Stella Gelmini, che con un telegramma ha sottolineato l'inefficacia del ciclo di studio del tre più due «non in grado di assolvere quella richiesta di preparazione tecnico-scientifica e culturale che invece continua ad essere appannaggio del percorso a ciclo unico dell'ingegneria edile-architettura». Insomma, come ribadisce Giovanni Rolando, presidente del Consiglio nazionale ingegneri, «il ciclo lungo resta il percorso preferito dalla categoria e senza dubbio viene percepito come quello più in grado di aprire ai professionisti italiani la porta del mercato globale: obiettivo del Claiu-Eu è costituire una piattaforma per uniformare la formazione degli ingegneri nei vari Paesi del mondo, consentendo la libera circolazione della conoscenza. È ovvio che il punto di partenza debba essere la comprensione dei criteri di formazione adottati da ogni nazione e, quindi, dei requisiti richiesti ai professionisti che si approcciano all'estero». Per questo il Claiu-Eu si impegna ad organizzare ogni anno in un diverso Paese dell'Unione un convegno dedicato ai diversi percorsi accademici dell'ingegneria, in un'ottica di possibile convergenza internazionale.



Lettere



Risponde
Gianni Rotta

Le lettere vanno inviate a:
Il Sole-24 Ore "Lettere al Sole-24 Ore" - Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - fax 02.312055
email: lettere@sole24ore.com
gianni.rotta@sole24ore.com
twitter@rotta

Includere per favore nome, indirizzo e qualifica

«Caro Gianni, noi commercialisti non temiamo il futuro»

Caro direttore, ho letto la tua risposta di domenica scorsa a un lettore-farmacista che si chiedeva sconsolato come fosse possibile la prosecuzione di un approccio normativo fortemente limitativo della possibilità di esercitare in modo libero quella professione, una volta in possesso del relativo titolo professionale. Ho condiviso il senso della risposta, ma non anche, non posso tacerlo, il taglio generalista e indifferenziato che hai voluto dargli, laddove hai affermato che, in un paese in cui tutti invocano le liberalizzazioni degli altri, quando arriva il momento delle liberalizzazioni per se stessi, quei medesimi tutti si arroccano: «Si arroccano i notai, gli avvocati, i medici, i farmacisti, gli ingegneri, i commercialisti, i possessori di ogni licenza, tessera e medaglione professionale». Non voglio entrare nel merito della posizione che può interessare le altre professioni citate, ma davvero non riesco a comprendere come i commercialisti possano essere annoverati tra coloro che si arroccano per difendere non meglio precisate posizioni di privilegio. Pur essendo la nostra una professione che apre le porte per molte attività, non ve n'è una che per essere esercitata necessiti quale presupposto imprescindibile quello dell'iscrizione al nostro Albo. I numeri dei nostri iscritti sono cresciuti in questi ultimi vent'anni con un trend maggiore di quello delle



Mediterranean snack

Domenico Rosa

imprese che operano sul libero mercato e, per quanto riguarda le tariffe minime, erano per noi derogabili già da prima che intervenisse il decreto Bersani del 2006 e continueranno a esserlo in futuro. Si aggiunga che la governance della categoria ha cercato in questi anni di connotare la sua comunicazione, anche per il tramite del Sole 24 Ore, per il lancio di positivi messaggi di quello che i commercialisti italiani possono dare al paese, piuttosto che per l'avanzamento di rivendicazioni più o meno sostenibili più o meno autorferenziali. Comportarsi in questo modo, in un paese in cui, sono d'accordo, tutti cercano di tirare l'acqua al proprio mulino con poca attenzione per il quadro generale degli interessi collettivi, non è affatto semplice: non lo è dal più giovane de-

gli iscritti fino al presidente nazionale. Proprio tu, più ancora di altri, hai del resto avuto modo di toccare con mano come i commercialisti si pongono rispetto alla politica e alla società civile quando hanno l'occasione di avere la loro attenzione. In questo senso fare come sempre di tutta un'erba un fascio, evitando di entrare nel merito delle diverse situazioni che si affrontano, rischia di uccidere in questo paese la voglia di essere innovatori e riformatori.

Claudio Siciliotti

Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili

Lascio oggi il mio spazio al presidente, ed amico, Claudio Siciliotti: con un solo caveat, Claudio avevo messo in lista anche noi giornalisti...

Magistrati si

Geniale direttore, esprimiamo tutta la nostra solidarietà e ammirazione nei confronti di quei magistrati che incuranti delle pressioni politiche e delle intimidazioni continuano a lavorare per la legalità e la giustizia non facendo sconti ai potenti. Bisogna essere molto coraggiosi e avere un alto senso dello stato per poter lottare contro la corruzione e il malaffare in Italia, paese sempre più alla deriva dove gli unici magistrati "buoni" sono quelli proni ai desideri della casta governativa, che vanno a cena con i politici e i mafiosi e magari fanno pure affari con loro.

Mauro e Gianna Grassi
email

Magistrati no

Geniale direttore, non tutti i cittadini sono uguali: i magistrati italiani detengono un super potere e sono più uguali degli altri. Per i loro errori non pagano, o non pagano adeguatamente. Quello che alcune Procure fanno a Silvio Berlusconi non lo farebbero a colleghi magistrati, per spirito di casta. L'obbligatorietà dell'azione penale appare un'astrazione. Nel mare magno d'ipotesi di reato, il Pm sceglie. Anch'egli è un essere umano, non pienamente imparziale, potenzialmente fallibile e debole. Data l'estrema politicizzazione e la guerra partitica nel Belpaese, il Pm potrebbe scegliere procedimenti per ricerca di lustro e notorietà, eventualmente diretti contro l'avversario politico di successo. Mentre il cittadino comune e onesto resta indifeso, alla mercé di ladri, rapinatori, aggressori e omicidi.

Gianfranco Mibale
email



Edilizia. Piano pilota nel cantiere milanese Porta Nuova fa scuola di sicurezza sul lavoro

Cristina Casadei

/// Idee dal basso, dagli operai, che spesso lavorano sospesi a molti metri di altezza. Un grande cantiere milanese, Porta Nuova Garibaldi, con una visibilità forte. Ma anche un livello di sicurezza alto, che ha consentito dall'apertura - quasi tre anni fa - ad oggi di registrare 3 infortuni tra i 500 operai di 27 nazionalità che ci lavorano. L'interesse delle istituzioni, in primo luogo del ministero del Welfare. Il progetto di un quaderno con le regole d'oro per la sicurezza nei cantieri da applicare a livello nazionale. Sono questi i principali tasselli presenti e futuri del concorso "La sicurezza ti premia", rivolto agli operai del cantiere Porta Nuova Garibaldi di Milano, supportato dal principale investitore, Hines Italia e dal general contractor dei lavori, Colombo Costruzioni. Nato da un'idea di Giuseppe Amaro, della Gae Engineering che si occupa di gestione della sicurezza, in particolare nei cantieri edili, in collaborazione con Avventura urbana, il premio è il culmine del programma Sicurezza partecipata. E ha l'ambizione di andare al di là del cantiere milanese.

Gli operai avranno la possibilità di dire la propria sullo svilup-

po del lavoro, avanzando delle proposte per migliorarne la conduzione. Dal 25 gennaio fino al 25 febbraio gli addetti di Porta Nuova lanceranno le loro proposte che, come spiega Giuseppe Amaro, «saranno raccolte e omogeneizzate nella forma. Una commissione valuterà le idee migliori che saranno rese operative per migliorare il lavoro e ottenere il massimo di sicurezza». Tre le categorie che sono state scelte: dispositivi di protezione individuale e attrezzature, procedure di sicurezza, comunicazione. Per ognuna sono previsti 2 premi: il primo di 1.200 euro, il secondo di 700 euro. Inoltre tra tutti coloro che parteciperanno e avranno raggiunto almeno 6 punti verrà estratto a sorte un premio di 500 euro e un iPad sarà invece assegnato all'idea più innovativa.

Una volta premiate, le proposte verranno portate avanti a livello nazionale. L'iniziativa di Porta Nuova non si ferma a Milano. Il seguito del progetto prevede che le idee siano portate all'attenzione di enti preposti alla sicurezza sul lavoro e istituzioni, tra cui il ministero del Welfare, in modo da poter essere valutate come base per creare norme ad hoc per l'edilizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'avventura di Matteo & Matteo

Il legale under 30 punta sul «verde»

di Luca Salvio

Nelle pause pranzo o la sera tardi, dopo il lavoro, Matteo e Matteo progettavano una carriera autonoma. Non avevano ancora 25 anni e, dopo la laurea in giurisprudenza, lavoravano nello studio legale Freshfields Bruckhaus Deringer. «Parlavamo per ore, in cerca di un'idea», confidano con i gomiti adagiati sulla lunga scrivania della sala conferenze di quello che oggi, quattro anni dopo, è il loro ufficio a due passi dal centro di Milano.

Oggi Matteo Franceschetti ha 29 anni, Matteo Mattia Gemignani 28. Sono amministratori delegati di Global investment, azienda da loro fondata nel 2008 e focalizzata su consulenza, gestione e sviluppo di progetti nel campo delle fonti rinnovabili.

Dai sogni di pochi anni fa alle soddisfazioni raccolte oggi il passo non è stato breve. Agli albori della carriera giuridica i due Mat-

teano un punto di riferimento per chi guarda al business verde della penisola. «Il nostro problema era l'età. Parcheggiavamo il motorino a qualche centinaio di metri dall'appuntamento. Cercavamo di esaltare professionalità e competenza, ma quando stringevamo la mano ai potenziali clienti, che fino a quel momento avevamo sentito solo per telefono, le espressioni erano incredule». Per fare il grande salto e abbandonare gli studi legali occorrevano solide partnership. «Ci sono stati momenti in cui tutto sembrava pronto, poi con la crisi finanziaria abbiamo perso tutto». Fino al 2008, quando nasce Global investment. «Eravamo solo noi due, venivamo in ufficio insieme in scooter con il nostro portatile. La nostra fortuna è stata che le aziende del settore non erano ancora strutturate. Parlavamo di-

rettamente con gli amministratori delegati». Il fatturato nel 2010 è stato di un milione di euro, l'anno prossimo la previsione è di fare cinque volte meglio. Al momento il mercato italiano «è il più facile al mondo». Gli incentivi hanno spinto molto le installazioni e la speculazione. Ora il «conto energia» è stato rivisto al ribasso con scaglioni discendenti per adattarsi allo sviluppo tecnologico e alla dinamica dei prezzi dei pannelli. Le prospettive, per il settore, restano positive. Il team di Global investment oggi è composto da una quindicina di persone. Ha uffici a New York e Londra, sta valutando un'acquisizione in Romania, joint venture in India e ha il progetto di espandersi in Messico, Brasile, Cina e Sud Africa.

le mail a casa, la sera. Fissavamo le riunioni all'alba». Il mercato italiano era agli albori, i progetti attendibili pochissimi, regnava l'improvvisazione. «Nel 2008 abbiamo visto impianti per 1.000 megawatt e abbiamo proposto al network di investitori che stavamo raccogliendo soltanto 25 megawatt». La formazione giuridica è decisiva. Occorre conoscere la nuova normativa nazionale, ma soprattutto sapersi muovere tra leggi regionali e comunali, scarroffe e burocrazia. Per conoscere il territorio «usavamo internet, il passaparola e molta buona volontà». Matteo e Matteo diven-

no un punto di riferimento per chi guarda al business verde della penisola. «Il nostro problema era l'età. Parcheggiavamo il motorino a qualche centinaio di metri dall'appuntamento. Cercavamo di esaltare professionalità e competenza, ma quando stringevamo la mano ai potenziali clienti, che fino a quel momento avevamo sentito solo per telefono, le espressioni erano incredule». Per fare il grande salto e abbandonare gli studi legali occorrevano solide partnership. «Ci sono stati momenti in cui tutto sembrava pronto, poi con la crisi finanziaria abbiamo perso tutto». Fino al 2008, quando nasce Global investment. «Eravamo solo noi due, venivamo in ufficio insieme in scooter con il nostro portatile. La nostra fortuna è stata che le aziende del settore non erano ancora strutturate. Parlavamo di-

rettamente con gli amministratori delegati». Il fatturato nel 2010 è stato di un milione di euro, l'anno prossimo la previsione è di fare cinque volte meglio. Al momento il mercato italiano «è il più facile al mondo». Gli incentivi hanno spinto molto le installazioni e la speculazione. Ora il «conto energia» è stato rivisto al ribasso con scaglioni discendenti per adattarsi allo sviluppo tecnologico e alla dinamica dei prezzi dei pannelli. Le prospettive, per il settore, restano positive. Il team di Global investment oggi è composto da una quindicina di persone. Ha uffici a New York e Londra, sta valutando un'acquisizione in Romania, joint venture in India e ha il progetto di espandersi in Messico, Brasile, Cina e Sud Africa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I protagonisti



01 | Matteo Gemignani

Ha 28 anni e si è laureato con lode in giurisprudenza presso l'Università di Pisa e conseguito il *Diplôme de Droit* presso l'Università Paris II. Ha vissuto tra Parigi, Madrid e l'Italia. Si è occupato di quotazioni in borsa e operazioni nel mercato dei capitali. È fondatore e amministratore delegato di Global Investment Renewable

02 | Matteo Franceschetti

Ha 29 anni e si è laureato in giurisprudenza, con lode, all'Università di Ferrara. Ha svolto una serie di esperienze di studio e lavoro negli Usa, nel settore di cartolarizzazioni, emissioni di titoli e project finance e derivati. È co-fondatore e amministratore delegato di Global Investment Renewable

NUOVA CARRIERA

Dal grande studio alla consulenza sulle energie alternative. Nel 2010 fatturato di un milione di euro

teo danno vita a un'associazione che promuove il business etico. Quasi per caso scoprono che alcuni fondi di investimento stranieri iniziano a guardare all'Italia per investire sul fotovoltaico. Sono gli anni in cui viene introdotto il secondo «Conto energia», il generoso incentivo statale che ha reso il mercato italiano dell'energia elettrica prodotta con i raggi del sole uno dei più interessanti al mondo.

Sono momenti decisivi. «Non avevamo molto tempo - spiegano -. Ci dedicavamo al nostro progetto quando non eravamo impegnati nello studio legale, e cioè quasi mai. Leggevamo



Inchiesta. Il sondaggio tra i maggiori progetti aperti in Italia fa emergere la forte richiesta di alloggi

Ripresa di casa nei cantieri

Respirerà solo il settore abitativo, gli altri comparti restano fermi

Maurizio Cannone

Il mercato immobiliare riparte oppure no? Se lo chiedono operatori e privati, intermediari e banche. I dati disponibili sono contrastanti, ancora di più se si valutano i singoli comparti. Secondo la commissione Ambiente della Camera sarebbero 120mila gli appartamenti invenduti in Italia, conseguenza di «tre anni di flessione del mercato... che non sembra ancora aver toccato il punto minimo». Un giudizio pesante che non lascia spazio all'ottimismo. O meglio, non lascerebbe speranza se il dato rappresentasse una realtà generale e omogenea. Perché verificando nei vari cantieri in costruzione si registra una realtà diversa.

Per esempio, a Milano il nuovo quartiere Citylife pare non avere difficoltà. Le vendite (sono dati dichiarati dal costruttore), hanno già raggiunto il 29% degli spazi disponibili. Con prezzi che vanno 6.500 a 11.500 euro al metro quadrato. Prezzi che non scenderanno: «Stiamo valutando un possibile ritocco verso l'alto - ci dice Giovanni Battista Vacchi, direttore commerciale centrale di Ci-

come gli acquirenti di questi spazi - saranno 1.200 le abitazioni e tra 100 e 130mila mq gli uffici - in genere non abbiano grandi difficoltà economiche. Da fonti vicine al progetto si parla di un acquirente che ha pagato 31 milioni in contanti una singola unità.

Citylife non rappresenta un'eccezione. Lo stesso accade sempre a Milano a Porta Nuova dove i prezzi sono stati aumentati del 10% dall'inizio della commercializzazione nel gennaio 2010 e ora vanno dai 7 ai 13mila euro al mq. Secondo la proprietà sarebbero 11mila i mq venduti per un valore di 100 milioni. Anche in questo caso parlare di crisi o di calo dei prezzi in cantiere non risponde alla realtà. Almeno a quella annunciata dagli sviluppatori.

E allora cosa sta accadendo? «Succede che nelle grandi aree metropolitane non abbiamo visto una crisi dei prezzi e

ogni anno occorrono 300mila nuovi alloggi, molto più di quanto si riesca a costruire - dice Federico Oriana presidente nazionale di Aspesi e vicepresidente vicario di Federimmobiliare. Le case in realtà mancano dove effettivamente servono, sia perché i nuclei familiari diventano sempre più piccoli (oggi siamo a 1,66 persone per alloggio) sia per la richiesta da parte di immigrati. Una domanda sempre sostenuta che non consente ai prezzi di scendere. La crisi c'è stata nei tempi di vendita e nel numero di transazioni. Chi ha potuto ha atteso, sperando magari in un calo dei prezzi. Ma la situazione in Italia non è quella spagnola dove si è costruito talmente tanto che serviranno 20 anni per assorbire le abitazioni sul mercato! Situazione diversa per negozi, uffici e industriale. Qui in effetti la situazione è legata al ciclo economico e il 2011

non porterà ripresa. Ma per il residenziale, nelle aree metropolitane, il 2011 sarà l'anno della ripresa degli acquisti. A meno che venga fatta l'ultima follia, quella di introdurre una tassa patrimoniale».

Cerchiamo conferme nei cantieri di Roma. Il complesso la Bufalotta comprende 2 milioni di mq tra residenziale, direzionale e commerciale. La metà già realizzato, prezzo medio di vendita 4.300 euro al mq, che non è sceso. «Non si parla di riduzione dei prezzi, ma si rallenta la produzione per non arrivare sul mercato con troppi alloggi - spiega Sergio Iasi, ad di Silvano Toti Holding -. Alla Bufalotta contiamo di realizzare altri 500 alloggi fino al 2014, in linea con le richieste». Perché un cantiere può accelerare o rallentare i lavori, per cogliere le opportunità o evitare le secche del mercato.

Continua » pagina 45

FEDERICO ORIANA (ASPESTI)

«Per il segmento il 2011 nelle grandi città sarà il momento della ricrescita a meno che non arrivi la follia della patrimoniale»

tylife -. Le vendite sono cominciate a marzo del 2009 e stanno procedendo a gonfie vele. Nessuna difficoltà legata al mercato». Le consegne cominceranno nella prima metà del 2012 e probabilmente in quel periodo si vedrà anche un'accelerazione degli acquisti. Da segnalare



Inchiesta

Bene le case, male gli uffici

► Continua da pagina 43

Altro cantiere e altra conferma. «Abbiamo quattro cantieri residenziali a Roma, per complessivi 150 mila metri cubi, e li stiamo sviluppando senza forzare i tempi - spiega Stefano Cervone, direttore generale di Sorgente Group -. Contiamo così di arrivare sul mercato tra 36 mesi, quando le condizioni riteniamo saranno favorevoli. I prezzi di vendita non sono assolutamente previsti in calo». «Per avere una vera ripresa servono comunque misure strutturali - dice Paolo Buzzetti, presidente Ance -. L'immobiliare italiano in questi anni, unico caso al mondo, non ha ricevuto alcun incentivo».

Se nel residenziale non si vedono cali dei prezzi, almeno nei grandi centri urbani, la situazione è più complessa per gli uffici. «Vediamo una polarizzazione, tipica del post crisi - dice Aldo Mazzocco a capo di Beni Stabili Siiq -. La domanda e i prezzi tengono bene nelle location servite, in edifici di qualità, nei poli terziari attrezzati. Al contrario, anche nelle aree urbane, spazi posizionati casualmente e di scarsa qualità non trovano mercato. E la tendenza nel corso del 2011 sarà ancora più marcata».

Questa polarizzazione è confermata dalle previsioni. Secondo Reag nel 2011 i prezzi degli uffici vedranno un generale calo. Ma limitato allo 0,2% medio di Milano mentre a Bari si arriverà a un calo del 6%, per un dato nazionale al -3,6 per cento. E i cantieri di questo settore continuano le loro attività, come nel caso del Da Vinci Business Park presso la Nuova Fiera di Ro-

ma che sarà consegnato a giorni. Uffici per 32.000 mq e un valore commerciale tra i 160 e i 180 milioni di euro gestito da Fimit in quattro fondi immobiliari.

«La polarizzazione riguarda anche le seconde case - dice Leo Civelli, ad di Reag -. Il mercato è vivace a condizione che si tratti di località prime. I prezzi non scenderanno e chi guarda a una rivalutazione dovrà scegliere località limitrofe, per esempio a Cortina o Santa Margherita Ligure». Ancora più ottimista Mario Breglia di Scenari Immobiliari che ritiene possibile addirittura una domanda che supera l'offerta nel 2012. «Se le condizioni saranno rispettate, il rallentamento dei cantieri a cui abbiamo assistito negli ultimi anni potrebbe causare un'offerta insufficiente. Per ora la ripresa è selettiva e premia la qualità. Il calo della produzione è stato però notevole. Si è quasi dimezzata la realizzazione del nuovo. E non poteva essere altrimenti visto che si è passati da un indice d'assorbimento del 90% negli anni dal 2005 al 2007 all'attuale 65 per cento. Ma se dovesse ripartire il mercato, ripeto, servirà tempo per far fronte alla domanda. Per quanto riguarda i centri commerciali, come per gli alberghi, gli sviluppi vengono realizzati d'intesa con i gestori e quindi difficilmente si assiste a progetti in difficoltà. Diverso per il settore retail che, al di fuori delle vie principali, continua a soffrire». Anche per l'industriale e la logistica il 2011 non sarà semplice, in mancanza di una ripresa economica vigorosa.

Maurizio Cannone



Federico Filippo Oriana.
Presidente di Aspesi e
vicepresidente Assoimmobiliare

* IL PUNTO *

Tra i primi 100 architetti c'è un solo italiano

di Evelina Marchesini

Un solo studio di architettura italiano nella top 100 mondiale. Ancora una volta Progetto Cmr è l'unica realtà tricolore tra i primi cento player globali secondo la sempre attesa classifica della rivista internazionale *Bd World Architecture*. Meritati complimenti dunque al Ceo Massimo Roj, ma lo sconcerto resta: come è possibile che il made in Italy in fatto di architettura conti così poco a livello mondiale? Ed è davvero così?

Il portabandiera Renzo Piano si classifica al quarto posto - per la stessa rivista - in termini di progetti più ammirati e votati, grazie a Shard, che diventa l'edificio più alto della Gran Bretagna. Ma il gap internazionale resta. «Il perché è presto detto. L'Italia è la nazione delle piccole e medie imprese e questo vale anche per gli studi di architettura - commenta Massimo Roj -. Per questo siamo l'unico studio italiano presente in classifica, classifica che si basa sui numeri: architetti, dipendenti, fatturato e progetti. Considerando le nostre branch in Cina e in India siamo in 130, un microbo confronto alle realtà internazionali». Il primo classificato, l'americano Aecom conta, dopo le ultime acquisizioni, 1500 architetti. «Le dimensioni italiane sono insufficienti per lavorare ad alti livelli, anche nella stessa Italia - continua Roj -. Per esempio ora stiamo partecipando alla gara per la nuova sede dell'Eni e il bando è molto restrittivo: per candidarci ci siamo aggregati ad altri studi internazionali in grado di apportare specifiche professionalità. Altrimenti è impossibile. E comunque stiamo ragionando in termini di integrazioni e acquisizioni». Perché se è vero che artigiano vuol dire qualità, la dimensione artigianale impedisce però persino di essere visibile a livello mondiale.

