



Il Fidec mi piace perché è positivo

La tentazione era forte: seguire la filiera delle polemiche infinite sulla gestione del sempre più complesso comparto delle infrastrutture in Italia. Drammi più o meno annunciati, natura che si ribella all'uomo troppo spesso egoista e superficiale, oltre che miope. Però per Dedalo sarebbe stato entrare in un agone che non gli compete finendo per dover dire tutto e il contrario di tutto, senza lasciare un segno di speranza e un colpo di luce per il futuro prossimo. Molto meglio, quindi, andare dietro e dentro ai nuovi confini e ai nuovi percorsi che l'Associazione sta cercando di indicare con passione e con senso di responsabilità. E non soltanto perché di Assimpredil-Ance Dedalo è l'organo ufficiale.

È stato davvero interessante osservare la gestazione di Fidec: come giornale siamo entrati in un salotto operativo e operoso, pieno di idee, di confronti, di ragionamenti per un futuro vicino che sia non solo capace di rispondere con il faro della speranza possibile ai tremendi shock subiti dall'edilizia, dalle sue imprese e dagli uomini che la popolano a tutti i livelli, ma anche attivo nella progettazione di una società che risponda ai nuovi bisogni. Il mondo cambia velocemente, ogni giorno, ogni ora, ogni minuto, ogni secondo. Milioni di persone si muovono dentro le nuove metropoli. Generazioni giovani, millenials, studenti, portatori di idee, operatori del business, imprenditori cercano servizi, sostegni digitali, luoghi dove vivere sapendo che presto si sposteranno e qualcun altro arriverà al loro posto.

Pensare positivo, capire che dal confronto di idee in corso di realizzazione o in attesa di partire possa nascere la soluzione di aspettative individuali ma anche prendere forma la visione di una società ormai pronta a sostenere le novità strutturali di cui tutti avvertiamo il bisogno. Chi meglio dell'imprenditore che per mission costruisce può interpretare pragmaticamente questo grande cambiamento senza provocare traumi inutili? Cercare di capire quanto ho ascoltato da chi ha dato piano piano forma a questo evento strategico e di alto profilo, mi ha sollecitato queste riflessioni. Un mio grazie, quindi, anche personale ai promotori e ai realizzatori di Fidec.

E un sincero grazie anche ai nuovi vicepresidenti. Appena entrati in carica hanno voluto prendere posto su Dedalo. Raccontandoci in anteprima lo spirito che li animerà durante il loro difficile ma molto utile lavoro.

Marco Gregoretti



NUMERO 14

NOVEMBRE/DICEMBRE 2018

EDITORIALE

- 3** SAN MAURILIO 21: Il Fidec mi piace perché è positivo *di Marco Gregoretti*

COVER STORY: FIDEC

- 8** PENSARE PER FARE *di Marco Dettori*
14 CARLO GIORDANO, mister immobiliare *di Maria Chiara Voci*
17 DANIELE RUSSOLILLO, l'uomo smart *di Maria Chiara Voci*
19 FERDINANDO NAPOLI, l'edilizia in rete *di Carla De Meo*
21 LUIGI GALIMBERTI, l'agro-tech *di Carla De Meo*
22 STEFANO ZORDAN, da Ivrea con passione *di Carla De Meo*

L'INTERVISTA

- 28** FEDERICO FAVRETTO: Nuovo credito per gli investimenti pubblici *a cura di Finlombarda*

RUBRICHE

- 30** GUATTANI 16: Il ruolo centrale degli imprenditori edili *di Gabriele Butta*
32 IMBARCO IMMEDIATO: Le imprese italiane sempre più forti all'estero *di Giandomenico Gbellae*
36 PLUS VALORE: Progetto CQ. Sì, possiamo ripensare la metodologia edile *di Giuseppe Mosconi*
40 #ANDIAMOAVANTI *a cura della Redazione*
42 BAZZI I CARE *a cura degli studenti dell'Istituto Bazzi*
44 BANDIERE *a cura della Redazione*
46 QUI MONZA - QUI LODI - QUI CITTÀ METROPOLITANA *a cura della Redazione*
62 IMPRONTE *a cura della Redazione*

NEWS

- 50** RIAS – Rapporti Sindacali *a cura di Dario Firsech*
52 ROP – Opere Pubbliche *a cura di Giorgio Mainini*
54 ROR – Rapporti Organizzativi *a cura di Luca Botta*
56 RET – Edilizia, Promozione immobiliare e Territorio *a cura di Carlo Rusconi*
58 CS – Centro Studi *a cura di Edoardo De Albertis*
60 TI – Tecnologia e Innovazione *a cura di Roberto Mangiavacchi*

APPUNTAMENTI

- 62** UP DATE: Gli incontri da non perdere *a cura della Redazione*

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

I NOSTRI PUNTI DI FORZA

- Rappresentatività
- Specializzazione
- Flessibilità
- Tempestività
- Professionalità
- Esperienza

CHI SIAMO

Assimpredil Ance è l'associazione delle imprese di costruzioni di Milano, di Lodi e di Monza e Brianza. È da più di 70 anni la più grande realtà di ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili di Confindustria. Scopo dell'Associazione è provvedere alla tutela e all'assistenza delle imprese edili associate, nonché favorire lo sviluppo e il progresso dell'industria delle costruzioni. Assimpredil Ance è un'associazione leader nel presidio del mercato e degli scenari normativi, tecnologici e finanziari. Assimpredil Ance rappresenta le imprese del settore delle costruzioni nei confronti delle istituzioni e di tutti i soggetti attivi a livello territoriale.

LA GAMMA DEI NOSTRI SERVIZI

Ogni giorno le imprese affrontano decisioni strategiche da cui dipendono la loro competitività e il successo del loro business. Assimpredil Ance le affianca e supporta su ogni fronte, da come trovare e investire nel modo giusto le risorse, alle norme, scadenze e adempimenti da rispettare, alle opportunità da cogliere tempestivamente, agli imprevisti da gestire, a nuovi mercati da esplorare, alleanze da stringere.

La squadra di Assimpredil Ance assiste e affianca le imprese in modo personalizzato e tempestivo nei seguenti ambiti:

- MERCATO PRIVATO
- LAVORO
E PREVIDENZA
- FISCALITÀ
- LAVORI PUBBLICI
- AMBIENTE
- TECNOLOGIA
E INNOVAZIONE
- SICUREZZA
SUL LAVORO
- CREDITO E FINANZA
- LAVORI ALL'ESTERO
- FORMAZIONE
- CONVENZIONI

CHE COSA FACCIAMO

Assimpredil Ance è a fianco dei propri associati per qualsiasi esigenza connessa all'attività d'impresa con informazioni, consulenza e assistenza grazie ad una squadra di persone esperte e altamente specializzate. Il nostro scopo sociale è di provvedere alla tutela e all'assistenza, sul piano collettivo ed individuale, delle imprese appartenenti al sistema in tutti i problemi che direttamente o indirettamente le riguardano.

LA RAPPRESENTANZA E LA TUTELA DELLE IMPRESE

- Dare voce all'industria delle costruzioni nel mondo economico, politico, sociale e istituzionale
- Sostenere la competitività delle imprese e favorire la crescita del mercato delle costruzioni
- Assicurare le relazioni con istituzioni, enti pubblici e privati, organizzazioni economiche e sindacali

L'INFORMAZIONE, L'AGGIORNAMENTO E LA FORMAZIONE

- Presidiare il mercato, lo scenario normativo, tecnologico e finanziario per garantire un aggiornamento tempestivo sulle tematiche di settore
- Progettare strumenti di sostegno alla crescita delle imprese per fronteggiare le sfide e per cogliere le opportunità del mercato

LA CONSULENZA

Assistere le imprese con una squadra di esperti qualificati che garantiscono risposte concrete e personalizzate relative alle problematiche della vita aziendale. Contattate l'Associazione con una telefonata: i tecnici e i legali forniranno un parere immediato, e, se necessario, una memoria, fisseranno un appuntamento e attiveranno gli sportelli specialistici.

ANCE



**MERCATO
PRIVATO**



**LAVORO
E PREVIDENZA**



FISCALITÀ



**LAVORI
PUBBLICI**



AMBIENTE



**TECNO
E INNOV**





TANTE BUONE RAGIONI PER ASSOCIARSI

- **Per costruire** insieme un sistema di rappresentanza forte che possa incidere sulle politiche del comparto industriale, soprattutto in questo pesante momento di crisi del mercato
- **Per entrare** a fare parte di una rete di imprese con le quali condividere esperienze e interessi
- **Per risolvere** le problematiche della gestione aziendale con il supporto di esperti fortemente specializzati in tutte le materie di interesse per il settore delle costruzioni
- **Per essere** tempestivamente aggiornati su tutte le novità legislative a livello nazionale e regionale, per avere informazioni puntuali sulle molteplici questioni locali legate al rapporto con le istituzioni e gli enti competenti
- **Per avere** una squadra di professionisti che affiancano le imprese con servizi di elevato valore aggiunto su tematiche di natura tecnica, ambientale, sindacale, previdenziale, contrattuale, fiscale, economica, giuridica, amministrativa e finanziaria
- **Per accedere** a un sistema che saprà aiutarti a cogliere le opportunità

LOGIA
AZIONE

SICUREZZA
SUL LAVORO

CREDITO
E FINANZA

LAVORI
ALL'ESTERO

FORMAZIONE

CONVENZIONI



FIDEC/1

È UN BEL SALTO DI PROSPETTIVA
PER CHI FA IMPRESA EDILE.
CON QUESTA INIZIATIVA GUARDIAMO
AL FUTURO CON SCIENZA E CONOSCENZA.
TENIAMO IL BUIO DELLA CRISI
ALLE SPALLE E CERCHIAMO L'OTTIMISMO
DEL COSTRUIRE. CONFRONTANDOCI
FUORI DAI SOLITI SCHEMI DELLE SOLITE FIERE

*di Marco Dettori**Presidente Assimpredil Ance e Vice Presidente ANCE*

Mentre perdurava una situazione congiunturale difficilissima Milano cominciava ad intravedere le prospettive che nel tempo si sarebbero effettivamente concretizzate sul nostro territorio. Nello stesso periodo appariva evidente che alcuni driver tipicamente ambrosiani avrebbero cambiato le sorti di questa metropoli

Molti meriti spettano direttamente alla città e a tutto il sistema della nostra società civile, una matura Agorà pluri-partecipata che ha come obiettivo di fondo la crescita e il benessere della città e dei cittadini e la caratteristica di esorcizzare crisi e paure, di inventare e trovare soluzioni, di dialogare costruttivamente per risolvere e non per edulcorare. L'essenza, alla fin fine, è essere protesi verso i traguardi e le vittorie.

Quelle prospettive non erano del tutto nitide.

Per la verità per ottenere quegli esiti erano intervenute una serie di circostanze, le cosiddette responsabili del "fattore C", non del tutto coordinate, anzi, per la verità mosse motu proprio, che incrociandosi astralmente alla fine del 2015, ossia nel felicissimo epilogo di post Expo, avevano rappresentato al mondo un luogo



The background of the slide is an abstract photograph. It features a series of concrete steps or a tiered structure that recedes into the distance. On the left side, there is a vertical bar with a teal or blue-green color. The overall lighting is dramatic, with strong shadows and highlights on the concrete surfaces.

PENSARE PER FARE

straordinario, vivo, forse anche troppo vivace rispetto a quanto fosse nella realtà.

In effetti alcune delle grandi trasformazioni sulle quali si era aperto il sipario della nostra città al mondo, non potevano realmente rappresentare il massimo del modello di efficienza: Porta Nuova, oggi ce ne facciamo vanto, ha avuto una gestazione urbanistico edilizia di almeno 15 anni; City Life, ora riconosciuto modello di moderno abitare e di commercial e business district all'avanguardia, con gli Headquarter di Generali, Allianz e, tra pochi mesi, di PwC, aveva visto il tracollo di alcuni soci, la rinegoziazione degli impegni convenzionali; poi c'era stato Expo, un tripudio di 21 milioni di visitatori entusiasti che lo hanno animato giorno e notte, partito peraltro nell'ambito di poteri commissariali e procedure straordinarie, con la magistratura che era intervenuta a sedare la rinascita di non lontanissimi fantasmi resuscitati che erano stati avversari di etica e di moralità.

Ma la situazione era così pervasa di depressione economica e, contemporaneamente, di necessità di rivalsa, che tutte le componenti negative erano attenuate rispetto alla ferma volontà di invertire ciclo e trend e presentare modelli, non necessariamente esportabili, ma obbligatoriamente attrattivi.

E quando succede tutto questo..... Beh!, allora a quel punto, cambia tutto.

I protagonisti della rinascita sono stati i giovani. Giovani che erano da tempo rassegnati a vivere la prospettiva del futuro nell'ambito della precarietà. La mia generazione non conosce nulla di tutto ciò. Chi, come me, è nato verso la fine degli anni Sessanta, pur precipitato nel clima rivoluzionario della contestazione e dei cambiamenti, appena cresciuto, affacciandosi al mondo del lavoro, aveva tante possibilità di scegliere. Due anni fa per i giovani di scelte non ce n'erano molte.

Ma Milano era lì, essa stessa nella crisi diffusa, luogo aperto e permeabile, società ricettiva e inclusiva, che chiede molto per dare molto, che non crea barriere di provenienza, di religione, di status o di genere, che premia lavoro, merito ed idee, e che di lavoro, merito e idee ha intrinsecamente bisogno. Niente di più facile che riempirsi di giovani, fare decollare atenei e corsi di laurea in ogni disciplina, beneficiarsi di una energia positiva fantastica che inverte il trend di invecchiamento, che riporta all'apice il ciclo delle tre "V" voglia, volontà e valore, ciclo che costituisce una premessa indispensabile per la vittoria nella competizione dei territori. E mentre questo mutamento sostanziale generava l'energia nella città, essa cominciava a diffondersi in ogni dove. Nelle industrie, nelle relazioni, nell'economia e nel sociale.



Mutava il metodo relazionale, si caricava di significato la discussione critica per l'obiettivo e si condividevano esperienze, saperi, idee e prospettive. Dal classico proverbio: "Chi fa da sé, fa per tre", si passava alla "Teoria dell'Insieme", dove più contributi, più esperienza e più partecipazione erano la necessaria ricetta per il successo disponibile e programmabile.

Una rivoluzione.

Da quel momento abbiamo cercato di pensare a un appuntamento che non fosse la solita fiera dell'edilizia, con gli stand ben attrezzati dove ciascun espositore presenta semplicemente la sua mercanzia.

Operazione non semplice, nel nostro mondo, tradizionalmente refrattario alla novità, rigido rispetto al cambiamento.



Anche nell'ambito associativo questo percorso è stato inizialmente piuttosto complesso. Paure di insuccessi, di non centrare gli obiettivi, di non portare a casa alcun contenuto, di perdere soldi nella organizzazione, ci hanno fatto procrastinare per oltre un anno il convincimento se fare o non fare..... Forse, da un certo punto di vista, è stato meglio così.

Abbiamo maturato la convinzione di ragionarci di più, di creare maggiore contenuto e relazione, di sperimentare progetti interassociativi, con ANCE Milano, Monza Brianza e Lodi con ANCE Varese, che sono state associazioni pioniere a esclusivo beneficio del sistema delle aziende che partecipano al sistema ANCE.

Abbiamo lavorato per tutti, per la prospettiva, per una lettura contemporanea, per il futuro. Abbiamo pensato che anche questo, per tutti noi, fosse "Domani".

Ecco perché FIDEC.

Apriamo con una richiesta di accessi oltre ogni previsione, totalmente overbooked.

Apriamo con sponsors eterogenei, partners diffusi, interesse in filiera edilizia, fuori filiera, nell'ambito della manifattura, del credito, dei servizi, delle professioni. Incrociamo storie, esperienze, persone, imprese e imprenditori su lavoro, crescita, progresso, cambiamento. A testimonianza che questa è una esigenza, una necessità, un valore.

Una piattaforma di potenziale contenuto e arricchimento che, nel mondo sharing, contraddistingue la nuova relazione contemporanea, è un esercizio non solo volontario ad auspicabile, ma che suona come una modalità oggi indispensabile.

Buon lavoro. Ci vediamo a FIDEC.



COVER STORY

NUMERO 14 - NOVEMBRE/DICEMBRE 2018

FIDEC/2

IL FIDEC IN SINTESI

Format innovativo. Contenuti unici. Il Fidec, Forum Italiano delle Costruzioni (Milano 21 novembre, Palazzo del Ghiaccio), è un'iniziativa di Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili. Per la prima volta a essere coinvolta è l'intera filiera, per un evento che sfugge agli schemi tradizionali. Non è un convegno, non è un workshop. Si distingue e differenzia da una fiera. Protagoniste assolute sono le storie. Le persone. Le esperienze. A essere raccontate - direttamente da chi le ha vissute e ne ha fatto dei casi imprenditoriali di successo - sono 35 storie (erano 30 ma ne sono state aggiunte 5 in fase di selezione finale). Sono tutte testimonianze di un cambiamento. E il senso del primo Forum Italiano delle Costruzioni è proprio questo: fare network e sistema per ripartire.

I protagonisti sono stati scelti fra 91 candidature arrivate il 27 settembre, giornata di chiusura della Call for Speakers. Dal Nord al Sud, la partecipazione è stata ampissima: scegliere non è stato facile. Le storie sono state divise per gruppi che animano i cosiddetti Speakers' Corner. L'approccio è informale: sono "eventi nell'evento". Pensati per superare lo stereotipo del workshop statico: chi sale sul palco parla, chi siede in platea ascolta. La chiave di lettura è 5+1: cinque macro-concetti chiave che riguardano il mondo delle costruzioni e sono nati dalla riflessione intorno ad altrettante domande emerse nella quotidianità del lavoro della filiera. Un'ulteriore sala è stata aggiunta per poter dar voce non solo alle esperienze di cambiamento, ma alle testimonianze di tutte le associazioni che sostengono il Fidec.

L'evento è molto dinamico: ogni Speakers' Corner è articolato in sette slot. Durata: 30 minuti (15 minuti di talk e 15 di dibattito). Sul palco viene presentata la storia, mentre tutto intorno è costruita la discussione moderata da un conduttore. Partecipano anche stakeholder seduti in platea.

Alle storie si aggiungono gli "Out of the box", testimonianze che non arrivano da autocandidature. Sono visioni imprenditoriali che sono state inserite perché rappresentano modi nuovi di guardare al futuro. Contributi, anche extra settore, che possono comunque costituire un modello di ispirazione per la filiera dell'edilizia.

Per ottenere il massimo da Fidec, un suggerimento: organizzare l'agenda e ottimizzare la partecipazione, selezionando gli slot che interessano di più. La parola d'ordine è muoversi tra le sale per raccogliere esperienze, idee. Impossibile assistere a tutti gli incontri. Importante raccogliere spunti, fare rete e sistema, uscire dall'evento con tanti contatti da portare in azienda.

Vi spieghiamo come arrivare preparati all'appuntamento di mercoledì 21 novembre al Palazzo del Ghiaccio.

Innanzitutto occorre essere iscritti. Per chi non lo avesse fatto è possibile procedere attraverso il portale fidec.info.

Completata la procedura d'iscrizione, riceverete (sulla mail che avete indicato) le credenziali di accesso all'area riservata del portale. A questo punto, il sito diventerà la vostra interfaccia interattiva. Potrete collegarvi, prenotare la partecipazione agli eventi e creare la vostra agenda. Prenotare servizi, come le agevolazioni per l'eventuale pernottamento. Cambiare idea sarà sempre possibile.

Chi non compone la propria agenda in anticipo, potrà comunque partecipare all'evento se iscritto. Ma vi consigliamo di arrivare preparati: solo così potrete davvero far tesoro di una giornata speciale.



COVER STORY

NUMERO 14 - NOVEMBRE/DICEMBRE 2018

FIDEC/3

CARLO GIORDANO, MISTER IMMOBILIARE



LE NUOVE GENERAZIONI COME STANNO AFFRONTANDO IL TEMA CASA? PROPRIETÀ O AFFITTO? E LE IMPRESE CHE STRADE NUOVE SEGUIRANNO? ECCO COME STA CAMBIANDO ANCHE IN ITALIA IL MERCATO IMMOBILIARE

di Maria Chiara Voci

Mercato immobiliare in evoluzione. "Lo sappiamo, è un mercato che vive di cicli" spiega Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it. "E in questo momento ci troviamo nella fase in cui, dopo anni di fortissimi cali dei valori e delle compravendite, si sta lentamente raggiungendo la stabilità dei prezzi, parallelamente a un aumento delle compravendite".

Dal suo osservatorio privilegiato come vede il futuro a medio e lungo termine?

Nei prossimi anni i costi del mattone tenderanno a risalire. Ma va fatta una precisazione: l'Italia è un Paese frammentato, fatto di 8.000 Comuni che vivono andamenti immobiliari molto diversi fra loro. Il futuro si gioca nelle grandi città, è qui che la popolazione si sta concentrando. Basta pensare che oggi il 24% dei giovani fra i 18 e i 35 anni risiede nelle dieci città italiane più grandi. Ed è proprio qui che si stanno intravedendo i segni della ripresa, con costi già in aumento.

Quale ruolo è destinata a giocare la politica nel mercato immobiliare dei prossimi decenni?

Il ruolo della politica è sempre stato e sarà centrale all'interno dell'andamento del mattone. Lo dimostrano i recenti incentivi fiscali, appena rinnovati anche per il 2019, come il bonus mobili e ristrutturazioni. Misure di questo tipo hanno incoraggiato il mercato, portato a un incremento degli interventi e contribuito a migliorare la prestazione energetica e la qualità del patrimonio immobiliare italiano. Sempre per citare misure recenti, che hanno portato beneficio al mercato della casa, possiamo ricordare l'introduzione della cedolare secca e del canone concordato nelle locazioni, strumenti di lotta al nero e di tutela delle due parti contrattuali.

La casa sarà ancora un investimento? Il mattone un bene rifugio?

Oggi oltre l'80% degli italiani è proprietario della casa in cui vive. Nel nostro Paese il mercato immobiliare è sempre stato guidato da un bisogno di possesso. Oggi si passa invece a un'esigenza di utilizzo: i cosiddetti millennials hanno già cambiato il loro approccio verso il mattone, preferendo consapevolmente la formula dell'affitto a quella dell'acquisto. Una scelta non sempre legata a esigenze e carenze economiche, quanto a un cambio di mentalità che sta portando i giovani a uniformarsi al modello europeo.

Quindi la sharing economy sta modificando anche l'approccio dei millennials al mercato immobiliare...

Certo, si stanno avvicinando a un approccio sempre più guidato da esigenze di utilizzo e non di possesso. Aniché comprare un immobile in una zona periferica e con caratteristiche peggiori, oggi studenti e lavoratori preferiscono condividere in affitto un appartamento più bello e in zone più ambite. Questo consente loro anche di potersi svincolare da un contratto di locazione molto più facilmente rispetto a un acquisto, considerata la sempre maggiore mobilità dei giovani.

Forme di affitto innovativo in futuro?

I grandi fondi e gruppi immobiliari internazionali sono già partiti con la progettazione di student houses, vere e proprie aree fornite non solo di alloggi ma anche di servizi, dal supermercato alla palestra ai locali per l'aggregazione. Dalle grandi città come Milano, sempre più vicina al modello europeo dove lo student housing è una formula di grande successo, questo è sicuramente uno dei modelli di locazione che prenderà sempre più piede nel nostro Paese.

Dovendo scommettere sul mercato del futuro, sarà più orientato all'affitto o alla compravendita?

La scelta sarà guidata dalla motivazione che porta ad avvicinarsi al mercato. Il settore delle compravendite è già orientato verso un mercato di sostituzione, quindi con protagonisti soggetti già proprietari che cercano un immobile per migliorare la loro condizione abitativa. Come già detto, la locazione acquisirà un ruolo sempre più centrale nelle grandi città, nonostante in alcune si viva la difficoltà della concorrenza delle locazioni brevi, che rendono difficile l'accesso a quelle tradizionali, sottraendo immobili al mercato.

La riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare sarà una delle carte da giocare?

Certamente sì. Uno dei grossi limiti del patrimonio immobiliare italiano è la sua età e la mancanza di interventi per migliorarne le condizioni, relativamente anche alla prestazione energetica. Si tratta di un tema su cui i cittadini stanno acquistando una sempre maggiore consapevolezza, tanto che il 53% di chi cerca casa, in affitto o in vendita, si orienta già su immobili efficienti energeticamente. Ed è una percentuale che tenderà a crescere perché i consumatori sono sempre più attenti al risparmio e all'ambiente.

Quanto il digitale muterà l'incontro tra domanda e offerta?

Oggi il 70% delle ricerche di casa parte dal web e questa percentuale è destinata a raggiungere il 90% nei prossimi anni. Il digitale ha già rivoluzionato il territorio di incontro fra domanda e offerta: tecnologie avanzate consentono all'utente di avere uno spettro ampissimo di informazioni su un'enorme quantità di annunci. Informazioni che non sono più solo relative all'immobile stesso ma anche al quartiere e ai servizi nelle vicinanze. E tutto in tempo reale e in pochissimi click. In questo possiamo vantarci di aver avuto e di continuare a giocare un ruolo centrale negli enormi cambiamenti avvenuti nel Paese.

Ci sono esperienze del mercato o delle politiche per la casa all'estero da adottare in Italia?

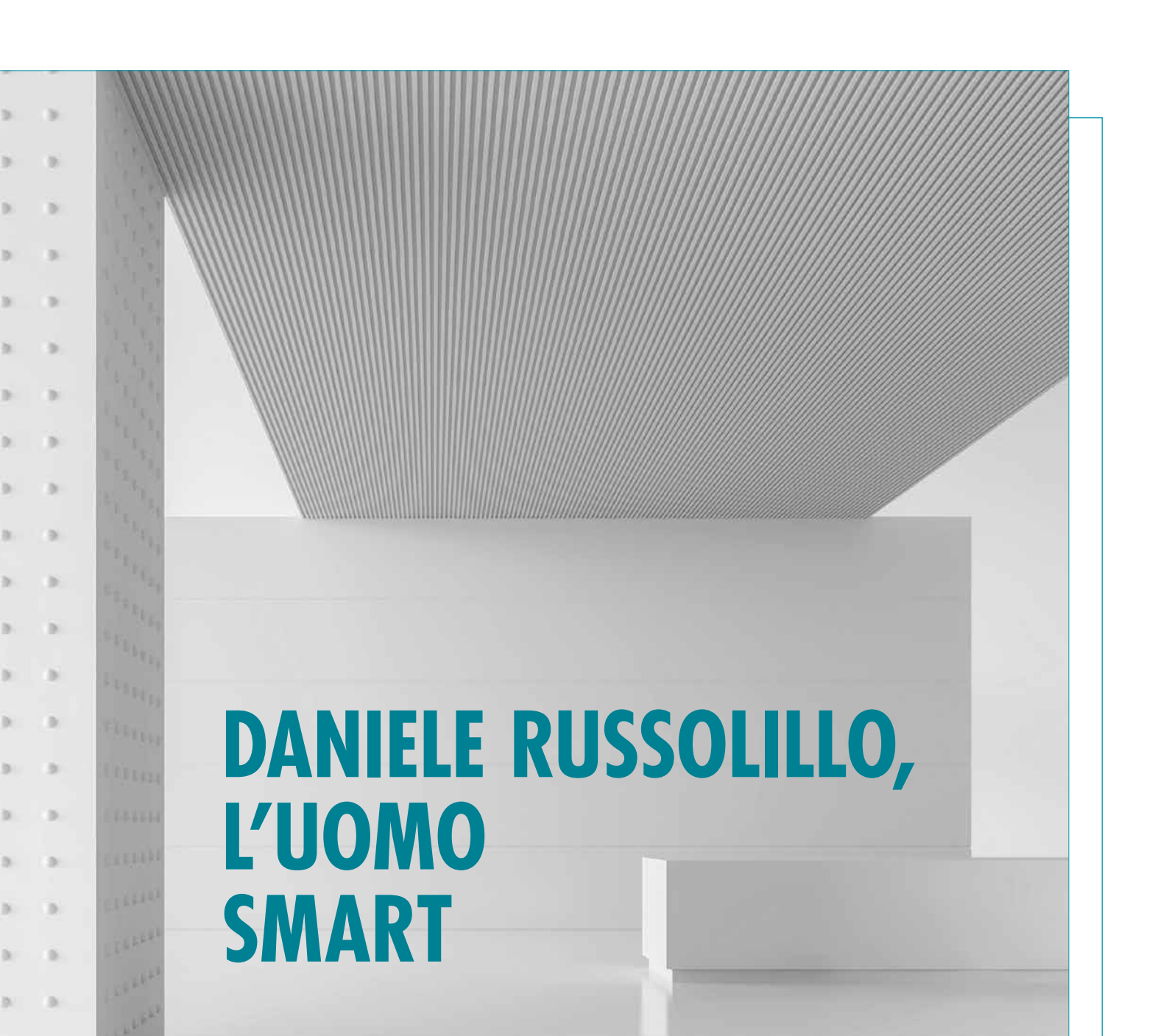
Citerei i due temi a cui abbiamo già accennato. Il primo è lo student housing come modello di residenza che punta non solo al rendimento della locazione ma alla creazione di un microsystema virtuoso di servizi. Il secondo è la formula dell'affitto come scelta consapevole e legata da esigenze di proprietà, come già avviene nel Nord Europa, in Germania per esempio, dove i proprietari degli stabili sono spesso fondi o aziende specializzate che, basando su questo il loro business, contribuiscono fortemente a mantenere gli standard edilizi

FIDEC/4



CITTA' CHE CAMBIANO,
BISOGNI CHE NASCONO.
SCENARI, STANDARD, TENDENZE
DI UNA NUOVA FRONTIERA
DEL REAL ESTATE: LA SMART CITY

di Maria Chiara Voci



DANIELE RUSSOLILLO, L'UOMO SMART

“Il percorso verso la smart city è imprescindibile per il real estate. La smart city è adesso”. Lo afferma Daniele Russolillo, deputy ceo di Planet Idea, esperto di regolazione economica dei servizi pubblici locali. Il contesto dell'innovazione in ambito urbano, più noto come smart city concept, rappresenta un percorso strategico e non rinviabile.

Talmente attuale che una veloce ricerca su Google alla voce smart city permette di ottenere 25 milioni di risultati. A conferma, se ancora ce

ne fosse bisogno, di un'attenzione e di una sensibilità crescente sul tema.

Esiste uno standard condiviso al quale fare riferimento per il concetto di smart city?

Molti progetti sono stati definiti intelligenti, sia in greenfield sia in brownfield. E negli ultimi dieci anni sono stati costruiti diversi sistemi di valutazione a livello internazionale per misurare il grado di “smartness” raggiunto da città e quartieri. Tuttavia non è ancora disponibile uno

standard sufficientemente diffuso e condiviso sul quale poter costruire una definizione operativa di smart city. Si possono però certamente individuare degli ambiti di intervento comuni o ricorrenti per orientarsi tra le migliaia di soluzioni che popolano il mercato dei beni e servizi per le città intelligenti. Nella prospettiva di scegliere idee, best practice e prodotti più impattanti. Sia dal punto di vista dei benefici sociali sia da quello dell'ottimizzazione dell'uso delle risorse, ambientali ed economiche.

Uno scenario, dunque, ancora complesso all'interno del quale Planet Idea si sta già muovendo con nuovi strumenti...

Sì, Planet Idea ha elaborato con Arup Italia un nuovo strumento di valutazione a supporto degli attori del real estate: la Social Smart City Matrix. L'obiettivo è guidare gli attori nel bilanciamento delle scelte, evitando la "tecnocratizzazione" dei progetti e integrando, con grande determinazione, la componente sociale. Lo storytelling degli ultimi vent'anni sulle smart cities è stato infatti eccessivamente tecno-centrico. Recentemente, tuttavia, si sta recuperando da parte di tutti una narrazione più utile e centrata sulle persone e sui loro bisogni nell'ambito urbano. Il percorso verso la smart city è imprescindibile per il real estate, soprattutto declinando il concept su una scala più efficace, quella del quartiere.

Quali sono i trend che oggi possiamo considerare più fortemente innovativi nel mercato del real estate?

Negli ultimi decenni la velocità con cui le innovazioni sono entrate nella vita delle persone ha radicalmente cambiato le nostre abitudini e ha rivoluzionato alcuni settori come le telecomunicazioni, l'automotive e l'aviazione. L'edilizia non ha ancora beneficiato di grandi trasformazioni e le abitazioni di oggi non sono molto diverse da quelle del secolo scorso. Tuttavia alcune innovazioni tecnologiche stanno entrando nel mercato del real estate e si stanno affermando tre trend globali.

Ce li può anticipare?

Innanzitutto, il trend che già domina da tempo altri settori: i servizi sono più importanti degli spazi. I desideri delle persone che scelgono un luogo dove abitare sono sem-

pre meno focalizzati sugli spazi e molto di più sui servizi. I luoghi si stanno trasformando e diventano comunità. Le piattaforme digitali stanno facilitando la diffusione di modelli innovativi di "sharing and collaborative economy". Il secondo trend lo potremmo fotografare nel concetto di ottimizzazione dei processi di costruzione. L'introduzione di soluzioni innovative nella gestione dei cantieri e dei processi costruttivi offre grandissime opportunità di riduzione dei costi con performance fino a poco tempo fa impensabili. Tutto questo va a grande beneficio dei tempi di ritorno degli investimenti e della gestione finanziaria dell'intera operazione immobiliare.

E il terzo trend?

Riguarda la tecnologia. Le tecnologie digitali stanno trasformando radicalmente il modo in cui approcciamo e abitiamo gli edifici. Le soluzioni tecnologiche integrate negli edifici di nuova costruzione, arricchite da sensoristica IoT e da piattaforme di analisi che sfruttano i più recenti sviluppi dell'AI - consentono di aumentare la sostenibilità ambientale di ogni progetto, di controllare la propria casa da remoto e accedere facilmente a nuovi servizi e strumenti a valore aggiunto. Tutto questo sta già permettendo di ridurre i costi per le famiglie e per chi gestisce la manutenzione, portando le nuove abitazioni e i nuovi quartieri nella direzione di veri ecosistemi urbani intelligenti.

Quali saranno gli attori di un futuro che è già adesso?

Le aziende che sapranno cogliere questi trend. E sapranno trasferire nel real estate quello che oggi sembra straordinario. Loro saranno protagonisti nel mercato con prodotti disruptive che renderanno obsoleti i progetti immobiliari tradizionali.

FIDEC/5

**DIGITALIZZARE
IL MERCATO
IMMOBILIARE,
L'OFFERTA,
LA DOMANDA,
LE IMPRESE E
LE LORO RISPOSTE.
UN GRANDE
CAMBIAMENTO
A 360 GRADI**

di Carla De Meo





FERDINANDO NAPOLI, L'EDILIZIA IN RETE

Edilportale non ha bisogno di presentazioni. Rappresenta per antonomasia l'edilizia in rete. È il portale internazionale che ha il suo quartiere generale a Bari - sede anche a Milano - e conta 100 dipendenti. In 18 anni ha aggiunto al network archiportale, archiproducts e archilovers, riferimento internazionale sul web per 50 milioni di progettisti in tutto il mondo. Da quattro anni archiproducts è diventato anche un e-commerce dell'arredo e del design e da questa esperienza è nata archiseller, marketplace per portare online le vendite dei magazzini edili. Ferdinando Napoli, ingegnere edile, laureato al Politecnico di Bari, fonda Edilportale nel Duemila insieme a tre amici, tuttora suoi soci. Dopo due anni diventa una S.p.A. Abbiamo ripercorso

con lui la storia di quella che è un'indiscussa case history di grandissimo interesse.

Come ha visto mutare in questi anni il rapporto committente, progettista, cantiere sotto la spinta della digitalizzazione?

Tutta la filiera è mutata. Quando abbiamo iniziato nel Duemila, l'attività digitale del progettista era limitata al solo utilizzo del Cad, alla progettazione su computer. Oggi con il BIM il cerchio si chiude e la realizzazione dell'opera è totalmente digitalizzata. Addirittura il progettista può incontrare la committenza solo online e il progetto è totalmente "virtuale". Il BIM rappresenta proprio una second life che permette la simulazione di vita

dell'edificio. Non riguarda solo la fase di progettazione e cantierizzazione ma gestisce la successiva manutenzione. Come Edilportale in questi diciotto anni abbiamo seguito questo processo e lo abbiamo assecondato con differenti servizi.

Da questi sviluppi così accelerati, lei vede la possibilità di ulteriori rivoluzioni?

Penso che il principale attore di questa rivoluzione sia proprio il BIM. Se ne parla tanto e da tanti anni ma è stato applicato ancora in forma ridottissima. La vera rivoluzione per il momento la stiamo solo raccontando, immaginando. Ma potrebbe realizzarsi nei prossimi cinque, dieci anni.

Quando siete partiti nel Duemila avete risposto a un bisogno che non era ancora percepito tale dal settore...

In realtà quello che abbiamo fatto nel Duemila è stato contaminare due mondi. Noi andavamo a surrogare in modo alternativo un'esigenza che c'era e veniva gestita in un modo poco efficiente. Il cuore del nostro business all'epoca, e tuttora è così, era il catalogo prodotti. Nel Duemila andavamo alle fiere, riempivamo i trolley di brochure dei produttori e ne facevamo una libreria tecnica: archiviamo tutto e aggiornavamo il portale durante l'anno. Ci proponevamo come una sorta di fiera virtuale sempre accessibile. Abbiamo contaminato il mondo dell'edilizia, dal quale tutti e quattro proveniamo, con le competenze informatiche che coltivavamo per passione. Il catalogo digitale di Edilportale è stata la vera invenzione e nel tempo abbiamo costruito molti altri servizi.

Le potenzialità del digitale sono tante ma è difficile farlo diventare fonte di ricavi economici...

È vero, ma va chiarito che fare business online non significa generare traffico per vendere banner. Oggi, come diciotto anni fa, vuol dire inventare qualcosa che prima non c'era, cercare una sostenibilità economica, un guadagno. La fonte principale di business per noi infatti è il servizio, il catalogo prodotto.

È un servizio/modello di business replicabile in altri settori come moda o food?

Dipende dalla categoria merceologica. Il nostro catalogo e il mondo edile al quale ci rivolgiamo hanno una particolarità. Che io spesso paragono al mondo farmaceutico. Nella relazione tra utente finale e produttore c'è un intermediario. Nel nostro caso le aziende di produzione che si rivolgono al committente devono convincere il progettista. Questa dinamica di interme-

diazione rende la nostra filiera unica rispetto a mondi come il food o il fashion.

Come ha visto cambiare il mondo dell'impresa e dei progettisti?

I principali cambiamenti non sono avvenuti a seguito della digitalizzazione ma per dinamiche di mercato. Innanzitutto, a livello di progettazione abbiamo osservato un'enorme inflazione delle professioni dell'architetto e dell'ingegnere: il nostro Paese ne ha sfornati molti di più di quanto il mercato potesse assorbirne. La mancata tutela delle libere professioni a livello normativo ha determinato una sorta di appiattimento verso il basso della professionalità.

E le imprese di costruzioni?

In questo caso il problema principale è stata ovviamente la crisi economica che ha devastato il settore. Ma come sempre avviene dopo uno tsunami, le aziende sopravvissute sono le più forti, quelle che hanno saputo aggregarsi. La mia sensazione, però, è che non assisteremo a una ripresa. Noi oggi la chiamiamo ancora crisi, a me pare invece un assestamento verso il basso. E non si tornerà ai ritmi di prima. Oggi il mercato immobiliare, a livello di costruzioni, è costituito per l'80% da ristrutturazioni. Non c'è molta domanda di nuove abitazioni perché non c'è crescita demografica. Sulle infrastrutture, poi, la politica ha fatto investimenti davvero modesti... Credo che un fattore che si è rivelato veramente devastante sia stato negli anni la non tutela nei termini di pagamento. Le amministrazioni pubbliche hanno addossato il carico finanziario sui propri fornitori per mesi e mesi. Che, a loro volta, hanno iniziato a penalizzare i loro fornitori chiedendo di fare "da banca". Spero che avvenga una piccola rivoluzione con l'obbligo della fatturazione digitale. Se rispettato, farà scattare automaticamente la messa in mora e costringerà tutti i soggetti, pubblici e privati, a rispettare scadenze di pagamento e a ridimensionare questo fenomeno.

Dopo aver realizzato Edilportale, dove vuole arrivare Ferdinando Napoli?

Non penso mai a dove voglio arrivare. Da qualche anno vivo il lusso di godermi quello che ho creato e di farlo prosperare. In diciotto anni non abbiamo mai ceduto a richieste di vendita. Spesso veniamo invitati a eventi insieme a start up che nascono già con l'idea dell'exit. Noi, forse anche perché veniamo da una formazione tecnica e il mondo della finanza non ci appartiene, non abbiamo mai pensato di vendere Edilportale. Abbiamo sempre lavorato per vedere crescere l'impresa e dividere utili a fine anno. Amiamo quello che facciamo.

FIDEC/6

**"VI RACCONTO LA STORIA
DI SFERA. LA MIA RINASCITA
GRAZIE ALLA TERRA".
ECCO COME UN UOMO
CORAGGIOSO HA RITROVATO
IL SUCCESSO DOPO AVER
PERSO TUTTO**

LUIGI GALIMBERTI, L'AGRO-TECH

di Carla De Meo

Dal fallimento può arrivare il successo. "Dal fallimento, il successo" non è solo il titolo dell'intervento di Luigi Galimberti a Fidec ma la sintesi di una storia professionale e personale. Nel 2009, dopo vent'anni dedicati all'edilizia, l'azienda che aveva fondato - 200 dipendenti - fallisce per la crisi economica. Contemporaneamente, naufraga anche il matrimonio. Un periodo durissimo dal quale ha inizio una storia di resilienza dal sapore americano, che porta Luigi Galimberti a essere oggi ceo dell'azienda agricola Sfera: un successo dell'agro-tech mondiale. È la più grande serra tecnologica italiana: 13 ettari coperti. Dodici dedicati alla produzione: 9,5 ettari pomodoro, 2,5 insalate, erbe aromatiche, cavoli. 196 le persone assunte: 45 a tempo indeterminato e 25 laureati.



Come nasce Sfera nel 2016?

Avevo intuito che l'agricoltura italiana era in ritardo rispetto al Nord Europa, agli Stati Uniti e ai Paesi emergenti. Da noi non si costruiscono serre tecnologiche di grandi dimensioni. E io avevo in mente una soluzione che rispondeva a un bisogno dell'umanità: produrre di più con meno. Avevo compreso che la dimensione era strategica. Simulando un business plan era chiaro che, più la serra era grande, più era profittevole. Ma sulla carta avevo superato i 15 milioni di investimento. Impossibile procedere.

Quale fu lo step successivo?

Il 28 dicembre 2015 inviai un messaggio su LinkedIn all'amministratore delegato di un fondo per spiegargli che avevo un'idea per rivoluzionare l'agricoltura. Mi rispose in giornata. Ci incontrammo il 15 gennaio e dopo quattro mesi nacque Sfera. La società di venture capital sociale era Oltre Venture che realizza progetti che impattano poco sull'ambiente ma molto, e in modo positivo, sulla società. Il primo versamento di 150 mila euro mi permise di tradurre l'idea

in qualcosa di 'cantierabile'. Appena ottenni il permesso a costruire, arrivarono altri 7,5 milioni di euro, anche da altri soci investitori, e 12 milioni da Iccrea Banca. Abbiamo costruito Sfera in tempi record: in meno di un anno.

Perché il suo sogno imprenditoriale riparti dalla Toscana?

Grosseto ha un microclima particolare: inverni miti ed estati ventilate e fresche. E condizioni di luce che avrebbero permesso di produrre il pomodoro anche d'inverno senza ricorrere alla luce artificiale.

Qual è il concetto di orticoltura alla base di Sfera?

Produrre di più con molto meno. Consumiamo 2 litri d'acqua per un chilo di pomodoro contro i 75 litri consumati nel campo aperto. L'80% lo recuperiamo dall'acqua piovana, non attingiamo dalla falda. Sfera è totalmente eco-sostenibile. Il nostro bilancio sull'ambiente è addirittura positivo.

E sotto il profilo del risparmio energetico?

È un risparmio soprattutto di suolo, occupiamo poco spazio. La produzione è iper intensiva: produciamo 15 volte più del campo aperto. Abbiamo scelto un terreno marginale, mai usato per l'alimentazione umana. Non siamo grandi consumatori di energia elettrica. Abbiamo un impianto fotovoltaico che soddisfa l'80% del nostro fabbisogno. Mentre dal punto di vista termico, abbiamo due caldaie a cippato: lo recuperiamo per il 50% del nostro fabbisogno comprandolo dai boschi limitrofi fino a 35 chilometri e il resto lo recuperiamo noi dalle potature dei campi limitrofi: vigneti, frutteti e oliveti.

Quindi, sostenibilità e innovazione si possono integrare...

Sì, ed è proprio quello che manca alla nostra agricoltura. Io non sono un fanatico dell'idroponica e non penso che il futuro dell'agricoltura sarà tutto idroponico. Ma il futuro dell'agricoltura è sicuramente sostenibile.

Perché l'Italia, con la ricchezza agro-alimentare

FIDEC/7

STEFANO ZORDAN, DA IVREA CON PASSIONE

AD HARVARD PENSANDO ALLA STORIA DI ADRIANO OLIVETTI.
ECCO LE RICETTE DI UN GIOVANE ITALIANO MOLTO INTERNAZIONALE
PER CONDURRE UN'IMPRESA COME FOSSE UNA COMUNITÀ

di Carla De Meo

che possiede, è ferma?

È un problema strutturale. In Olanda chi produce con idroponica o con serre tecnologiche non è un contadino, è un imprenditore, ed è supportato dal sistema finanziario. In Nord Europa i pomodori li producono gli imprenditori, in Spagna i commercianti, da noi il contadino. È una visione romantica ma il contadino è carente di molte competenze. Non ha idea di cosa significhi vendere, comunicare. Non conosce l'economia, la finanza... E aggiungo che in Italia le aziende agricole non fanno bilanci: è assurdo perché il comparto agricolo beneficia dello sgravio fiscale. Allora, a maggior ragione, perché non presentare bilanci? Se l'azienda agricola lo facesse, avrebbe la possibilità di accedere al credito. Sfera ha presentato da poco la pre-chiusura 2018 e anche quest'anno il bilancio è in perdita. Questa è Sfera e noi vogliamo contribuire a cambiare l'agricoltura italiana.

Cosa ancora non funziona nella nostra agricoltura?

È un'agricoltura mortificata. Importiamo l'85% dei peperoni che

consumiamo. Solo dall'Olanda importiamo 600 milioni di pomodori, scadenti. Le migliori produzioni italiane vanno in Nord Europa e le peggiori nord europee vengono in Italia. Stesso percorso con la Cina.

Dove vanno ricercate le responsabilità?

Negli operatori. È sconcertante il senso di responsabilità che manca a operatori e associazioni di categoria.

Per una volta le colpe non sono a carico della politica?

L'Europa ha già regolato tutto. A questo Paese manca un cambio generazionale netto. E, soprattutto, andrebbero tolti gli incentivi. Perché l'incentivo all'agricoltura è diventato un sussidio che sostiene il reddito dell'azienda agricola. Lo so, è impopolare. Ma se togliessimo tutti i contributi, il 60% delle aziende morirebbe ma il 40% potrebbe vincere la battaglia sul mercato globale e moltiplicarsi. E a beneficiarne sarebbero proprio i figli dei contadini. Purtroppo la politica non ce la farà mai a dire queste cose. Come Sfera stiamo cercando di dare coraggio e

ispirazione a tanti giovani, proprio figli dei contadini miei competitor, che tutti i giorni, da tutta Italia, visitano la nostra serra. Devono avere il coraggio di provare, con la testa sul campo, anche nel mercato.

Previsioni di fatturato di Sfera?

A regime fatturerà 12 milioni di euro. Il costo del prodotto è altissimo: paghiamo stipendi e contributi regolari a tutti. Il break even, tra sei, sette anni.

Qual è per lei il punto di partenza per fare impresa?

Buone pratiche agricole, una certa visione, capacità manageriale. Ma anche una finanza paziente. Perché questo è un settore che non consente grandi margini. E poi immaginare l'azienda come un fenomeno sociale, responsabile di un territorio.

Così l'orizzonte temporale si allunga...

È naturale. Ma la prospettiva di Sfera va al di là del mio mandato, anche se io l'ho fondata e creata. Sfera sopravvivrà a me, è nel suo Dna. Questo è il suo valore.

La "case history" di Stefano Zordan, 26 anni, ha inizio da un luogo preciso. E forse senza quel luogo non ci sarebbero stati gli sviluppi successivi che lo hanno portato all'adozione della teoria della leadership adattiva, come allievo di Marty Linsky prima, e suo assistente di corso poi, a Harvard. Il luogo è Ivrea. Da qui andrà in Irlanda, poi negli Stati Uniti, per fare ritorno a fine 2017 nella terra di Adriano Olivetti. "Il territorio mi ha segnato. A Ivrea l'ambiente è sempre stato particolare. Fin da piccolo respiravo un'aria diversa. Sembrava di vivere dentro una bolla speciale. E mi ha spinto a interessarmi all'idea di spazio e a come un'azienda può produrre ricadute positive o negative sul territorio. Fino ad arrivare al pensiero di Adriano Olivetti, alla sua filosofia legata alla produzione".

È questo il background umano che impedisce a Stefano Zordan di scegliere studi tradizionali. Va in Irlanda,

attratto dalla laurea in Geografia e Teologia, per unire spazio e pensiero. E si laurea con una tesi sulla filosofia pratica di Olivetti. Poi la richiesta per un master in America. Sono pronti ad accoglierlo con una borsa di studio Yale, Columbia e Harvard. Zordan sceglie Harvard con un master in Etica Politica. Ed è qui che avviene l'incontro che lo porterà al centro della leadership adattiva.

Come è avvenuto l'incontro con la teoria della leadership adattiva?

È stato un caso. Mi ero iscritto a un corso sulle politiche del cambiamento. Da subito si rivela un estratto da L'Attimo Fuggente. Nel corso accade di tutto. Io avevo 22 anni. Eravamo un'ottantina, tutti più grandi di me e tutti super competitivi, nello sforzo di esercitare la propria leadership. La sliding door si è aper-

ta quando il mio professore, Marty Linsky, tra i più importanti teorici al mondo di leadership adattiva, mi fa salire sul palco per 40 minuti. E io lì intuisco che si può usare la leadership anche attraverso la vulnerabilità. È il punto di svolta della mia storia professionale. L'anno successivo vengo assunto come assistente del corso: ora ero io a gestire gli aspiranti leader. Successivamente mi sono iscritto al network internazionale che condivide le teorie di Linsky e Ronald Heifetz e nel frattempo ho proposto di tradurre in italiano il libro che promuove in tutto in mondo il metodo ma non ancora distribuito in Italia. L'università di Harvard mi concesse la licenza per farlo e Franco Angeli lo pubblicò.

E lei rientra in Italia, perché?

Dopo il 2016 era più difficile ottenere il visto in America. E io un Paese lo avevo. Così rientro a fine 2017, a Ivrea. E insieme a cinque persone, ex olivettiani, fondo Sistema Italia per insegnare la leadership adattiva in Italia e non solo.

Qual è il concetto alla base della teoria della leadership adattiva?

Le sfide complesse con cui le organizzazioni si devono confrontare sono viste spesso come tecniche: ci si affida all'esperto. In realtà questo approccio non fa che peggiorare il problema. Il più delle volte la soluzione non è ancora chiara, le fazioni coinvolte hanno differenti visioni, addirittura non si ha neppure coscienza del problema. Ecco che allora ci vogliono soluzioni adattive nelle quali tutto il sistema viene coinvolto nella risoluzione. Il libro degli studiosi americani è una specie di "manuale da campo". Aiuta nella prima fase della diagnosi e successivamente nell'individuare tecniche di soluzione. Cercando di uscirne vivi... Gli ultimi capitoli affrontano infatti metodi di sopravvivenza personale. Perché il sistema cercherà di annientarti.

Siamo abituati a pensare alla leadership come a un esercizio di vertice. Invece lei parla di leadership diffusa...

È un modello molto versatile. Bisogna capire qual è la versione di leadership più adatta alla situazione. Non necessariamente è estesa a tutti, può interessare anche solo i gruppi direttamente coinvolti. Nel testo si afferma che è un continuo andare dal "palcoscenico alla balconata". Significa lavorare contemporaneamente sul cam-



*“Leadership
significa
dare direzione,
orientamento
e guida”*

po, sul palcoscenico dunque, ma poi tornare sempre in balconata e vedere cosa è accaduto.

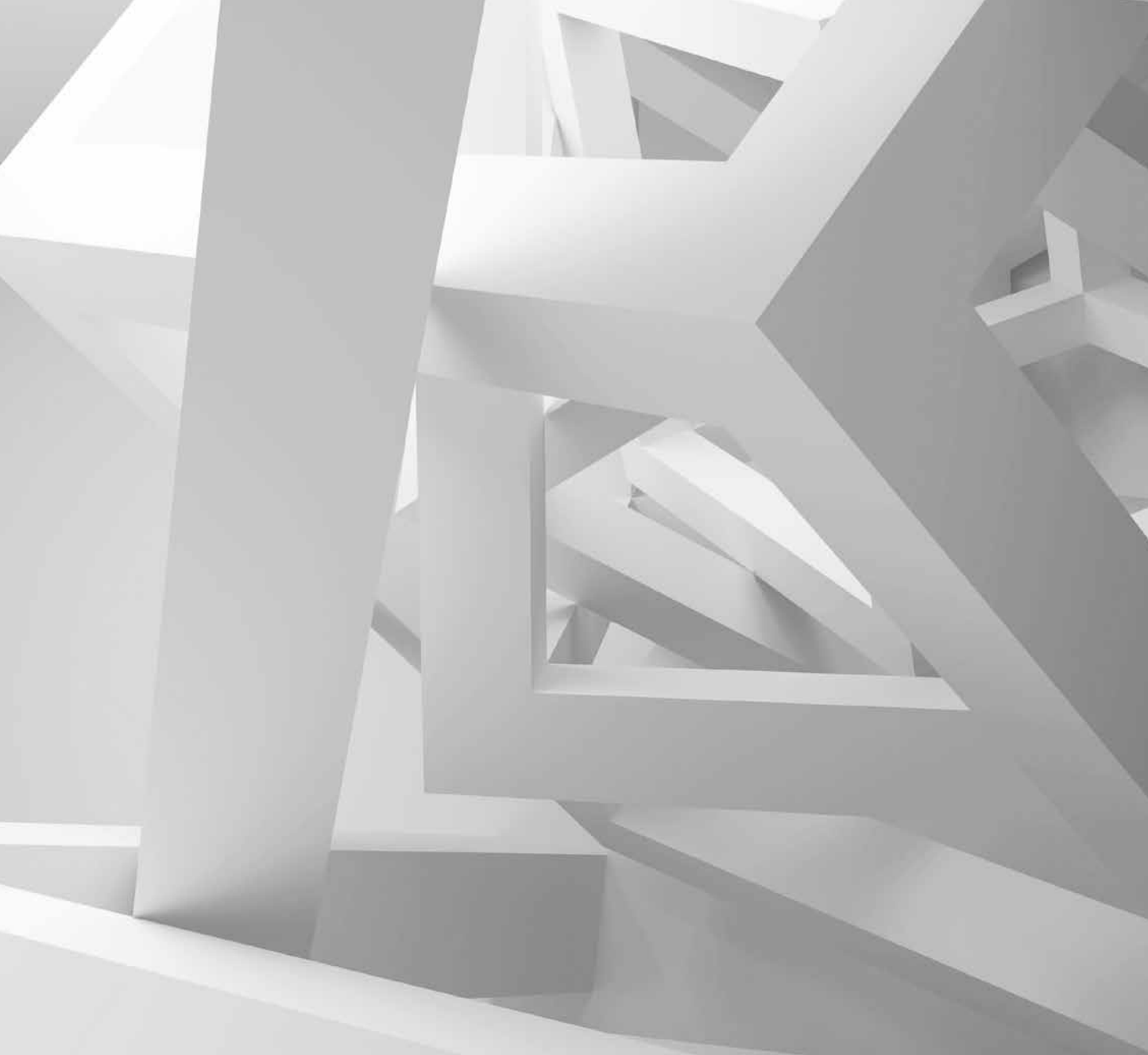
È una teoria vicina alla mentalità italiana e, dunque, di più facile applicazione?

Noi italiani siamo molto adattivi. Sappiamo sopravvivere in condizioni impensabili per gli americani. Ma siamo poco diagnostici perché molto individualisti. Non abbiamo quindi una visione sistemica. Ci manca la capacità di vederci all'interno di un sistema più grande e poi di fare sistema.

Come si conduce una comunità, una azienda a un fine condiviso?

Sembrerà banale ma non lo è affatto. Nel momento della diagnosi è fondamentale anche l'ascolto. Cercare di capire sempre insieme.

Ritorniamo al concetto di leadership non



disgiunta dalla vulnerabilità: oggi il trend non sembra questo...

Purtroppo è così. Lo vediamo nei politici ma pure nei loro followers che vogliono politici non vulnerabili: cercano persone forti.

Ed è un'illusione. Da una parte, il Movimento 5 Stelle si propone come un'élite integra, onesta. Dall'altra, la Lega propone il classico stereotipo del Noi contro gli Altri. La grande polarizzazione: gli altri come nemici, corrotti, noi come puri. Non si ammette mai "abbiamo sbagliato".

E tutto questo si applica anche all'ambiente. Abbiamo visto i disastri ambientali delle ultime settimane. Bisogna avere il coraggio di dire "abbiamo costruito dove non si poteva". E invece si rovesciano le responsabilità su fattori esterni che non c'entrano, dall'Europa agli ambientalisti...

Qual è allora l'importanza della leadership

adattiva nella realizzazione delle grandi opere, tema di grandissima attualità?

Leadership significa dare direzione, orientamento e guida. E, soprattutto nel caso di opere complesse, dove la maggior parte di noi non può capire le implicazioni di un progetto, non bisogna mai far venire meno direzione, orientamento, guida. I progetti vanno spiegati alla comunità, non devono mai essere calati dall'alto.

Lei è giovanissimo ma qual è la sua visione del futuro?

Sono molto positivo, ottimista. Non posso far altro che impegnarmi. Perché non concepisco quanti in Italia si limitano a lamentarsi. Ci sono tantissime cose da fare. C'è tanto spazio per buttarsi e fare cose interessanti, belle. Molto più che negli Stati Uniti. Le potenzialità sono immense.

1.

Il nuovo processo produttivo nelle costruzioni



SLOT 1

GIUSEPPE MOSCONI
COSTRUIRE IN QUALITÀ
**Invertire i trend:
Costruire in Qualità**

10:30-11:00



SLOT 2

SILVIA RICCI
RICCI SPA
Ricci SpA e Borsa Italiana: OPV minibond per l'innovazione nel rischio sismico

11:15-11:45



OUT OF THE BOX

LUIGI GALIMBERTI
SFERA SOC. AGRICOLA
Dal fallimento, il successo

12:00-12:30

2.

I nuovi rapporti tra gli attori della filiera delle costruzioni



SLOT 1

M. CASTOLDI
M. TRAMONTIN
RETE IRENE
Reti di impresa che funzionano

10:45-11:15



OUT OF THE BOX

FERDINANDO NAPOLI
EDILPORTALE SPA
Nel cuore il mercato

11:30-12:00



SLOT 3

GIUSEPPE AMARO
GAE ENGINEERING
Sicurezza, da prescrizione a vantaggio competitivo

12:15-12:45

3.

Il mercato privato: nuovi bisogni, nuovi clienti, nuovi committenti



SLOT 1

ALESSIA CINI
AEC ILLUMINAZIONE
Modelli collaborati tra imprese

10:30-11:00



SLOT 2

LEOPOLDO BUSA
BIO-SAFE
Salubre quindi vincente

11:15-11:45



SLOT 3

G. VECCHIO
G. PROVVISIERO
COSEDIL SPA | SECAP SPA
Lavorare all'estero

12:00-12:30

4.

Il mercato pubblico: nuove normative e best practices



SLOT 1

PAOLO GASPAROLI
GASPAROLI SRL
Restauro, che passione!

10:45-11:15



SLOT 2

R. DE ALBERTIS
P. CRESCI
BORIO MANGIAROTTI SPA | ARUP
Nuove generazioni: SeiMilano

11:30-12:00



SLOT 3

P. TILOCCA
A. BETTIN
GRUPPO TILOCCA | HITACHI
Quando pubblico e privato funzionano: modello Olena

12:15-12:45

5.

Osservatorio del cambiamento



SLOT 1

FABIO MILLEVOI
ANCE FRIULI VENEZIA GIULIA
Rappresentanza 4.0

10:30-11:00



SLOT 2

FEDERICO DELLA PUPPA
IUAV E SMART LAND
Quali trend per le costruzioni

11:15-11:45



SLOT 3

MARCO MARCATILI
NOMISMA
La sfida delle città

12:00-12:30

6.

Qualificazione delle imprese



SLOT 1

ROBERTO GALLI
ITALSERRAMENTI SRL
Il Contract: sentiero di sviluppo contro la crisi

10:30-11:15



SLOT 2

MANLIO ZINGALES
ARCH-EDIL UNIONE ARTIGIANI
Il cambiamento di paradigma nelle imprese artigiane edili

11:15-12:00



SLOT 3

CARMINE GARZIA
UNICMI
Crescere in tempo di crisi: le sfide nel mercato delle facciate continue

12:00-12:45

 SERGIO SAGGINI SAGGINI COSTRUZIONI Costruire e vendere in provincia	 EMANUELE FRONTONI UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE Dalla ricerca al mercato	 MANUEL BOCCOLINI MANINI PREFABBRICATI SPA Mai più come prima: monitoring e strutture	 FRANCO GUIDI LOMBARDINI22 Da manager a imprenditore	 JACOPO PALERMO PERCASSI SPA Nuova finanza per l'impresa
12:45-13:15	14:00-14:30	14:45-15:15	15:30-16:00	16:15-16:45
 R. VITALE P. CASONE ANCE GIOVANI CODESIGN LAB Digital construction	 ANDREAS KIPAR STUDIO LAND Il verde un alleato strategico nella rigenerazione urbana	 STEFANO FRANGERINI FRANGERINI SRL Nuovi modelli d'impresa	 FILIPPO DELLE PIANE ANCE GENOVA Nuovi modelli d'impresa	 F. GOLLO F. GUGLIELMI S. RADOVANOVIC RE.DA GABETTI AGENCY IAHP L'esperienza dell'acquisto
13:00-13:30	14:15-14:45	15:00-15:30	15:45-16:15	16:30-17:00
 ROBERTO VITALI VILLAGE 4 ALL Accessibile quindi vincente	 PIETRO MARTANI COPERNICO HOLDING E HALDIS Quali spazi per una clientela smart?	 ALESSANDRO MENEGHELLI RISANAMENTO SPA Investitori e committenti nel Real Estate	 STEFANO ZORDAN SISTEMA ITALIA Da Ivrea ad Harvard... e ritorno	 A. FUMO FRANCO D. BOSCARELLI CONSULIM SPA IAHP Real Estate wealth management
12:45-13:15	14:00-14:30	14:45-15:15	15:30-16:00	16:15-16:45
 GIUSEPPE DI GIOVANBATTISTA SOLERZIA Smart housing: oltre la domotica	 P. BARATONO L. PERISSICH PROVV. OOPP LOMBARDIA E EMILIA ROMAGNA FEDERCOSTRUZIONI La digitalizzazione efficiente che serve al Paese	 A. OSELLO D. PETRUZZELLI POLITO ANAS Il BIM che ci piace	 DANIELE RUSSOLILLO PLANET IDEA Smart quindi vincente	 THOMAS MEYER SGS CORPORATE Monitoring strutturale
13:00-13:30	14:00-14:45	15:00-15:30	15:45-16:15	16:30-17:00
 DOMENICO ASPRONE UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II Industria 4.0 vale anche per l'edilizia?	 LUCA BERARDO SERCOMATED Cosa vuole il mio cliente?	 M. SQUINZI M. CERIBELLI MAPEI SPA COVESTRO SRL La chimica sostenibile per le costruzioni	 FLAVIANO PROSPERI FLAVIANI SGS CORPORATE CAM, questi sconosciuti	 CARLO GIORDANO IMMOBILIARE.IT Cosa si vende? Dove si vende?
12:45-13:15	14:00-14:30	14:45-15:15	15:30-16:00	16:15-16:45
 Consiglio Generale ANCE	 P. MARAN - L. PERRA P. MENEGHINI M. CASANOVI ASSESSORE MILANO ASSESSORE FIRENZE A2A ENERGY SOLUTIONS SILFI SPA Smart Cities tra Milano e Firenze	 MARCO RECALCATI UNICREDIT Finanza, Immobiliare e costruzioni	 ARAM MANOUKIAN LECHER SPA Un'opportunità di cambiamento: qualificare e specializzare	 CARLO MONTALBETTI SYMBOLA Rapporto GreenItaly
12:45-14:00	14:00-14:45	14:45-15:30	15:30-16:15	16:15-17:00



ENTI LOCALI CON POCHE RISORSE FINANZIARIE A DISPOSIZIONE E UN PORTAFOGLIO DI OPERE PUBBLICHE SEMPRE PIÙ RIDOTTO. TUTTAVIA, GLI STRUMENTI PER IL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI CI SONO. CREDITO PPP DI FINLOMBARDA SPA È UNO DI QUESTI. CE NE PARLA

FEDERICO FAVRETTO, RESPONSABILE DELLA DIREZIONE SVILUPPO PRODOTTI E SERVIZI DI FINLOMBARDA SPA, SOCIETÀ FINANZIARIA DI REGIONE LOMBARDIA

A cura di Direzione Sviluppo Prodotti e Servizi di Finlombarda Spa

Credito Ppp nasce con l'obiettivo di rilanciare gli investimenti pubblici nel territorio lombardo utilizzando il Partenariato pubblico privato (Ppp), una forma di cooperazione tra amministrazioni locali e soggetti privati con lo scopo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico. Si tenga conto che la Lombardia si colloca tra le regioni che registra un numero di Comuni committenti di bandi di Ppp superiore alla media nazionale (65 per cento su una media nazionale del 63 per cento). I Comuni della Lombardia, inoltre, nel quadriennio 2012 - 2016 hanno pubblicato il 17 per cento di tutti i bandi pubblicati nel Paese (fonte: "La dimensione comunale del Partenariato pubblico privato" a cura di Ifel - Istituto per la finanza e l'economia locale - Fondazione Anci, ed. 2017).

A chi si rivolge Credito Ppp?

Credito Ppp è rivolto alle piccole, medie e grandi imprese, con sede operativa in Lombardia, aggiudicatarie di concessioni e contratti

di partenariato pubblico-privato. La linea di finanziamento prevede il concorso degli istituti bancari aderenti all'iniziativa in pool con la finanziaria regionale. È recente la notizia dell'adesione all'iniziativa di Mediocredito Italiano del gruppo Intesa Sanpaolo.

Qual è il plafond di risorse in campo?

Finlombarda Spa ha messo a disposizione 200 milioni di euro, su provvista della Banca europea degli investimenti (Bei), in grado di attivare investimenti in Lombardia per un miliardo grazie a un effetto leva di uno a cinque e all'apporto delle risorse da parte degli operatori privati. Il plafond permette di finanziare sia progetti infrastrutturali e opere pubbliche di piccole - medie dimensioni a carattere locale, sia di taglio maggiore e più strategiche.

Quali sono le caratteristiche dei finanziamenti?

Si tratta di prestiti a lungo termine con importo minimo di un milione di



euro e fino a un massimo di 24, di tipo corporate o project finance. In quest'ultimo caso le linee di credito previste sono: capex facility a copertura di parte dei costi di progetto e vat facility per finanziare l'Iva maturata nella fase di costruzione. Le modalità di rimborso sono amortizing (quote composte da capitale e interessi) o bullet (in un'unica soluzione). Il tasso fisso o variabile in funzione delle caratteristiche del progetto e delle linee di credito attivate. I finanziamenti di tipo project finance concessi da Finlombarda



Finlombarda

NUOVO CREDITO per gli investimenti pubblici

arrivano fino a venti anni a favore delle imprese che possono così beneficiare di un rimborso del finanziamento più lungo rispetto alla durata media di mercato (6-7 anni).

Le imprese come possono partecipare?

Termini e modalità di presentazione della domanda di ammissione sono definiti nell'avviso alle imprese consultabile sul sito www.finlombarda.it. Per informazioni, è possibile scrivere a: info.creditoppp@finlombarda.it. L'iniziativa non è a sca-

denza e rimarrà aperta la possibilità di candidarsi fino a esaurimento del plafond disponibile.

Due parole su Finlombarda Spa: chi è e cosa fa?

Finlombarda Spa, presieduta dal Prof. Michele Vietti, è società finanziaria soggetta a direzione e coordinamento di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi regionali di sviluppo economico del territorio. La società è iscritta all'albo di cui all'art. 106

del Tub ed è sottoposta alla vigilanza di Banca d'Italia. Svolge attività di progettazione, realizzazione e gestione di prodotti e servizi finanziari – a valere su risorse proprie, regionali e dell'Ue – a favore di imprese, cittadini e amministrazioni pubbliche lombarde, anche in cofinanziamento con altri intermediari finanziari. Finlombarda Spa supporta Regione Lombardia nella strutturazione di operazioni finanziarie in ambiti strategici per l'attrattività e la competitività del territorio.

IL RUOLO CENTRALE DEGLI IMPRENDITORI EDILI



Questi ultimi mesi sono stati molto importanti per la nostra Associazione. Dopo il grande successo e l'attenzione suscitata dall'Assemblea nazionale Ance, che si è svolta il 16 ottobre a Roma, ci stiamo preparando al Fidec, Forum italiano delle costruzioni (Milano, 21 novembre, Palazzo del Ghiaccio). Due momenti diversi ma uniti da un unico obiettivo: affermare la centralità del nostro ruolo di imprenditori edili che non vogliono arrendersi e che si mettono in gioco per rilanciare un settore chiave non solo dell'economia, ma dell'intera società. Non a caso il tema che abbiamo scelto per la nostra Assemblea nazionale è la costruzione del "bene sociale", quello che solo un sistema infrastrutturale efficiente e sicuro, città vivibili a misura d'uomo e case in grado di soddisfare le necessità del nuovo tessuto sociale sono in grado di assicurare.

Abbiamo, dunque, il dovere di non arrenderci al declino, all'immobilismo del Paese, al degrado. E per farlo abbiamo bisogno di mettere in campo tutte le energie necessarie per risollevarci e contribuire al bene del Paese. Gli ostacoli da superare sono numerosi. A partire dall'inefficienza burocratica, la prima causa di tutti i nostri mali, perché ci condanna all'immobilismo, bloccando qualunque iniziativa, pubblica e privata. Stanziare risorse, dunque, non basta. Occorrono procedure snelle e regole chiare, facilmente applicabili che consentano alle risorse di trasformarsi in cantieri.

Le cose da fare sono tante e sono urgenti. Viviamo in un territorio fragile e insicuro che necessita di immediati interventi di manutenzione e di messa in sicurezza. Non possiamo

più agire solo sull'onda dell'emergenza, ma abbiamo bisogno di programmare un piano di prevenzione e di cura costante dei nostri territori. Ci attendiamo quindi al più presto risposte concrete dal Governo che ci ha garantito attenzione su questi temi. Nello stesso tempo, anche le nostre imprese devono e possono fare la propria parte in termini di qualità, efficienza, innovazione.

In questo contesto l'iniziativa di Fidec è quanto mai preziosa per attivare un processo virtuoso che coinvolga tutta la filiera, attraverso la creazione di una vera e propria rete di tutti i protagonisti del mondo dell'edilizia.

Siamo infatti convinti che solo lavorando tutti insieme, responsabilmente, riusciremo a garantire un futuro migliore ai nostri figli.

Gabriele Buia PRESIDENTE ANCE NAZIONALE



Alcune istantanee scattate nel corso dell'Assemblea generale di Ance, a Roma, il 16 ottobre 2018. Sopra a sinistra il Presidente Gabriele Buia durante il suo intervento. Nelle altre immagini il pubblico e i partecipanti al dibattito condotto da Enrico Mentana



ASSEMBLEA NAZIONALE 2018

Costruire il bene sociale

Aprire gli occhi e non arrendersi al declino: con questo invito a credere nella possibilità di migliorare il Paese si è aperta la relazione del presidente, Gabriele Buia, all'Assemblea 2018. Davanti a centinaia di imprenditori e alla presenza, tra gli altri, del vicepremier, Matteo Salvini, e del ministro delle Infrastrutture, Danilo Toninelli, Buia ha snocciolato tutti i mali che bloccano l'Italia e impediscono di realizzare le infrastrutture e gli interventi di manutenzione necessari per la sicurezza dei territori. Spunti ripresi nel corso del dibattito condotto dal direttore del Tgla7, Enrico Mentana, con Sabino Cassese, Pietro Salini, Dario Scannapieco e Stefano Boeri.

L'ANCE IN PARLAMENTO

Lo split payment va abolito

Intervenendo in un'audizione alla commissione Finanze della Camera sul ddl per la semplificazione fiscale, l'Ance ha ribadito la necessità di abrogare del tutto il meccanismo dello split payment. Lo strumento comporta, infatti, una pesante perdita di liquidità per le imprese, stimata in circa 2,4 miliardi di euro l'anno, che mette a rischio l'equilibrio finanziario delle realtà produttive, costrette anche a subire i ritardati pagamenti della pubblica amministrazione. Positivo invece il giudizio sulle misure del disegno di legge mirate ad alleggerire le imprese da eccessivi adempimenti amministrativi e oneri burocratici.

FONDI EUROPEI

Ancora ultimi per capacità di spesa

L'Italia rimane agli ultimi posti per livello di spesa dei fondi UE. Rispetto alla programmazione 2014-2020 è stato utilizzato, secondo le stime Ance, solo il 9% delle risorse contro una media europea del 14%. Un ritardo che l'Associazione costruttori denuncia da tempo e sul quale il presidente, Gabriele Buia, e il vicepresidente per il Mezzogiorno, Francesco Berna, si sono di recente confrontati con il ministro per il Sud, Barbara Lezzi. Tra le principali richieste quella di evitare gli errori del passato e mettere a fuoco alcune priorità strategiche, in particolare per il rilancio delle città.

INFRASTRUTTURE NEL MONDO

Sempre di più parlano italiano

Il fatturato prodotto oltreconfine nel 2017 dalle imprese italiane di costruzione ha superato la quota di 14 miliardi, in crescita per il tredicesimo anno consecutivo. Tutto questo mentre sul mercato italiano le imprese continuano a ridurre il proprio giro d'affari. E' la fotografia scattata dal Rapporto Ance sulla presenza delle imprese di costruzione italiane nel mondo, presentato alla Farnesina dal presidente Gabriele Buia e dal vicepresidente Giandomenico Ghella, alla presenza del ministro degli Affari esteri e della cooperazione internazionale, Enzo Moavero Milanesi.





RAPPORTO ANCE 2018

LE IMPRESE ITALIANE SEMPRE PIÙ FORTI ALL'ESTERO

di Giandomenico Ghella
Vicepresidente ANCE

Nell'ultima edizione del "Rapporto 2018 sulla presenza delle imprese italiane di costruzioni nel Mondo", presentato alla Farnesina con la presenza del Ministro degli Affari Esteri, Enzo Moavero Milanesi, e del Sottosegretario Manlio Di Stefano, è emersa, ancora una volta, la vitalità delle imprese di costruzioni italiane sui mercati esteri.

Le imprese di costruzione italiane, infatti, hanno dimostrato nuovamente nel 2017 di avere le qualità e le competenze per potersi affermare anche in mercati fortemente complessi e competitivi, come dimostra il trend sempre in aumento della presenza delle nostre imprese nei Paesi del G20 e in quelli Ocse.

L'industria italiana delle costruzioni cresce infatti a ritmi sostenuti e costanti ormai da 12 anni: tra il 2004 ed il 2017 il fatturato consolidato delle imprese italiane di costruzione attive all'estero è passato da 3 miliardi a quasi 15 miliardi di euro, con una crescita media annua del 9,3%, a differenza di un mercato domestico, dove le imprese hanno visto ridurre il proprio giro di affari del 3,3% ogni anno.

Nel 2017, il fatturato realizzato oltre confine è salito ancora del 2% rispetto al 2016, raggiungendo il nuovo record del 74% del fatturato totale. Il 2017 ha anche visto un forte aumento nelle acquisizioni di nuove commesse: i nuovi lavori sono stati 298 per un controvalore complessivo di 17,4 miliardi, 3,5 miliardi sopra la media 2007-2017.

Le imprese italiane di costruzione, operano con successo in 92 Paesi nei 5 continenti, in tutti i settori, con commesse il cui valore complessivo supera gli 82 miliardi di Euro, ai quali si aggiungono i contratti di concessioni per oltre 25 miliardi di euro, acquisite anche in partnership con le imprese straniere.

I mercati principali sono quelli dell'Unione europea, con un 16% sull'intero valore dei lavori, del Medio Oriente con il 14,7% e del Sudamerica con il 14,3%. Gli Usa rappresentano, da soli, un mercato da oltre 8 miliardi euro.

L'industria italiana delle costruzioni è ormai conosciuta nel Mondo per le sue capacità ingegneristiche e organizzative, che le hanno permesso di realizzare opere di primaria importanza in tutti i continenti.

I risultati raggiunti finora sono stati raggiunti, come ha sottolineato il Presidente Buia nel suo intervento introduttivo, anche grazie al supporto costante che l'Ance fornisce alle imprese -grandi, medie e piccole- e all'indispensabile sinergia con il Ministero degli Affari Esteri,



il Ministero dello Sviluppo Economico, ICE e SACE, che permettono di offrire un servizio di qualità alle imprese.

D'altronde, la stessa Commissione europea ha citato recentemente l'Ance ed il sistema istituzionale che la supporta, come "best practice" in Europa in materia di internazionalizzazione delle PMI del settore delle costruzioni.

Nel suo intervento, Il Ministro Moavero Milanesi ha sottolineato quanto "i dati sulla presenza italiana all'estero siano lusinghieri e positivi ma non dobbiamo cullarci e dobbiamo migliorarli", riconoscendo alle imprese di costruzione italiane un importante ruolo di responsabilità nel contribuire alla crescita economica italiana e sottolineando il supporto fornito dalla rete diplomatica e consolare.

In occasione della presentazione dei dati del Rapporto, ho voluto inoltre sottolineare la necessità di una strategia politica ed economica nazionale ed europea con riferimento alla Nuova Via della Seta. Su questo tema, ho ricordato che sono già in atto collaborazioni tra costruttori italiani e cinesi e che le dimensioni delle imprese cinesi sono gigantesche rispetto a quelle delle imprese italiane.

Ho infine sollecitato con forza un'efficace e decisa politica di semplificazione delle regole nazionali, fi-

nalizzate a ridurre i tempi amministrativi, velocizzare le procedure e accelerare finalmente la spesa per infrastrutture, attraverso l'eliminazione di tutte le norme nazionali superflue che non hanno equivalenti a livello europeo e internazionale.

È il caso in particolare per il Cipe, che invece di concentrarsi sulla programmazione, esamina ogni progetto o ogni singola modifica ai progetti con perdite di tempo infinite (da 6 a 8 mesi per pubblicare una delibera Cipe), per la Corte dei Conti, che moltiplica inutilmente i controlli ex ante invece di concentrarsi effettivamente sull'operato delle Pubbliche Amministrazioni, e per il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che dovrebbe esaminare solo i progetti di importo superiore a 200 milioni di euro.

Senza interventi drastici, in grado di tagliare con l'accetta, e non con il bisturi, le procedure attuali, le misure adottate per rilanciare gli investimenti in Italia sono condannate a rimanere sulla carta. Vogliamo tornare in Europa!

Se non si riuscirà a fare questo, per le nostre imprese, che dimostrano le proprie capacità fuori dai confini dell'Italia, il nostro Paese rischia di rappresentare una pietra tombale mentre per molti colleghi stranieri che vanno all'estero il proprio mercato interno rappresenta un porto sicuro, un'ancora di salvezza.

Computi 5D e contabilità

Easy Computo la prima **piattaforma cloud** per la creazione e condivisione del preventivo e contabilità lavori.

Potrai utilizzarlo su qualsiasi browser e apparecchio (tablet, smartphone) in assoluta comodità; infatti grazie al design innovativo potrai scorrere e cliccare direttamente dallo schermo con la massima flessibilità... e se già utilizzi il software STR Vision CPM potrai sincronizzare i progetti su EASY COMPUTO per averli sempre con te e condividerli in mobilità!

Cosa aspetti? Prenota oggi
il tuo **EASY COMPUTO!**



PROGETTO CQ

Costruire in Qualità

Si, possiamo ripensare la metodologia edile



La filiera edile ha bisogno di nuovi approcci; di una metodologia operativa in grado di aumentare la qualità progettuale e costruttiva, e garantire efficienza ed efficacia sia di edifici nuovi che di edifici risanati.

CQ, ovvero Costruire in Qualità, è un progetto che promuove l'edilizia di qualità, attraverso corsi di formazione sulle più moderne tecniche e pratiche di costruzione finalizzate alla realizzazione o alla ristrutturazione di edifici di qualità, durabili ed efficienti.

Il progetto CQ è stato avviato a Verona nel 2011

e a Varese nel 2016, mentre in questo periodo è in atto un'intensa attività di confronto anche a Milano, Padova e Venezia.

Dalla prima edizione si contano circa 1000 Esperti CQ tra imprenditori, professionisti, tecnici delle Amministrazioni Comunali e tecnici delle aziende produttrici di materiali, impianti e sistemi. Di seguito abbiamo intervistato due imprenditori lombardi Esperti CQ: l'ingegnere Giovanni Deleo - Consigliere commissione tecnologia e ambiente Assimpredil Milano e l'ingegnere Riccardo Bombelli - Presidente commissione tecnologia e ambiente di ANCE Varese.



Intervista a Giovanni Deleo

Cosa l'ha spinto a frequentare il percorso CQ?

Ho scelto di frequentare il percorso CQ spinto dalla volontà di dare risposta alle molteplici domande che un lungo periodo di crisi economica inevitabilmente pone davanti ad un imprenditore; convinto che la formazione e la possibilità di fare rete con altri componenti la filiera edile potesse essere una possibile risposta. In realtà in CQ ho scoperto che la condivisione della conoscenza con tutti i soggetti della filiera e il linguaggio comune sono la chiave per poter realizzare quei link

che consento anche di ottimizzare i processi aziendali. In coerenza con le risposte che CQ mi ha fornito ho ritenuto indispensabile diffondere la metodologia CQ all'interno della mia azienda, facendo frequentare il corso anche a due capi cantiere.

Interessante il fatto che abbia voluto formare direttamente anche le maestranze. Che ripercussioni ha avuto sulla sua operatività di impresa?

Le risposte che ho avuto dai capi cantiere, che hanno frequentato il corso CQ, sono state immediate. Sin

DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Gregoretti

direttore.dedalo@assimpredilance.it

COMITATO DI DIREZIONE

Marco Dettori, Matteo Baroni, Gloria Domenighini, Andrea Lavorato, Giorgio Mainini, Roberto Mangiacchi, Marco Gregoretti

ART DIRECTOR

Fabrizia de Grassi

COLLABORATORI DI QUESTO NUMERO

Sara Acerbi, Giorgia Ammendolea, Umberto Andolfato, Luca Asti, Carlo Azimonti, Katia Barbirato, gli studenti dell'Istituto Bazzi, Federica Bellomia, Yuri Benaglio, Luca Botta, Francesca Brambilla, Simona Butera, Roberto Caporali, Chiara Chierchini, Alfonso Cioffi, Maria Luisa Corsi, Alessandra Ciulla, Edoardo De Albertis, Carla De Meo, Marco Dettori, Gloria Domenighini, Francesca Esposito, Federico Favretto, Nicoletta Fayer, Paolo Galimberti, Giandomenico Ghella, Laura Ghisolfi, Luca Grassi, Andrea Lavorato, Giorgio Mainini, Claudio Mirarchi, Giuseppe Mosconi, Giovanni Procacci, Samanta Ricco, Raffaella Scurati, Ginevra Sotirovich, Maria Chiara Voci, Alessandra Zanni, Associazione Nazionale Costruttori Edili.

Ai sensi della legge questa rivista è distribuita in abbonamento postale da Nexive spa.

Registrazione n.4 del 5/1/1985
anno trentatreesimo numero 14
sesto bimestre 2018

STAMPA: Caleidograf Srl.

Via Martiri della Liberazione, 12
23875 Osnago (LC)

IMMAGINI: iStock by Getty-Images

Per le immagini di cui, nonostante le ricerche eseguite, non è stato possibile rintracciare gli aventi diritto, l'Editore si dichiara responsabile ad assolvere i propri doveri.

DE DALO Rivista bimestrale edita da:

Assimpredil Ance | Milano, Lodi, Monza e Brianza

Via San Maurilio, 21

20123 Milano.

Tel: 02. 8812951 - Fax: 02. 8056802

Website: *dedalo.assimpredilance.it*



PRESIDENTE

Marco Dettori

DIRETTORE GENERALE

Gloria Domenighini



da subito hanno cambiato atteggiamento nei confronti delle maestranze e dei subappaltatori, diventando ancor più protagonisti nel processo edile in virtù di una maggiore conoscenza di molti aspetti tecnici che in precedenza erano demandati agli esecutori, forse con troppa disinvoltura.

Oggi, chi ha frequentato il corso ha maggior consapevolezza delle problematiche legate agli aspetti esecutivi delle attività di cantiere e si propone spesso come suggeritore di miglioramenti da adottare per restituire manufatti di alta qualità, durabili, efficienti e salubri. Direi che questo sta permettendo di ottimizzare i tempi e i costi di costruzione garantendo elevato lo standard qualitativo.

Si può dire che lei è diventato l'ambasciatore della metodologia CQ, portando questo progetto sui tavoli di confronto delle istituzioni di Milano. Può dare qualche consiglio agli imprenditori e professionisti della sua Provincia?

Il consiglio che mi sento di dare ai colleghi ed ai professionisti è quello di non vedere CQ come un corso fine a sé stesso, ma come un percorso di crescita, per l'instaurazione di una nuova metodologia progettuale ed operativa condivisa tra tutti gli attori della filiera.

La nostra professione è molto cambiata nel corso degli ultimi anni, moltissimi obblighi ed adempimenti normativi si sono susseguiti mentre il mercato si è evoluto ricercando nuovi e più complessi prodotti.

Proprio in virtù di questa aumentata complessità è necessario che tutti gli attori della filiera si dotino di stru-



menti e metodologie nuove; CQ pone nella formazione tecnica e nella definizione di un linguaggio condiviso l'occasione di fare rete e di cogliere le opportunità che il nuovo mercato dell'edilizia offre.

Intervista a Riccardo Bombelli

Da Verona a Varese, nel 2017 il Progetto CQ è stato avviato anche nella Provincia di Varese. Quali sono state le impressioni dei partecipanti a questo primo percorso?

Sono state ottime. Avendo frequentato il corso a Verona ed avendolo promosso per tramite di Ance in Provincia di Varese ero certo che avrebbe soddisfatto i partecipanti. Ma l'indice di gradimento è andato ben oltre le aspettative. La valenza del progetto oltre ad essere stata colta dagli Ordini e Collegi Professionali provinciali (promotori del progetto assieme ad Ance) è stata recepita anche dalle categorie artigiane come CNA e Confartigianato che hanno chiesto di essere co-promotori del progetto stesso.

Come è cambiata la sua strategia di approccio al mercato edile?

È cambiata in modo radicale. Innanzitutto ho compreso come tutte le criticità (e sono tante) presenti normalmente nel processo di costruzione, sia in fase di progettazione sia in fase di esecuzione possano minare in maniera determinante l'efficienza, la qualità e la durabilità del manufatto.

Ma soprattutto creano tutta una serie di costi impre-

visti che il più delle volte compromettono la redditività economica dell'intervento.

La collaborazione tra tecnici, produttori di materiali e costruttori veramente competenti è l'unica strada per un'edilizia di qualità e che sia redditizia dal punto di vista imprenditoriale.

Si può dire che la metodologia CQ le abbia dato degli spunti di rinnovamento per operare al meglio nel futuro emergente dell'edilizia. Ha qualche messaggio per imprenditori e professionisti che vogliono perfezionare la loro professionalità?

La metodologia CQ mi ha fatto capire come si può ancora operare nel tanto vituperato mondo delle costruzioni con entusiasmo e con la consapevolezza che il cambiamento in atto offre molte possibilità di rinnovamento e rivincita.

Bisogna però saper cogliere le opportunità. Solo la capacità di saper gestire in maniera ottimale il processo edile e la gestione di filiera, permettono di potersi distinguere dai competitors.

Per far questo occorre però perfezionare le nostre professionalità. Serve rimettere al centro del tavolo la conoscenza e la tecnica che per troppo tempo abbiamo lasciato in disparte.

E lo dico per esperienza diretta. Non ho trovato esperienze formative paragonabili a CQ per completezza ed efficacia e che siano in grado di cambiare in modo determinante l'approccio alla professione.

Giuseppe Mosconi RESPONSABILE PROGETTO CQ



Regina De Albertis è la nuova Presidente del Gruppo Giovani ANCE



L'imprenditrice milanese Regina De Albertis succede a Roberta Vitale alla guida dei giovani costruttori per il prossimo triennio.

Laureata in Ingegneria edile al Politecnico di Milano, Regina De Albertis lavora nell'impresa di famiglia di costruzione e sviluppo immobiliare Borio Mangiarotti Spa, fondata nel 1920, e giunta oggi alla quarta generazione di imprenditori. Già vicepresidente dei Giovani Ance con delega all'Edilizia e territorio nel triennio 2015-2018, è, inoltre, membro del comitato di gestione della Cassa edile di Milano.

Eletta anche la squadra di vicepresidenti, formata da: **Valentina Bianchi**, con delega al Centro studi, **Stefano Boscolo**, con delega alla Tecnologia, innovazione e ambiente, **Federico De Cesare**, con delega ai Rapporti interni, **Luigi De Santis**, con dele-

ga al settore Economico, fiscale e tributario e progetti speciali partenariato pubblico-privato, **Gioia Gorge-rino**, con delega alle Opere pubbliche, **Domenico Perdonò**, con delega all'Edilizia e territorio, **Tom-maso Sciara**, con delega alle Relazioni industriali.

Nel suo primo intervento la presidente ha tracciato le sei linee d'azione del suo mandato, che punta alla collaborazione, formazione, innovazione, comunicazione, qualificazione e internazionalizzazione delle imprese. Chiaro l'obiettivo: "Contribuire a creare il futuro dell'edilizia italiana - ha sottolineato Regina De Albertis - attraverso un modo innovativo di fare impresa, nella consapevolezza del ruolo che il settore delle costruzioni può svolgere non solo in termini di crescita del Pil, ma per migliorare la qualità della vita nelle città e garantire la dignità del lavoro".

G20 YEA

La decima edizione del G20 YEA si è svolta a Buenos Aires e anche quest'anno ha partecipato, assieme ai Giovani di Confindustria, una delegazione di Giovani ANCE.

Il primo giorno del Summit si è aperto con il discorso del presidente del B20, Daniel Funes de Rioja, che ha rivolto a tutti l'invito a rinnovare l'impegno a favore del libero scambio e delle frontiere aperte e a farsi portavoce con le proprie iniziative di un modello di crescita basato sull'inclusione globale e sul dialogo.

La splendida città argentina non solo ci ha accolto con calore, ma è stata essa stessa al centro del dibattito, e abbiamo avuto modo di approfondire quali misure stia sperimentando questo Paese per stimolare l'imprenditorialità.

Abbiamo voluto porre al centro delle nostre riflessioni il tema dell'internazionalizzazione, con le opportunità che rappresenta e le sfide che comporta. In un periodo storico in cui molti Paesi stanno attuando misure economiche sempre più rivolte verso l'interno, è necessario guardare di nuovo e con più slancio oltre i no-

stri confini nazionali e promuovere la creazione di networks internazionali come strumento di condivisione, crescita e collaborazione fra le associazioni e i giovani imprenditori, per lo scambio delle migliori pratiche dei settori.

L'appuntamento si rinnova l'anno prossimo: dopo l'Argentina sarà la volta del Giappone, dopo San Miguel ad attenderci troveremo i frenetici e ipertecnologici quartieri nipponici. Un'ulteriore sfida, un nuovo spunto di riflessione per discutere il futuro dell'imprenditoria internazionale. Insomma #andiamoavanti sempre.



Luca Asti è il nuovo Presidente del Gruppo Giovani Assimpredil Ance

Sono onorato di essere il nuovo Presidente del Gruppo Giovani di Assimpredil Ance e ringrazio Matteo Baroni per lo straordinario svolto in questi ultimi tre anni. E' riuscito a creare un gruppo di giovani imprenditori e di amici, che si riuniscono per confrontarsi, per condividere opportunità e problematiche, per imparare e "crescere" insieme.

Ci aspettano anni belli e intensi, durante i quali ci dedicheremo con particolare impegno a due temi cardine: il continuo interscambio con gli altri Gruppi Giovani del sistema associativo Ance e di Confindustria, e la formazione, sia sulla sicurezza, che su ogni altro aspetto della gestione del cantiere e dell'impresa stessa.

Con la guida di Matteo, porteremo avanti i progetti avviati negli anni scorsi, che proseguiremo con impegno. Son certo che grazie all'aiuto di Pietro Montagna, nuovo Vice Presidente, Luca Asti, Silvia Ricci, Matteo Gor-

nati e Matteo Baroni, oltre che di tutti i componenti del nostro Gruppo, sapremo essere motivo d'orgoglio per la nostra Associazione.

Luca Asti

Ecco la nuova squadra:

- **Luca Asti** Tagliabue Spa – Presidente
- **Pietro Montagna** Costruzioni Giuseppe Montagna Srl – Vice Presidente
- **Matteo Baroni** MBA Costruzioni Srl
- **Luca Casati** BCD Noleggi Srl
- **Matteo Gornati** Edilgornati Srl
- **Silvia Ricci** Ricci Spa

Il Presidente Marco Dettori ha ringraziato Matteo Baroni per l'impegno profuso in questi anni e gli importanti risultati raggiunti e ha rivolto i migliori auguri di buon lavoro a Luca Asti e alla sua nuova squadra.

X CONVEGNO INTERREGIONALE GIOVANI IMPRENDITORI EDILI

Quest'anno i Giovani Imprenditori ANCE di tutta Italia si sono incontrati per il decimo Convegno Interregionale Macroarea Nord nella splendida cornice del Casinò di Sanremo. "Lo sport come strumento della riqualificazione urbana e del territorio", questo il titolo scelto dai Gruppi Giovani di Liguria, Lombardia, Piemonte - Valle d'Aosta e Veneto. Il convegno è stata l'occasione per analizzare tutte le potenzialità ed i benefici che lo sport può portare sul territorio, at-

traverso la riqualificazione di aree abbandonate e la messa a disposizione di strutture adibite ad attività sportive. Si sono analizzati casi studio, come lo Juventus Stadium o la pista ciclabile



di Sanremo, fino ad arrivare al sogno dei Mondiali di Cortina 2020.

Toccante la testimonianza portata dal Gruppo Lombardo di Roberta Ama-deo, campionessa para-olimpica di hand bike. Durante l'evento è stata anche richiamata l'attenzione al dramma del crollo del ponte di Genova: i giovani ANCE hanno infatti contribuito all'acquisto di magliette con scritto "Genova nel cuore", il cui provento è stato dato in beneficenza.

Con onore e orgoglio accolgo il prestigioso incarico di Presidente dell'Istituto Tecnico Edile Carlo Bazzi di Milano, storico istituto di formazione edile milanese che in quasi 150 anni di storia è stato da sempre un punto di riferimento nel panorama scolastico dell'intera città. Attraverso progetti ed iniziative all'avanguardia come il recente "Build our Safety", ideato dall'ITI Carlo Bazzi insieme ad ESEM-CPT, e grazie alla particolare attenzione rivolta ai nuovi strumenti formativi quali la progettazione BIM, l'Istituto Tecnico Edile Carlo Bazzi ha intrapreso un percorso di profonda innovazione formativa promosso dall'ingegnere Franco Monetti, che mi ha preceduto in questo ruolo e con cui mi complimento per il pregevole lavoro svolto, in sinergia con la direzione didattica dell'attuale Preside Arch. Umberto Andolfato, permettendo agli studenti di avere una formazione completa, che abbina l'aspetto teorico a quello pratico, e favorendo un rapido e proficuo ingresso nel mondo del lavoro. Con grande entusiasmo e impegno intendo consolidare questo progetto di rinnovamento formativo, contribuendo con passione, esperienza e nuove idee all'obiettivo di rendere l'ITI Carlo Bazzi un istituto di assoluto rilievo nel suo settore.



I care for 

L'INGLESE CHE TI SERVE

Basement — Basamento
The flooring — Pavimentazione

Basement: Is a band that wraps around the building manufacturing, result from the rise of the floor earthly horizontal.

The flooring: Is par excellence the element that completes and defines the visible part of the attic and walked on. According to the materials employed (for example, wood, marble, cement or resins for the laying, etc.) it can draw infinite two-dimensional compositions, in which the awkwardness between the combination of shapes, colors and Matter is disarming.



Dall'alternanza scuola-lavoro al percorso per le competenze e per l'orientamento

L'alternanza scuola-lavoro è un'esperienza pratica e lavorativa che aiuta a consolidare le conoscenze acquisite a scuola e a testare sul campo le attitudini di studentesse e studenti. Durante il periodo trascorso presso gli enti ospitanti, pubblici o privati, i ragazzi arricchiscono la loro formazione e il loro bagaglio culturale, così da potersi orientare in futuro per un percorso di studi o lavorativo. Il periodo di Alternanza è rivolto a studentesse e studenti del triennio, a oggi stimati in circa 1 milione e mezzo, per un ammontare di 400 ore totali ripartite a discrezione di ogni scuola superiore, licei compresi. L'Alternanza scuola-lavoro realizza la scuola aperta, apre alla vita a chi sta uscendo non solo dalla scuola, ma anche dall'adolescenza e propone a chi sta per concludere gli studi nella scuola superiore risposte a interrogativi sul dopo, molto spesso frequenti e a volte irrisolti. Grazie all'impegno profuso da autorità competenti e corpo docenti, si è riusciti a coinvolgere in questa attività orientativa, uffici pubblici, comunali, aziende private e professionisti, che ci permettono di portare avanti questo progetto. A partire dal prossimo gennaio 2019, molto probabilmente, l'Alternanza Scuola lavoro verrà modificata, in base alle ultime disposizioni ministeriali, cambiando il nome in "Percorsi per le competenze trasversali e per l'orientamento", dimezzando il carico orario per il triennio. Questa novità non scomporrà più di tanto l'ormai consolidata organizzazione del nostro Istituto in merito a questa attività. Prendendo atto dell'ennesima riforma scolastica, sapremo gestire al meglio l'importante patrimonio di Aziende e Enti che ci hanno supportato negli anni con cui continueremo a collaborare per poter dare ai nostri allievi quelle esperienze sul campo che solo l'attività pratica può dare.



Il cantiere virtuale

Le tecnologie ormai danno la possibilità di muoversi, a vari livelli, nelle più disparate realtà virtuali per molteplici funzioni; dai giochi ai simulatori degli aerei militari potendo utilizzare varie piattaforme anche con costi contenuti. Dovendo insegnare la sicurezza nei cantieri, è nostro compito educare i nostri allievi con gli strumenti tecnologici più moderni che sfruttino anche quelli più utilizzati dai giovani. Ormai le nuove generazioni maneggiano con facilità varie tecnologie e la modalità di approccio didattico, potendo sfruttare questi strumenti risulta vincente poiché si interagirebbe con una realtà virtuale che verrebbe percepita allo stesso tempo sia come gioco ma anche come un ambiente dove si sta imparando qualche cosa. Questo tipo di formazione non è nuova, ci sono già delle aziende, come il Gruppo Enel, che hanno dei simulatori 3D che sono destinati alla formazione del personale operativo. Le attività di cantiere, con le tecnologie ormai sviluppate con le metodologie BIM, potrebbero essere studiate toccando con mano tutte quelle situazioni di pericolo e di attenzione che gli allievi dovranno dimostrare una volta nel cantiere reale. Il progetto è in fase di studio nella speranza di poter diventare presto uno strumento divulgativo e di didattica all'interno dell'Istituto Bazzi.



NUOVE SUGGERZIONI, FASCINO ANTICO

L'immobile di circa 1500 mq, situato nella parte centro-orientale della città, subito alle spalle dei Bastioni di Porta Venezia, risale ai primi del '900, con portale di accesso prospiciente la via principale e sviluppo a corte interna chiusa.

Il progettato ha previsto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e dell'impianto strutturale originario, prevedendo quindi un risanamento conservativo dell'intero stabile, anche mediante recupero ad uso abitativo dell'intero piano sottotetto, comprendente il rifacimento della copertura.

Oltre a un totale rinnovamento interno con finiture di qualità, l'edificio è stato dotato di nuova impiantistica condominiale elettrica e meccanica e di tre nuovi ascensori nella corte.

COMMITTENTE: **PRIA Spa** - PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA: **Studio BC Architetture**
PROGETTAZIONE IMPIANTI E STRUTTURE: **Studio Area 10**

NOI SIAMO ASSOCIATI

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA



**Montagna
Costruzioni**



RIFLETTORI PUNTATI SUL NUOVO POLO UNIVERSITARIO DI VETERINARIA

Il 1° Ottobre è partita ufficialmente l'attività didattica della nuova Facoltà di Medicina Veterinaria dell'Università Statale di Milano che con tutti i corsi di laurea, studenti e docenti si è trasferita a Lodi, dopo due anni e mezzo di lavori e 60 milioni di investimento.

Il nuovo Campus, progettato dall'Archistar Giapponese Kengo Kuma, occupa una superficie di circa 20 mila mq ed è una moderna struttura polifunzionale con aule didattiche e spazi comuni dotati di innovativi sistemi di domotica e multimediali. L'edificio è stato inoltre progettato in modo da diventare parte integrante del contesto agricolo in cui è inserito e creando un connubio con la natura circostante.

Il completamento dei vari dipartimenti si concluderà tra l'autunno e l'inverno e vedrà lo spostamento di circa 2400 persone tra studenti e personale docente e amministrativo. Compito prioritario ora del Comune è di facilitare tutta la rete di servizi legati al polo ed in particolare potenziare il collegamento fra la Città e l'Università, che oggi rappresenta invece una criticità.



L'Amministrazione comunale ha promosso così una serie di interventi per facilitare il raggiungimento delle sedi universitarie, potenziando il trasporto pubblico locale e predisponendo la gara ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori per la realizzazione della pista ciclabile che collegherà il centro abitato al campus di Medicina Veterinaria: essa avrà un'estensione di 650 metri per un importo di circa 350mila euro: l'assessore alla viabilità del Comune di Lodi, Alberto Tarchini, è fiducioso in merito.



Dopo 20 anni di attesa, la gara per la tangenziale di Casale

Era la fine del 2016 quando è stato pubblicato su Dedalo il primo articolo sulla tangenziale di Casale e, come già ricordato in passato anche dall'allora Ministro Delrio, si è sempre sottolineata l'importanza di questa infrastruttura come di un progetto strategico per l'assetto territoriale ed infrastrutturale della Provincia di Lodi.

Ma qual è l'attuale stato dell'arte di quest'opera?

Si è finalmente chiusa la fase preliminare alla gara per la sua realizzazione e sono risultate venti le candidature di imprese e di raggruppamenti d'impresa interessate

all'appalto. Sono partiti anche gli inviti alla gara europea indetta da Anas, che dovrebbe chiudersi con l'assegnazione dell'appalto entro fine anno e l'avvio del cantiere tra febbraio e marzo 2019. L'importo dei lavori è di 106 milioni di euro, su un quadro economico di circa 150 milioni di euro complessivi per la realizzazione di una bretella di 8,2 km. Per metà novembre dovranno arrivare anche tutte le offerte da parte delle imprese invitate a presentare la loro proposta e si presume quindi che a dicembre ci sarà la proposta di aggiudicazione, le verifiche dei requisiti e la

firma del contratto. Dopo decenni di attesa, finalmente la tangenziale di Casale sembra vedere la luce, con un progetto approvato e finanziato. Naturalmente la speranza è che tra le imprese che si aggiudicheranno i lavori, possano esserci anche aziende locali, affinché almeno una minima parte delle risorse economiche stanziare per la realizzazione di questa importante infrastruttura possa ricadere sul territorio circostante ed essere da volano per l'economia locale, portando anche ad una rivalutazione delle aree limitrofe da parte di potenziali nuovi investitori.



Life Metro ADAPT: patto territoriale per l'adattamento al cambiamento climatico nella Città Metropolitana di Milano

Nel mese di settembre 2018 è stato avviato dalla Città Metropolitana di Milano il progetto Life Metro Adapt: un patto territoriale per l'adattamento al cambiamento climatico nella Città Metropolitana di Milano (CMM).

Lo scorso 30 ottobre 2018 si è tenuto il primo incontro tra tutti i partner del progetto, che vede quale capofila la Città Metropolitana di Milano e, in qualità di partner, ALDA - European association for local democracy, Ambiente Italia srl, CAP Holding S.p.A., e-GEOS s.p.a. E Legambiente Lombardia Onlus.

Gli obiettivi principali del progetto consistono nel: **1)** trovare strategie e misure di adattamento nel processo di elaborazione del Piano Territoriale della CMM e nelle regole di costruzione e pianificazione dei rispettivi 134 Comuni della CMM, individuando entità intermedie di amministrazione (le 7 Aree omogenee della CMM); **2)** promuovere Nature Based Solutions (NBS) in base a un approccio multi-obiettivi (riduzione del rischio di alluvione e di isole di calore, insieme alla rivitalizzazione di spazi urbani trascurati); **3)**

accrescere e migliorare iniziative bottom-up, aumentando la consapevolezza e il coinvolgimento dei cittadini **4)** sviluppare dati di satelliti meteorologici innovativi e mappe di alta precisione supportando l'analisi della vulnerabilità per ognuna delle 7 Aree omogenee, garantendo anche la disponibilità di informazioni a livello comunale **5)** sviluppare una rete di aree metropolitane italiane ed europee migliorando il quadro di politiche e misure dell'adattamento e supportando l'attuazione di Nature Based Solutions.

Il progetto Metro Adapt si focalizza su alcuni dei problemi climatici affrontati nelle aree metropolitane. L'effetto di ondate di calore nella struttura urbana di un territorio ampio come la Città Metropolitana di Milano è amplificato in aree edificate fitte (circa 40.5% dell'intero territorio) per fattori antropici come il traffico. Inoltre, l'intera Area Metropolitana di Milano è incline al rischio di alluvioni, a causa dell'aumento previsto delle correnti dei fiumi Olona e Seveso e delle esondazioni generate dalla presenza di strutture impermeabili e compatte urbane. Molte città europee, in parti-

colare aree metropolitane densamente urbanizzate, affrontano queste sfide climatiche. Per questo motivo, è stato riconosciuto alle città un ruolo fondamentale nel processo di adattamento in tutta l'UE. Nell'ambito del nuovo Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia, l'adattamento è stato inserito in una iniziativa europea che coinvolge più di 7.000 città in tutto il mondo.

Pertanto, Metro Adapt contribuirà a raggiungere le seguenti priorità:

- sviluppare e applicare iniziative di attenuazione e adattamento locale (Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia e Mayors Adapt), compresa la cooperazione tra autorità locali;
- a)** sviluppare soluzioni di adattamento innovative nelle aree urbane, anche nei settori costruzioni, energia e acqua;
- b)** promuovere e sviluppare infrastrutture verdi nelle città
- c)** la realizzazione di partenariati pubblico-privati.

Il ruolo delle autorità metropolitane, come la Città Metropolitana di Milano (134 comuni, Milano compresa), risulta essere dunque fondamentale per fissare una strategia completa.

Berlusconi compra il Monza. E subito arrivano in Comune le proposte per ristrutturare lo stadio

È notizia recente che Silvio Berlusconi abbia acquistato il Calcio Monza 1912, dal quale si auspica un sicuro riscatto sportivo e una rinnovata speranza anche per il tanto atteso progetto di riqualificazione dello stadio Brianteo. Il piano di rilancio di questo impianto sportivo prevede un investimento stimato di circa 15 milioni di euro che è sempre stato accantonato per mancanza di fondi.

Lo stadio, di proprietà comunale, è stato inaugurato nel 1988, in presenza dell'allora presidente Valentino Giambelli, nostro imprenditore associato che per ben 19 anni rimase alle redini del Calcio Monza.

All'epoca della sua costruzione era prevista una promozione in A del Calcio Monza, che però non si è mai verificata. Non è un segreto che la nuova proprietà abbia già dimostrato un certo interesse non solo per l'investimento "sportivo", ma anche per quello immobiliare legato in particolare alle potenzialità commerciali di questo impianto. Già nel 2014 l'allora presidente aveva commissionato ad un noto studio di architettura milanese il progetto di riqualificazione del Brianteo, che prevedeva un moderno spazio polifunzionale sul modello inglese, con servizi e attività commerciali an-

nesse. Questo progetto però non è poi decollato, chissà se ora sia arrivato il momento giusto.

Si sono profilate così tre ipotesi per garantire l'eventuale trasformazione dello stadio attraverso: la manutenzione straordinaria prevista nell'attuale convenzione di concessione di 44 anni al Calcio Monza 1912, lo strumento del project financing che peraltro permetterebbe al Monza di chiedere il diritto di superficie per 99 anni e quindi una copertura finanziaria ammortizzabile nel tempo ed infine la vendita, come accaduto anche qualche anno fa a Bergamo, e che garantirebbe all'amministrazione comunale un notevole introito nelle proprie casse. L'assessore Arbizzoli sembra non escludere nessuna di queste ipotesi, ma per il momento i tempi sembrano ancora acerbi.

Con l'occasione abbiamo intervistato che ha inaugurato il Brianteo e che ha già lavorato con Galliani nel suo periodo biancorosso.

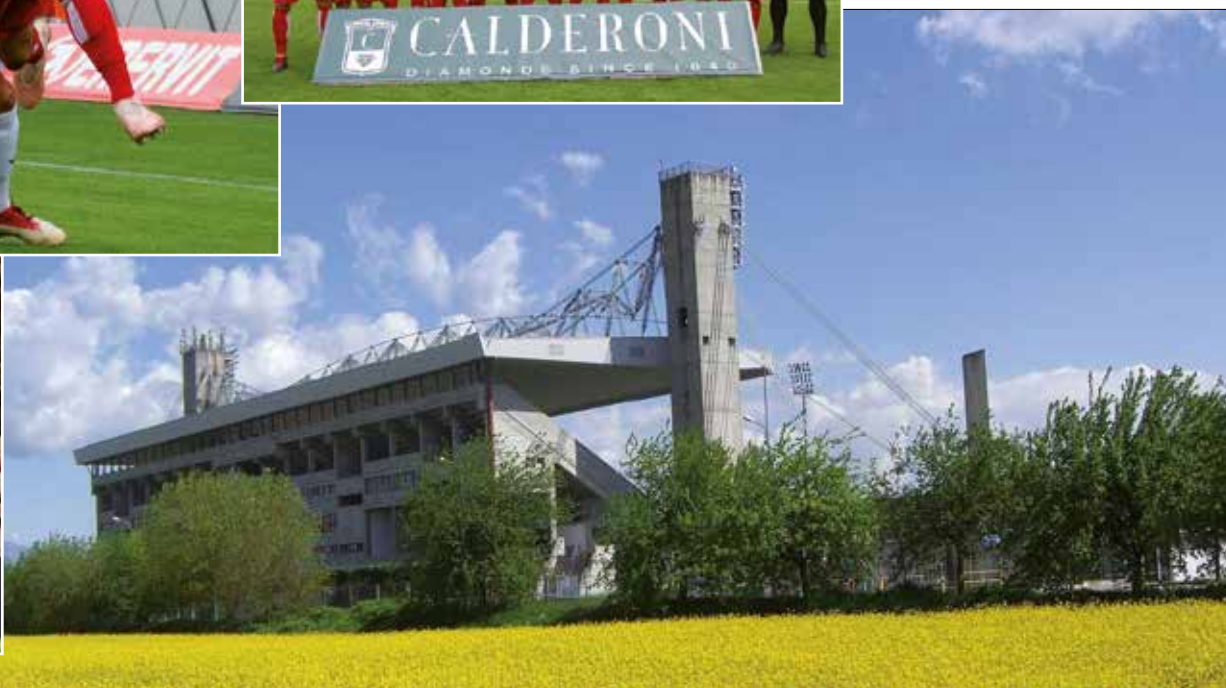


Valorizzare il patrimonio immobiliare monzese. All'asta l'area dell'Ospedale Vecchio, dell'ex fiera e dell'ex mutua



Alla fine del mese di settembre è stato rinnovato l'Accordo di Programma stipulato fra Comune di Monza, Regione Lombardia e Azienda ospedaliera siglato nel 2008 per la vendita dell'Ospedale Vecchio, un'area di circa 63 mila mq in pieno degrado a ridosso del centro.

Dopo due tentativi falliti nonostante la riduzione del prezzo di acquisto, l'amministrazione comunale tenterà a breve di mettere nuovamente all'asta l'area rendendola più appetibile per gli investitori privati, attraverso alcuni incentivi: uno sconto di circa il 25 per cento sugli oneri di urbanizzazione, un gruppo di lavoro comunale dedicato per velocizzare i tempi



e una revisione della percentuale di residenziale attualmente a quota 83 per cento e considerata non più assorbibile dall'attuale mercato. Ma l'interesse a vendere non è solo del Comune, bensì anche dell'Azienda ospedaliera che necessita di altri 20 milioni di euro per il completamento dei lavori di ristrutturazione del Nuovo San Gerardo.

Questa storica struttura risulta abbandonata da quasi dieci anni e rappresenta una delle aree dismesse più grandi della città. L'assessore Sassoli auspica che si possa arrivare a fare addirittura una variante urbanistica e possa essere ricalibrata la destinazione d'uso precedentemente stabilita, affin-

ché questa operazione diventi strategica per la Città di Monza. A tal fine, non è stato escluso che si possa arrivare anche ad un possibile spaccettamento in lotti con relativa vendita frazionata dell'area.

Quest'estate l'amministrazione comunale ha messo in vendita anche altri suoi immobili e terreni, in particolare la palazzina della ex Mutua in pieno centro storico e l'area di circa 20 mila mq dell'ex Fiera di Monza, attraverso due bandi che si sono chiusi con esiti differenti. Nel primo caso, è stata indetta una gara con sistema a doppio incanto che si è conclusa con l'aggiudicazione dell'immobile dell'ex Mutua all'importo di 3,9 milioni di euro, non essendoci sta-

te offerte migliorative rispetto alla prima. Nel secondo caso, la gara è invece andata deserta e partiva con un prezzo base d'asta di 4,1 milioni di euro. Nonostante ciò, l'amministrazione non si è dimostrata preoccupata, in quanto ritiene che i motivi non siano da ricercare in una mancanza di appetibilità dell'area, bensì nella strategia dei possibili investitori. Tuttavia non si può certo negare una delusione per quanto ottenuto dalla vendita dell'ex Mutua, che rispetto al prezzo di acquisto di 5,1 ml nel 2009 da parte della giunta Mariani, ha perso oltre un milione di euro con l'attuale vendita, non proprio un affare per il Comune.

Il contratto a termine dopo il decreto dignità

Il D.L. n. 87/2018 (c.d. "Decreto dignità"), entrato in vigore il 14 luglio 2018, ha modificato la disciplina del contratto a termine. Il 31 ottobre 2018 è scaduto il periodo transitorio che consentiva l'applicazione della previgente disciplina ai contratti di lavoro a termine stipulati prima del 14 luglio u.s.. Pertanto dal 1° novembre 2018 trovano piena applicazione tutte le disposizioni introdotte dal Decreto Dignità. In particolare: la durata del singolo contratto, ovvero di più contratti, stipulati tra lo stesso lavoratore e lo stesso datore di lavoro, non deve superare i

24 mesi complessivi; le proroghe sono ammesse fino ad un massimo di 4; in caso di superamento dei 12 mesi di durata del singolo contratto, anche a seguito di proroga, nonché in caso di rinnovo è obbligatorio indicare una causale tra quelle previste dalla legge. Ricordiamo che, a decorrere dal 14 luglio 2018, il contributo addizionale a carico del datore di lavoro, pari all'1,4% della retribuzione imponibile ai fini previdenziali, è incrementato dello 0,5% in occasione di ogni singolo rinnovo del contratto a tempo determinato.



Valutazione di esposizione dei lavoratori ai rumori e alle vibrazioni meccaniche

Il servizio di rilevazione e valutazione dell'esposizione dei lavoratori al rischio rumore e vibrazioni meccaniche è erogato da ESEM-CPT, in sinergia con AIE Servizi s.r.l. Come noto la valutazione dei rischi di esposizione dei lavoratori al rumore e alle vibrazioni meccaniche costituisce parte integrante del documento redatto ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. n. 81/2008 e deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter predisporre le migliori misure di prevenzione. La rilevazione dei dati utili alla valutazione deve essere programmata ed effettuata con cadenza

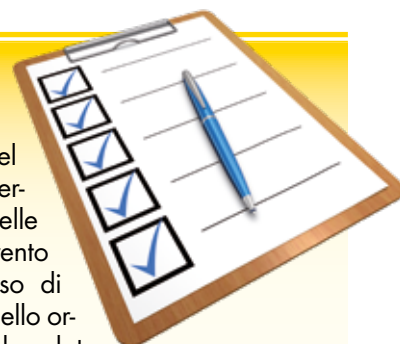
quadriennale ed eseguita nel rispetto delle metodologie indicate sia nel D.Lgs. n. 81/2008 sia nella normativa tecnica specifica. Sulla base di accordi recentemente stipulati si comunica la nuova modalità di richiesta del servizio in oggetto, che deve essere indirizzata a ESEM-CPT. Sarà poi attivato il tecnico di AIE Servizi s.r.l. direttamente dagli uffici di ESEM-CPT. Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare il referente ESEM-CPT per questi servizi: geom. Carlo Serrao (c.serrao@cptmi.it numero verde 800 961 925 gratuito anche da cellulare).

MODULO OT24 PER L'ANNO 2019

L'INAIL ha pubblicato sul proprio sito il nuovo modello OT24 per le istanze da inoltrare entro il 28 febbraio 2019, al fine di ottenere la riduzione del tasso medio di tariffa in relazione agli interventi migliorativi delle condizioni di sicurezza e igiene nei luoghi di lavoro effettuati, in aggiunta agli adempimenti minimi previsti dalla legge, nel corso dell'anno 2018.

Gli interventi potranno interessare l'intera azienda o singole posizioni assicurative territoriali.

Nella sezione D1 del modello è stato confermato per il settore delle costruzioni edili l'intervento concernente il processo di asseverazione del modello organizzativo e gestionale adottato dall'azienda, che consente di conseguire direttamente i 100 punti minimi indispensabili per accedere alla riduzione del tasso medio di tariffa.





DALLA SCRIVANIA DI **DARIO FIRSECH**

Cambiare il sistema bilaterale per valorizzare il nostro settore

Il rinnovo del contratto collettivo dello scorso luglio ha nuovamente posto al centro dell'attenzione il nostro sistema bilaterale che già il precedente contratto sottoscritto il 1° luglio 2014 aveva destinato di un apposito Protocollo da cui sono derivanti, tra l'altro, il Piano Industriale della Cassa Edile e l'unificazione tra ESEM e CPT.

Proprio a partire dagli obiettivi del 2014 che oggi sono stati riaffermati e rafforzati, le Parti sociali nazionali hanno inteso definire nuovi indirizzi di gestione che ogni territorio sarà chiamato ad attuare per il pieno rispetto del contratto collettivo.

A tale scopo e per contribuire al buon esito delle previsioni contrattuali non è certamente secondaria la scelta di una governance forte e qualificata che, congiuntamente alle Organizzazioni sindacali, sia in grado di condurre i nostri Enti bilaterali verso la consapevole realizzazione di un processo di riorganizzazione, ridefinizione e rafforzamento.

In quest'ottica la nostra Associazione ha voluto fortemente e responsabilmente affidarsi a giovani imprenditori, con esperienza di vita associativa e conoscenza del sistema di rappresentanza, che potranno contribuire a valorizzare gli Enti proponendo una nuova visione ed apportando un importante contributo.

Mi riferisco al dr. Gabriele Bisio Presidente della Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza, all'ingegnere Filippo Rigoli Presidente di ESEM-CPT Ente Unificato Formazione e Sicurezza e all'arch. Luca Cazzaniga Presidente dell'Istituto Tecnico Carlo Bazzi che, nell'ambito dei rispettivi mandati, saranno chiamati a dare impulso alle attività di competenza degli Enti da loro presieduti.

Il loro apporto e la loro energia potranno contribuire in modo significativo a mantenere i nostri Enti al passo con le esigenze del mondo

contemporaneo, potenziandoli e sviluppandone le qualità anche perché i nostri Enti, come più volte ho affermato, rappresentano un elemento essenziale e centrale per qualificare il nostro settore e per distinguere positivamente la nostra contrattazione collettiva.

Potremmo chiamarlo programma bilateralità 4.0!

Dobbiamo guardare avanti e pensare al futuro e lo possiamo fare ancor meglio con il supporto delle nuove generazioni che non si tirano indietro davanti alle difficili sfide che ci attendono e sono disponibili a mettersi in gioco in prima persona anche assumendo importanti incarichi presso i nostri Enti paritetici, convinti che il successo del sistema bilaterale favorirà le imprese ed i lavoratori del nostro settore che restano i primi beneficiari del nostro sistema bilaterale.

Buon lavoro ragazzi!



Irregolarità contributiva e richiesta di rateizzazione all'istituto previdenziale

Con la sentenza n. 6059 del 24 ottobre 2018, la Sezione V del Consiglio di Stato statuisce che con riferimento ai requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e nello specifico al caso di irregolarità contributiva di cui al comma 4 del medesimo articolo, il concorrente può validamente partecipare alla gara e dichiarare di non

aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, solamente se la richiesta di rateizzazione, presentata all'Istituto Previdenziale, abbia anche ottenuto il parere favorevole dall'Ente entro e non oltre il termine previsto per la presentazione della domanda di partecipazione alla gara.



Malfunzionamento del sistema telematico per la presentazione delle offerte



Il TAR Lombardia Milano, con sentenza n. 2109 del 19 settembre 2018, ha stabilito che il malfunzionamento del sistema di presentazione dell'offerta non può andare a danno dell'offerente; pertanto, a fronte di un malfunzionamento del sistema telematico di gestione della gara, deve essere data all'operatore economico la possibilità di presentare la propria offerta in modo da garantire la par condicio tra i concorrenti, a prescindere che il concorrente abbia avviato o meno le procedure di caricamento dell'offerta on congruo anticipo rispetto alla scadenza.

RASSEGNA IN MATERIA DI LAVORI PUBBLICI

Risulta in fase di pubblicazione per agli associati e diffusione tramite Aie Info la nuova Rassegna sul tema dei Lavori Pubblici elaborata dall'Area Legale Contratti Lavoro. La Rassegna, divisa per argomenti sempre vari ma che avranno come punto denominatore l'appalto pubblico, conterrà gli indirizzi giurisprudenziali considerati maggiormente rilevanti e utili per avere un approccio maggiormente consapevole al tema dell'appalto pubblico. Infatti, alla luce delle difficoltà interpretative delle norme e del periodo di massima dispersione delle fonti che stiamo vi-

vendo, la giurisprudenza offre importanti spunti di riflessione, necessari e fondamentali anche in previsione dei futuri sviluppi sulla normativa del Codice. Il primo numero della Rassegna sarà dedicato ai temi dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016, all'istituto del soccorso istruttorio, al tema dell'obbligo di indicazione del costo della manodopera e degli oneri di sicurezza aziendale in fase di gara, alla terna dei subappaltatori; l'ultimo tema sarà dedicato agli ultimi indirizzi giurisprudenziali del Tar Lombardia Milano.



RDP

DALLA SCRIVANIA DI **GIORGIO MAININI**

Procedure negoziate

L'accordo concluso lo scorso luglio tra l'Ance e l'Associazione dei Comuni italiani (ANCI), che individua proposte condivise per una revisione del Codice Appalti da presentare al Governo, prevede, tra le misure indifferibili di semplificazione, anche un'ampia riscrittura della disciplina della procedura negoziata. La procedura attualmente vigente, infatti, non risulta più snella di quella ordinaria. Al contrario, anche per effetto delle linee guida Anac sul tema, si articola in più passaggi per giungere all'individuazione dei concorrenti da invitare alla gara e molto spesso culmina nel sorteggio delle imprese che si sono candidate. Ance e Anci chiedono nuove norme che, ampliando la discrezionalità del RUP, consentano di utilizzare criteri di scelta che attribuiscono un giusto riconoscimento all'imprenditoria locale. Stiamo parlando di commesse di interesse meramente territoriale in ragione del loro valore economico modesto (fino a 500.000 euro), della scarsa complessità ovvero della natura manutentiva dell'intervento. Per appalti di questo genere, il corretto conseguimento dell'efficienza del procedimento e il perseguimento della qualità dell'opera può essere ottenuto attraverso una ponderata e motivata scelta degli operatori economici da invitare, mentre il sistema dell'indagine di mercato mediante manifestazione di interesse, accompagnata dall'estrazione a sorte dei concorrenti, rappresenta un criterio che affida a elementi casuali ed aleatori l'individuazione dei partecipanti alla gara. Perché la prossimità territoriale del concorrente al luogo di esecuzione delle opere può rappresentare un valido criterio di scelta? Per molti motivi, innanzitutto quello reputazionale: le imprese con sede nelle aree nelle quali operano hanno maggiore interesse a dimostrare la propria efficienza nell'esecuzione dei lavori e nel concreto perseguimento della qualità dell'opera, per mantenere un adeguato profilo da spendere in successive commesse. In secondo luogo perché è incontrovertibile che negli appalti di scarsa importanza economica vi sono limitati margini per sostenere i costi legati ad "un'organizzazione a distanza" e che, in particolare, le spese generali per la realizzazione di un appalto di modesto valore crescono in ragione della minore prossimità dell'impresa al luogo di esecuzione. Questo genera il rischio di un affidamento dei lavori ad imprese lontane, che operano al limite delle condizioni di sostenibilità

economica, in contrasto con l'interesse delle stazioni appaltanti, alla qualità del risultato e alla certezza dei tempi. Oltre agli effetti positivi in tema ambientale (appalti a chilometro zero), si deve anche riconoscere che l'esecuzione delle opere pubbliche ad opera di imprese e mano d'opera locali è suscettibile di generare ritorni economici positivi, indirizzando le risorse pubbliche alla promozione dello sviluppo del territorio e alla salvaguardia dei connessi livelli di occupazione. L'auspicio è quindi che il nuovo Governo tenga in giusta considerazione le istanze che provengono sia dalle imprese che dalle stazioni appaltanti.





Da oggi anche su LinkedIn, un canale in più per dialogare con le imprese

Assimpredil Ance amplia la sua presenza sui social network, aggiungendo LinkedIn ai 4 canali social già attivi (facebook, twitter, google +, youtube), consapevole dell'importanza dell'impiego delle tecnologie web e degli strumenti di condivisione come leva strategica per una comunicazione più efficace, diretta, informale verso e con i propri associati e l'esterno. Sui canali social l'Associazione pubblica in tempo reale le principali notizie di interesse per le imprese di costruzione del territorio e, in generale, per l'intera filiera del

costruire: segnala le novità normative, le scadenze, i bandi di gara; promuove le news relative a corsi, convegni e workshop; posta le dichiarazioni dei rappresentanti dell'Associazione sui temi prioritari e di attualità, nonché i video che "raccontano" la vita associativa e le iniziative e i punti di vista delle imprese associate. Seguici, quindi, sulla nostra nuova pagina ufficiale e resta sempre aggiornato con noi!

<https://www.linkedin.com/company/assimpredil-ance-milano-odi-monza-e-brianza/>

ANCEMILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

Insieme siamo più forti: molte imprese, uno stesso logo

La credibilità e la forza dell'Associazione sono un patrimonio di tutte le imprese associate e al tempo stesso la serietà, competenza e professionalità delle aziende associate contribuiscono a rendere rappresentativa Assimpredil Ance. Aderire a un sistema associativo come il nostro implica scelte ben precise, partendo dal

rispetto del Codice Etico associativo, che rappresenta la volontà di un'impresa di operare in un sistema di legalità, che certamente la distingue sul mercato, non solo per la qualità dei lavori eseguiti, ma per la volontà della stessa di promuovere, nel settore edile, dei valori etici volti a garantire la legalità nel settore delle costruzioni.

Le imprese iscritte all'Associazione possono richiedere il logo di Assimpredil Ance per apporlo sulla carta intestata aziendale, sul portale web, sulla cartellonistica di cantiere. Il fine è quello di consentire agli associati di distinguersi dalle imprese non aderenti al sistema Ance. Per ricevere il logo scrivere a comunicazione@assimpredilance.it

SERVIZIO PAGHE, L'ELABORAZIONE DEL CEDOLINO

Assimpredil Ance propone alle imprese associate un servizio paghe dedicato, per supportarle nella puntuale applicazione del CCNL Edilizia Industria anche all'atto dell'elaborazione del cedolino.

Tale servizio, unitamente alla continua assistenza da parte degli uffici dell'Associazione, garantisce all'impresa la correttezza degli adempimenti e il rispetto delle tempistiche previste, da cui dipendono sia la

regolare gestione del rapporto di lavoro dei dipendenti dell'impresa, sia la buona condotta aziendale relativa all'amministrazione e gestione del personale.

L'Associazione propone un servizio apprezzato e riconosciuto, grazie a preparazione e competenze specifiche nel settore delle costruzioni, e a tariffe concorrenziali, in grado di soddisfare le diverse esigenze aziendali.

Contattaci per avere un preventivo, senza impegno.



**ROR****DALLA SCRIVANIA DI LUCA BOTTA**

Il valore di essere parte di Assimpredil Ance

La forza e la peculiarità di un'Associazione come Assimpredil Ance consistono nel saper coniugare servizi eccellenti e specialistici, azioni di tutela e rappresentanza delle imprese del settore, attivazione di relazioni dirette tra imprenditori e loro coinvolgimento nella definizione di linee e strategie associative.

È in quest'ottica che ho deciso di dedicare il prossimo triennio a rendere ancora più dirette e fruibili le consulenze specialistiche dei nostri esperti per gli associati, a favorire la partecipazione degli imprenditori alla vita associativa, ad aumentare la base associativa e a stringere nuove e più forti alleanze con i soggetti più rilevanti e autorevoli della filiera delle costruzioni, al fine di un'azione ancora più efficace che porti allo sviluppo del settore.

Sono questi obiettivi ambiziosi, quanto mai necessari, trovandoci oggi in un momento di delicata

transizione verso un nuovo ciclo produttivo per il settore, stremato dalla lunga crisi e con davanti sfide complesse. Assimpredil Ance è e sarà al fianco delle sue imprese per accompagnarle nella comprensione della ridefinizione in essere del mercato, per aiutarle a cogliere le opportunità di business e a essere ancora più competitive.

Ci dedicheremo in primis all'innovazione nella rete di comunicazione con i soci per rendere più agevole il contatto e l'utilizzo dei servizi specialistici e lo faremo attivando nuove tecnologie che permettano a tutti gli associati di fruirne stando nella propria sede oppure usando uno smartphone. Video collegandosi con l'Associazione si potranno seguire gli eventi di interesse o parlare semplicemente con gli esperti. Un sito web interamente dedicato a webinar e videoconferenze faciliterà il contatto, farà risparmiare tempi di viaggio e avvicinerà l'Associazione, consentendo ai tecnici, esperti di tutte le materie, di affiancare in modo veloce, concreto e personalizzato i propri soci.

Il secondo tema sarà la partecipazione alla vita associativa, con la revisione dello Statuto conseguente alla riforma del sistema ANCE, che favorirà la semplificazione degli organi interni di rappresentanza e potenzierà il ruolo delle Commissioni, dei Consigli di zona e dei Comitati. Si aumenteranno gli organi deputati all'ascolto dei bisogni, alla costruzione di riflessioni comuni e di indirizzo politico, allargando la partecipazione attiva degli imprenditori.

Porteremo a termine anche la riforma del sistema contributivo, che snellerà le modalità di calcolo e di discussione dei contributi associativi, permettendo, in particolare, per chi ha posizioni attive in Cassa Edile di poter diluire nel corso dell'anno i versamenti in relazione all'andamento del proprio lavoro.

Ma l'obiettivo più sfidante sarà quello di favorire la conoscenza tra le nostre imprese e tra esse e i committenti, pubblici e privati, per ricreare uno spirito di sistema che valorizzi le competenze e le specificità delle nostre imprese. È un obiettivo che attraversa orizzontalmente tutta l'attività dell'Associazione con un piano di incontri molto denso e di grande interesse per chiunque faccia impresa in questo territorio.





Approvato il Regolamento Edilizio Tipo Regionale

Recepita dalla Giunta Regionale lombarda l'intesa fra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo sottoscritta il 20 ottobre 2016 in sede di conferenza unificata.

La Regione ha approvato lo schema di Regolamento Edilizio Tipo; le Definizioni tecniche uniformi; la

Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale; le indicazioni ai Comuni per l'adozione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo regionale.

Le indicazioni ai Comuni hanno la finalità di consentire un'elaborazio-

ne uniforme dei Regolamenti Edilizi Comunali da redigersi secondo lo schema del Regolamento Edilizio Tipo Regionale, che dovrà essere recepito, richiamando, senza poterle modificare, le Definizioni tecniche uniformi entro il 29 aprile 2019 e provvedendo a riorganizzare le norme in materia di edilizia secondo la struttura generale dello schema.

Per sopraelevare o soppalcare serve il permesso di costruire

La sopraelevazione, secondo quanto affermato dal Consiglio di Stato con la sentenza del 20 luglio 2018, n. 4423, oltre a non essere assimilabile a un intervento manutentivo ordinario o straordinario, non integra neppure la nozione di ristrutturazione leggera soggetta a Scia, che incontra il limite di mantenimento della volumetria preesistente ed è quindi soggetta a permesso di costruire.

Secondo quanto sostenuto dai giudici di Palazzo Spada, con la sentenza del 9 luglio 2018, n. 4166, anche soppalcare comporta la creazione

di un'ulteriore superficie calpestabile e di spazi autonomi, perciò rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia. A determinate condizioni, un soppalco potrebbe rientrare nell'ambito degli interventi edilizi minori, per cui non è richiesto il permesso di costruire, qualora l'opera non incrementi la superficie dell'immobile, ipotesi che si ha nel solo caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.



OPPORTUNITÀ DI INTERVENTO IN LOMBARDIA CON LA PIATTAFORMA ATTRACT

Per valorizzare l'offerta di fabbricati e di aree in Lombardia e attrarre gli investimenti è stato avviato il bando "attrACT - accordi per l'attrattività", promosso da Regione Lombardia in collaborazione con Union Camere Lombardia, che dà ai Comuni la possibilità di divulgare le opportunità localizzative sul territorio, sottoscrivendo accordi per l'attrattività con la Regione. A luglio 2018 sono stati resi noti i criteri per la promozione delle opportunità localizzative da parte dei Comuni Lombardi con la piattaforma digitale attrACT, disponibile accedendo al sito <http://www.attractlombardy.it/>.

Tramite tale iniziativa le imprese che investono in Lombardia possono valutare le opportunità di intervento sul territorio caratterizzate da certezze in termini di disponibilità di aree e di tempi di investimento.

Le fasi di insediamento e di ampliamento delle attività esistenti sono gestite con i Comuni e con i principali stakeholder del territorio.

La compilazione on line delle domande di partecipazione dei Comuni (al sito <http://servizionline.lom.camcom.it/front-rol/>) sarà disponibile a partire dalle ore 12.00 del 30 novembre 2018 fino alle ore 12.00 del 4 novembre 2020.

**RET****DALLA SCRIVANIA DI CARLO RUSCONI**

Nuove regole che tutelino le vittime di operatori improvvisati. Non devono sempre pagare i più onesti

Riprendendo il dialogo con i colleghi imprenditori attraverso le pagine di Dedalo, all'inizio del mio secondo mandato quale vicepresidente dell'Associazione con delega ai temi dell'urbanistica, dell'edilizia e dell'ambiente, mi piace ripercorrere i temi sui quali non mancheremo di porre attenzione, di proporre analisi e soluzioni, di coinvolgere interlocutori qualificati e competenti, di trasmettere alla politica e alle Istituzioni osservazioni e proposte.

Sono molte, infatti, le problematiche che meritano una azione associativa consapevole, con l'obiettivo primario di favorire il mercato e di ridare così vigore a un settore trainante dell'economia del nostro Paese. Penso, innanzitutto, a quanto il Comune di Milano sta modificando con riferimento alle norme del PGT, in corso di lavorazione e con le consuete luci e ombre, e al funzionamento delle procedure edilizie e alla loro informatizzazione, in parte già avviata e in parte ancora in fase sperimentale. Con la importante novità della presenza di Assimpredil Ance nell'Osservatorio edilizio, che riprende a funzionare dopo molti anni di fermo attività, e al quale auspichiamo possano arrivare, anche da parte degli operatori associati, osservazioni e proposte.

E poi, più in generale, parleremo di regolamento edilizio tipo e della sua adozione da parte dei singoli Comuni; cercheremo di capire le nuove norme regionali in tema di invarianza idraulica e gli oneri che queste addosseranno agli operatori; approfondiremo quanto a livello nazionale una apposita Commissione ministeriale sta elaborando in tema di revisione del Testo Unico dell'edilizia e quanto ANCE nazionale sta facendo per proporre un sostanziale superamento della disciplina, ormai così arcaica e superata, posta dal decreto ministeriale sugli standard edilizi.

Ma c'è soprattutto un tema sul quale non faremo mancare la nostra attenzione e per il quale non mancheremo di attivare ogni utile azione per raggiungere un risultato apprezzabile per la nostra categoria. Mi riferisco alla disciplina delle garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire e ai pesanti oneri che ne sono sempre derivati in capo agli operatori corretti. Una garanzia da riconoscere all'acquirente per prevenire eventuali disastri dell'operatore, un versamento al Fondo per tutelare le vittime di operatori improvvisati e noncuranti delle regole: ma perché devono sempre pagare i più onesti? Le proposte che finora sono girate sul tappeto non sono efficaci. A nostro avviso, una opportuna soluzione normativa dovrebbe essere la previsione del divieto di iniziare l'attività di

commercializzazione delle unità immobiliari oggetto dell'intervento se non sia stato ancora rilasciato il relativo titolo edilizio. Per togliere dal mercato quei soggetti che vendono casa senza aver niente in mano, che finiscono per assommare ritardi spesso inspiegabili nella prevista consegna del bene realizzato, con la conseguenza di danneggiare il buon nome di chi invece opera nel rispetto delle regole, delle procedure e nella massima tutela degli acquirenti, cioè dei consumatori finali del bene.

Questo significa garanzia del mercato, mettendolo al riparo da tendenze che, soprattutto in periodi che non si possono dire di sfogorante sviluppo economico, sono destinate a sfavorire proprio la parte buona del mercato stesso.

Un impegno non indifferente, quindi, sul quale chiedo sin d'ora la collaborazione degli imprenditori associati per far sentire più forte la nostra voce.



Risorse per far decollare le strategie aziendali di vendita

È attiva la seconda fase delle misure regionali che prevedono risorse per imprese edili lombarde che potenziano l'efficacia delle strategie aziendali di esportazione. I finanziamenti, stanziati per la prima fase del 2018 in € 2.500.000 e resi attualmente disponibili per il 2019 in € 3.000.000, sono finalizzati ad attivare l'uso di servizi di vendita su piattaforme digitali (misura A) e a incentivare la partecipazione a fiere internazionali (misura B). Sono corrisposti contributi a fondo perduto pari

al 70% delle spese sostenute per la misura A, con valore minimo di investimento di € 4.000 e contributo massimo di € 10.000 e pari al 50% delle spese sostenute per la misura B, con valore minimo di investimento di € 4.000 e valore massimo del contributo di € 6.000. Sino al 30 novembre 2018 alle 12.00 gli interessati, con procedura telematica di cui al sito <http://webtelemaco.infocamere.it>, possono avanzare una richiesta anche per entrambe le misure, purché per un progetto diverso.



Lo stato di avanzamento della spesa dei fondi europei 2014-2020 in Italia

A settembre, la Commissione europea ha diffuso i dati sull'avanzamento della programmazione dei fondi strutturali 2014-2020. A fine giugno 2018, con riferimento ai fondi FESR (Fondo europeo di sviluppo regionale) e FSE (Fondo Sociale Europeo) relativi al periodo 2014-2020, l'Italia si colloca al 20° posto su 28 per livello di selezione dei progetti, con progetti selezionati

per il 58,1% della spesa, contro una media europea del 60%.

L'Italia si colloca al 24° posto su 28 per spesa delle risorse, pari al 9,3%, contro una media europea del 14,4%. In Italia, dopo 4 anni e mezzo (rispetto ai 10 anni disponibili per spendere i fondi europei), sono stati spesi 4,8 dei 51,9 miliardi di euro disponibili.

Rispetto a dicembre 2017 l'Italia ha

recuperato: dal 25° al 24° posto per FESR+FSE; dal 27° al 23° per spesa FESR, ma resta sotto la media UE.

Per quanto riguarda il FESR dopo 4 anni e mezzo, la spesa risulta pari all'8,1% contro una media europea del 13,1%: in quattro anni e mezzo sono stati spesi 2,8 di 34,2 miliardi.

Per il FSE, a giugno 2018, la spesa è all'11,4%, media europea: 17%.

INDAGINE RAPIDA PER L'OSSERVATORIO CONGIUNTURALE DELLE COSTRUZIONI

È stata avviata dall'Ance l'indagine rapida per definire l'andamento e le prospettive di cambiamento del nostro settore con l'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle costruzioni di Ance. Il contributo delle imprese associate è indispensabile per valutare gli aspetti congiunturali riguardo alle modalità di accesso al credito e al fenomeno dei ritardati pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione. I questionari compilati dovranno essere restituiti entro fine novembre 2018, in formato elettronico all'indirizzo e-mail

questionari@ance.it o in alternativa in forma cartacea tramite fax alla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance al n. 06/84567562, che potrà fornire anche gli eventuali chiarimenti necessari (tel. 06/84567379-928, e-mail: affari-economici@ance.it). Gli esiti pubblicati nell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle

costruzioni di Ance di dicembre 2018 e nei Rapporti regionali saranno uno strumento utile per sostenere l'azione politica svolta dal sistema associativo su base nazionale e regionale.





DALLA SCRIVANIA DI EDOARDO DE ALBERTIS

Un impegno per aiutare le imprese al cambiamento

Nell'assumere l'impegno per questo mandato in qualità di Vicepresidente delegato al Centro Studi, la mia preoccupazione è stata di cercare di capire come si presentano le imprese di costruzione oggi, in un territorio e in un mercato che presenta così significative e radicali trasformazioni.

È partendo da questa riflessione che ho sviluppato alcune idee che ho tenuto come filo conduttore dei progetti e delle azioni che avrei intenzione di portare avanti in questi anni.

Per avere maggiore partecipazione e coinvolgimento da parte delle nostre imprese associate, innanzitutto, ritengo necessario riportare al centro idee, esperienze, testimonianze di personalità illuminate, affinché sempre più l'Associazione possa essere considerata quale punto di riferimento del dibattito sulle trasformazioni in atto a Milano e nei territori di riferimento, con l'obiettivo di essere di stimolo per gli imprenditori al cambiamento ed alla crescita.

Così ho pensato di costruire un percorso articolato di eventi che permettano: di accrescere la conoscenza degli attori del cambiamento; di approfondire con chi è artefice del cambiamento i progetti più rilevanti; di contaminare le conoscenze con quelle di altri comparti che esprimono domanda di spazi e di infrastrutture; di offrire momenti di confronto con chi ha visioni del futuro e può trasferire modelli di eccellenza per i processi di trasformazione.

Oltre a questi incontri con persone che giocano un ruolo centrale nella definizione dei cambiamenti in corso, in un confronto che dovrebbe essere il più possibile destrutturato ed interattivo, daremo vita anche a una serie di convegni su temi di particolare rilevanza e attualità che, oltre a costituire occasioni di crescita e di riflessioni, siano anche funzionali all'attività di lobby tipica dell'Associazione: momenti fondamentali per rappresentare, nel confronto con la politica e le Istituzioni, le nostre istanze e le nostre strategie.

Una serie di incontri, denominati "La Metamorfosi del mercato" con appuntamenti mensili a partire dal mese di Settembre e fino a Giugno 2019, dei quali trovate il calendario in altra parte di questa rivista, per i quali ho voluto coinvolgere un vecchio amico, Antonio Gennari, per quasi trent'anni Responsabile del Centro Studi di Ance, insieme al quale abbiano vissuto tanta vita associativa.

Oltre a questo, mi preoccuperò di favorire un più animato confronto con i colleghi imprenditori all'interno degli organi associativi, anche prevedendo incontri di riflessione e di approfondimento da svolgersi non durante i troppo congestionati giorni e orari lavorativi: per avere il tempo di conoscersi e di scambiarsi esperienze di vita e di lavoro.

Assieme al Consigliere Delegato Garavaglia ed al Vice Presidente Luca Botta, verrà inoltre affrontato il cruciale tema della Comunicazione e del Marketing associativo con il duplice obiettivo di cercare di rendere più visibile ed efficace la nostra attività di lobby e di incrementare il coinvolgimento nella partecipazione attiva alla vita della nostra associazione di imprese già associate e, perché no, di potenziali nuovi soci.

E infine, ma non per ultimo, mi occuperò di dar corso a un progetto che l'Associazione ha di recente deliberato in ricordo di mio papà: il premio "Claudio De Albertis", per dare riconoscimento alle nostre imprese che si sono cimentate nel difficile campo della innovazione, di processo o di prodotto, e che hanno ottenuto significativi risultati in una sfida che è già partita ma che il nostro mondo deve ancora assimilare e recepire nella quotidiana attività d'impresa.

Insomma, un impegno articolato e intenso, per il quale sento vicini i colleghi imprenditori e l'Associazione tutta. Andiamo avanti!

SOFTWARE PER EDILIZIA Convenzione con Acca Software

Assimpredil Ance ha siglato una convenzione

con la Società Acca Software spa per la fornitura, a prezzi vantaggiosi per gli associati, di vari software per l'edilizia. L'offerta di Acca Software è finalizzata a fornire strumenti d'avanguardia tecnologica in grado di favorire la digitalizzazione dell'impresa anche in linea con il Piano Nazionale Industria 4.0 per il settore edile. In particolare, i prodotti e i servizi selezionati tendono ad allineare le infrastrutture aziendali rispetto alla tecnologia e ai processi BIM (Building Information Modeling), alla gestione digitale



della commessa e dell'impresa, attraverso vari software di contabilità industriale e fiscale.

Per avere informazioni di dettaglio in merito alla convenzione è possibile contattare direttamente Assimpredil Ance.

Il Pacchetto UE di economia circolare e il settore edile

L'ambizione del Parlamento e del Consiglio Europeo, di passare urgentemente da un modello economico lineare ad un modello economico circolare (c.d. "circular economy"), ha fatto sì che ora gli Stati Membri hanno meno di due anni di tempo (entro 05/07/2020) per adottare le nuove misure "green" declinate con il c.d. "Pacchetto UE di Economia Circolare" e recepire le quattro nuove Direttive europee.



La UE ha riconfermato che, nell'ambito del futuro scenario ambientale, l'obiettivo principale è quello di adottare un'autentica economia circolare e che detto obiettivo si raggiungerà solo con il coinvolgimento operoso di tutti i soggetti delle varie filiere.

Soprattutto il comparto edilizio, che è il maggior produttore di rifiuti in termini di volumi, ha poco tempo per andare a regime con la nuova economia circolare e per modificare sia le "produzioni dei prodotti da costruzione" sia le "progettazioni delle opere" nonché le modalità di "costruzione" delle medesime.

Ad esempio, la nuova direttiva Rifiuti 2018/851/UE prevede:

- per le imprese, l'adozione delle demolizioni selettive al fine di consentire la rimozione e il trattamento sicuri delle sostanze pericolose e facilitare il riutilizzo e il riciclaggio di alta qualità dei materiali di risulta;

- per i produttori la responsabilità finanziaria o la responsabilità finanziaria e organizzativa della gestione della fase del ciclo di vita in cui il prodotto diventa un rifiuto, incluse le operazioni di raccolta differenziata, di cernita e di trattamento. In merito ai sistemi di cernita sono previsti per i rifiuti di cantiere la selezione/separazione di legno, cemento, mattoni, piastrelle e ceramica, pietre, metalli, vetro, plastica e gesso. Gli addetti ai lavori dovranno attendere come verrà recepita in Italia la Direttiva 2018/851/UE, anche alla luce della "responsabilità estesa del produttore di prodotti", per capire come cambierà la gestione dei rifiuti da costruzione e da demolizione (C&D).

Un contributo per una concreta economia circolare sta pervenendo dalle disposizioni che regolano i lavori pubblici tramite i CAM (Criteri Ambientali Minimi). L'attuazione dei CAM sta riscontrando alcune criticità in capo alle imprese: non tutti i progettisti si preoccupano di accertare che i medesimi prodotti "green" siano disponibili sul mercato.

È evidente che anche le imprese di costruzione possono svolgere un ruolo importante per raggiungere il nuovo sistema di economia circolare, a condizione che ai costruttori siano forniti strumenti/disposizioni facilmente attuabili ed economicamente sostenibili.



DALLA SCRIVANIA DI **ROBERTO MANGIAVACCHI**

Il futuro delle costruzioni

Introduzione

Negli ultimi decenni la rivoluzione digitale ha trasformato il mondo in cui viviamo, creando nuovi prodotti e nuovi modi di scambiare le informazioni. In molti settori l'innovazione tecnologica e digitale si è accompagnata ad un forte incremento di produttività. Il settore delle costruzioni è stato molto più lento di altri nell'adozione delle nuove tecnologie e la produttività a livello di sistema non è migliorata. La durata dei cantieri odierni non è molto diversa da quella dei cantieri degli anni '30 o '50; basti pensare che l'Empire State Building fu progettato e costruito in soli 20 mesi (firma del contratto con i progettisti nel settembre 1929 e inaugurazione del grattacielo il 1 maggio 1931). Molte le cause di questa situazione: la frammentazione del settore, dei meccanismi contrattuali che spingono alla conflittualità e la conseguente mancanza di collaborazione fra i diversi soggetti della filiera, le difficoltà nel trasferire le conoscenze e le esperienze da un progetto all'altro.

Tuttavia, negli ultimi anni si sta assistendo a un forte cambiamento; nascono nuovi attori che sperimentano tecnologie costruttive off-site (IKEA con i suoi esperimenti di costruzione modulare), arrivano sul mercato nuovi materiali, il BIM viene richiesto da molti committenti privati e adottato spontaneamente da alcune imprese, lo scanning 3D, l'utilizzo dei droni o della realtà aumentata sono passati dallo stadio di prototipi a prodotti commerciali. Anche sul fronte dei modelli contrattuali si registra una ricerca tesa a superare il modello classico conflittuale e si sperimentano forme collaborative. A livello di organizzazione del lavoro si incomincia a parlare di lean construction e si diffondono software per la gestione e condivisione delle informazioni.

Missione e attività della commissione Innovazione e Tecnologia

La linea Innovazione e Tecnologia di Assimpredil Ance si prefigge di diffondere fra le imprese associate la conoscenza delle innovazioni di prodotto e di processo più interessanti per permettere alle imprese di avvantaggiarsi delle nuove tecnologie e dei nuovi metodi costruttivi e organizzativi. Verrà formato a breve un comitato scientifico che supporti l'Associazione nella individuazione dei temi di maggiore interesse per le imprese e verranno organizzati degli incontri di presentazione da parte di chi già sta sperimentando nuove tecnologie o nuovi metodi. Nel mio lavoro sarò affiancato da tre Consiglieri Delegati, Giovanni Deleo, Virginio Trivella e Paolo Riva, che si occuperanno rispettivamente di Digitalizzazione e BIM, Energia e sistemi di incentivazione, Criteri Ambientali Minimi e materiali.

LE CONVENZIONI DI ASSIMPREDIL ANCE PER LA FORNITURA DI ENERGIA

Il tema dell'efficienza energetica è di grande attualità e interesse e, nello specifico, la fornitura di energia elettrica e gas naturale in cantiere rappresenta una reale necessità per le imprese edili. Per questo motivo Assimpredil Ance ha in essere due convenzioni con

società specializzate nella fornitura di energia, rispettivamente con la società Green Network-Energrid e con la società Ègreen. Per avere informazioni di dettaglio in merito alle due convenzioni è possibile contattare direttamente Assimpredil Ance.



ROMA

LA CESSIONE DEL CREDITO PER I CONDOMINI DIVENTA REALTÀ PRIMO CONTRATTO CON LA PIATTAFORMA ANCE DELOITTE

Cecilia Hugony, A.D. di Teicos Group, è stata premiata a Roma durante l'assemblea nazionale di ANCE. Teicos è infatti la prima impresa associata in Italia ad aver concluso un contratto grazie alla piattaforma nazionale Ance-Deloitte, destinata all'agevolazione della cessione del credito di imposta per gli interventi di riqualificazione energetica profonda. Fondamentale nel raggiungimento del risultato è stato il ruolo di Assimpredil ANCE Milano, Lodi, Monza e Brianza. I condomini interessati, siti nel Comune di Milano, saranno ulteriormente agevolati grazie all'adesione al bando comunale Be2 che copre fino al 15% della spesa per gli interventi di riqualificazione energetica profonda.

24 ottobre 2018 Primo contratto concluso con la piattaforma ANCE – Deloitte e partner Enel X per un intervento di riqualificazione energetica profonda di importante entità, progettato dall'impresa Teicos Group e attualmente in fase di realizzazione. La piattaforma di intermediazione è stata studiata dalla società di consulenza Deloitte in collaborazione con ANCE per agevolare la cessione del credito di imposta tra condòmini, imprese edili e grandi investitori per i progetti di riqualificazione energetica profonda ed è aperta alle sole imprese associate ANCE per garantire agli stakeholders una forte affidabilità. Nel progetto è stata coinvolta anche ANACI, l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali, e Immobiliari, per facilitare le comunicazioni con le realtà dei condomini. Teicos UE, la divisione di Teicos Group coinvolta e rappresentata dall'A.D. Cecilia Hugony, è stata premiata dal Presidente ANCE Gabriele Buia il 16 ottobre a Roma in occasione dell'Assemblea Nazionale, alla presenza del Ministro delle

Infrastrutture e dei Trasporti Danilo Toninelli e del Vice Presidente del Consiglio dei Ministri Matteo Salvini.

Gabriele Buia, presidente ANCE, ha così dichiarato: "Teicos UE rappresenta un esempio da seguire, essendo la prima impresa associata al sistema Ance a concludere un contratto di cessione dei crediti grazie alla Piattaforma Ance-Deloitte. L' Ance è dunque onorata di conferire a Teicos UE Srl un premio come riconoscimento per lo sforzo compiuto e che speriamo possa rappresentare il primo di moltissimi casi di successo".

La possibilità di cedere l'ecobonus alle imprese che realizzano gli interventi è stata introdotta con la finanziaria del 2017, ma solo a maggio di quest'anno sono state chiarite, da parte dell'Agenzia delle Entrate, le modalità con le quali detta cessione deve avvenire. Il meccanismo permette ai condomini di affrontare interventi di riqualificazione profonda con una spesa diretta inferiore rispetto a normali interventi di ma-

nutenzione. A carico dei condomini rimane infatti solo una percentuale ridotta dei costi di intervento (tra il 25 ed il 35%), mentre il resto viene pagato attraverso la cessione dei crediti fiscali.

Si tratta di una misura che, con il tempo, può essere molto efficace per moltiplicare e diffondere questa tipologia di interventi, facilitando il rispetto degli impegni nazionali per la lotta contro il cambio climatico, rilanciando l'economia e, in particolare, il settore delle costruzioni.

Per esprimere pienamente il potenziale di questa misura occorre però creare delle relazioni strette tra investitori interessati all'acquisto del credito di imposta (tipicamente le utilities, visto che il settore bancario





è escluso per legge da questa possibilità) e le imprese specializzate nell'efficientamento energetico, che hanno le capacità tecniche e le conoscenze del mercato necessarie per promuovere interventi in ambito condominiale. Questo è stato l'impegno della piattaforma ANCE-Deloitte che raccoglie proposte di efficientamento presentate dalle imprese ANCE e le mette in contatto con investitori interessati.

Oltre all'aspetto finanziario, occorre sottolineare la complessità di integrare gli adempimenti richiesti dall'Agenzia delle Entrate per la cessione del credito con la contrattualistica propria di un appalto di lavori edili. Fondamentale in questo aspetto è stato il ruolo di Assimpredil

ANCE Milano, Lodi, Monza e Brianza, a cui Teicos UE è direttamente associata.

I progetti presentati da Teicos nella piattaforma ANCE – Deloitte, per cui è stato firmato il contratto di avvio dei cantieri, sono due edifici residenziali nella città di Milano: uno sito in via Murillo (Municipio 7) e uno in via Benaco (Municipio 4). I due interventi di riqualificazione energetica profonda coinvolgono le abitazioni di 160 famiglie.

In particolare, il risparmio energetico atteso per l'edificio di via Murillo, il primo progetto contrattualizzato nella piattaforma, è del 74%; lo stabile passerà dalla classe energetica G alla C. Sarà inoltre eliminata la caldaia a gasolio che verrà sostituita

con una pompa di calore a gas, che produrrà una forte quantità di energia rinnovabile.

I condomini, essendo siti nel Comune di Milano saranno ulteriormente agevolati per l'intervento grazie al finanziamento previsto dal bando comunale Be2, dedicato alla rimozione di caldaie a gas e interventi importanti di riqualificazione energetica.

Cecilia Hugony A.D. Teicos Group dichiara:

“La barriera principale per la riqualificazione energetica dei condomini è sempre stata quella finanziaria. Il modello proposto dalla piattaforma ANCE Deloitte, insieme al pacchetto contrattuale che abbiamo definito insieme ad Assimpredil, offre finalmente la possibilità di superarla agevolmente, aprendo finalmente il mercato della riqualificazione energetica” Marco Dettori, Presidente di Assimpredil Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza “Il percorso di cessione del credito per beneficiare degli incentivi Ecobonus è molto complesso ed è fondamentale che siano seguite tutte le fasi amministrative e tecniche nei confronti dei condomini, dell'impresa e dell'acquirente del credito. Abbiamo seguito la nostra impresa associata Teicos per l'intero iter nei confronti del condominio che ha ceduto il credito all'impresa che realizzerà l'intervento, nei confronti della piattaforma Ance Deloitte che ha individuato l'acquirente del credito e ha favorito l'incrocio tra domanda e offerta, nonché nella predisposizione dei documenti contrattuali necessari a perfezionare tutti i passaggi previsti. Siamo pronti ad affiancarne altre, nella convinzione che vi siano grandi opportunità per la ripresa del settore delle costruzioni e per il miglioramento della qualità del costruito e del territorio”.

MILANO

PALAZZO ALIVERTI RELAZIONE DEL RESTAURO CONSERVATIVO DELLE DECORAZIONI AD AFFRESCO

Sulle preesistenti strutture quattrocentesche di casa Massonerii nasce nella seconda metà del Cinquecento il palazzo di Castopolimio Aliverti, in via Broletto.

Il palazzo nel tempo ebbe una serie di passaggi di proprietà e di trasformazioni più o meno massicce.

Ma solamente all'inizio degli anni 60, il Mediocredito, l'allora proprietario dell'immobile, si apprestò ad un profondo e significativo intervento di riqualificazione dell'immobile, incaricando l'architetto Ferdinando Reggiori del progetto di restauro: i lavori ebbero effettivo inizio nel febbraio 1963.

Fu proprio grazie all'intervento di restauro che ritornarono alla luce nell'estate del 1963 i pregevoli affreschi del Cinquecento, attribuiti ai Campi, famiglia di pittori cremonesi. Tali affreschi sono stati strappati e poi ricollocati in diverse sale interne, insieme con un affresco del XVI sec. proveniente da una casa di Varese, forse Perabò. Oggi sono stati riscoperti gli affreschi a parete, coperti da pannellature, e le sinopie e gli strappi degli affreschi a soffitto.

L'intervento dell'impresa AE1 Srl si è pertanto focalizzato sulle condizioni di conservazione di tutti gli apparati presenti, ponendosi da subito tre precise finalità: la prima riguarda la verifica visiva dello stato di conservazione generale;

ADESIONE AL SUPPORTO La verifica eseguita ha mostrato che gli affreschi sono in buona parte non bene aderenti al supporto; la battitura eseguita manualmente ha fatto ri-

scontrare una forte discontinuità.

PARTICOLATO E POLVERI L'analisi evince che il deposito di particolato atmosferico presente e le polveri che ne hanno alterato i colori originali, possono essere trattati con un intervento delicato; i colori presenti sono stati precedentemente trattati con prodotti di adeguata protezione superficiale, tale da non comprometterne gli originali acquerelli.

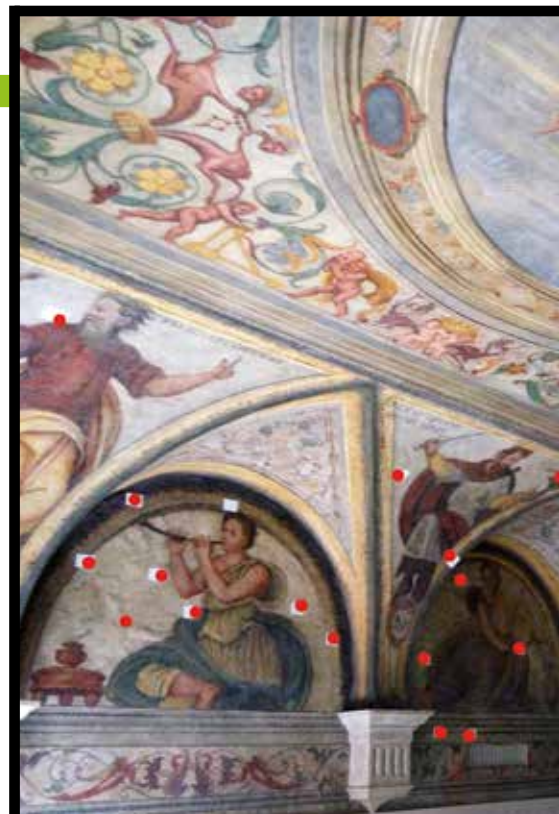
PERDITA DI STABILITÀ CROMATICA In alcuni punti si evince una forte ten-



denza allo stacco del rivestimento policromo dal supporto, tale perdita rischia di compromettere lo strato di pittura originale. Le parti bianche dell'immagine evidenziano la "mancanza" del colore in superficie.

DISTACCHI E DISOMOGENEITÀ SUPERFICIALI In alcuni punti si è riscontrato un distacco tra elementi (tra strappi attigui) e tagli lineari.

La seconda la verifica dell'aderenza degli "strappi" tra loro ed al supporto. I tagli presenti sono lineari a



sormonto degli elementi a strappo degli affreschi, in alcune zone sono in assenza di aderenza al supporto. La terza mediante esecuzione di prove preliminari di pulitura per poter definire un quadro di rilevanza esecutiva per poter poi indicare il miglior metodo per la pulitura e la conservazione.

Attraverso un minuzioso e attento lavoro di restauro si sono riportati gli affreschi nella loro originale bellezza.



MILANO

CASE HISTORY: NEW LUXURY FLAGSHIP STORE IN BRERA

Il settore Fashion & Luxury è uno dei simboli di riconoscimento principali di Milano nel mondo. In questo ambito l'internazionalizzazione dei brand è stata negli ultimi anni un punto di forza che ha permesso all'intero comparto di assumere rilievo sempre maggiore a livello economico.

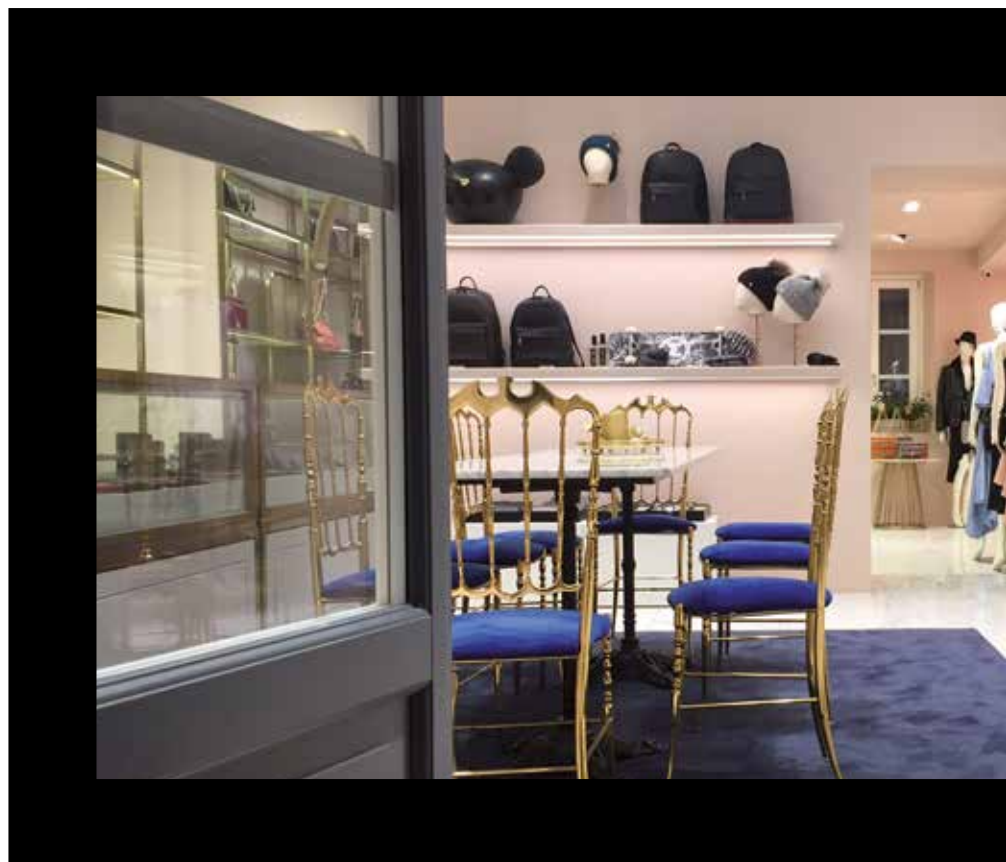
Un recente esempio è l'apertura del primo flagship store di Metrocity, brand coreano di luxury e moda che ha individuato proprio in Milano, nella zona storica di via Brera, la prima piazza a livello europeo in cui insediare un proprio punto vendita di riferimento.

L'intero progetto è stato seguito da Cazzaniga Costruzioni, che attraverso la propria divisione di Building Management ha seguito la società coreana dall'individuazione della location fino alla progettazione degli spazi ed all'esecuzione di tutte le opere di ristrutturazione ed allestimento interni. Una bella sfida, che ha consentito a Metrocity di confezionare un intervento di pregio in un manufatto storico posto proprio su via Brera a due passi dalla Pinacoteca, nell'arco di meno di tre mesi, avvalendosi dei servizi completi di Building Management offerti da Cazzaniga Costruzioni.

Partendo da un book d'interni condiviso con lo staff design della casa madre coreana, gli architetti Luca e Matteo Cazzaniga hanno tradotto il concept originario adattandolo allo schema normativo italiano e seguendo l'intera realizzazione in un modello full contract. Dal recupero di uno storico solaio ligneo a cassettoni, fino alla pavimentazione di

ingresso in marmo Nero Marquina e alle scaffalature in legno laccato prodotte artigianalmente, il negozio è un piccolo gioiello di design e buona costruzione.

Il risultato è uno spazio commerciale in cui tratti storici dell'architettura italiana si uniscono a un design d'interni moderno, andando così ad impreziosire ulteriormente una zona pedonale di grande pregio come quella di Milano Brera, nelle immediate vicinanze del Quadrilatero della Moda.





ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

Una riflessione
sulle dinamiche
del mercato
e sulle strategie
imprenditoriali
per cogliere
le opportunità

METAMORFOSI del MERCATO

Assimpredil Ance promuove un ciclo di incontri sulla trasformazione e il cambiamento del mercato delle costruzioni con interviste esclusive a chi ne sta disegnando e realizzando i confini. Al centro degli appuntamenti le idee, i contenuti, le innovazioni, le esperienze di personalità illuminate che esporranno i loro punti di vista.

Saranno occasioni per accrescere la conoscenza diretta degli attori del cambiamento e per approfondire direttamente con loro i progetti rilevanti. Ma saranno anche opportunità per contaminare le proprie conoscenze con quelle di altri comparti che esprimono domanda di spazi e di infrastrutture, per partecipare a momenti di confronto con chi ha visioni del futuro e può trasferire modelli di eccellenza per i processi di trasformazione.

IL CALENDARIO DEGLI APPUNTAMENTI

25/10/2018

Sostenibilità ed innovazione negli interventi di riqualificazione urbana
Paolo Cresci *Sustainability and Building Service Team-Arup* e Daniele Russolillo *Planet Idea*

15/11/2018

Andamento del settore e congiuntura economica: analisi e strategie per il futuro
Mario Breglia *Scenari Immobiliari*

29/11/2018

Innovazione tecnologica negli interventi di rigenerazione urbana e nuovi concept
Sergio Tucci *Easydom Inc.* e Fabio Santini *Microsoft*

13/12/2018

Le nuove tendenze dell'abitare
Enzo Albanese *SIGEST*

24/01/2019

Affitto, student housing, senior housing come alternative alla proprietà tradizionale
Mario Abbadessa *Hines Italia*, Valerio Fonseca *DoveVivo* e William Maggio *DoveVivo*

21/02/2019

Modelli di impresa e scelte imprenditoriali, imprenditori a confronto
Filippo Delle Piane *HMO*, Roberto Mangiavacchi *Mangiavacchi Pedercini*, Marco Martini *Lombarda Calcestruzzi* e Edoardo De Albertis *Borio Mangiarotti*

21/03/2019

Surriscaldamento terrestre e gestione energetica degli edifici
Claudio Sposato *Engie*

11/04/2019

Rapporto Banca/impresa: convergenze, conflitti e modelli alternativi di finanziamento
Pietro Mazzi *Banca IMI* e Lorenzo Pedotti *Concrete*

23/05/2019

I nuovi protagonisti: i Fondi di investimento nel real estate
Silvia Rovere *Morgan Stanley SGR* e Giovanni Maria Paviera *Vitale & co. Real Estate*

20/06/2019

Spazio verde e spazio urbanizzato, "Milano più Verde"
Nada Forbici *Assofloro Lombardia*, Michel Desvigne *Architetto paesaggista* e Enrico Ferraris *Architetto paesaggista*

Coordinamento a cura di **Edoardo De Albertis**,
Vice Presidente Centro Studi Assimpredil Ance
e **Antonio Gennari** Senior Advisor

TECNOLOGIA ED INNOVAZIONE

MILANO
MARTEDÌ 6
NOVEMBRE
ORE 14,00/19,00

IL BIM IN PRATICA: la gestione della cantierizzazione

Un ciclo di incontri tecnici organizzato da Assimpredil Ance, in collaborazione con BIMo e BIMon, per approfondire l'impiego del BIM su temi specifici, per supportare le imprese nella comprensione dell'applicabilità dei processi digitali nella pratica di tutti i giorni. La difficoltà nel comprendere tempi e costi della realizzazione di modelli BIM utili alle fasi di cantiere nonché di apprezzarne le ricadute positive sul processo di impresa, rappresentano spesso un limite all'introduzione del BIM. Sono stati richiesti 3 CFP all'Ordine degli Architetti di Milano.

PRIVACY

MILANO
VENERDÌ 9
NOVEMBRE
ORE 10,00/12,30

GDPR, l'analisi del rischio e la gestione degli strumenti informatici

Continua il percorso di aggiornamento rivolto alle imprese associate in materia di Privacy – GDPR. L'incontro, in particolare, si propone di evidenziare l'impatto delle nuove norme sui sistemi informatici, fornendo ai partecipanti esempi pratici, con ampio spazio al dibattito.

TECNOLOGIA ED INNOVAZIONE

MILANO
MARTEDÌ 13
NOVEMBRE
ORE 16,00/19,00

Evoluzione della ventilazione meccanica – incontro tecnico

Assimpredil Ance insieme a VMC Italia hanno organizzato un incontro tecnico di approfondimento sull'evoluzione degli impianti di ventilazione meccanica controllata negli edifici.

Esiste infatti una stretta correlazione tra l'impiantistica e la realizzazione dell'involucro edilizio, che deve essere sempre più prestazionale e meno energivoro. L'incontro tecnico vuole essere un momento di confronto sull'evoluzione dell'impiantistica civile verso un maggiore risparmio energetico e per conoscere come i nuovi sistemi di ventilazione meccanica controllata possono coniugare prestazioni, comfort e contenimento dei costi di costruzione e gestione degli edifici.

MERCATO DELLE COSTRUZIONI

MILANO
MERCOLEDÌ 21
NOVEMBRE
INTERA GIORNATA

FIDEC – Forum italiano delle costruzioni

Al via i lavori di Fidec, il primo Forum italiano delle costruzioni, promosso da Ance, che mette insieme tutta la filiera del settore: oltre alle imprese edili, anche architetti, ingegneri, geometri, professionisti e imprese della manifattura.

Fidec non è un singolo evento, né la classica fiera, ma un'iniziativa nata per connettere tutti i protagonisti delle costruzioni attraverso una piattaforma digitale di lavoro e un luogo di relazioni permanenti. Un vero e proprio "hub del pensiero", che consentirà a tutti i partecipanti di raccontare la propria esperienza, condividere temi e problemi reali affrontati nell'attività quotidiana, incontrare i protagonisti del cambiamento e allacciare o rafforzare rapporti di business.

www.fidec.info

LAVORI PUBBLICI

MONZA
VENERDÌ **23**
MILANO
MARTEDÌ **27**
NOVEMBRE
ORE 9,00/13,00

La disciplina delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Durante il convegno, rivolto a operatori privati, professionisti e pubbliche amministrazioni, verranno fornite indicazioni normative, procedurali e tecniche utili per la gestione della disciplina sulle opere di urbanizzazione a scomputo, alla luce del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei Contratti pubblici), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. dell'edilizia), nonché dei recenti orientamenti della giurisprudenza amministrativa e dell'Anac. Sono stati richiesti i CFP presso l'Ordine degli Architetti di Milano e Monza.

MERCATO DELLE COSTRUZIONI

MILANO
VENERDÌ **30**
NOVEMBRE
ORE 14,30/17,00

Presentazione Progetto CQ - Costruire in Qualità - edizione 2019

Il Progetto CQ è una nuova METODOLOGIA che analizza e risolve le criticità tecniche edilizie prima dell'avvio dei lavori al fine di consentire ai progettisti e agli imprenditori di garantire qualità e durabilità elevate dell'opera nel pieno rispetto della normativa vigente, dei tempi di esecuzione e dei costi preventivati, sia con riferimento alla componente involucro sia all'impianto. L'incontro di presentazione è rivolto in particolare alle Aziende che sceglieranno di partecipare all'iniziativa.

TECNOLOGIA ED INNOVAZIONE

MILANO
MARTEDÌ **4**
DICEMBRE
ORE 14,00/19,00

IL BIM IN PRATICA: la gestione dei costi nel computo di impresa

Un ciclo di incontri tecnici organizzato da Assimpredil Ance, in collaborazione con BIMo e BIMon, per approfondire l'impiego del BIM su temi specifici, per supportare le imprese nella comprensione dell'applicabilità dei processi digitali nella pratica di tutti i giorni. La difficoltà nel comprendere tempi e costi della realizzazione di modelli BIM utili alle fasi di cantiere nonché di apprezzarne le ricadute positive sul processo di impresa, rappresentano spesso un limite all'introduzione del BIM. Sono stati richiesti 3 CFP all'Ordine degli Architetti di Milano.

CREDITI FORMATIVI:

**Alcuni corsi/convegni saranno accreditati per il rilascio dei CFP (crediti formativi professionali) necessari alla formazione obbligatoria per i professionisti;
i dettagli dei singoli eventi verranno comunicati con un'informativa specifica.**