

## News tecnica n. 27/5

20 luglio 2017

### Ispettorato del lavoro su “lavoratori intermittenti”

**È** lecito utilizzare negli appalti per lavori di manutenzione stradale straordinaria lavoratori edili con contratto intermittente, purché si tratti di soggetti con meno di 24 anni d’età (e le prestazioni siano svolte entro il venticinquesimo anni) o con più di 55 anni. Lo ha chiarito il nuovo **Ispettorato nazionale del lavoro** (Inl) che ha così risposto al suo **primo interpello** (n.1/17) in risposta ad un quesito sollevato da Confartigianato. L’associazione chiedeva quale fosse la corretta interpretazione da dare all’articolo 13 del dlgs 81/15 in ordine al contratto intermittente e, come detto, se fosse possibile utilizzare alla luce di questa disposizione normativa assumere figure professionali come manovali, muratori, asfaltisti, autisti e conducenti di macchine operatrici. L’Ispettorato ha ricordato in via preliminare che l’articolo 13 del dlgs 81/15 inquadra l’intermittente come quel contratto, anche a tempo determinato, mediante cui un lavoratore si pone a disposizione di un datore di lavoro, che ne può utilizzare la prestazione lavorativa in modo discontinuo o intermittente secondo le esigenze individuate dai contratti collettivi, anche con riferimento alla possibilità di svolgere le prestazioni in periodi determinati nell’arco della settimana, del mese o dell’anno. Dal tenore dell’articolo - precisa l’Inl - appare chiaro che viene demandato al contratto collettivo l’individuazione delle esigenze organizzative e produttive con riferimento alle quali possono svolgersi prestazioni di lavoro intermittente, le quali però non solo contemplate nella contrattazione collettiva di riferimento per i lavori di manutenzione stradale straordinaria. Da *Edilizia e territorio*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

#### Sommario:

- ◆ Ispettorato del Lavoro su “lavoratori intermittenti”
- ◆ Fondo di investimenti da 46mld
- ◆ Mutui a tasso fisso in rialzo
- ◆ Nuovo piano di edilizia scolastica
- ◆ Nelle ristrutturazioni si può tagliare la bolletta del 20%
- ◆ Nel ddl Mezzogiorno si ampliano le agevolazioni
- ◆ Sentenza della Suprema Corte sulla perequazione urbanistica bloccate

## Fondo Investimenti da 46mld

L'ultimo dei pareri parlamentari (delle commissioni Bilancio e Difesa) previsto sul Dpcm Investimenti da 46 miliardi di euro firmato dal premier Paolo Gentiloni il 29 maggio scorso, è stato emanato l'11 luglio (con un paio di settimane di ritardo rispetto al termine di 30 giorni, 29 giugno), e dunque a questo punto viaggia verso la Gazzetta Ufficiale.

In realtà non è tutto così immediato. Dopo i pareri parlamentari il Dpcm deve essere formalmente firmato dal Presidente del Consiglio (prima era uno schema di Dpcm), poi inviato alla Corte dei Conti e da questo registrato, quindi pubblicato in Gazzetta.

Nel caso del Dpcm periferie da 800 milioni, sempre a valere sul Fondo Investimenti di cui al comma 140 della legge di Stabilità, questi sono stati i tempi: schema di Dpcm firmato il 31 marzo, ultimo parere parlamentare il 9 maggio, firma Dpcm il 29 maggio, registrazione Corte dei Conti il 13 giugno, pubblicazione in Gazzetta il 27 giugno. Dunque circa un mese e mezzo dal parere parlamentare.

Se andrà così anche per il secondo Dpcm, la ripartizione generale del fondo, i fondi saranno assegnati ai ministeri, e utilizzabili, all'inizio di settembre. Ricordiamo che 1.166 milioni di euro saranno impegnabili già quest'anno, e altri 2.762 nel 2018. da *Edilizia e territorio*.



## Mutui a tasso fisso in rialzo

Già nell'autunno 2016 gli addetti ai lavori avevano cominciato a prevedere la lenta risalita del costo dei mutui, sulla base del previsto e graduale cambio di rotta nella politica monetaria espansiva della Bce. Ma solo negli ultimi mesi si stanno iniziando a vedere i segnali concreti dell'inversione di tendenza. Secondo l'anticipazione fornita a Casa24 Plus della Bussola dei mutui elaborata da **Crif** e MutuiSupermarket «anche per il secondo trimestre 2017 si rileva una situazione di sostanziale stabilità degli spread medi di offerta per mutui a tasso variabile e mutui a tasso fisso rispetto alla situazione registrata durante il primo trimestre 2017», con il mercato che nel complesso rimane «ancora appetibile». Per una operazione di mutuo di 140mila euro – durata 20 anni e valore immobile 220mila euro – la **media trimestrale** dei migliori spread rilevata dalla Bussola resta stabile attorno all'1% **per il variabile**, mentre la media **per il fisso** si posiziona attorno allo 0,5%, in lieve rialzo dallo 0,4% del primo trimestre, ma ancora lontana dallo 0,9% rilevato nel terzo trimestre 2016. «Si rilevano – si legge in una nota – delle chiare tensioni al rialzo per il tasso applicato sui mutui a tasso fisso. La sensibile accelerazione degli indici Irs (il tasso di riferimento per i mutui a rata costante, ndr) delle ultime settimane, che ha comportato un aumento di circa 20 punti base per gli indici di tutte le durate, è stata per ora assorbita, nelle nuove offerte di mutuo a tasso fisso, solo da una ridotta parte del sistema bancario. È molto probabile, quindi, che nel corso dei prossimi mesi si registri una revisione al rialzo delle politiche di pricing». Sulle scelte online il cambio comunque si sente già, con il fisso che scende dal 55% al 50% tra primo e secondo trimestre. Le surroghe calano dal 46% al 41%. Si registra, infine, «un'ulteriore riduzione dei prezzi al mq degli immobili residenziali forniti in garanzia al mutuo (-4%)». Da *Casa fisco immobiliare*



## Nuovo piano di edilizia scolastica

**S**cuole intese come civic center e frutto di una progettazione partecipata, ma anche nuovi poli per l'infanzia. Il patrimonio scolastico italiano sta per arricchirsi di nuovi edifici in cui un'architettura all'avanguardia è in grado di favorire metodi di apprendimento innovativi.

Mirano a questi obiettivi due delle **dieci iniziative del programma nazionale di edilizia scolastica**, illustrato ieri in conferenza stampa a palazzo Chigi. Alle due misure è destinato uno stanziamento complessivo di 170 milioni di euro sui 2,6 miliardi complessivamente previsti per l'edilizia scolastica. Le risorse saranno liberate nei prossimi giorni con due decreti dedicati.

**In arrivo 8 nuove scuole** Il programma ha destinato 20 milioni di euro alla realizzazione di 8 nuove scuole da realizzare con modalità di finanziamento e costruzione innovative. I modelli cui gli edifici si dovranno rifare sono stati elaborati dagli architetti Renzo Piano e Mario Cucinella. Prototipi, ha sottolineato il Ministro per l'Istruzione, l'Università e la ricerca, Valeria Fedeli, che i due architetti hanno elaborato a titolo gratuito per la realizzazione di due scuole, una del I ciclo e una del II ciclo.

Ricordiamo che un prototipo di scuola del futuro, **immaginato da Renzo Piano** nel 2015, è un civic center elaborato in collaborazione con il pedagogo Franco Lorenzoni e lo psichiatra e sociologo Paolo Crepet. Il modello si articola in tre livelli: un piano terra con un giardino e la funzione di connessione con la città, un primo piano con le aule e un tetto con laboratori e attività in cui il bambino possa coltivare l'immaginario personale. Fondamentale anche la sostenibilità energetica e l'eco-compatibilità dei materiali usati.

Il modello è servito anche da ispirazione per il concorso di idee **"Scuole Innovative"**, bandito a maggio 2016, di cui **ancora non si conoscono gli esiti**, ma che secondo il ministro Fedeli dovrebbe concludersi in autunno. Al bando per la realizzazione di 51 scuole in tutta Italia, ha spiegato la coordinatrice della struttura di missione per l'edilizia scolastica, Laura Galimberti, hanno partecipato 1238 progettisti.

**Mario Cucinella** ha invece avviato un processo di **progettazione partecipata**, coinvolgendo un gruppo di studenti e chiedendo loro di contribuire a definire la scuola ideale. Basandosi sulla teoria che "progettare è voce del verbo amare", esposta al convegno "Fare scuola" lo scorso 29 maggio, Cucinella aveva già annunciato che "nella progettazione vanno coinvolti i ragazzi per intercettare i loro desideri e creare un ambiente in cui esprimere le proprie potenzialità". La scuola progettata da Cucinella sorgerà in una delle aree colpite dal sisma.

**Poli per l'infanzia, a breve i bandi** Nel triennio 2018/2020 saranno realizzati nuovi poli per l'infanzia per bimbi da 0 a 6 anni con un finanziamento Inail da 150 milioni di euro previsto dal **Dlgs 65/2017** attuativo della **Buona Scuola**. Il Miur ha messo a punto il decreto per la **ripartizione delle risorse tra le Regioni** in base ai dati rilevati dall'Anagrafe sull'Edilizia scolastica. La procedura sarà simile a quella utilizzata per le "Scuole Innovative". Gli enti locali interessati proporranno alle Regioni le aree su cui intendono realizzare il polo. Le Regioni dovranno utilizzare i criteri indicati nel decreto del Miur per la scelta delle proposte (da una a tre) da sottoporre al Miur.

Successivamente, il Miur pubblicherà un **concorso di idee** per selezionare le proposte progettuali relative agli interventi individuati dalle Regioni. I progetti saranno valutati da una commissione di esperti e, per ogni area d'intervento, saranno decretati il primo, il secondo e il terzo classificato. Gli Enti locali proprietari delle aree oggetto d'intervento potranno affidare i successivi livelli di progettazione ai vincitori del concorso.

Il Ministro Fedeli ieri ha annunciato che **il decreto sarà firmato il 27 luglio** e portato subito dopo in Conferenza



## Nelle ristrutturazioni si può tagliare la bolletta del 20%

# È

un intervento di nicchia, a giudicare dalle richieste. Eppure, soprattutto se abbinato a una ristrutturazione generale dell'immobile, compresi nuovi serramenti, promette di

ottimizzare le prestazioni termiche della casa e non pensarci più anche per 30 anni. Parliamo dell'isolamento delle pareti o "cappotto termico". Secondo il Rapporto annuale appena pubblicato dall'Enea, relativo agli interventi di efficienza energetica con detrazione al 65%, nel 2016 i lavori di coibentazione delle pareti verticali (esclusi i solai) sono stati 13.470, circa il 3,7% sul totale. Hanno movimentato investimenti per 300 milioni di euro e permesso un risparmio energetico di 106 gigawatt/ora annui, il 9,6% sul totale complessivo realizzato grazie ai lavori di efficientamento. Ma quali sono le opzioni e le soluzioni in campo? Ecco una prima divisione. Negli appartamenti si sceglie di isolare le pareti dall'interno. «In questo caso, i lavori non riguardano mai tutti i lati, ma di solito i due muri ad angolo più esposti al freddo – spiega Alessandro Panzeri, ingegnere dell'Anit (Associazione nazionale isolamento termico e acustico) –. Nelle villette singole, invece, è preferibile procedere all'esterno per non sprecare spazio dentro le stanze». In entrambi i casi, lo spessore dell'isolamento necessario dipende dalla fascia climatica in cui si trova l'immobile e dalle sue particolari condizioni (esposizione al sole, impianto di riscaldamento, condizioni del tetto o del solaio). In generale, nelle zone climatiche più fredde come F ed E (che comprende la pianura Padana e città come Milano o Bologna), si rimane sui 10-12 centimetri, per scendere anche a 8 o 5 nelle zone più miti, dove l'isolamento contrasta soprattutto il caldo estivo. Quanto al tipo di intervento, sul mercato c'è grande varietà di soluzioni. «Le più usate prevedono l'uso di polistirolo espanso o estruso, oppure lane minerali, di vetro o roccia, o ancora il poliuretano. Ed è molto richiesta anche la lana di legno mineralizzata». La **scelta dipende dal prezzo**, ma soprattutto va fatta seguendo le indicazioni di un professionista, dopo un rilievo termotecnico preliminare (può costare 150-200 euro). Quanto ai prezzi, si ragiona sul costo al metro quadrato, comprensivo di manodopera, materiale ed eventuali ponteggi. Abbiamo chiesto alcuni preventivi sul sito Instapro per un bilocale da 60 metri quadrati a Milano, ricevendo proposte di massima variabili tra 48 e 85 euro al metro quadrato, per uno strato di 10 cm. «Senza altro quest'ultimo è il costo più ragionevole per ottenere un lavoro fatto ad arte», consiglia Panzeri. Naturalmente la spesa complessiva varia molto dalla superficie, perché in appartamento possono bastare 10-12 metri quadrati, cioè l'equivalente di due muri esterni, mentre in una casa singola generalmente si isolano tutte le pareti. Secondo i calcoli dell'Enea l'isolamento delle pareti permette un risparmio energetico almeno del 20% annuo, sommando il combustibile in meno bruciato per riscaldare e il minor numero di ore necessarie di condizionamento per rinfrescare d'estate. «Il costo dell'intervento in media si recupera nel giro di 8-9 anni. Ma contando di portare in detrazione il 50% o il 65% della spesa, in realtà il ritorno avviene nella metà del tempo. E comunque, al di là dell'aspetto economico, il beneficio maggiore è nel comfort – suggerisce ancora il responsabile Anit –. Ciò che conta è procedere solo dopo una diagnosi generale dell'abitazione. Un professionista serio dovrebbe presentare un modello in cui stimare il rapporto costo benefici a seconda che si decida di intervenire sull'isolamento, sui serramenti, sul tetto o su tutti i versanti insieme». Da *Edilizia e*



# Nel ddl Mezzogiorno si ampliano le agevolazioni

Le agevolazioni previste dalla misura "Resto al Sud" del **decreto Mezzogiorno** ampliano il loro raggio d'azione. Sale a 50mila euro il limite del finanziamento erogabile, tra le attività incentivabili entrano i servizi turistici e vengono inclusi anche i giovani che al momento della domanda non risiedono al Sud. È il risultato raggiunto da una serie di emendamenti **al ddl di conversione** approvati in Commissione Bilancio del Senato.

**Agevolazioni 'Resto al Sud'** Il decreto legge incentiva i progetti imprenditoriali, presentati da giovani dai 18 ai 35 anni residenti nelle Regioni del Sud (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia) nei settori dell'artigianato, dell'industria, della pesca e dell'acquacoltura e della fornitura di servizi. Gli emendamenti approvati estendono la possibilità di presentare domanda anche ai giovani che trasferiscano la residenza al Sud entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (120 giorni se residenti all'estero).

**Sale il tetto del finanziamento** Passa a 50mila euro il finanziamento massimo che ogni richiedente può ottenere per lo sviluppo del suo progetto imprenditoriale. Il **Decreto Legge 91/2017** aveva fissato il limite a 40 mila euro. Nel caso in cui l'istanza sia presentata da più soggetti costituiti in società o cooperative, l'importo del finanziamento sarà pari a 50 mila euro per ogni socio (non più 40mila) fino ad un ammontare massimo complessivo di 200mila euro. Quest'ultimo tetto non è stato ritoccato dall'emendamento.

Non cambiano le caratteristiche dei finanziamenti. Il 35% sarà un contributo a fondo perduto e il 65% un prestito a tasso zero da rimborsare in otto anni.

**Finanziamenti agevolati per i servizi turistici** Tra le agevolazioni della misura "Resto al Sud" è inclusa la valorizzazione di aree e immobili abbandonati. Il **Decreto Legge 91/2017** prevede che la valorizzazione riguardi i terreni incolti da almeno dieci anni e le aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo abbandonate da almeno quindici anni. Gli emendamenti approvati hanno chiarito che i progetti potranno riguardare anche le **singole unità immobiliari** abbandonate presenti.

Gli immobili saranno destinati ad iniziative agricole, artigianali, commerciali e turistiche. Oltre alle attività turistico-ricettive, gli emendamenti approvati specificano che saranno finanziabili anche i **servizi turistici**.

**Più tempo per la ricognizione delle aree abbandonate** Gli emendamenti allungano da tre a sei mesi, dall'entrata in vigore della legge, il termine per la ricognizione delle terre e degli immobili abbandonati da parte dei Comuni, che avranno poi trenta giorni di tempo per pubblicare sul proprio sito istituzionale l'elenco dei beni oggetto di ricognizione. Ricordiamo che, in base al decreto "Mezzogiorno", i Comuni, dopo aver stilato l'elenco, pubblicheranno i bandi per dare in concessione gli immobili abbandonati, per un periodo massimo di 9 anni, a giovani di età compresa tra i 18 e i 40 anni.

**Graduatoria regionale** In base al decreto "Mezzogiorno", gli interessati dovranno presentare ad Invitalia le istanze per accedere alle agevolazioni del programma "Resto al Sud", che valuterà la fattibilità e la sostenibilità dei progetti imprenditoriali.

Gli emendamenti approvati hanno aggiunto che ciascuna Regione, nell'ambito delle proprie risorse disponibili, potrà elaborare una graduatoria per finanziare gli eventuali progetti imprenditoriali approvati ma rimasti esclusi dal finanziamento a causa dell'esaurimento dei fondi disponibili.

**Nuove condizioni per i finanziamenti** Gli emendamenti approvati hanno introdotto delle ulteriori condizioni per l'accesso ai finanziamenti. Dal momento in cui accetta il finanziamento al termine del rimborso, il beneficiario non dovrà risultare titolare di un contratto a tempo indeterminato.

Le imprese beneficiarie delle agevolazioni previste per le **Zone economiche speciali (ZES)** dovranno mantenere la loro attività nell'area almeno per sette anni (il DL 91/2017 ne prevede cinque) dopo il completamento dell'investimento. In caso contrario, scatterà la revoca dei benefici erogati.

**90 milioni di euro per l'edilizia giudiziaria** Un emendamento presentato dal Governo, ma non ancora discusso, propone lo stanziamento di 20 milioni di euro per il 2017, 30 milioni per il 2018 e 40 milioni per il 2019 da destinare ad interventi urgenti connessi alla progettazione, ristrutturazione, ampliamento e messa in sicurezza delle strutture giudiziarie in Campania, Puglia, Calabria e Sicilia. Da *Edilportale*.



## Sentenza della Suprema Corte sulla perequazione urbanistica

**P**romozione a pieni voti per la perequazione urbanistica, secondo la Corte costituzionale (sentenza 17 luglio 2017 n. 209): i Comuni possono acquisire una congrua percentuale dell'aumento di valore dei terreni generato dai piani urbanistici, tutte le volte che una variante consenta un'utilizzazione più proficua. Il caso riguarda la capitale, in particolare zone di proprietà della Rai (in località Prato smeraldo e Santa Palomba), da dismettere in quanto il passaggio alla tecnologia digitale e la riduzione dei servizi in onda media, rende disponibili ampi complessi immobiliari. Aree ed immobili sarebbero potuti diventare residenziali o commerciali, ad uso servizi, o turistico ricettive e produttive.

L'accordo tra la Rai ed il Comune avrebbe previsto, in cambio di tale **“valorizzazioni urbanistica”** un contributo straordinario a carico della proprietà, di natura indirettamente fiscale perché specifico per quelle sole zone. Il meccanismo che ripartisce tra privato ed ente che pianifica (il Comune) i benefici di una più proficua destinazione urbanistica, è noto come “perequazione”, modalità che per il comune di Roma è stata ritenuta legittima dal Consiglio di Stato (4545/ 2010): il meccanismo prevede una limitata edificabilità per tutte le aree, e contemporaneamente possibili aumenti di volumetria subordinatamente a un consistente prelievo economico a favore del Comune. I terreni sarebbero diventati appetibili sotto l'aspetto residenziale, commerciale ecc, ma solo dopo un consistente prelievo a favore dell'amministrazione capitolina. Per rimediare ai dubbi di legittimità su tale prelievo del Comune, il legislatore ha varato una norma (articolo 14 comma 16 F del DL 78 / 2010) che consente al Comune di Roma un prelievo del 66% del maggior valore immobiliare conseguibile attraverso varianti urbanistiche. Lo stesso principio, seppur con percentuali inferiori è stato esteso tutti i comuni nel 2014, attraverso una modifica all'articolo 16 comma 4 lettera d-ter del Dpr 380/ 2001. Gli enti locali possono pretendere dai privati non solo gli oneri di concessione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), ma anche consistenti importi economici, proporzionali al maggior valore generato da interventi sulle destinazioni in variante urbanistica, anche solo per cambi di destinazione d'uso. Il 66% (per Roma) ed il 50% (per altri comuni) sono quindi consistenti entrate straordinarie, esigibili a carico di singoli proprietari e per specifiche aree, elevando alla massima potenza quelli che un tempo erano i «contributi di miglioria specifica», gli importi richiesti ai beneficiari dalla realizzazione di una strada che rendeva accessibile (e economicamente più appetibile) il valore dei terreni latitanti la strada. Il meccanismo della perequazione, in particolare la sottrazione di consistenti aliquote di aumento valore, hanno fatto sorgere **dubbi di legittimità tributaria**, per contrasto con gli articoli 3 (eguaglianza) 23 e 53 (capacità contributiva) e 97 (buon andamento) della Costituzione. Dubbi sui quali il giudice delle leggi interviene. I Comuni hanno un'ampia potestà “conformativa” del territorio ( possono modificarne le destinazioni), mentre i privati possono sollecitare le scelte dei comuni per accrescere le utilizzazioni e il valore dei loro terreni, ma devono stipulare accordi e negoziare le diverse utilità con l'ente locale. Proprio il modello privatistico e consensuale, dell'accordo tra privato e Comune, consente di promuovere qualsiasi tipo di equilibrio e di prelievo da parte dell'ente locale. Secondo la Corte non si può pensare a pretese arbitrarie e gravose verso il privato se tali pretese sono frutto di una richiesta del privato che vuole ottenere un maggior valore della sua proprietà. Principi di cui potranno giovare i comuni, esigendo quote (superiori alla metà dell'aumento di valore) ai privati che chiedano varianti urbanistiche. Da *Edilizia e territorio*.