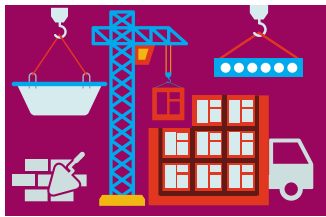


RASSEGNA STAMPA

29 gennaio – 4 febbraio 2018



I numeri

*Un'offerta di 2.200 posti letto
Costo medio a camera di 88 euro*

Il boom di Airbnb ha segnato un punto di svolta nella sharing economy, così come la potente diffusione di Booking, presente ovunque nel mondo come vetrina per alberghi e altre strutture turistiche. A Como, il boom delle presenze turistiche negli ultimi

anni, sta tentando ulteriormente i proprietari. L'attrattiva del mercato è molto forte in Italia, dove secondo i dati Istat i bed and breakfast sono più di 25mila e almeno 40mila persone sono impiegate nel settore con un giro d'affari da

128 milioni di euro. Soltanto a Como città sono aperte 460 strutture, nel complesso oltre 2.200 posti letto che hanno assicurato al Comune un gettito di 310mila euro alla voce tassa di soggiorno. 88 euro il costo medio, a camera, in una casa vacanza a Como.

Affitto ai turisti È sempre la scelta più redditizia?

Pro e contro. A Como in due anni 460 case vacanza
Un investimento che paga ma solo a certe condizioni

COMO
ELENA RODA
Affitto breve o affitto lungo? I proprietari di casa, nel boom del turismo a Como, si trovano a un bivio. Intraprenderla via della locazione turistica, dove i guadagni, a prima vista, sono molto invitanti, con cifre che arrivano anche a raddoppiare quelle dell'affitto lungo, o continuare sulla strada, più tradizionale, di un contratto di affitto 4+4? Guardando ai numeri delle attività extralberghiere in città che, dati aggiornati a questo mese, hanno toccato quota 460, con un'impennata nel dopo Expo – erano poche unità negli anni precedenti –, verrebbe da dire che i proprietari di casa comaschi si sono lanciati nella locazione turistica senza se e senza ma.

Le variabili
Numeri alla mano, però, sono molte le variabili che bisogna tenere in considerazione: «Il semplice conto di quanto posso far pagare una camera al giorno, rispetto a una locazione di lungo periodo, va analizzata a fondo», spiega l'avvocato Simona Cantoni, del consiglio direttivo di Confedilizia Como. Se si prende in considerazione, ad esempio, un appartamento di 100 metri quadrati in centro a Como, con un canone di affitto lungo di 800 euro al mese, si ha un ricavo annuale di 9.600

euro. A questa cifra vanno tolte, oltre all'addizionale regionale e comunale, le tasse, che variano dal 10%, in caso di contratto di locazione a uso abitativo con accordo territoriale per la città di Como, al 21% con cedolare secca, al 23% e oltre con un regime ordinario Irpef.

Cambiamo ora prospettiva. Nel caso di un affitto breve del medesimo appartamento, con un prezzo giornaliero di 90 euro, e stimando un -20% di giorni in cui l'appartamento rimane vuoto,



«Como turistica? Non è una bolla, il fenomeno è strutturale»

to (stima piuttosto ottimistica che varia di caso in caso), togliendo i 90 giorni di chiusura annuali, come previsto dalla legge, e un totale di 150 euro al mese di spese tra luce, acqua, gas e riscaldamento – spese a carico del proprietario di casa –, si arriva a quota 17.640 euro all'anno. A questa cifra, come per l'affitto lungo, vanno sottratte l'addizionale regionale e comunale e applicate le tasse che variano dal 21% con cedolare secca – valida solamente per la categoria casa vacanza (Cav) – al 23% e oltre. Se

a prima vista la cifra è invitante, bisogna comunque tenere in considerazione il numero sempre più elevato di soluzioni presenti in città, e fuori dalla città, che possono pregiudicare il totale di giorni nei quali l'appartamento risulta occupato, e quindi crea guadagno, e le ulteriori spese che un affitto breve comporta, dalla manutenzione, ai servizi di lavanderia, pulizia, check-in e check-out.

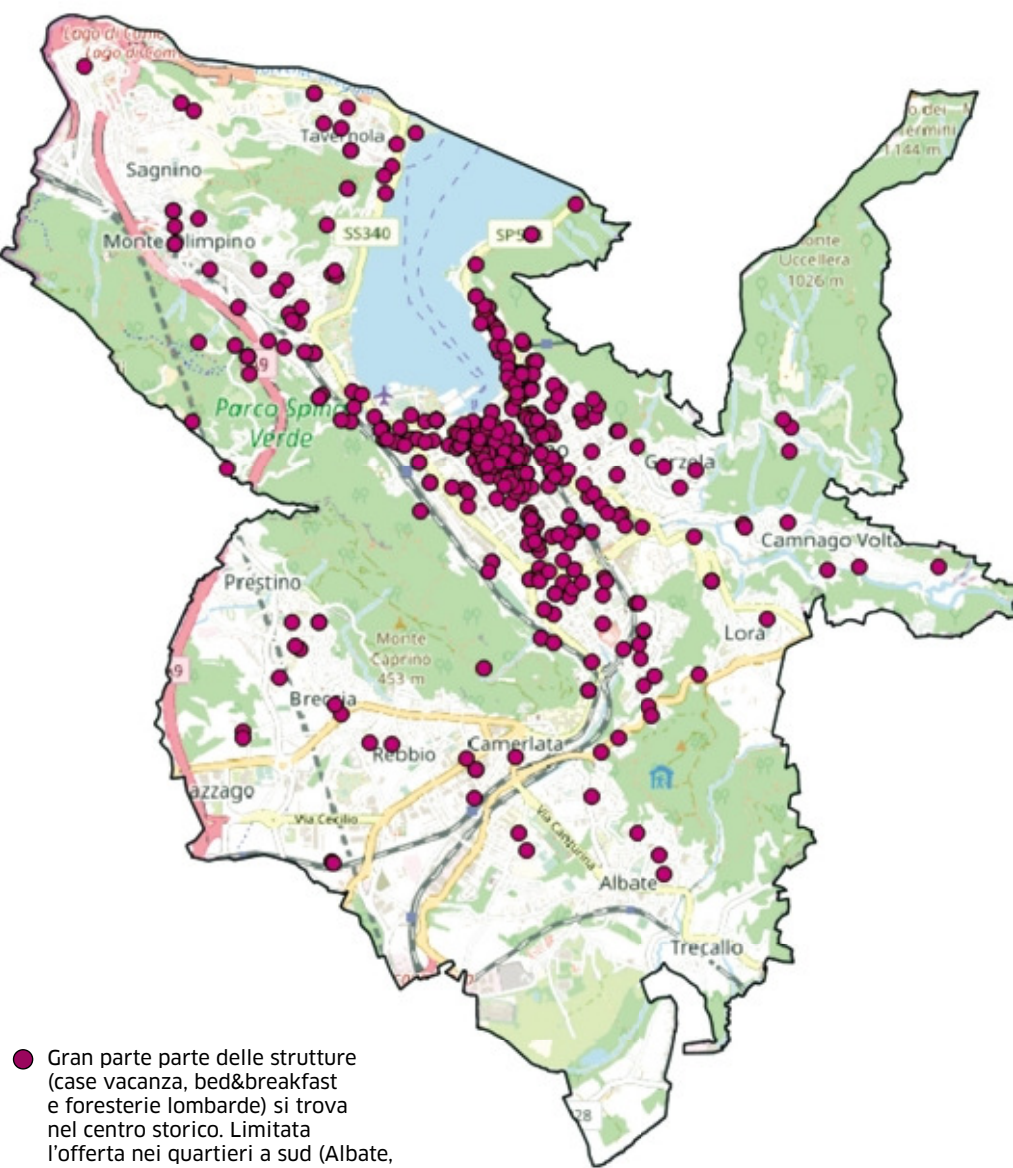
Costi e incassi

«A fronte di un investimento iniziale per un affitto 4+4 a canone libero sul lungo periodo – prosegue l'avvocato Cantoni – non devo preoccuparmi di altro, se non di manutenzioni straordinarie, proprio perché metto a disposizione un appartamento in perfetto stato. La manutenzione ordinaria è a carico del conduttore e non ci sono servizi accessori. Al contrario, una locazione breve prevede costi fissi anche di manutenzione ordinaria, con il rispetto delle norme e della legge regionale, con manutenzione di elettrodomestici e impianti e il mantenimento degli standard qualitativi, oltre ai servizi quali la pulizia». Servizi che il proprietario di casa può decidere di esternalizzare a società che si occupano di gestione di case per affitti turistici.

Un fenomeno che sta crescendo anche nella nostra città, con realtà più o meno grandi che

Dove sono le case per i turisti

Solo a Como sono registrate 460 strutture extra alberghiere, complessivamente si tratta di 2.200 posti letto che, nel 2017, hanno assicurato al Comune un gettito di 310mila euro alla voce imposta di soggiorno



si occupano di accompagnare il proprietario in tutto il percorso, dalla denuncia di inizio attività, al servizio di contatto e comunicazione con il cliente, tramite siti come Booking o Airbnb, alla pulizia, lavanderia e accoglienza degli ospiti. Servizi che possono arrivare a costare al proprietario di casa fino al 25% della propria entrata per un servizio completo – scelto dal 90% dei proprietari che si affidano a società esterne

– ma che sgravano il proprietario di tutte quelle incombenze che la gestione di un appartamento per turisti comporta. «In generale – prosegue Cantoni – quella degli affitti brevi è comunque una grande opportunità che fino a 5 o 6 anni fa non esisteva, la città è turistica e la stagione si allunga. Mi viene comunque da dire che, all'euforia del calcolino semplice sul ricavo, serve un'analisi a fondo di costi e guadagni. Motivo per cui il mercato, in questo senso, si sta assestando».

All'analisi dei costi, Cantoni consiglia di porre l'attenzione ad altri fattori che possono incidere sulla scelta tra affitto breve o lungo: «Chi parte per l'avventura dell'affitto turistico deve calcolare bene e tenere in considerazione anche un'altra serie di problemi, come quelli condominiali. Non tutti gli appartamenti

La proposta di Camesasca Patentino per l'accoglienza

Il boom e le regole

Il vicepresidente degli albergatori
«Fenomeno da gestire, servono regole più chiare»

«È un mercato che non deve essere frenato ma normato». Così Andrea Camesasca, vicepresidente dell'associazione albergatori, Confcommercio Como, parla dei bed and breakfast e affittacamere in città.

Non una soluzione alla quale gli albergatori si devono opporre con tutte le loro forze, ma una precisa «richiesta del mercato».

Vero è che, per Camesasca, serve arrivare preparati per rispondere in maniera positiva alle richieste dei clienti: «I bed and breakfast sono nati con l'idea di fornire una piccola sussidiarietà alle famiglie, poi hanno cominciato a nascere organizzazioni che gestiscono le strutture in maniera imprenditoriale. Ecco,

questa modalità manageriale va normata». Un fenomeno dal quale non si torna più indietro che ha bisogno di trovare una definizione anche a livello di formazione per chi, in questo ambito, lavora: «È un fenomeno che deve rispettare alcune norme, quelle della concorrenza, e che può fare il bene o il male del territorio – precisa Camesasca – un ospite che si trova male avrà il ricordo di una brutta vacanza e in questo fa il male del territorio.



Andrea Camesasca

Ecco allora che entra in gioco la formazione».

Formazione che passa, ad esempio, attraverso un patentino: «Lo proporrei prima di aprire qualsiasi attività, soprattutto vedendo quello che il turismo ci chiede oggi». E a chi gestisce appartamenti a livello imprenditoriale, Camesasca chiede rispetto delle regole imposte agli alberghi: «Bisogna partire da norme chiare per tutti, da regole di concorrenza e stare attenti alle speculazioni di società che gestiscono bed and breakfast in maniera manageriale. Gli alberghi devono avere certificati e telecamere. Se si tratta del medesimo mercato, servono le medesime regole. Un conto un bed and breakfast per il so-

stegno familiare, un altro un gruppo che ne gestisce cento».

Una risposta nuova alle necessità del mercato con cui gli albergatori devono rapportarsi, comunque e al di là delle difficoltà iniziali, in maniera positiva: «È un fenomeno interessante perché offre stessi standard di qualità ai turisti, quindi ci solleva, in alcuni casi, dal problema di rispondere alle richieste del mercato ma bisogna fare attenzione», precisa Camesasca. Nuove strutture che, in certi casi, hanno sostituito alcune tipologie di alberghi: «Hanno tolto clientela all'uno e due stelle – conclude Camesasca –. Ho visto poi strutture tematizzate, di grande qualità, che hanno superato, a livello qualitativo, alcuni alberghi».

460

**Alberghi e B&B**

Soltanto a Como città sono aperte 460 strutture, nel complesso oltre 2.200 posti letto. Sempre in città sono operativi 37 alberghi, di questi dieci a quattro stelle (il primo cinque stelle sarà il Vista che sarà inaugurato in primavera), complessivamente 2.700 posti letto

Cosa mi conviene?**Appartamento in Centro a Como di 100 mq****AFFITTO LUNGO**

Canone: **800** euro al mese

ULTERIORI SPESE:
addizionale regionale
e addizionale comunale

incasso
annuale*
9.600 €

AFFITTO BREVE

Tariffa: **90** euro al giorno

Stimato un **-20%** (giorni in cui l'appartamento rimane vuoto) e **90 giorni** di chiusura all'anno (come previsto da legge)

1.800 € di spese (acqua, gas, etc.) a carico del proprietario
3.600 € euro (pulizia, lavanderia, check-in/out)

incasso
annuale*
12.240 €

* Al lordo delle tasse : regime ordinario Irpef dal **23%** in su o cedolare secca **21%**

sono adatti a questo tipo di locazione e spesso ci si può scontrare con problemi di sicurezza, con un continuo via vai di persone diverse, ed essere additati nelle assemblee di condominio».

Se sull'affitto breve i proprietari di casa sono chiamati a fare un'attenta analisi di costi e guadagni, tenendo in considerazione anche gli aspetti legati, ad esempio, al vicinato, le nuove tipologie di locazione permetto-

no il riacquisto della disponibilità dell'immobile giorno per giorno, la creazione di nuovi posti di lavoro – con professionisti che si occupano della gestione di più immobili e persone impegnate nei servizi di pulizia e accoglienza ospiti – rispondendo a un'esigenza della città. Motivo in più, secondo l'avvocato Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como, per ritenere il fenomeno degli affitti brevi in-

controvertibile e pronto a rispondere alle nuove sfide di un'economia cittadina basata sul turismo: «Penso che non sia una bolla ma un fenomeno strutturale. L'aumento delle presenze in albergo e bed and breakfast significa che la vocazione della città sta diventando una terziaria-turistica, con aumenti significativi e concreti di persone che hanno necessità di ospitalità».

Spinta a ristrutturare Centro storico rinato

Costruzioni. Leva decisiva accanto ai bonus fiscali
«Molti investimenti sull'onda del boom del turismo»

COMO

Una spinta alla riqualificazione degli edifici. La trasformazione di case, magari lasciate vuote per anni, in strutture per turisti destinate agli affitti brevi, comporta, nella maggior parte dei casi, attività di riammodernamento che cambiano il volto degli edifici e della città: «Certamente questa euforia legata al turismo ha portato alla riqualificazione di molti immobili – spiega l'avvocato Simona Cantoni di Confedilizia Como –. Molti proprietari hanno colto questa occasione come un incentivo per investire nella ristrutturazione delle loro proprietà».

Impulso al mercato

Un mercato quindi, quello dei bed and breakfast e degli affittacamere, che sta dando un impulso positivo al mercato immobiliare: «La legge regionale in materia – prosegue Cantoni – ha stabilito, ad esempio, una serie di dotazioni che hanno dato una grossa spinta al mercato dell'edilizia, come quelle relative ai bagni delle case per affitti turistici che, nell'allegato al testo, vengono trattate in maniera molto analitica».

Ristrutturazioni, quelle in atto, che interessano singoli appartamenti o palazzine intere, come nel caso delle strutture gestite da società esterne: «C'è un mercato che si mette in movimento – spiega Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como – e che aiuta la valorizzazione degli immobili. I proprietari partono con nuovi lavori perché ora si tende a non tenere più vuote le case». La tendenza alla ristrutturazione con fina-



Claudio Bocchietti

Detrazioni Irpef

La chance dei bonus sulle tasse

I proprietari che intendono sistemare edifici per affitti lunghi o brevi possono approfittare degli incentivi messi in campo per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili. Fino al 31 dicembre si può godere della detrazione fiscale, pari al 50% del costo dell'intervento e fino a un massimale di 96mila euro di spesa. Si tratta di detrazioni di imposta, con importi da scontare sull'Irpef (recupero in 10 anni). Per il 2018 è stato prorogato il bonus per mobili e elettrodomestici di classe energetica elevata, fino a un importo di 10mila euro e con una detrazione del 50%. Una misura che va ad agevolare i proprietari che vogliono trasformare un appartamento in casa vacanza.

lità di affitto non è una caratteristica solo del centro città ma anche dei paesi sul lago: «Tendenzialmente tutto il mercato edilizio sta dando attenzione sempre maggiore al discorso locazione. C'è grande interesse su questo, sicuramente per le case del centro, ma anche per quelle delle zone intorno al lago», spiega Veronica Airoldi di Ance Como.

Le agevolazioni

Le attività di ristrutturazione e riammodernamento degli edifici, che verranno poi affittati, passano innanzitutto dalla sistemazione degli impianti: «Ci sono magari case lasciate sfitte per molto tempo che non hanno impianti elettrici e gas a norma – prosegue Airoldi –. Questo è il primo passo da fare. Le agevolazioni fiscali offrono un volano e interventi, ad esempio, come la coibentazione e il cambio degli infissi garantiscono minor dispersione dal punto di vista energetico».

Una città che accoglie sempre più case per affitti brevi – se ne contano circa 460 solo a Como – con un centro che, secondo Airoldi, non rischia di diventare zona solamente per turisti: «Credo sia difficile che si presenti una possibilità di questo genere, nel centro restano residenti e uffici». Percezione che c'è, invece, in altre città e luoghi italiani come Firenze, Venezia e la Costiera Amalfitana. Solo in Toscana, nell'ultimo anno, le case su Airbnb sono aumentate di oltre l'80% (più di New York che registra un +53%). Secondo i dati Istat, in Italia sono 103mila gli appartamenti a disposizione dei turisti. Di questi, un terzo sono in Toscana. **E. Rod.**

Visite guidate alla Casa del fascio

Buona la prima

Si è tenuta sabato la prima giornata di visite guidate alla Casa del fascio promosse da Ance Como. Il pubblico è stato accompagnato da alcuni studenti del liceo Volta che gli edili hanno cooptato nell'ambito dell'alternanza scuola-lavoro. Assieme agli studenti, l'architetto **Alberto Artioli** (ex soprintendente lombardo), l'ingegner **Carlo Terragni**, **Paolo Donà**, delegato Ance, **Luca Ambrosini** ("fabbriciere" della Casa del Fascio) e **Davide Adamo**, che ha collaborato ai lavori di restauro.



Una delegazione in visita a Palazzo Terragni, ex Casa del fascio

Edilizia e trasporti, quanto lavoro nero

Il caso. Reso noto il bilancio dell'attività 2017 dell'Ispettorato del lavoro. Eseguiti 1.222 controlli in azienda. Il direttore: «Una vera giungla, in cui vige la legge del più forte». Stipendi non pagati per 2,5 milioni di euro

FRANCO TONGHINI

Non solo nero: un anno di attività dell'Ispettorato nazionale del lavoro ha fatto emergere nella nostra provincia numerose attività fatte di lavoratori che magari sono regolarmente assunti, ma che non altrettanto regolarmente sono pagati. Due milioni e mezzo la massa salariale fantasma non compresa in busta paga.

Una «zona grigia», insomma, molto più ampia di quel che si creda, nella quale non vengono rispettati per intero tutti i diritti dei lavoratori.

«Una vera giungla, nella quale vige la legge del più forte e dove vale il ricatto occupazionale, soprattutto nei confronti soggetti più deboli e meno tutelati» rivela il direttore **Alberto Gardina**, che ieri ha presentato, insieme con i carabinieri del Nucleo aggregati all'ispettorato, i risultati di un anno di controlli in aziende del territorio.

I settori più colpiti

«I settori peggiori sono quelli della ristorazione, dell'edilizia e dei trasporti» dice ancora il direttore. «È qui che si riscontra la maggior parte delle irregolarità, che non solo più solamente quelle del lavoro totalmente in nero, ma anche di lavoratori assunti che però vedono calpestati alcuni diritti fondamentali, quali la giusta retribuzione o il riconoscimento dei turni di riposo e delle ferie». E non è più solamente la figura

del datore di lavoro oppressore e prepotente, quasi un luogo comune, a emergere. Le società cooperative sono sempre più protagoniste di questo tipo di irregolarità. E, a sorpresa, gli ispettori hanno scoperto che anche nella pubblica amministrazione avvengono di queste prevaricazioni.

Un'altra novità di quest'anno, legata al cambiamento della normativa sul controllo dei lavoratori sui luoghi di lavoro, è l'elevato numero di richieste di autorizzazione per apparati di videocontrollo: sono stati 262, un vero boom. «La nuova legge non l'vieta, ma pone dei limiti - aggiunge ancora il direttore - Diciamo che è permesso laddove l'obiettivo è di tutelare il patrimonio aziendale, o dove è necessario anche per prevenire infortuni». In cifre, l'Ispettorato

ha eseguito, nel corso del 2017, 1.222 accessi in altrettante aziende del territorio, 214 dei quali con i carabinieri al seguito.

In tre quarti dei casi, cioè il 74%, sono state riscontrate irregolarità, con 389 persone denunciate. Una percentuale in salita rispetto al 2016, quando le irregolarità furono accertate nel 68% dei casi, fruttando sanzioni effettivamente introitate per 1 milione 221mila euro.

«Controlli mirati, abbiamo eseguito una scrematura per colpire dove sapevamo di poter trovare irregolarità» spiega il maresciallo maggiore **Vincenzo Tiralongo**, comandante del Nucleo carabinieri. E in effetti la percentuale delle irregolarità nelle 214 aziende dove sono intervenuti i militari sale al 98%.

I finti ristoranti giapponesi

La ristorazione è il settore nel quale i carabinieri sono maggiormente intervenuti: «Il fenomeno dei finti ristoranti giapponesi, in realtà gestiti da personale cinese, è purtroppo ormai dilagante».

Complessivamente la massa salariale irregolare accertata nel corso delle ispezioni del 2017 ammonta a 2 milioni e 460mila euro, un terzo dei quali, circa 850mila euro, costituiscono evasione alla contribuzione previdenziale dovuta all'Inps.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La direzione provinciale del lavoro in via Bellinzona



Un cantiere sotto sequestro ARCHIVIO



Alberto Gardina

■ Crescono le richieste per gli apparati di videocontrollo dei lavoratori

■ Non più solo datori "prepotenti" Problemi anche nella pubblica amministrazione

Focus Casa

Le nuove regole green



Nuove, riqualificate In casa entra il 50% di energia “verde”

Rinnovabili. Dal primo gennaio 2018 è scattato l'obbligo di coprire la metà del fabbisogno energetico di una casa con il ricorso a impianti e fonti green

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Due buone notizie per il settore delle costruzioni. E per le famiglie alle prese con la ristrutturazione delle proprie case. La prima: alla fine, dopo un anno di proroga in cui si è sospeso l'obbligo, da quest'anno in tutta Italia (in Lombardia era così già dal 2016) ristrutturare casa o costruire nuovi immobili sarà sempre più all'insegna dell'energia green e di minori consumi da fonte fossile.

La seconda: una casa più efficiente, di classe energetica più elevata potrà godere di un mercato del credito più favorevole e aumentare la propria valutazione di mercato dal 15 fino al 25%. Conseguenza, questa, della crescita nel mercato del credito del settore dei “mutui verdi”, prestiti il cui grande obiettivo è di sostenere interventi che aumentano la classe energetica degli immobili, sia nel caso di ristrutturazione, sia nell'eventualità di un acquisto. La

spinta in questa direzione è scattata il primo gennaio 2018, con l'obbligo di coprire il fabbisogno di energia di una casa nuova o degli immobili o abitazioni sottoposti a ristrutturazioni importanti con fonti di energia rinnovabili per almeno il 50% dei consumi previsti.

Con due sole eccezioni: nei centri storici l'obbligo è ridotto del 50% o non si applica qualora il progetto comporti scontro con il valore storico e artistico dell'edificio. E, seconda eccezione, negli edifici pubblici, dove al contra-

rio l'obbligo è incrementato del 10%.

Va sottolineato, comunque, che quest'obbligo, pur essendo stato sospeso per tutto l'anno scorso (con decreto Milleproroghe) fino al gennaio 2018 non ha riguardato la Lombardia. Questo vincolo infatti Palazzo Lombardia lo ha fatto scattare già dallo scorso gennaio 2016, con la legge che introduceva la cosiddetta casa nZeb, l'abitazione a emissioni zero. In quella legge, infatti, sono stati anticipati tutti i criteri e parametri

di efficientamento energetico per tagliare consumi e bollette nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazioni che coinvolgessero oltre il 50% della superficie totale dell'immobile.

Dal gennaio 2018 questo obbligo, quindi, scatta su tutto il territorio nazionale. Significa che tassativamente gli impianti di produzione di energia termica degli edifici realizzati o ristrutturati in base a progetti presentati dal 1° gennaio 2018 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e della metà (il 50%) della somma dei consumi totali previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

I criteri di efficienza

Restano invece vincolati ai vecchi parametri (proprio perché le disposizioni erano state rinviate di un anno), tutti i progetti presentati entro il 31 dicembre 2017, per i quali resta fermo il “vecchio” obiettivo di soddisfare con rinnovabili non il 50% ma il 35% dei consumi degli impianti termici. Intanto, arriva un'ulteriore precisazione dal ministero: per energia da fonti rinnovabili, la normativa definisce puntualmente quell'energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili: “energia eolica, solare, aerotermica (accumulata nell'aria ambiente sotto forma di calore), geotermica (immagazzinata sotto forma di calore nella crosta terrestre), idrottermica (immagazzinata nelle acque superficiali sotto forma di calore) e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas”. Una

Le nuove regole



L'obbligo energetico

Dal primo gennaio 2018

È scattato il primo gennaio 2018 l'obbligo di coprire il fabbisogno di energia di una casa nuova o degli immobili o abitazioni sottoposti a ristrutturazioni importanti con fonti di energia rinnovabili per almeno il 50% dei consumi previsti.



Le due eccezioni

Centri storici e edifici pubblici

Due eccezioni: nei centri storici l'obbligo è ridotto del 50% o non si applica qualora il progetto comporti scontro con il valore storico e artistico dell'edificio. Negli edifici pubblici invece l'obbligo è incrementato del 10%.



L'eccezione Lombardia

Vincoli già in vigore dal 2016

Questo vincoli in Lombardia sono già scattati dallo scorso gennaio 2016, con la legge che ha introdotto la casa nZeb, l'abitazione a emissioni zero. In quella legge sono stati anticipati tutti i criteri di efficientamento energetico.

precisazione: nel caso in cui non sia possibile rispettare questa norma, occorre comunque ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto all'indice di prestazione energetica complessiva.

Intanto una mano arriva dal fronte banche, con prestiti sempre più definiti “mutui verdi”. Di cosa si tratta? Sono finanziamenti con tassi e meccanismi di favore, una quota finanziata rispetto al valore dell'immobile superiore alla media di mercato (loan to value) e con l'effetto finale di aumentare il valore di mercato dell'immobile riqualificato del 15-20% almeno.

Il fronte banche

Per ora l'offerta del mercato va un po' in direzioni differenti: si parte da prestiti senza ipoteca per finanziare l'installazione dei soli pannelli fotovoltaici, fino a mutui per garantire interventi generici di ristrutturazione. Poi ci sono prodotti più specifici, mirati e relativi a interventi importanti sugli immobili. Tutti, comunque, sono offerti a tassi agevolati rispetto a quelli di mercato, le pratiche di istruttoria seguono standard leggermente differenti da quelli tradizionali. È questo un settore in decisa ascesa, anche perché ci si è accorti che le valutazioni degli immobili di classe A e B vengono sottostimate dai periti anche del 10-12% rispetto al loro valore reale. Mentre quelle di classe G e F – molto più costose in termini di energia consumata e quindi di bollette pagate – sono addirittura sovrastimate. Segno che la componente energetica di un immobile ancora non arriva a ricoprire il giusto peso e a incidere quanto dovrebbe sia nelle corrette relazioni di mercato, sia nelle pratiche di mutuo. Almeno per ora.

50%

IL FABBISOGNO

È il limite minimo della fornitura di energia green da garantire

35%

IL VECCHIO PARAMETRO

Per i progetti presentati entro il 2017 valgono i vecchi criteri

Economia

Salario minimo «Guadagno vero per i frontalieri»

Confine. Il direttore degli industriali del Canton Ticino prevede una diminuzione dello stipendio dei residenti «E oltre i 3.462 franchi le imprese non possono andare»

COMO

ENRICO MARLETTA

L'intenzione dei promotori del referendum, approvato tre anni fa, era quella di salvare il lavoro dei ticinesi e lottare contro il dumping retributivo. L'esito della battaglia sul salario minimo, perlomeno a sentire Stefano Modenini, direttore dell'Aiti (Associazione industrie ticinesi), rischia di essere molto diverso rispetto ai propositi iniziali.

La platea

In sintesi, un aumento mensile per chi ha uno stipendio al di sotto del minimo, alla lunga un danno per gli altri: «Il 93% dei lavoratori in Ticino percepisce stipendi superiori a quelli proposti dal governo cantonale -

dice Modenini - a beneficiare del salario minimo saranno circa 12-13mila persone, per due terzi frontalieri».

Ma in generale quali saranno le ricadute sul costo del lavoro? «Posto che la massa salariale non è una variabile che si può modificare a proprio piacimento, con il salario minimo una parte dei lavoratori (in gran parte frontalieri) avrà un beneficio, altri (quasi tutti residenti in Ticino) avranno un danno perché nel tempo il loro stipendio crescerà più lentamente oppure sarà ridotto in base alle necessità delle aziende di fare quadrare i conti. In termini generali ci sarà un appiattimento della curva delle retribuzioni» continua il direttore dell'Aiti.

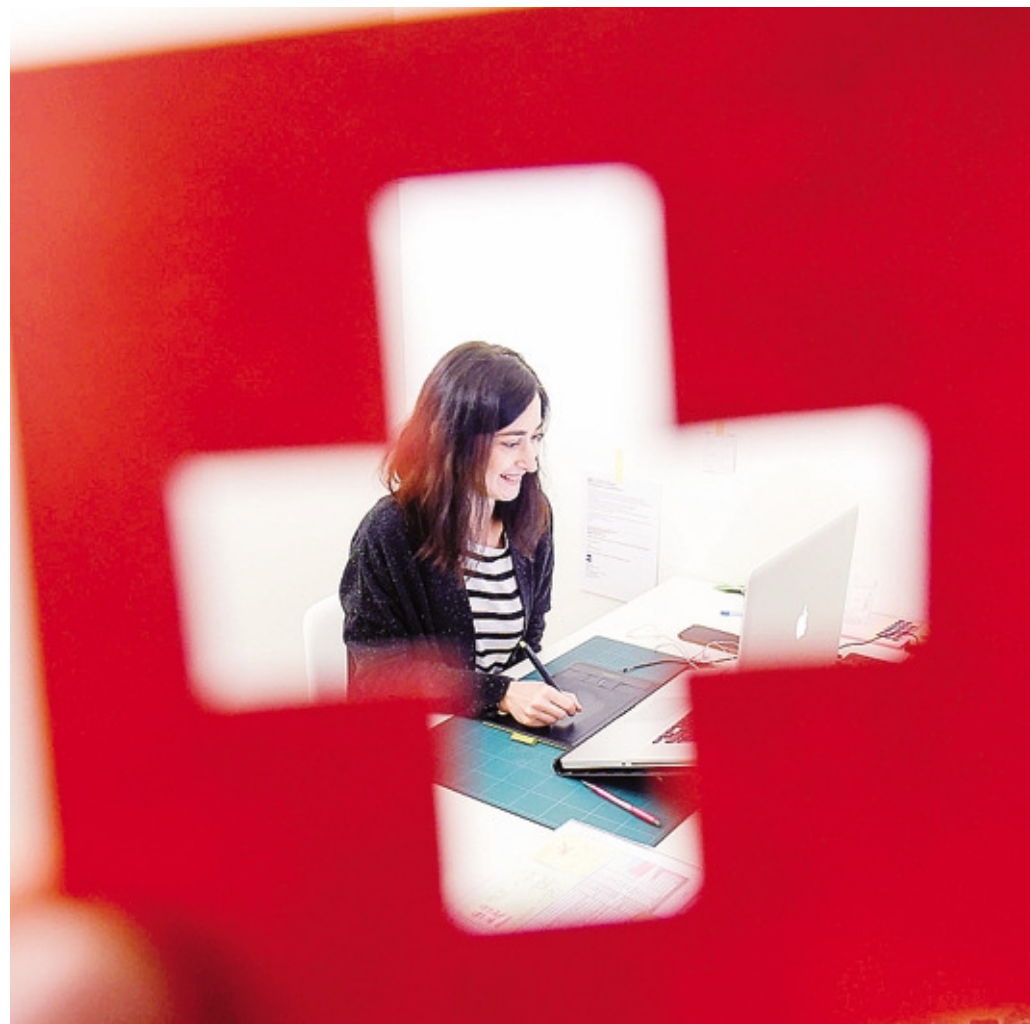
La proposta del governo è quella di fissare retribuzioni che vanno dai 18,75 ai 19,25 franchi lordi l'ora. Poco per i sindacati (l'Unia punta a 21 franchi), il massimo per il fronte degli imprenditori. Perché al di sopra di questa soglia, sostengono gli industriali, il sistema produttivo rischia di saltare per aria. A titolo di esempio, per un orario di lavoro settimanale di 41,5 ore, questi salari orari corrispondono ad un salario mensile (12 mensilità) di 3.372 franchi al mese per la soglia inferiore (18,75 franchi/ora) e 3.462 al mese per la soglia superiore (19,25

franchi/ora). Per un orario di lavoro settimanale di 40 ore, invece, i salari mensili si attestano a 3.250 franchi al mese per la soglia inferiore e 3.337 franchi per la soglia superiore. All'interno della fascia 18,75 - 19,25 viene calcolato il salario minimo orario lordo applicando la percentuale del 55% alla media salariale nazionale per settore economico.

«Noi sosteniamo la proposta del Governo, oltre non è sostenibile andare - dice ancora Modenini - immaginare un salario minimo al di sopra dei 20 franchi, come sostiene una parte del sindacato, non potrebbe non avere pesanti ricadute dal punto di vista occupazionale. L'Università di Lugano in uno studio commissionato dal Governo, ha stabilito che se il minimo fosse fissato a 21 franchi ci sarebbe una riduzione tra i 1.000 e i 1.500 posti di lavoro. Di sicuro il provvedimento non genererà sviluppo da questo punto di vista. Nel migliore dei casi, cioè adottando una soluzione equilibrata così come noi sosteniamo, con i salari minimi obbligatori l'occupazione dovrebbe rimanere ferma al palo».

I tempi

I timori si concentrano sulla tenuta delle piccole imprese dove i margini sono ridotti all'osso. I tempi di attuazione del



L'Aiti ha dato l'ok alla proposta del governo sul salario minimo

provvedimento al momento non sono definiti. Dopo la definizione della proposta del governo, la palla passa al parlamento. Quindi si aprirà la finestra per un eventuale referendum e per i ricorsi alla giustizia amministrativa. Una trafila che non si annuncia breve: «Almeno tre anni - prevede il direttore dell'Aiti - poi l'entrata in vigore in virtù di un meccanismo progressivo che è già previsto dalla legge stessa». I salari minimi non saranno applicati alle aziende e società che dispongono già di un contratto collettivo di lavoro con salari minimi obbligatori, anche qualora questi fossero al di sotto della soglia minima fissata per legge. «I sindacati sono in contraddizione - dice Modenini - chiedono i 21 franchi all'ora e poi firmano contratti collettivi che prevedono una retribuzione oraria inferiore».

Il precedente

È già in vigore a Neuchatel Respinti tutti i ricorsi

Non è una prima assoluta in Svizzera. Il salario minimo è già in vigore nel Giura ed a Neuchâtel. Alcuni mesi fa, in particolare, la legge adottata dal Cantone di Neuchâtel è stata confortata da una sentenza del Tribunale federale che ha respinto i ricorsi delle associazioni di imprese. A Neuchâtel il salario minimo annuale è di 41.759 franchi per una settimana lavorativa di 41 ore, ciò che corrisponde a dodici mensilità di 3.480 franchi.

Per i giudici, il salario minimo ha lo scopo di lottare contro il fenomeno dei working poor, ossia i lavoratori con un reddito

insufficiente per sostenere il costo della vita. Agli occhi del Tribunale, il legislativo di Neuchâtel ha voluto che una persona occupata al 100% non debba ricorrere all'aiuto sociale.

Il salario minimo è stato approvato anche nel canton Giura, come in Ticino però il provvedimento non è ancora entrato nella fase esecutiva.

A livello federale tutti i Cantoni e il popolo (76,3% dei votanti) nel maggio del 2014 avevano affossato l'iniziativa "per la protezione di salari equi" dell'Unione sindacale svizzera che prevedeva un minimo di 22 franchi all'ora.

■ La proposta del governo
Da 18,75 a 19,25 franchi all'ora

■ Interessati circa 12mila lavoratori
Due terzi di loro sono frontalieri

«Zona di confine, la politica ascolti Como»

Verso il voto

Pacchetto di richieste di Cna al futuro Governo
«Tassazione ridotta per competere con il Ticino»

Con le elezioni alle porte anche Cna scende in campo. La Confederazione nazionale dell'artigiano e della piccola e media impresa ha infatti stilato e presentato una serie di proposte – con temi che variano dal fisco all'innovazione, dalla formazione all'ambiente – per i candidati nazionali e regionali alle elezioni del prossimo 4 marzo. Cna del Lario e della Brianza fissa le sue priorità a livello locale, chiedendo, per il territorio comasco, l'attenzione dei candidati al governo della Lombardia su tre aree, zona di confine, turismo e cultura: «Sul territorio della nostra provincia ci sono alcune priorità specifiche che è bene evi-

denziare – spiega Enrico Benati, presidente di Cna del Lario e della Brianza – questa è infatti un'area con diverse caratteristiche che vanno gestite correttamente con una governance attiva affinché possano trasformarsi in risorse e strumenti per incrementare la competitività delle imprese».

Caratteristiche del nostro territorio da preservare e agevolare che, per Cna, non possono prescindere da un serio sviluppo infrastrutturale: «La provincia di Como è uno dei territori più densamente abitati in Lombardia – prosegue Benati – e la presenza di moltissime realtà commerciali e produttive crea la necessità di avere vie di trasporto fluide che non impongano lunghi tempi di percorrenza».

Nello specifico, Cna chiede la costruzione di nuove strade e lo sviluppo efficiente di quelle già presenti, con l'obiettivo

di rendere più rapido ed economico lo spostamento di merci e persone, in un'area che conta la presenza di importanti distretti manifatturieri costituiti per il 95% da micro e piccole imprese.

Per quanto riguarda le proposte sulla zona di confine tra Como e Canton Ticino, Cna punta l'attenzione sulla competitività delle imprese del nostro territorio: «Nella nostra zona – prosegue Benati – per dare più competitività alle imprese italiane occorre appianare le disparità di trattamento a cui vengono sottoposte queste ultime rispetto alle imprese elvetiche, operando la riduzione del costo del lavoro, della tassazione e la sensibile semplificazione degli adempimenti burocratici».

Le proposte ai politici in corsa toccano anche l'area relativa al turismo, con la richiesta di un sostegno al nuovo corso che la città di Como e il



Enrico Benati, presidente di Cna del Lario e della Brianza

territorio circostante stanno vivendo: «Alle storiche attività che caratterizzano questa terra – spiega Benati –, si è aggiunta una vocazione turistica che va sostenuta e stimolata, anche per la ricaduta positiva sulle imprese». Sostegno che Cna chiede alla politica anche riguardo alla cultura comasca,

con il riferimento ai monumenti, alle opere storico-artistiche e alle iniziative culturali della nostra zona, che «sarebbe opportuno sostenere e incentivare per la ricaduta positiva che queste manifestazioni hanno sull'economia locale».

Elena Roda

Casa, il mercato corre Grazie ad affitti brevi e agli immobili di pregio

Immobiliare. Segnali positivi dalle compravendite
Continua ad attirare investimenti il business turistico
Grande richiesta per il centro storico e la vista lago

COMO

Le compravendite a Como sono iniziate con il piede giusto. Sulla scia di un 2017 che già si è concluso con un incremento a doppia cifra rispetto all'anno precedente.

Dentro i dati

Aspettando il verdetto del Borsino immobiliare che certificherà quanto accaduto nei dodici mesi cruciali anche per confermare la tendenza di ripresa, altri dati si presentano incoraggianti. Ieri sul Sole24Ore un focus sulla città in particolare ribadiva la fase positiva del residenziale, a partire da questo avvio del 2018.

Un'espressione utilizzata in base a una considerazione – il costante incremento delle compravendite – e a un dato: il preconsuntivo sui volumi di vendita per lo scorso anno ha previsto un 10% in più di scambi.

Secondo Valeria Oddone, agente Re Max, il cuore di questo movimento favorevole è legato alla fascia di pregio. Quindi una clientela che spende, ma con attenzione e un occhio rivolto alla qualità. La fascia in questione vale per le proprietà sopra i 200 mila

euro e la tendenza sembra destinata a proseguire in questi mesi, è la diagnosi. Che mette a fuoco un altro fenomeno già emerso: ad andare bene sono i bilocali o i trilocali, inclusi nella fascia media. Quelli da 80-90 mila euro.

Procedono meglio, soprattutto – prendendo in esame il capoluogo – in zone dotate di buoni collegamenti, come la stazione. L'elemento emerso nelle scorse settimane viene qui confermato in maniera ancora più consistente. A voler acquistare sono anche gli imprenditori del settore turistico, quelli che vogliono investire sugli affitti brevi. Bed and breakfast e affittacamere sono ugualmente a caccia del giusto affare per poter avviare o crescere: prediletti gli appartamenti sopra i 150 metri quadrati. In questo caso, un aspetto cruciale è la

posizione proprio con attenzione alle esigenze dei turisti. Quindi in centro città e se c'è la vista lago ancora meglio. Sempre secondo questi esperti ormai la maggior parte della città vede un sostanziale equilibrio per i prezzi di vendita. Dove si può ottenere tracce di ribassi è più verso la periferia o nei Comuni che confinano con Como.

Nei quartieri

In questa fase la Città murata vede una crescita della domanda, non dell'offerta. Oggi un appartamento usato signorile ha un prezzo di 2.600 euro al metro quadrato, uno medio di 2.300. Se andiamo sul nuovo o ristrutturato, si sale di mille euro netti. Per gli affitti, un bilocale può valere 600 euro al metro quadrato, un trilocale 710.

Nella classifica delle quotazioni, segue la zona dei Giardini – Villa Olmo, anch'essa più richiesta e qualcosa sotto il precedente caso: 2.300 e 1.900 euro per l'usato, nell'altro caso si va dai 2.700 ai 3.300. L'affitto può andare da 550 euro a 700.

Seguono Borghi (2.100 euro di massima per l'usato, 2.750 per

Como zona per zona

Trend di mercato, prezzi al mq e canoni d'affitto mensili in euro (bilocali 60-70 mq) e trilocali (80-90)

	domanda	offerta	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			signorile	medio	signorile	medio	bilocale	trilocale
CENTRO								
Città murata	↑	↓	2.600	2.200	3.700	3.300	600	710
Giardini - Villa Olmo	↑	↓	2.300	1.900	3.300	2.700	550	700
Borghi	↑	=	2.100	1.600	2.750	2.400	450	650
Borgo Vico	=	=	1.900	1.400	2.600	2.300	420	560
Camnago Volta	=	↑	1.600	1.000	2.100	1.900	380	500
Garzola	↑	=	1.800	1.350	2.500	2.200	410	540
SEMICENTRO								
Caserme - Comosole - Col di Lana	=	↑	1.700	1.200	2.300	2.100	400	530
PERIFERIA								
Lora	↑	=	1.500	1.150	2.200	1.950	400	520
Camerlata	=	=	1.400	1.000	2.000	1.800	370	480
Breccia	↑	=	1.150	980	1.900	1.700	350	470
Rebbio	=	=	1.050	940	1.800	1.600	340	460
Albate	=	=	1.400	1.100	2.000	1.900	380	480
Ponte Chiasso	↓	=	1.050	950	1.800	1.400	340	460
Monte Olimpino	↓	↑	1.400	1.000	2.000	1.750	370	470
Sagnino	=	↑	1.450	1.050	2.100	1.900	380	490
Tavernola	=	=	1.600	1.200	2.250	2.000	410	520
VISTA LAGO								
Via per Brunate - Via Prudenziaria - Via Torno - Via Crispi - Viale Geno	↑	=	2.700	2.400	3.800	3.000	580	720

Fonte: Elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Grimaldi, Immobiliare.it, Tecnocasa

L'EGO

Fonte: Elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Grimaldi, Immobiliare.it, Tecnocasa

L'EGO

nuovo o ristrutturato), Borgo Vico (1.900, 2.600), Camnago Volta (1.600 massimo, 2.100, l'unico in questa fascia con offerta in crescita e domanda stabile) e Garzola (1.800 e 2.500).

In semicentro si viaggia sui 1.700-2.300 euro (con affitti tra i 400 e i 530), mentre la periferia ha il massimo di Tavernola (1.600

l'usato, 2.250 il nuovo o ristrutturato, sempre nel signorile) e il minimo di Rebbio e Ponte Chiasso (1.050, 1.800). Naturalmente, il top dei prezzi è per la vista lago: qui si viaggia dai 2.700 euro ai 3.800 per l'acquisto, mentre gli affitti sono più in linea con il centro (580-720).

M. Lua.

ATTUAZIONE DEL CODICE APPALTI. Nello schema del provvedimento meno specificazioni - Arriva la contabilità computerizzata

Sospensione cantiere, contabilità e Sal: le indicazioni del Mit al direttore lavori

DI LAURA SAVELLI

Con questo articolo prosegue l'analisi del decreto ministeriale sulla direzione lavori. Il precedente articolo - che ha trattato le cause di incompatibilità del ruolo di direttore dei lavori, le variazioni contrattuali e le riserve - è stato pubblicato sul precedente numero di Edilizia e Territorio (3/2018).

In questo secondo step, continueremo ad analizzare i principali contenuti del provvedimento, nell'attesa che il testo del decreto riceva i pareri di rito e venga definitivamente approvato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

SOSPENSIONE DEI LAVORI

Sotto il profilo della sospensione contrattuale, la disciplina contenuta nelle linee-guida sembra essere ancora più scarna rispetto a quella dettata per le varianti e per le riserve, in quanto non riproduce neanche tutte le regole del precedente Regolamento; e quindi - mancando all'appello tali previsioni - si potrebbe verificare il rischio di vuoti legislativi. Una prima incertezza si presenta innanzi tutto dinanzi alla individuazione dei casi che possono causare una sospensione dei lavori.

In questo senso, l'articolo 107, comma 1, del Codice (e, prima ancora, l'articolo 158, commi 1, 3 e 4, del Dpr n.207/2010), riprende il principio tradizionale in base al quale, nelle ipotesi indicate dalla stessa disposizione, il direttore dei lavori può disporre la sospensione, redigendo un verbale, da inviare al Rup entro i successivi cinque giorni, nel quale devono essere riportate tutte le informazioni elencate dalla norma, ossia le ragioni che hanno determinato l'interruzione, le cautele adottate fino alla ripresa, nonché la consistenza della forza lavoro e dei mezzi d'opera esistenti in cantiere al momento della sospensione.

A tal riguardo, però, il primo comma dell'articolo 107 del Codice prende in considerazione - a differenza del Dpr n.207/2010 - le "circostanze speciali" che impediscono in via temporanea la prosecuzione dei lavori a regola d'arte (non prevedibili al momento della stipula del contratto), le quali dovrebbero includere presumibilmente i casi di forza maggiore o delle avverse condizioni climatiche, menzionati invece in via espressa dall'articolo 159, comma 1, del Regolamento; mentre, nel successivo comma 2, sono contemplate anche le sospensioni disposte per ragioni di necessità o di pubblico interesse, tra cui l'interruzione di finanziamenti

per esigenze di finanza pubblica, come nella precedente precisazione contenuta nell'articolo 158, comma 2, del Dpr n.207/2010.

Nell'elencazione, mancano però le diverse ipotesi di modifiche contrattuali, vale a dire tutte quelle situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una perizia di variante in corso d'opera e che possono richiedere, di conseguenza, una sospensione dei lavori, e che prima - non a caso - erano menzionate dall'articolo 159, comma 2, del Regolamento come possibili ipotesi sospensive delle prestazioni: ragioni per cui, le indicazioni ministeriali avrebbero dovuto offrire una disciplina di maggior dettaglio sotto tale profilo.

Al di là di questa mancanza, il provvedimento riprende in prima battuta dall'articolo 158, comma 5, del Dpr n.207/2010 la previsione secondo cui il direttore dei lavori, durante il periodo di sospensione, dispone visite periodiche al cantiere per accertare le condizioni delle opere e la presenza eventuale di manodopera e macchinari eventualmente presenti, e dà le disposizioni necessarie a contenere macchinari e mano d'opera nella misura strettamente necessaria per evitare danni alle opere già eseguite e per facilitare la ripresa dei lavori.

Dopodiché, il testo del decreto introduce una disciplina di dettaglio con riferimento al comma 6 dell'articolo 107 del Codice, il quale stabilisce che, in caso di sospensioni totali o parziali disposte per cause diverse da quelle menzionate, l'impresa può chiedere il risarcimento dei danni subiti, che deve essere quantificato sulla base di quanto previsto dall'articolo 1382 del codice civile e "secondo criteri individuati nel decreto di cui all'articolo 111, comma 1". A tal ultimo riguardo, pertanto, il provvedimento stabilisce che il contratto deve contenere una clausola penale in cui il risarcimento dovuto all'esecutore sia quantificato secondo i seguenti criteri:

- i maggiori oneri per spese generali infruttifere si ottengono sottraendo all'importo contrattuale l'utile di impresa nella misura del 10 per cento e le spese generali nella misura del 15 per cento, e calcolando sul risultato la percentuale del 6,5 per cento; dopodiché, tale risultato va diviso per il tempo contrattuale e moltiplicato per i giorni di sospensione;
- la lesione dell'utile è riconosciuta coincidente con la ritardata percezione dell'utile di impresa, nella misura pari agli interessi legali di mora di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, computati sulla percentuale del 10 per cento, rapportata alla durata della illegittima sospensione;

- il mancato ammortamento e le retribuzioni inutilmente corrisposte sono riferiti rispettivamente al valore reale, all'atto della sospensione, dei macchinari esistenti in cantiere e alla consistenza della mano d'opera accertati dal direttore;
- la determinazione dell'ammortamento avviene sulla base dei coefficienti annui fissati dalle vigenti norme fiscali.

In aggiunta, il decreto specifica anche che la sospensione parziale dei lavori determina altresì il differimento dei termini contrattuali pari a un numero di giorni determinato dal prodotto dei giorni di sospensione per il rapporto tra ammontare dei lavori non eseguiti per effetto della sospensione parziale e l'importo complessivo dei lavori previsto nello stesso periodo secondo il cronoprogramma.

Per la restante parte, il provvedimento offre poi soltanto alcune indicazioni procedurali per la ripresa dei lavori, già desumibili dall'attuale disciplina codicistica e dalla precedente normativa regolamentare. Analogamente all'articolo 107, comma 3, del Dlg n.50/2016, anche le linee guida ribadiscono che, non appena cessate le cause della sospensione, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al Rup, affinché quest'ultimo possa disporre la ripresa dei lavori e indicare il nuovo termine contrattuale.

Mentre, in linea con i precedenti articoli 158, comma 6, e 159, comma 3, del Dpr n.207/2010, il Mit riformula le previsioni, in base alle quali, entro cinque giorni dalla disposizione di ripresa dei lavori, il direttore dei lavori procede alla redazione del verbale di ripresa dei lavori, che deve essere sottoscritto anche dall'impresa affidataria e deve riportare il nuovo termine contrattuale indicato dal responsabile del procedimento; così come, nel diverso caso in cui sia l'appaltatore a ritenere cessate le cause sospensive e il Rup non abbia ancora disposto la ripresa dei lavori, il provvedimento specifica nuovamente che la stessa impresa può diffidarlo a dare le relative disposizioni al direttore dei lavori affinché vi provveda, fermo restando che la stessa diffida continua a costituire condizione necessaria per l'iscrizione della riserva all'atto della ripresa, qualora l'impresa intenda far valere l'illegittima maggiore durata della sospensione.

Infine, le linee guida chiudono il cerchio con un accenno alla sospensione illegittima, rispetto alla quale si limitano tuttavia ad affermare che il direttore dei lavori è responsabile

per aver ordinato eventuali interruzioni dei lavori per circostanze non contemplate dall'articolo 107 del Codice.

CONTROLLO CONTABILE E AMMINISTRATIVO

La parte finale delle linee guida è dedicata alla disciplina della contabilità dei lavori, e quindi alla riscrittura dell'intero Titolo IX della Parte II del Dpr n.207/2010, che sarà definitivamente abrogato non appena il provvedimento entrerà in vigore. E ciò, sul presupposto che al direttore dei lavori è affidato anche il controllo contabile del contratto.

Pertanto, il decreto del Mit esordisce affermando - sulla scorta dell'articolo 180, commi 1 e 2, del Regolamento - che il direttore dei lavori effettua il controllo della spesa relativa all'esecuzione dell'opera, mediante la compilazione, con precisione e tempestività, dei documenti contabili, in quanto atti pubblici a tutti gli effetti di legge.

In particolare modo, la registrazione delle attività deve avvenire in contemporanea rispetto all'accadere dei fatti - procedendo quindi di pari passo con l'esecuzione - affinché il direttore dei lavori possa sempre:

- rilasciare gli stati d'avanzamento dei lavori entro il termine fissato dai documenti di gara e dal contratto, per l'emissione dei certificati di pagamento degli acconti da parte del Rup;
- controllare lo sviluppo dei lavori e impartire tempestivamente le disposizioni per la relativa esecuzione entro i limiti delle somme autorizzate.

Fatta eccezione per le liste settimanali - non richiamate dal provvedimento - anche l'elenco dei documenti contabili sembra essere rimasto inalterato rispetto alle previsioni dell'articolo 181 del Regolamento.

GIORNALE DEI LAVORI

Primo fra tutti, ad esempio, il giornale dei lavori. In questo documento, la cui disciplina è ricavata fedelmente dall'articolo 182 del Regolamento, sono annotati, ogni giorno, tutte le informazioni relative all'andamento delle lavorazioni - elencate nel dettaglio dalle linee guida - che possono essere effettuate anche dagli assistenti del direttore dei lavori, fermo restando che quest'ultimo è sempre tenuto a verificarne l'esattezza, ad aggiungere osservazioni, prescrizioni e avvertenze, e ad apporre data e firma, di seguito all'ultima annotazione dell'assistente; allo stesso modo, nessuna differenza di rilievo sembra notarsi anche con riferimento al registro di contabilità, che è il documento riassuntivo

dell'intera contabilizzazione dell'opera.

In maniera analoga agli articoli 188 e 189 del Regolamento, tale documento contiene le trascrizioni delle annotazioni presenti nei libretti delle misure, unitamente alle domande che l'appaltatore ritiene di fare e alle motivate deduzioni del direttore dei lavori, e deve essere sottoscritto dall'appaltatore in occasione di ogni stato di avanzamento.

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI

Nell'elenco degli atti contabili, compare naturalmente anche lo stato di avanzamento lavori che è - come già prevedeva l'articolo 194 del Regolamento - il documento, ricavato dal registro di contabilità e rilasciato dal direttore dei lavori nei termini e secondo le modalità indicati nella documentazione di gara e nel contratto, funzionale al pagamento delle rate di acconto.

Nello stato di avanzamento sono pertanto riassunte tutte le lavorazioni e le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino al momento della sua emissione, e precisati i corrispettivi maturati, gli acconti già corrisposti e di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci.

Dell'intera disciplina della contabilità dei lavori in economia, contenuta nel Capo II del Titolo X della Parte II del Regolamento, resta invece in piedi soltanto l'articolo 210.

Pertanto, rispetto ai lavori di importo inferiore a 40mila euro, resta consentita una contabilità semplificata, mediante apposizione, sulle fatture di spesa, di un visto del direttore dei lavori, finalizzato ad attestare la corrispondenza del lavoro svolto con quanto fatturato, tenendo conto dei lavori effettivamente eseguiti. E, come in passato, anche il certificato di regolare esecuzione può essere sostituito con l'apposizione del visto del direttore dei lavori sulle fatture di spesa.

OBBLIGO DI CONTABILITÀ COMPUTERIZZATA

Un'ultima indicazione delle linee guida riguarda infine la contabilità computerizzata che, fino ad oggi, è stata prevista dal Regolamento come una mera possibilità di tenuta degli atti contabili. Nel provvedimento del Mit, invece, sembra diventare una regola, nel senso cioè che viene disposto che la contabilità dei lavori debba essere effettuata mediante l'utilizzo di strumenti elettronici, anche nel caso in cui la direzione dei lavori sia affidata a professionisti esterni. ■