

GL /XQHGu QRYHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	18/11/2024	<i>Asset green, serve il 30% in piu' di investimenti (L.Cavestri)</i>	3
29	Il Sole 24 Ore	18/11/2024	<i>Correttivo codice appalti, una prima apertura alle pmi (G.Scognamiglio)</i>	5
I	Italia Oggi Sette	18/11/2024	<i>Appalto lumaca ma senza colpa (P.Cavallero)</i>	6
Rubrica Lavoro				
9	Il Sole 24 Ore	18/11/2024	<i>Certificazione delle competenze e transizione green: le nuove sfide</i>	7
74	Italia Oggi Sette	18/11/2024	<i>Le Stem e il futuro</i>	8
75	Italia Oggi Sette	18/11/2024	<i>Green e digitale per aggiornarsi (A.Longo)</i>	9



Real Estate 24

Asset green, serve il 30% in più di investimenti

Laura Cavestri — a pag. 18

Laura Cavestri

Quello in sostenibilità è da tempo un investimento necessario per mantenere il valore degli asset immobiliari e spingerne la loro liquidità. Ma quanto pesano i rischi e i costi della transizione climatica in Europa?

A fare il punto è l'ultimo report di Aew, che utilizza il *Carbon risk real estate monitor* (Creem) per analizzarli in relazione agli immobili commerciali in Europa, coprendo 196 segmenti di mercato in 20 Paesi e cinque asset class.

Europa lontana dai target

Secondo lo studio, per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione dell'Accordo di Parigi, è necessario aumentare di circa il 30% gli investimenti legati all'efficiamento energetico portandoli dallo 0,15% allo 0,19% all'anno rispetto a quanto previsto nel 2023.

A fronte di un rendimento annuo previsto dell'8,8% per il periodo 2024-2028 per l'immobiliare europeo, questo aumento dovrebbe risultare comunque sostenibile per gli investitori

Nel dettaglio, i centri commerciali e gli immobili logistici detengono aumenti e costi di retrofit più elevati: per i primi, l'onere è cresciuto di 4 punti base in un anno, con un costo medio di riqualificazione energetica di 18 euro al mq; per i secondi, la spesa è

aumentata di 54 punti base, con costi medi di retrofit di 17 euro al mq.

Questo incremento significativo è principalmente dovuto all'aumento dei tassi di interesse, che ha ridotto il valore del capitale del 9%, gonfiando gli investimenti legati alla transizione climatica. I costi di adattamento, infatti, sono calcolati come percentuale del valore del capitale. Al contrario, gli uffici e il settore residenziale hanno registrato valori di investimento più contenuti, attorno a 10 euro al mq, grazie a un maggiore controllo dei consumi da parte degli occupanti.

Lo studio accende anche un faro sul mercato del sud Europa, evidenziando come sia il mercato spagnolo, sia quello italiano, siano in ritardo rispetto alla media europea nel ridurre le emissioni del comparto immobiliare, principalmente a causa dell'alto consumo energetico legato all'uso intensivo della climatizzazione durante i mesi più caldi. Anche Francia e Regno Unito, pur essendo in una posizione migliore, necessitano ancora di ulteriori sforzi per allinearsi alle direttive europee.

«Sulla base della nostra ultima analisi - ha detto Hans Vrensen, *head of research & strategy Europe* di Aew - gli ulteriori investimenti di capex di ammodernamento, necessari per raggiungere i target ambientali, sono gestibili per il settore, nonostante l'aumento dei costi. Gli investitori dovrebbero essere ancora in grado di ottenere interessanti rendimenti adeguati al rischio, soprattutto conside-

rando che, in Europa, il settore potrebbe essere in ritardo rispetto al raggiungimento degli obiettivi».

I costi del residenziale in Italia

Per quanto riguarda l'Italia - secondo i dati della Community Smart Building di The European House - Ambrosetti - limitando l'analisi alla sola riconversione smart degli edifici residenziali più vetusti (4,9 milioni costruiti tra il 1946 e il 1976), la decarbonizzazione del patrimonio richiederebbe investimenti pari a circa 330 miliardi di euro.

L'efficiamento degli edifici residenziali può portare ad una riduzione di circa il 29% dei consumi energetici, fino al 5% dei consumi idrici e fino al 24% delle emissioni di CO₂, pari a circa 12 milioni di tonnellate di CO₂ all'anno. Tali interventi di riqualificazione smart porterebbero ad un risparmio complessivo annuo di 17-19 miliardi di euro, che corrispondono a circa il 15-19% delle spese per consumi energetici delle famiglie italiane.

Secondo il Cresme, attraverso interventi di efficientamento energetico e riqualificazione smart, un'abitazione ristrutturata vale oggi il 44,3% in più di una casa da ristrutturare (ri-

spetto al 30,5% di valore in più che poteva avere nel primo semestre 2018). Inoltre, il valore delle case ristrutturate è maggiore nei luoghi non turistici fuori dall'area metropolitana (+50,8% nel 2023 rispetto al +42,4% nel 2018), dove i prezzi delle case sono più bassi, mentre è minore nelle città metropolitane, dove i prezzi delle case da ristrutturare sono più alti (+32% nel 2023 rispetto al 13% nel 2018).

Invece, sempre Cresme, in media dal 2018 ad oggi, la mancata riqualificazione dell'abitazione ha comportato una perdita di valore di mercato pari al 17% (da 1.550 euro al mq nel 2018 a 1.290 nel 2023).

Il punto di vista della logistica

Nel settore della logistica invece - come emerge dallo *European logistics and supply chain sustainability report 2024* di Panattoni, realizzato con lo studio legale internazionale Hfw su un campione di oltre cento imprese di settore in 16 Paesi - il 42% delle aziende sarebbe disposto a pagare un affitto equivalente al risparmio totale sui costi operativi per spostare le operazioni in un edificio "verde" da un edificio che non lo è.

Quasi due terzi delle aziende logistiche continuano ad affrontare le sfide legate ai costi finanziari delle soluzioni sostenibili e più della metà suggerisce che costi inferiori o incentivi finanziari per l'implementazione migliorerebbero gli sforzi della propria azienda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quasi i due terzi delle imprese logistiche si dice alle prese con gli oneri finanziari delle soluzioni «smart»

Per il Cresme, oggi, in Italia, una casa smart ed efficiente vale il 44% in più di una vetusta



Ecosistema.
Facciata di
una casa a Berlino
Kreuzberg.
Il verde migliora
il clima, protegge
da caldo e freddo
e tutela la fauna

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il Sole 24 ORE
del martedì

Gli italiani uscirà
L'esplosione al top
per chi vuole vivere
o lavorare all'estero

Tagli ai bonus per single e lavori in casa

LA PALMA LAMISIA È NEL TRESEMIENTE PIÙ LOGGERS

LA PALMA LAMISIA È NEL TRESEMIENTE PIÙ LOGGERS

Real Estate 24

Sostenibilità degli asset, serve il 30% in più di investimenti

SI USE
UN VIAGGIO AL CENTRO
DELL'ECONOMIA UMANA

159329



L'analisi

CORRETTIVO CODICE APPALTI, UNA PRIMA APERTURA ALLE PMI

di **Gustavo Piga** e **Gaetano Scognamiglio**

Su queste pagine, circa 8 mesi fa, evocando la necessità di «pensare in piccolo» come richiesto dallo Small Business Act europeo per una politica industriale volta a favorire la crescita delle piccole imprese, avevamo ribadito l'esigenza di partire dal mondo degli appalti pubblici, permettendo di riservare le gare sotto soglia italiane alle micro, piccole e medie imprese europee, come avviene dal lontano 1953 negli Stati Uniti.

Fino a oggi l'Italia è tra gli Stati più discriminatori dell'Unione quanto ad appalti, visto il crescente dominio delle procedure di centralizzazione che rendevano impari la competizione in gara per le nostre piccole. Le politiche dei lotti introdotte dalle centrali di acquisto e incoraggiate dal Codice erano state un inutile rimedio, vista la loro dimensione comunque inaccessibile.

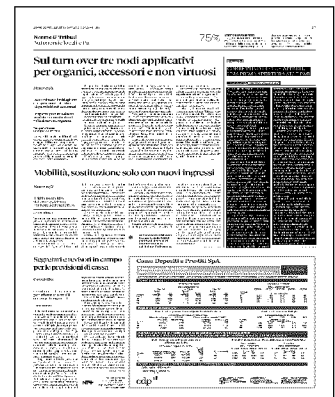
Siamo quindi soddisfatti nel vedere finalmente avvicinarsi il risultato con l'articolo 19 del correttivo al Codice Appalti, che prevede la possibilità per le stazioni appaltanti di «riservare il diritto di partecipazione alle procedure di appalto e a quelle di concessione a piccole e medie imprese» per gli affidamenti sotto soglia. Una rivoluzione epocale, che introduce una condizione necessaria affinché la politica degli appalti assuma carattere di politica industriale volta a supportare la parte dominante della nostra economia, fatta di Mpmi, nella sua crescita dimensionale da tanto auspicata.

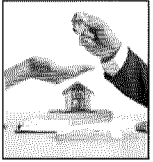
La proposta del Governo avvicina dunque l'Italia alle pratiche prevalenti negli Usa, dove riservare gare ai soli «juniores» (come si fa nello sport) equivale a favorire i più «giovani e piccoli», così da permettere la crescita dei futuri talenti non più ostacolati da un confronto impari con i più grandi. Siamo ancora tuttavia lontani dall'efficacia del modello statunitense e resta in piedi l'esigenza di

permettere di passare da una condizione necessaria (l'approvazione dell'articolo 19) a una serie di condizioni sufficienti affinché effettivamente il tasso di vittoria (e non solo di partecipazione!) e di sviluppo delle Pmi cresca in maniera significativa, permettendo la ripresa del Paese. L'articolo 19 introduce la possibilità e non l'obbligo di riserva e, in ogni caso, barriere d'ingresso come la crescente richiesta di certificazioni potrebbero rendere ancora inaccessibili le gare alle Mpmi.

Andrebbero previsti - come negli Usa - obiettivi quantitativi da raggiungere per le Pa in termine di aggiudicazioni alle Mpmi e adeguati strumenti di monitoraggio e di verifica. Uno strumento per complementare il supporto strategico a questa innovazione normativa potrebbe essere il Ddl annuale per le Mpmi, la cui agognata prima versione dopo quasi 15 anni di attesa è stata annunciata a inizio anno dal ministro per le Imprese e il Made in Italy, non avendo peraltro a oggi notizie sul suo stato di avanzamento. Questa si potrebbe far carico, oltre che del monitoraggio degli obiettivi, di un problema sostanziale, quello della formazione congiunta di imprese e stazioni appaltanti, utilizzando esperienze di successo come quelle realizzate in Sardegna.

Rimane il problema dell'adeguata formazione a regime di stazioni appaltanti e Rup, che sembra stia per decollare con l'attuazione dell'articolo 63, comma 10 del Codice dei contratti per l'accreditamento dei soggetti abilitati, ma è penalizzata con i recenti tagli delle pur limitatissime risorse già destinate alle nostre migliori Università per la formazione di livello, stornate per destinarle a formazione on-line di base; inutile spreco a fronte di sfide strategiche complesse come quelle che pone, tra gli altri, il rapido dispiegarsi del Pnrr.





ESIMENTI

Appalto lumaca ma senza colpa

Cavallero a pag. IV

La Cassazione sui casi in cui l'impossibilità della prestazione costituisce causa di esonero

Appalto lumaca ma senza colpa

Il debitore deve tuttavia dare prova della normale diligenza

DI PAOLA CAVALLERO

In materia di responsabilità contrattuale, per il solo fatto dell'inadempimento c'è una presunzione di colpa in capo al debitore superabile mediante la prova dello specifico impedimento che abbia reso impossibile la prestazione o, almeno, la dimostrazione che, qualunque sia stata la causa dell'impossibilità, la medesima non possa essere imputabile al medesimo. Peraltro, perché l'impossibilità della prestazione costituisca causa di esonero del debitore da responsabilità, non basta eccepire che la prestazione non possa eseguirsi per fatto del terzo, ma occorre dimostrare la propria assenza di colpa con l'uso della diligenza spiegata per rimuovere l'ostacolo frapposto da altri all'esatto adempimento.

E' quanto enunciato con l'ordinanza n. 27702 del 25.10.2024 con la quale la Suprema Corte, sezione 2 civile, ha accolto l'impugnazione e cassato la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Catania che, in diversa composizione, procederà ad un nuovo esame della causa uniformandosi ai principi di seguito svolti. La vicenda sulla quale la Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi si colloca nell'ambito del giudizio promosso innanzi il Tribunale di Catania

che dichiarava risolto, con i conseguenti obblighi restitutori, il contratto avente ad oggetto la permuta-vendita ed appalto di un immobile per grave inadempimento della Società appaltatrice in ordine alla realizzazione e alla consegna ai venditori, entro il pattuito termine triennale decorrente dal rilascio della concessione edilizia, di alcune unità immobiliari costituenti corrispettivo di vendita e di appalto, avendo quest'ultima realizzato alla scadenza di detto termine soltanto un parziale sbancamento. In sede di gravame, la Corte d'Appello di Catania rigettava l'appello. Interposta impugnazione sulla base di tre motivi, in questa sede rilevano le doglianze svolte con il secondo.

La Suprema Corte ha rilevato come "ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive ai sensi dell'art. 1453 c.c., non sia sufficiente la sussistenza di un inadempimento caratterizzato da gravità, ma occorre altresì, che questo, quand'anche in presenza di una clausola risolutiva espressa, sia imputabile a dolo o quantomeno a colpa del debitore, non essendo sufficiente, perché sia ravvisabile la responsabilità di quest'ultimo, la sua diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. mediante richiesta fatta per iscritto dal creditore". Gli Ermellini hanno avuto modo di affermare, quanto al primo requisito, che "l'importanza delle inadempienze di

una delle parti va valutata non isolatamente, ma nel suo complesso, dovendo intendersi non in senso generico, cioè in relazione alla stima di un danno avulso dagli specifici interessi violati, ma in relazione all'attitudine dell'inadempimento a turbare, reagendo sulla causa del contratto, l'equilibrio contrattuale, quale risulta dalle clausole cui i contraenti hanno attribuito valore maggiore ed essenziale, sotto un profilo oggettivo, in relazione alla funzione economico-sociale del contratto, o soggettivo, in relazione a particolari interessi dei contraenti medesimi". Nel quadro delle reciproche obbligazioni facenti carico alle parti e dell'impegno di cooperazione previsto per contratto, proseguono i giudici di Piazza Cavour, "l'inadempimento o il ritardo adempimento sia considerato colposo o doloso, configurandosi soltanto così, ai sensi dell'art. 1218 c.c., la responsabilità del debitore (...) la quale deve, dunque, escludersi quando costui provi che l'inadempimento o il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione sia determinato dall'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (...), ossia dimostri la sussistenza di circostanze obiettivamente apprezzabili, idonee a far escludere l'elemento psicologico". Sulla scorta di tali principi, prosegue la Cassazione, la risoluzione del contratto a carico del debitore può pronunciarsi soltanto

quando sussista la responsabilità del debitore nei termini sopra precisati, ma non anche quando quest'ultimo superi la presunzione di colpevolezza, deducendo e provando che, nonostante l'uso della normale diligenza, non è stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili, e, per il tramite di risultanze positivamente apprezzabili, sia chiara l'incolpevolezza dell'inadempimento. Argomentano gli Ermellini che il Collegio distrettuale è incorso in errore limitandosi ad affermare che "la consapevolezza, in capo alla società, della presenza della cabina elettrica sul fondo interessato dalle lavorazioni dell'appalto e l'assunzione, da parte della stessa, di procedere agli opportuni accordi con la società elettrica per la sua eliminazione o il suo spostamento, in uno con l'assunzione dell'obbligo, nonostante ciò, della consegna del bene nel termine di tre anni, fosse in sé sufficiente per 'elidere' l'inadempimento, così valutando incondizionatamente il contenuto di quell'obbligo". I giudici di merito non hanno affrontato la diversa questione dell'imputabilità alla debitrice della violazione del termine pattuito di cui all'art. 1218 c.c. Il giudice del rinvio dovrà riesaminare la vicenda alla luce delle dedotte doglianze non avendo la Corte distrettuale fatto buon governo dei principi succitati.

— © Riproduzione riservata —





Certificazione delle competenze e transizione green: le nuove sfide

Prospettive per il futuro

La platea dei beneficiari potrebbe allargarsi ad autonomi e piccoli datori

La terza edizione del Fondo nuove competenze, lo strumento nato nel 2020 per sostenere la riqualificazione dei lavoratori nella transizione ecologica e digitale, metterà in palio circa 800 milioni di euro per progetti formativi, a partire da dicembre di quest'anno, aprendo le porte non solo a chi già lavora, ma anche a neoassunti e ai disoccupati che hanno superato una preselezione in vista del loro ingresso in azienda.

Inoltre, il decreto ministeriale 115/2024, che disciplina il sistema di individuazione, validazione e certificazione delle competenze, ha incluso i fondi interprofessionali fra gli enti che possono validare le competenze acquisite in contesti lavorativi.

Sono queste due delle sfide che i 19 fondi interprofessionali attivi nella formazione continua dei lavoratori si troveranno davanti nei prossimi mesi.

A 24 anni dalla legge che li ha isti-

tuiti, poi (la 388/2000), i Fondi cominciano a ragionare sulle modalità per implementare l'azione e l'efficacia della loro attività. In particolare, le proposte sulle quali si sta ragionando riguardano la revisione periodica delle autorizzazioni rilasciate dal ministero del Lavoro, le modalità di utilizzo delle risorse a loro destinate, l'eliminazione della distinzione tra spese per attività propedeutiche e di gestione, il controllo centralizzato delle attività formative finanziate, la certezza e trasparenza delle regole di portabilità delle risorse e mobilità tra i Fondi stessi, l'implementazione di strumenti informatici e gli investimenti (da agevolare).

Fonditalia e le piccole imprese

Temi che sono stati trattati anche al convegno «Politiche a sostegno dell'occupazione: verso un sistema integrato», che si è svolto a Roma il 13 novembre, per concludere un roadshow di sei tappe legato alla presentazione del Rapporto 2024 di Fonditalia, il fondo interprofessionale promosso da Ugl e FederTerziario, che ha compiuto 15 anni. Tra le aziende aderenti, 14,8mila in 15 anni, il 91% sono microimprese (da uno a nove dipendenti), in prevalenza localizzate nel Sud e nelle Isole (64%).

«Fare formazione continua dei lavoratori - sottolinea Egidio Sanguè, direttore di Fonditalia - significa mantenere alta la competitività delle imprese e migliorare costantemente i livelli occupazionali. L'investimento sull'upskill delle competenze professionali è oggi più che mai prioritario, in uno scenario che vede la popolazione lavorativa invecchiare e tre milioni di posti di lavoro che si libereranno nei prossimi cinque anni. Il sistema dei Fondi interprofessionali - continua - che raggiunge annualmente oltre 930mila imprese e circa 1,5 milioni di lavoratori, necessita tuttavia di alcuni interventi che ne rafforzino l'efficacia. A nostro avviso, le richieste più urgenti sono l'innalzamento del contributo dello 0,30% da destinare alla formazione continua tramite i Fondi, l'allargamento della platea dei destinatari della formazione a liberi professionisti, datori di lavoro responsabili di micro e piccole imprese e lavoratori autonomi, l'esclusione del ricorso delle imprese ai Fondi interprofessionali dalla normativa europea sugli aiuti di Stato e il coinvolgimento dei Fondi interprofessionali nell'ambito di una più ampia governance della formazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

