

Rassegna Stampa

di Lunedì 3 giugno 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>Salva casa. Corsa alla sanatoria delle irregolarita': il catalogo dei lavori (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	3
2	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformita' parziale (G.Inzaghi)</i>	8
Rubrica Ambiente				
17	Italia Oggi Sette	03/06/2024	<i>Case green, ecco il calendario (M.Rizzi)</i>	9
Rubrica Economia				
1	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>La fuga di laureati non si ferma: in dieci anni 132mila all'estero (E.Bruno)</i>	11
Rubrica Mobilità e Trasporti				
1	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>Partono gli incentivi per le auto green (S.Sirocchi)</i>	13
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>Equo compenso, per i tecnici ribassi in ordine sparso (V.Uva)</i>	17
13	Il Sole 24 Ore	03/06/2024	<i>Pochi gli studi in cooperativa. Piace la formula senza vertici (M.Carbonaro)</i>	19
1	Italia Oggi Sette	03/06/2024	<i>L'intelligenza artificiale entra negli studi dei professionisti (A.Longo)</i>	21

Salva casa Corsa alla sanatoria delle irregolarità: il catalogo dei lavori

L'impatto delle nuove norme dipenderà dall'intreccio con le regole locali e catastali
Coinvolto il 72% di edifici realizzato ante 1980

Aquaro, Dell'Oste e Inzaghi — a pag. 2-3

COMPRAVENDITE

I trasferimenti diventano più facili

Angelo Busani — a pag. 3



Mercato, regole e costi: tre variabili decisive per il decreto Salva casa

La sanatoria. Forte interesse per le norme sulla regolarizzazione delle lievi infrazioni, ma restano da valutare il perimetro degli edifici coinvolti e le modifiche in arrivo con l'iter di conversione

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Ora che il decreto è in vigore, il successo del Salva casa sarà deciso da tre variabili: l'impatto sul mercato immobiliare, il costo per i proprietari e le modifiche in sede di conversione — già preannunciate per rendere più facile la sanatoria delle lievi difformità edilizie.

A leggere la relazione illustrativa, il Dl 69/2024 punta a sbloccare «lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali». Il 2023 si è chiuso con circa 709mila rogiti, in calo del 9,5% annuo. Un dato che è stato condizio-

nato dal crollo degli acquisti assistiti da un mutuo (-24,9%), ma che resta piuttosto elevato in prospettiva: la media dell'ultimo decennio è poco sotto le 600mila compravendite.

In questo quadro, che effetti potrà avere il decreto? «Il calo delle vendite dipende da ragioni economiche e creditizie», commenta Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. «Il Salva casa — prosegue — potrebbe favorire un aumento dell'offerta delle abitazioni regolarizzate, in particolare delle cosiddette "minicase", di qualità non elevata e rivolte agli acquirenti più in difficoltà con il credito. Nell'insieme, comunque, la ricaduta sul mercato sarà minima».

Finora il decreto ha raccolto grande interesse da parte dei proprietari. Confedilizia, che ha salutato con favore il provvedimento, ha già attivato gli sportelli delle associazioni provinciali.

Stimare il numero degli immobili coinvolti, comunque, è difficile. Le ultime rilevazioni sugli abusi edilizi effettuate dal Cresme risalgono a un paio d'anni fa e indicano 15,1 unità irregolari ogni 100 autorizzate, con grandi differenze territoriali. Al Sud è più marcata l'incidenza dei grandi abusi (volumetria extra, lottizzazioni, edifici senza titolo), mentre al Nord tendono a prevalere le irregolarità interne, compresi i frazionamenti. «Stimare l'entità dell'abusivismo è molto com-

plesso per la debolezza dei dati disponibili – osserva Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme –, ma la questione dati sulla produzione edilizia è molto seria, visto che è molto difficile stimare la stessa edilizia legale».

Il ministero delle Infrastrutture ha riportato che le piccole difformità e le irregolarità strutturali interessano quasi l'80% del patrimonio immobiliare. Nel farlo ha citato uno studio del 2021 del Consiglio nazionale degli ingegneri, che fotografava le anomalie censite dai propri iscritti nel processo di attestazione dello stato legittimo degli edifici interessati dal superbonus. Non si tratta di un campione scientifico, ma non è detto che la percentuale di difformità riscontrate (il 76%, in particolare) sia troppo lontana dalla realtà nazionale.

D'altra parte, molte violazioni si sono stratificate nel tempo e risalgono a epoche in cui le varianti alle opere autorizzate non venivano registrate dagli uffici comunali. Il Cresme ha stimato su dati Istat che il 72% degli edifici italiani è stato costruito prima del 1980 (la legge Bucalossi sul governo del territorio è del 1977).

Resta da capire quanti proprietari sceglieranno di mettere mano al portafoglio per sanare la propria situazione. Di sicuro i primi a muoversi saranno coloro che hanno necessità di cedere l'immobile, anche se – profili edilizi a parte – andrà aggiornato anche il catasto, che spesso si rivela l'ostacolo maggiore in fase di vendita (si veda l'articolo a destra). Ad esempio, il Salva casa consente i cambi d'uso senza opere nella stessa categoria funzionale, ma in assenza di interventi murari

il catasto potrebbe non accettare la variazione di un negozio (C/1) in magazzino (C/2). In altri casi, irregolarità a prima vista banali potrebbero rivelarsi insormontabili: si pensi a un soppalco che non rispetta le altezze minime e i rapporti aero-illuminanti; lo stesso problema potrebbe porsi per verande e sottotetti, e anche per questo motivo il ministro Matteo Salvini ha ipotizzato di allentare i requisiti per l'abitabilità durante la conversione.

Proprio le modifiche in arrivo durante l'iter parlamentare sono oggi il fattore d'incertezza maggiore, insieme alle regole locali e alle scelte che adotteranno gli amministratori locali. Per come è scritto il decreto, gli enti territoriali potranno allentare le regole edilizie e urbanistiche locali per favorire le sanatorie.

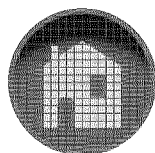
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CONVERSIONE

Su Milano si apre la partita emendamenti

Il passaggio in Parlamento del Dl 69/2024 si annuncia carico di modifiche (l'iter dovrebbe partire dalla Camera, in commissione Ambiente). In fase di conversione del decreto sarà innanzitutto introdotta la cosiddetta norma "Salva Milano", da cui dipende il destino dei cantieri edilizi (soprattutto di grattacieli) che avevano ottenuto l'autorizzazione comunale ma sono stati poi bloccati dalla Procura perché ritenuti abusivi. L'intervento normativo – inizialmente previsto nel testo originale del decreto – viene quindi demandato alle Camere, dove si aprirà la partita degli emendamenti. «Andiamo a fare un intervento per aiutare le centinaia di famiglie che vivono oggi in palazzi che non possono essere abbattuti», ha detto il ministro Salvini. Che ha annunciato anche modifiche ai requisiti per l'abitabilità: dall'altezza dei soffitti alla superficie minima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



GIOVEDÌ IL WEBINAR SUL SITO DEL SOLE 24 ORE

In diretta alle 12 e 30 sul sito e i canali social del Sole 24 Ore le prime risposte degli esperti sul decreto Salva casa. Spazio ai quesiti dei lettori e ai casi operativi
www.ilsole24ore.com

VENERDÌ CON IL QUOTIDIANO LA GUIDA DI SEDICI PAGINE

Arriva con il quotidiano la guida a tutte le novità del decreto Salva casa: tolleranze, sanatoria delle difformità, ma anche riflessi su vendite e aspetti fiscali delle nuove norme.
Venerdì in edicola



Le altezze minime potrebbero bloccare alcune pratiche, così come l'allineamento con il catasto

30/5
Entrata in vigore

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29 maggio ed è in vigore dal giorno successivo.

72%
Edifici ante 1980

Il 72% degli edifici italiani è stato costruito prima del 1980 (la legge Bucalossi sul governo del territorio è del 1977).

600mila
Media acquisti

Nell'ultimo decennio la media delle compravendite immobiliari è stata di 592.916. Il 2023 si è chiuso con 709mila rogiti.

Gli esempi

Abitazione anni 50 con due locali in più

L'intervento

Abitazione degli anni 50 del '900, oggetto di un intervento di recupero nel 1988 al termine del quale sono stati realizzati due locali (un piccolo ripostiglio senza i requisiti di abitabilità e un piccolo locale cottura occupando parte del portico autorizzato) in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che autorizzava la costruzione, determinando un modesto incremento della volumetria assentita (comunque eccedente il limite percentuale di tolleranza).

I locali non sono conformi alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene e salubrità.

Regole precedenti

L'intervento si pone in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che ne autorizzava la realizzazione. È sanzionato con la sua rimozione o demolizione o, in caso di impossibilità, mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

REGOLE SALVA CASA

L'intervento può essere sanato dimostrando la conformità (i) con le norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. In sede di esame della richiesta di sanatoria il Comune può condizionarne il rilascio alla realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali, per l'adeguamento alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene e salubrità. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione

degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

Appartamento con parete non dichiarata

L'intervento

Appartamento in un condominio, rinnovato nel 2019 (manutenzione ordinaria debitamente comunicata agli uffici comunali). Durante i lavori è stata posizionata una

porta interna in maniera difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla comunicazione presentata in Comune, senza che la diversa ubicazione venisse dichiarata o rappresentata in sede di aggiornamento catastale.

Regole precedenti

L'intervento rappresenta una difformità rispetto al titolo abilitativo sanabile con la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori in sanatoria e il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro.

REGOLE SALVA CASA

L'intervento configura una tolleranza esecutiva, che non costituisce violazione edilizia. La tolleranza esecutiva non deve dunque essere sanata ma è dichiarata dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nei moduli per la presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali. Non costituendo una violazione edilizia, non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione.

Edificio produttivo con volumetria extra

L'intervento

Immibile a uso produttivo realizzato nel 1990 con specifico titolo abilitativo, di superficie

utile totale pari a 450 mq. Durante i lavori, la cubatura totale di un'unità immobiliare interna all'immobile è stata aumentata del 3% rispetto alla volumetria ammessa dal titolo. Le planimetrie di progetto e catastali non danno atto dell'aumento di volumetria dell'unità immobiliare.

Regole precedenti

L'intervento eccede la tolleranza del 2% ammessa per le tolleranze costruttive in difformità rispetto al titolo abilitativo. La difformità è sanabile se risulta conforme con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente (i) al momento della realizzazione dell'intervento e (ii) al momento della presentazione della domanda di sanatoria (doppia conformità).

REGOLE SALVA CASA

L'intervento è qualificabile come tolleranza costruttiva, che non costituisce violazione edilizia, e

dunque non va sanata ma dichiarata dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nei moduli per la presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali. Non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione.

Soppalco in casa indipendente

L'intervento

Soppalco a uso abitativo realizzato in una abitazione autonoma in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato. Non determina un aumento del volume autorizzato e ha altezze, sia al di sopra che al di sotto, superiori all'altezza minima di 2,70 m richiesta per l'abitabilità dei locali. Come da perizia effettuata da un tecnico strutturista abilitato, il soppalco rispetta i requisiti statici, strutturali e antisismici.

Regole precedenti

A cura di **SI - Studio Inzaghi**

L'intervento è in parziale difformità rispetto al relativo titolo abilitativo. È sanzionato con la sua rimozione o demolizione o, in caso di impossibilità, con il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

REGOLE SALVA CASA

La realizzazione del sopralco è in "parziale difformità" rispetto al titolo edilizio e può essere sanato con il nuovo procedimento semplificato dell'articolo 36-bis del Dpr 380/2001, dimostrando che la sua realizzazione è conforme (i) con lo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione.

La sanatoria è subordinata al pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente agli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

Sottotetto-mansarda in una villetta

L'intervento
Sottotetto di modesta

estensione al secondo e ultimo piano di una villetta a schiera, di altezza di 2,70 m, utilizzato come mansarda attrezzata con una camera da letto. Il titolo abilitativo e le risultanze catastali definiscono il sottotetto come locale di sgombero o ripostiglio (categoria catastale C/2), non adibito alla permanenza di persone.

L'utilizzo a mansarda del sottotetto ha comportato un lieve incremento di volumetria. Il sottotetto è conforme ai requisiti di igiene e salubrità richiesti dalla normativa di settore.

Regole precedenti

L'intervento risulta realizzato in parziale difformità rispetto

al titolo abilitativo sia per la sua modesta estensione, sia perché non incide su elementi essenziali della costruzione né su parti strutturali del fabbricato autorizzato (si veda Consiglio di Stato, sez. VI, 5620/2022). È sanato attraverso la riconduzione del sottotetto all'uso autorizzato.

REGOLE SALVA CASA

L'intervento in "parziale difformità" può essere sanato con il nuovo procedimento semplificato dell'articolo 36-bis del Dpr 380/2001, a condizione che esso sia conforme (i) con lo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione.

La sanatoria è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, tra 1.032 euro e 30.984 euro.

Veranda su un balcone in condominio

L'intervento

Appartamento in condominio con un balcone di rilevanti dimensioni che nei primi anni 2000 è stato chiuso con una struttura fissa, in alluminio e vetro, creando un locale adibito a soggiorno. Per l'intervento non è stato presentato alcun titolo abilitativo. L'intervento ha determinato la creazione di uno spazio stabilmente

chiuso e un rilevante incremento della volumetria dell'appartamento.

Regole precedenti

In base alla normativa attuale, l'intervento risulta realizzato in assenza di titolo edilizio. L'intervento è sanabile con il rilascio di apposito permesso di costruire in

sanatoria se l'opera risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

REGOLE SALVA CASA

Con l'approvazione del DI Salva Casa 69/24, l'intervento, per le sue rilevanti dimensioni, continua a costituire un abuso edilizio maggiore (totale difformità dal titolo originario), sanabile esclusivamente in presenza dei requisiti sopra indicati, non potendo usufruire del regime di favore introdotto dal DI Salva Casa, ammesso solo in caso di interventi realizzati in "parziale difformità".

Vetrata panoramica in un porticato interno

L'intervento

Vetrata panoramica amovibile (Vepa) installate in un porticato interno ad un appartamento sito al piano terra di un condominio, senza la presentazione di alcun titolo abilitativo. La zona non è vincolata.

A seguito dell'installazione delle Vepa, il porticato (i) non configura uno spazio stabilmente chiuso, (ii) non è climatizzato e, di conseguenza, (iii) non è stata aumentata la volumetria dell'appartamento assentita.

Regole precedenti

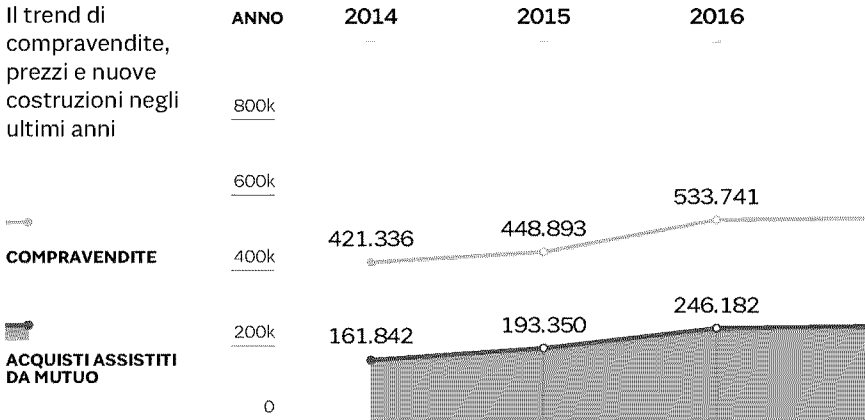
L'intervento richiedeva la presentazione di un'apposita comunicazione o titolo abilitativo.

REGOLE SALVA CASA

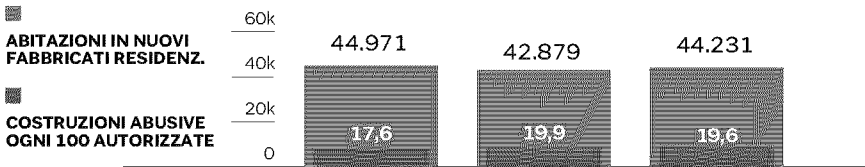
Con l'approvazione del DI Salva Casa 69/24, l'installazione di Vepa in porticati interni agli edifici con le caratteristiche sopra descritte può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo.

I numeri

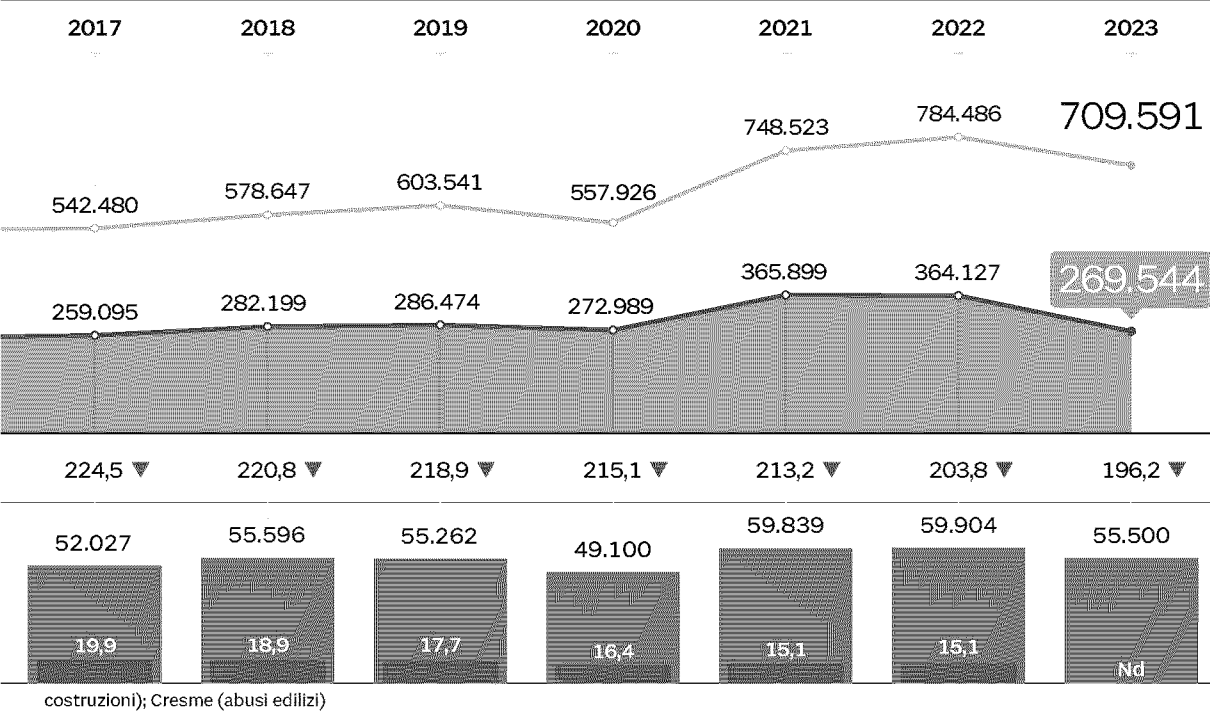
Il trend di compravendite, prezzi e nuove costruzioni negli ultimi anni



PREZZI IN TERMINI REALI (1958 = 100)	2014	2015	2016
	228,3	228,3 =	226,4 ▼



Fonte: Omi agenzia Entrate (compravendite e mutui); Scenari Immobiliari (prezzi); Istat (nuove



costruzioni); Cresme (abusi edilizi)

Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformità parziale

L'analisi delle norme

Sui cambi d'uso resta l'ostacolo delle norme varate a livello comunale

Guido Inzaghi

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) si muove nel quadro del sistema normativo per cui nella materia del governo del territorio allo Stato spetta la definizione dei principi fondamentali, alle regioni la loro traduzione in legge, agli enti locali la pianificazione territoriale mediante la formazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Ecco perché se da un lato le nuove misure nascono deboli in materia di opere libere, cambio d'uso e strutture amovibili realizzate durante il Covid, dall'altro il decreto non sfrutta a pieno le prerogative riservate allo Stato, che avrebbero consentito di incidere con maggiore vigore sulla sanatoria delle irregolarità formali, sulla definizione degli interventi edilizi, sulla certezza del diritto in materia di costruzioni.

Il decreto, nel favorire i cambiamenti di destinazione d'uso (solo senza opere), riconosce «la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni», così come rispetto al cambio d'uso di un intero immobile fa «salva diversa previsione delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali». Inoltre, nell'estendere a logge, porticati e tende da sole il regime delle attività edilizie libere, conferma la salvezza delle «prescrizioni degli stru-

menti urbanistici comunali». E, infine, subordina alla conformità alle regole locali la possibilità di mantenere le strutture installate in via temporanea durante l'emergenza Covid.

La salvezza della disciplina locale – da intendersi riferita alle norme vigenti e non solo a quelle introdotte a valle del decreto – poteva essere gestita in modo più risoluto, specie in materia di indifferenza funzionale, dando un termine a Regioni e Comuni per applicare le nuove regole (anche limitandole), decorso il quale le previsioni del Salva casa trovano applicazione diretta.

Ma è nel campo delle norme riservate alla legge statale che il decreto perde più di una occasione (salvo correzioni durante l'iter di conversione in legge). Non c'è dubbio che la disciplina della sanatoria sia prerogativa dello Stato e il Salva casa prende posizione, togliendo il requisito della «duplice conforme» (vale a dire la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria) per la regolarizzazione onerosa dei cosiddetti abusi formali – opere cioè conformi alla disciplina applicabile, ma sprovviste di titolo – limitatamente alle «difformità parziali». Qui l'occasione è persa perché l'eliminazione della duplice conformità risponde a principi di buon senso ed economicità e non si vede ragione per sottrarre i grandi abusi, a condizione che le relative opere rispettino la disciplina oggi vigente: perché ordinare la demolizione di una casa abusiva che potrebbe essere ricostruita identica secondo le nuove regole? Certo l'abuso va punito, ma le sanzioni pecuniarie e quelle

penali personali appaiono sufficienti (come del resto aveva riconosciuto un risalente filone della giurisprudenza amministrativa). Attenzione, però: la verifica di conformità alla disciplina dovrebbe essere svolta alla data di approvazione del decreto (il 24 maggio scorso). Altrimenti, facendo riferimento al momento di presentazione della domanda di sanatoria, si rischierebbe di innescare un improprio condono in via amministrativa: mediante successive varianti ai Prg, i Comuni potrebbero rendere sanabili gli abusi (esistenti e futuri). Questa cautela andrebbe imposta alla regolarizzazione già prevista dal decreto per le difformità minori.

L'occasione è persa anche rispetto alla necessità di dare certezza al mondo delle costruzioni rispetto a due temi che interessano tutto il Paese.

In primo luogo, come affermato nel preambolo del decreto, è evidente «la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva», necessità che impone un chiarimento della definizione – di sicura competenza statale – degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Infine, è da troppo tempo sentita l'urgenza di dare stabilità ai titoli edilizi, prevedendone per legge l'impugnabilità in 60 giorni dall'apposizione del cartello di cantiere, anziché dalla loro ultimazione al rustico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La verifica legata al Prg vigente al momento della domanda può innescare un improprio condono in via amministrativa

AMBIENTE

In vigore da martedì 28 maggio la direttiva europea per l'efficienza energetica degli edifici

Case green, ecco il calendario

Stop agli incentivi per le caldaie dal 2025, blocco dal 2040

Pagina a cura

DI MATTEO RIZZI

Eentrata in vigore martedì scorso 28 maggio la controversa direttiva Case Green, direttiva (Ue) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 aprile 2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia (Energy performance of buildings directive - Epbd), pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale dell'Ue* l'8 maggio scorso. La direttiva impone misure per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO₂, e raggiungere un parco edilizio a impatto climatico neutro entro il 2050.

Gli Stati membri, secondo l'articolo 35, dovranno mettere in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi all'articolo 17, paragrafo 15, entro il 1° gennaio 2025, quando gli Stati non potranno più offrire incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili. Lo stop agli incentivi arriva prima del vero e proprio blocco di installazione di nuove caldaie a gas previsto per il 2040.

Le successive scadenze, invece, vanno al 2026. In particolare, entro il 2026 dovrà essere redatto il Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici. Il piano mira a garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, trasformando gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero.

Secondo l'articolo 9, ciascuno Stato membro adotta una traiettoria nazionale propria per ridurre il consumo medio di energia pri-

maria degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Per gli edifici non residenziali, il 16% di quelli con le prestazioni peggiori dovrà essere ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Gli Stati membri avranno la possibilità di esentare da tali obblighi determinate categorie di edifici residenziali e non residenziali, tra cui quelli storici, le case vacanze, i luoghi di culto e gli edifici agricoli. Gli Stati membri potranno scegliere gli edifici da prendere di mira e le misure da adottare, a condizione che il 55% della riduzione energetica sia ottenuta tramite la ristrutturazione degli edifici meno efficienti.

Tra le scadenze indicate dalla direttiva, gli Stati membri devono assicurare che gli edifici di nuova costruzione siano a emissioni zero a partire dal 1° gennaio 2028 per gli edifici di nuova costruzione di proprietà di enti pubblici e dal 1° gennaio 2030 per tutti gli edifici di nuova costruzione.

Gli Stati membri devono inoltre garantire l'installazione di impianti solari adeguati, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile: entro il 31 dicembre 2026 su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m²; su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 2.000 m² entro il 31 dicembre 2027, 750 m² entro il 31 dicembre 2028, 250 m² entro il 31 dicembre 2030; entro il 31 dicembre 2027 sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m², se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante; entro il 31 dicembre 2029 su tutti i

nuovi edifici residenziali; entro il 31 dicembre 2029 su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

Per tutti gli edifici non residenziali con più di 20 posti auto, entro il 1° gennaio 2027 gli Stati membri devono installare almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto.

Costi per 1000 miliardi di euro. Per implementare la direttiva Case Green e riqualificare il patrimonio immobiliare italiano, sarebbero necessari investimenti compresi tra gli 800 e i 1000 miliardi di euro. Ad oggi, infatti, oltre l'80% degli edifici residenziali italiani sono considerati obsoleti. È quanto emerge da un'analisi di Deloitte presentata la scorsa settimana durante l'evento "Greenhouse Legislation: black hole or pink future per il Real Estate italiano?". Tuttavia, ad oggi, qualsiasi stima riferita alla ristrutturazione energetica degli edifici non può far riferimento al Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, che sarà lo strumento indispensabile per calcolare quanti e quali edifici saranno bisognosi di interventi.

Secondo dati Istat rielaborati da Deloitte, nel 2024 il patrimonio immobiliare italiano comprende oltre 13 milioni di edifici, di cui circa l'89% è destinato a uso residenziale. Gli immobili produttivi e commerciali rappresentano solo il 2% ciascuno del totale, mentre edifici con altre destinazioni d'uso costituiscono circa il 7%. Oltre l'83% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1990, un dato superiore alla media UE (76%), e più della metà risale a prima degli anni '70. In Italia, oltre il 60% degli edifici appartiene alle

classi energetiche F e G, rispetto al 45% in Germania, 25% in Spagna e 21% in Francia.

Senza una visione sistemica, spiega Deloitte, la direttiva europea potrebbe comportare rischi per le banche italiane, come l'aumento dell'esposizione al rischio, svalutazione degli asset a garanzia delle banche, impatto negativo sui rischi ponderati (Risk Weighted Assets) e sul valore dei mutui erogati. Inoltre, potrebbe verificarsi una limitazione nell'erogazione del credito per immobili ad alto consumo energetico e una possibile revisione delle regole Ue per le maggiori banche, che potrebbe influenzare negativamente quelle italiane.

Secondo dati Istat rielaborati da Deloitte, nel 2024 il patrimonio immobiliare italiano comprende oltre 13 milioni di edifici, di cui circa l'89% è destinato a uso residenziale. Gli immobili produttivi e commerciali rappresentano solo il 2% ciascuno del totale

Le scadenze della direttiva case green

Dal 1° gennaio 2025	Stop agli incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili
Entro il 31 dicembre 2026	Redazione del Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici
Dal 31 dicembre 2026	Installazione di impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con superficie > 250 m ²
Dal 31 dicembre 2027	Installazione di impianti solari su tutti gli edifici pubblici con superficie > 2.000 m ²
Dal 31 dicembre 2027	Installazione di impianti solari su edifici non residenziali esistenti > 500 m ² in caso di ristrutturazione importante
Dal 1° gennaio 2027	Installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto per edifici non residenziali con più di 20 posti auto
Dal 31 dicembre 2028	Installazione di impianti solari su edifici pubblici con superficie > 750 m ²
Dal 31 dicembre 2028	Installazione di impianti solari su nuovi edifici residenziali
Dal 1° gennaio 2028	Emissioni zero per nuovi edifici di proprietà di enti pubblici
Dal 31 dicembre 2029	Installazione di impianti solari su edifici pubblici con superficie > 250 m ²
Dal 31 dicembre 2029	Installazione di impianti solari su nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici
Dal 1° gennaio 2030	Emissioni zero per tutti i nuovi edifici
Dal 31 dicembre 2030	Riduzione del consumo medio di energia primaria degli edifici residenziali del 16%
Dal 31 dicembre 2033	Ristrutturazione del 26% degli edifici non residenziali con le prestazioni peggiori
Dal 31 dicembre 2035	Riduzione del consumo medio di energia primaria degli edifici residenziali del 20-22%
Dal 31 dicembre 2040	Eliminazione completa delle caldaie a combustibile fossile
Dal 1° gennaio 2050	Parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica



CAPITALE UMANO

La fuga di laureati non si ferma: in dieci anni 132mila all'estero

La perdita di capitale umano qualificato non si ferma. Negli ultimi dieci anni l'Italia ha visto partire 352mila giovani tra 25 e 34 anni. Di questi 132mila erano laureati. Anche considerando i 45mila rientri il saldo resta negativo per 87mila unità. A dirlo è l'ultimo rapporto Istat sulle migrazioni nazionali e internazionali.

Eugenio Bruno — a pag. 10

La fuga di laureati non si ferma: -132mila negli ultimi dieci anni

La fotografia dell'Istat. Dei 352mila giovani emigrati nella fascia d'età 25-34 anni oltre un terzo aveva in tasca il titolo d'istruzione terziaria. Anche considerando i 45mila rimpatri l'Italia perde 87mila talenti

Eugenio Bruno

La fuga dall'Italia non si ferma. Specialmente da parte del capitale umano altamente formato. La conferma si annida tra le pieghe dell'ultimo rapporto Istat sulle migrazioni interne e internazionali della popolazione residente. In un contesto generale che ha visto quasi 1,1 milioni di espatri (contro 515 mila rientri che rendono dunque il saldo complessivo negativo per 566mila unità, ndr) l'aspetto più preoccupante riguarda la fascia d'età 25-34 anni. È lì che, tra il 2013 e il 2022, si sono concentrate 352mila partenze; in più di un caso su tre (il 37,7%) chi è andato via aveva in tasca la laurea. Un dato preoccupante di per sé. Figuriamoci in un Paese che resta penultimo nell'Ue per giovani in possesso di un'istruzione terziaria e che da qui al 2040 perderà, a causa della denatalità e del gelo demografico, il 30% circa degli iscritti all'università. Già così ce ne sarebbe abbastanza per auspicare che il tema dell'attrattività dei nostri cervelli all'estero op-

pure delle ricette per convincere i loro coetanei a restare finisca in cima all'agenda politica di maggioranza e opposizione. E invece così non è stato.

A rendere ancora più attuale l'argomento interviene poi il fatto, che a fronte di 132mila laureati espatriati nel gruppo 25-34 anni, si contano appena 45mila rientri con le stesse caratteristiche. Con un saldo netto di oltre 87mila talenti. Come se non bastasse, l'Istat sottolinea che «dopo il calo del 2021, nel 2022 si assiste a una significativa ripresa degli espatri di giovani laureati tra i 25 e i 34 anni (18mila, +23,2% sull'anno precedente)». E, infatti, aumenta la quota dei laureati sul flusso degli under 34 espatriati (uno su due è in possesso di almeno la laurea), a testimonianza del cambiamento strutturale in atto: solo dieci anni prima, infatti, tale quota rappresentava un terzo dei flussi di emigrazione giovanile. Sempre nel 2022 si riduce il numero dei rientri in patria dei giovani laureati (6mila, -18,9% sul 2021). Il combinato disposto delle due dinamiche citate determina un saldo migratorio negativo che si traduce in una perdita di

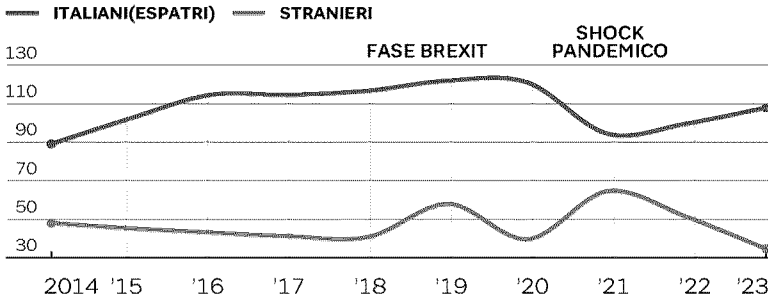
12mila risorse qualificate in un solo anno, come accadeva prima della pandemia che - come sappiamo - ha ridotto gli spostamenti annuali verso l'estero.

Inutile dire che il prezzo maggiore in termini di capitale umano altamente formato lo sta pagando il Mezzogiorno. Se è vero che, dei 25-34enni emigrati nel decennio 2013-2022, il Nord ne ha visti partire 43mila, il Centro 14mila e il Sud 30mila il quadro cambia se consideriamo la mobilità interna. Il movimento di giovani che risalgono la penisola riesce, talvolta, a generare un guadagno di popolazione. Ed è ciò che accade nelle regioni settentrionali e centrali: durante il decennio considerato, le prime hanno attratto 125mila risorse umane meridionali e le seconde più 13mila. Con il risultato che, al netto delle uscite, il Nord ha guadagnato circa 82mila 25-34enni, il Centro ha limitato la perdita a meno di un migliaio e il Mezzogiorno ne ha invece persi, verso l'estero e verso le altre regioni d'Italia, poco più di 168mila giovani residenti laureati. Un problema nel problema.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'emigrazione in atto

Cittadini italiani e stranieri. Anni 2014-2023. Valori assoluti in migliaia



Fonte: Istat



Il conto maggiore lo paga il Sud che deve fare i conti anche con le partenze dettate dalla mobilità interna

-566mila

IL SALDO CON L'ESTERO

Tra il 2014 e il 2023 l'Italia ha visto partire quasi 1,1 milioni di persone. A dirlo è l'ultimo rapporto dell'Istat sulle migrazioni interne e internazio-

nali della popolazione residente relativo al biennio 2022-2023. Se consideriamo i 515mila rimpatri il saldo con l'estero è resta comunque negativo per circa 566mila unità.

Il Sole 24 ORE
Salva casa
Corsa alla sanatoria
delle irregolarità:
il catalogo dei lavori

Partono gli incentivi per le auto green

Centinaia di laureati non si ferma: -132mila negli ultimi dieci anni

ASUS BUSINESS Il partner per la tua azienda. **intel**

Perché scegliere ASUS Business?

Conosci il tuo business? **intel** ti aiuta a crescere.

Partono gli incentivi per le auto green

Al via da oggi

Prenotazioni dalle ore 10 Bonus anche per i veicoli aziendali e dei professionisti

Dalle ore 10 di oggi 3 giugno 2024, partono gli incentivi auto con la possibilità delle concessionarie di effettuare le prenotazioni sulla piattaforma gestita da Invitalia.

Molte le novità del nuovo prov-

vedimento: tra i veicoli agevolati ora rientrano anche le autovetture aziendali delle società di capitali e in generale delle persone giuridiche; i nuovi valori erogati sono più elevati rispetto ai precedenti: in particolare per le autovetture, si può arrivare fino a 6mila euro di contributo senza rottamazione, e fino a 11mila con rottamazione. In quest'ultimo caso viene differenziato l'importo del contributo riconosciuto a seconda della classe del veicolo ceduto (Euro 1, 2, 3, eccetera).

Stefano Sirocchi — a pag. 4

11mila

CON ROTTAMAZIONE

Il contributo da 6mila può arrivare fino a 11mila euro con la rottamazione di un veicolo omologato in classe Euro 0, 1 o 2. Nel caso di classe Euro 3 e 4 la cifra scende rispettivamente a 4 e 3mila euro.

Al via i nuovi incentivi per l'acquisto di auto a basse emissioni

Le novità. Incentivi da 6mila a 11mila euro con la rottamazione dei veicoli
Aumenta la cifra per gli acquirenti che hanno un Isee sotto 30mila euro

Pagina a cura di
Stefano Sirocchi

Dalle ore 10 di oggi 3 giugno 2024, partono gli incentivi auto con la possibilità delle concessionarie di effettuare le prenotazioni sulla piattaforma gestita da Invitalia.

Molte le novità: innanzitutto tra i veicoli agevolati vengono incluse anche le autovetture aziendali delle società di capitali e, in generale, delle persone giuridiche; inoltre, i nuovi valori erogati sono più elevati rispetto ai precedenti: in particolare per le autovetture si può arrivare fino a un massimo di 6mila euro di contributo, senza rottamazione, e fino a 11mila con rottamazione (o,

rispettivamente, fino a un massimo di 7.500 e 13.750 per le persone fisiche con Isee inferiore a 30mila euro; premialità riproposta dopo un periodo di pausa). Quindi, in caso di rottamazione, viene differenziato l'importo del contributo riconosciuto a seconda della classe del veicolo ceduto (Euro 1, 2, 3, eccetera). Con l'introduzione del noleggio sociale per le classi meno abbienti inoltre, il noleggio a lungo termine viene incluso tra le modalità incentivate, in attesa del decreto attuativo che lo ratifichi. Raddoppiati infine i contributi per i veicoli agevolati di titolari di licenze di taxi e autorizzati al Ncc.

Nella circolare del 27 maggio scorso, il Mimit chiarisce che ai fini

dell'attuazione delle disposizioni contenute nel Dpcm del 20 maggio 2024 (pubblicato in Gazzetta ufficiale il 25 maggio 2024) con cui sono state rimodulate le risorse e gli incentivi in esame, dal 3 giugno 2024 è possibile effettuare le prenotazioni dei contributi (di cui agli articoli 2 e 3 del Dpcm). In un secondo tempo, sarà possibile anche l'accesso al contributo maggiorato previsto per i tassisti e per i soggetti autorizzati al Ncc, nonché per l'installazione di impianti a Gpl e metano sulle autovetture, previsti negli articoli 4 e 5 del decreto.

Al momento, dunque, le prenotazioni dei contributi per l'acquisto di veicoli non inquinanti riguardano i

veicoli di categoria M1 (autovetture), L1e - L7e (motoveicoli), nonché N1e N2 (veicoli commerciali).

Relativamente alle autovetture, spetta un contributo di 6mila euro alle persone fisiche e giuridiche - con la sola esclusione delle concessionarie (codice Ateco 45.11.0) - che acquistano, anche in locazione finanziaria, e immatricolano in Italia:

- veicoli di categoria M1 nuovi di fabbrica (autovetture);
- omologati in una classe non inferiore a Euro 6;
- con emissioni comprese nella fascia 0-20 g/km di CO₂;
- con prezzo risultante dal listino prezzi ufficiale, pari o inferiore a 35mila euro, Iva esclusa (ovvero 42.700 euro Iva inclusa).

A questi 6mila si aggiungono ulteriori 5mila euro se viene contestualmente rottamato un veicolo omologato in una classe da Euro 0 a Euro 2. In caso di Euro 3 il contributo è di 4mila euro, se Euro 4 di 3mila. Il veicolo consegnato deve essere intestato da almeno 12 mesi al sog-

getto intestatario del nuovo veicolo o a uno dei familiari conviventi alla data di acquisto del veicolo stesso.

Il veicolo incentivato deve essere intestato al soggetto beneficiario del contributo. Le persone fisiche dovranno sottoscrivere l'allegato 1, alla circolare del 27 maggio 2024, con cui dichiarano di aver preso atto del requisito di mantenimento della proprietà del veicolo agevolato per un periodo di almeno 12 mesi (articolo 2, comma 2 del decreto). Nel caso di ditte e società, il titolare dell'impresa individuale o il rappresentante legale dovrà attestare di essere a conoscenza del requisito di mantenimento della proprietà del veicolo agevolato per un periodo di almeno 24 mesi (articolo 2, comma 3 del decreto).

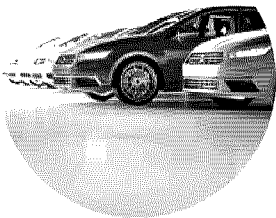
Analoghe disposizioni sono previste per le autovetture nuove omologate in una classe non inferiore a Euro 6, con emissioni comprese nella fascia 21-60 g/km di CO₂ o nella fascia 61-135 g/km di CO₂. Variano la misura del contributo e i requisiti sul prezzo massimo del vei-

colo. Nel caso dei veicoli incentivati nella fascia 61-135 g/km di CO₂, il bonus è rivolto alle sole persone fisiche (si veda la tabella).

Con riferimento ai motoveicoli delle categorie da L1e a L7e (compresi i ciclomotori e i motocicli) elettrici e nuovi di fabbrica è riconosciuto un contributo pari al 30% del prezzo di acquisto, fino a un massimo di 3mila euro, oppure al 40% fino a un massimo di 4mila euro con rottamazione di un veicolo di categoria euro 0, 1, 2 o 3 (alle condizioni della lettera d, comma 1). Sono esclusi i rivenditori (codice Ateco 45.40.1). In alternativa, i motoveicoli non elettrici delle medesime categorie, omologati in una classe non inferiore ad Euro 5, possono ugualmente godere degli incentivi, sebbene minori rispetto ai precedenti, a patto che il venditore applichi uno sconto pari ad almeno il 5% del prezzo del veicolo agevolato e ci sia rottamazione di un veicolo di categoria euro 0, 1, 2 o 3 o ritargato (lettera h, comma 1).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Così il bonus per le società di autonoleggio



Le regole da seguire

Le auto con emissioni comprese nella fascia 0-20 g/km e 21-60 g/km di CO₂ (alle condizioni delle lettere a) e b), comma 1 del decreto), acquistate dalle società di autonoleggio danno

diritto a fruire dei contributi in misura piena. Tali benefici possono andare a ridurre il canone di noleggio dei clienti. Nel caso di veicoli commerciali incentivati (lettera e, comma 1 del decreto), il

contributo deve essere interamente ribaltato dalla società di autonoleggio al soggetto che noleggia il veicolo agevolato sotto forma di sconto ripartito sui canoni mensili di noleggio.



Nel perimetro dei beneficiari anche aziende e professionisti

Oltre i privati

Ammesse vetture di classe non inferiore a Euro 6 con emissioni fino a 60 g/km

Rivoluzione incentivi auto: il nuovo decreto agevola anche le auto aziendali e quelle dei professionisti. Il precedente Dpcm del 6 aprile 2022, invece, consentiva l'accesso ai contributi solo per le autovetture delle persone fisiche e dei noleggiatori. In sostanza, erano fuori le società (diverse dai noleggiatori), le ditte individuali e i professionisti. Per le persone fisiche, l'agevolazione era fruibile soltanto in qualità di privati.

Con i nuovi incentivi, invece, le persone fisiche che svolgono attività di impresa, arte e professione, nonché le società di capitali, con

l'esclusione delle concessionarie, possono accedere ai contributi relativamente alle autovetture nuove di fabbrica (immatricolate in Italia come veicoli di categoria M1), omologate in una classe non inferiore a Euro 6 e con emissioni di CO₂ fino a 20 g/km e prezzo massimo 35mila euro (se le emissioni sono 0-20 g/km) o 45mila euro (con emissioni 21-60 g/km), oltre all'Iva.

Pertanto, optando per vetture che si collocano nella fascia di emissioni più bassa e dunque di fatto rivolgendosi alle auto elettriche e alle poche ibride plug-in con questi requisiti (vedi alcune auto Toyota) si può ottenere un contributo base di 6mila euro, mentre in-

dirizzandosi alle ibride plug-in nella fascia 21-60 g/km, il contributo previsto è di 4mila euro. Importi più alti se si rottama.

Inoltre, in tema di veicoli commerciali, alle piccole e medie imprese esercenti attività di trasporto di cose in conto proprio o in conto terzi che acquistano, anche in leasing, e immatricolano in Italia, veicoli nuovi di categoria N1 e N2, è riconosciuto un contributo differenziato in base alla massa totale a terra e all'alimentazione del veicolo, in alcuni casi con necessità di rottamazione obbligatoria. Le imprese beneficiarie dovranno dichiarare di essere una Pmi ai sensi della normativa comunitaria vigente, nonché di essere in possesso della licenza per lo svolgimento dell'attività di trasporto di cose in conto proprio (con veicoli avente massa totale a terra superiore a 6t) o l'iscrizione all'Albo nazionale degli autotrasportatori e al Ren.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fino a 6mila euro per veicoli con emissioni nella fascia 0-20 g/km. Regole ad hoc per le Pmi

PAROLA CHIAVE

#Rottamazione

È possibile rottamare anche le autovetture delle società di capitali alle stesse condizioni previste per i privati: il veicolo consegnato per la rottamazione deve essere intestato da almeno 12 mesi al soggetto intestatario del nuovo veicolo incentivato. Pertanto, il veicolo da rottamare deve essere intestato alla società stessa. Il contributo è di 11mila o 8mila euro (con emissioni di 0-20 o 21-60 g/km).

Per i motoveicoli elettrici e nuovi di fabbrica bonus fino a 3mila euro, 4mila con rottamazione. Esclusi i rivenditori

I requisiti per l'agevolazione

AUTOVETTURE

SOGGETTI BENEFICIARI	TIPOLOGIA VEICOLI (AUTOVETTURE)	EMISSIONI CO2 (G/KM)	PREZZO MASSIMO (€)	CONTRIBUTO BASE (€)	CONTRIBUTO CON ROTTAMAZIONE (€)
Persone fisiche e giuridiche (esclusi soggetti con Ateco 45.11.0)	Nuovi almeno Euro 6	0-20	35.000 + Iva	6.000	● Euro 0-2: 11.000 ; ● Euro 3: 10.000 ; ● Euro 4: 9.000
Persone fisiche e giuridiche (esclusi soggetti con Ateco 45.11.0)	Nuovi almeno Euro 6	21-60	45.000 + Iva	4.000	● Euro 0-2: 8.000 ; ● Euro 3: 6.000 ; ● Euro 4: 5.500
Persone fisiche	Nuovi almeno Euro 6	61-135	35.000 + Iva	Non previsto	● Euro 0-2: 3.000 ; ● Euro 3: 2.000 ; ● Euro 4: 1.500
Persone fisiche con Isee inferiore a 30.000 euro	Nuovi almeno Euro 6	0-20	35.000 + Iva	7.500	● Euro 0-2: 13.750 ; ● Euro 3: 12.500 ; ● Euro 4: 11.250 ; ● Euro 5: 8.000
Persone fisiche con Isee inferiore a 30.000 euro	Nuovi almeno Euro 6	21-60	45.000 + Iva	5.000	● Euro 0-2: 11.250 ; ● Euro 3: 10.000 ; ● Euro 4: 8.750 ; ● Euro 5: 5.000
Persone fisiche	Usati almeno Euro 6 non già oggetto di incentivi	0-160	Prezzo medio di mercato fino a 25.000	Non previsto	● Euro 0-4: 2.000

MOTOCICLI NUOVI

SOGGETTI BENEFICIARI	TIPOLOGIA VEICOLI	CONTRIBUTO BASE	CONTRIBUTO CON ROTTAMAZIONE
Persone fisiche e giuridiche (esclusi i soggetti con Ateco 45.40.1)	Motocicli elettrici nuovi (inclusi ciclomotori, motocicli, tricicli e quadricicli, ossia cat. L1e, L2e, L3e, L4e, L5e, L6e e L7e)	30% del prezzo di acquisto, fino a un massimo di 3.000 euro	40% del prezzo di acquisto, fino a un massimo di 4.000 euro , con rottamazione di veicolo Euro 0, 1, 2 o 3
Persone fisiche e giuridiche (esclusi i soggetti con Ateco 45.40.1)	Motocicli non elettrici nuovi non inferiori a Euro 5 (inclusi ciclomotori, motocicli, tricicli e quadricicli, ossia cat. L1e, L2e, L3e, L4e, L5e, L6e e L7e) e sconto del venditore di almeno il 5% sul prezzo	Non previsto	40% del prezzo di acquisto, fino a un massimo di 2.500 euro , con rottamazione di veicolo Euro 0, 1, 2 o 3

PROFESSIONI

Equo compenso, per i tecnici ribassi in ordine sparso

L'incertezza normativa sull'equo compenso pesa sulle gare: secondo il Consiglio ingegneri il 25% delle Pa ammette ancora ribassi sulle parcelle. Percentuali più alte per le maxi gare secondo l'Oice.

Valeria Uva — a pag. 12

Equo compenso, caos nelle gare Al via le prime contestazioni

Le criticità. Dopo le pronunce contrapposte di Anac e Tar, amministrazioni in ordine sparso sui ribassi delle parcelle: a decidere sarà il Governo. Gli ingegneri fanno da apripista sui procedimenti disciplinari

Valeria Uva

A un anno dall'entrata in vigore, l'equo compenso stenta a trovare piena applicazione nei rapporti tra professionisti e pubblica amministrazione. E gli appalti, in particolare quelli legati ai servizi di ingegneria e architettura sono senza bussola. E in frenata. O meglio: in realtà tentativi di dipanare una intricata matassa normativa ce ne sono fin troppi, tra prese di posizione dell'Autorità anticorruzione (Anac), e sentenze della giurisprudenza tra loro divergenti. Quello che manca è proprio un indirizzo univoco su come applicare l'equo compenso nelle gare. Un ginepraio in cui neanche il ministero delle Infrastrutture riesce a districarsi. Tanto che in una risposta all'interrogazione presentata la scorsa settimana alla Camera da Erica Mazzetti (Fi), proprio sulle difficoltà di applicazione della legge, il sottosegretario alle Infrastrutture, Tullio Ferrante, ha rinviato la soluzione alla cabina di regia sul Codice appalti istituita a Palazzo Chigi (peraltro già investita degli stessi dubbi dall'Anac). Aprendo però al confronto diretto tra le parti: da un lato le amministrazioni pubbliche, dall'altro le istituzioni e

le associazioni di categoria, Ordini compresi.

Le norme

Il quadro è molto complesso ma, in estrema sintesi, il nodo è il mancato coordinamento tra legge sull'equo compenso (49/2023) e Codice dei contratti pubblici (decreto legislati-

vo 36/2023). La prima, applicabile a tutta la Pa, stabilisce che il compenso equo sia quello non al di sotto di determinati parametri ministeriali, fissati categoria per categoria. Il Codice appalti, intervenuto dopo, utilizza sì i parametri ma per determinare l'importo a base di gara, senza esprimersi nettamente sulla possibilità di ribassare gli importi così determinati.

Da qui una serie di interpretazioni e indirizzi contrastanti. Da un lato, in particolare, l'Anac (autorità anticorruzione) che pur riconoscendo l'ambiguità normativa propende per l'ammissibilità dei ribassi in nome del principio comunitario della libera concorrenza. Dall'altro i Tar: due finora le pronunce dal Veneto e dal Lazio, entrambi favorevoli all'applicazione dell'equo compenso negli appalti, che rende impossibile, pena sanzioni, ai professionisti in gara proporre ribassi sui servizi.

La situazione

In mancanza di un punto fermo, le gare procedono con affanno. Con risultati divergenti, persino nei numeri. Secondo l'Osservatorio bandi del Consiglio nazionale ingegneri, la maggior parte delle amministrazioni applica l'equo compenso e ammette offerte "fisse" con ribassi solo sulle spese. Su 1.954 bandi, di qualsiasi importo, analizzati da luglio scorso ad aprile, solo 499 (il 25%) consente sconti anche sul servizio. Peraltro, dopo un dialogo tra Ordini ingegneri e stazione appaltante, molti modificano i bandi. «Sale così all'80% la percentuale di chi applica correttamente la norma», specifica il Cni.

A diverse conclusioni giunge un altro Osservatorio, quello delle società di ingegneria (Oice) che però ha una diversa base di partenza: 284 i bandi analizzati da luglio 2023 a maggio 2024, tutti sopra la soglia Ue dei 140mila euro. In questo caso la scelta prevalente (71%) è quella del ribasso unico, anche sui compensi dei professionisti. E anche queste incertezze possono contribuire alla frenata del mercato: nel primo quadrimestre 2024, infatti, i bandi di servizi di ingegneria e architettura sono calati del 36% rispetto allo stesso periodo del 2023. Un risultato — spiega l'Oice — dovuto anche «alle incertezze sull'equo compenso».

Sullo sfondo, ma non troppo, anche la questione degli oneri economici. Perché limitare i ribassi alle spese potrebbe, secondo la stessa Anac, incidere sui costi delle opere pubbliche. Mentre i professionisti, oltre a rivendicare comunque il diritto a un compenso equo, ricordano che la provvista dell'opera deve essere già fissata quando si determina l'importo a

base di gara, senza far affidamento su eventuali ribassi.

Le sanzioni

Il Cni ha inviato all'Osservatorio sull'equo compenso un primo monitoraggio dei procedimenti disciplinari legati alla legge. Diverse le segnalazioni arrivate ai singoli Consigli di disciplina locali, nessuna ancora è giunta alla sanzione. In testa

c'è Bolzano, con 50 segnalazioni e 37 procedimenti avviati. Un caso limite: qui l'Agenzia per i contratti pubblici ha scelto per ora, nella confusione normativa, di continuare a consentire ai professionisti di presentare offerte al ribasso. Con il rischio, però, di incappare nella sanzione deontologica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'andamento delle gare di appalto per servizi di ingegneria e architettura

25%

BANDI ANOMALI

La disapplicazione dell'equo compenso

Secondo l'Osservatorio del Consiglio nazionale ingegneri su 1.954 bandi di servizi di ingegneria analizzati dal 1° luglio 2023 al 13 maggio scorso, sono 499 quelli che non applicano i principi della legge sull'equo compenso, e la maggioranza di questi (70%) lo fa per adeguarsi ai pareri dell'Anac

1 su 3

MAXI GARE

Ribasso ammesso solo sulle spese

L'Oice (l'associazione delle società di ingegneria) ha analizzato il comportamento della Pa solo per le gare di progettazione sopra la soglia Ue dei 140mila euro. In questo caso su 284 bandi da luglio ad aprile, la maggior parte (71%) ammette la possibilità di ribassare anche sul servizio e non solo sulle spese

2

SENTENZE

Per l'equo compenso negli appalti pubblici

Sono due i Tar che si sono espressi finora, ritenendo compatibile l'applicazione della legge sull'equo compenso agli appalti pubblici: il Tar Veneto (sentenza 632/2024) che ritiene ribassabili solo le spese e non i compensi. Sulla stessa scia il Tar Lazio (sentenza n. 8580/2024)

-36%

APPALTI DI SERVIZI

Nel 2024 mercato in forte frenata

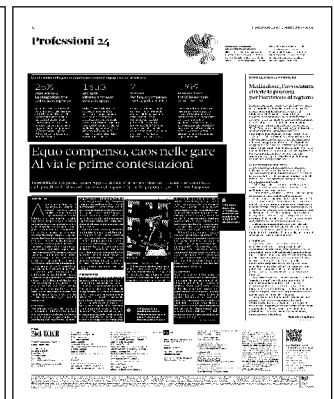
L'osservatorio Oice (società di ingegneria) ha registrato un calo del 36% del numero dei bandi per servizi di ingegneria e architettura nel primo quadrimestre 2024 rispetto allo stesso periodo del 2023. A pesare secondo l'associazione tutte le incertezze normative del Codice contratti, compreso l'equo compenso

A Bolzano dopo che la Provincia ammette gli sconti focus sui giudizi deontologici



Il nodo. È il criterio di aggiudicazione

A Palazzo Chigi confronto tra Pa, Ordini e associazioni per arrivare a un chiarimento univoco



Pochi gli studi in cooperativa Piace la formula senza vertici

Aggregazioni. Ammessa dalla legge sulla concorrenza nel 2017, questa modalità di organizzazione resta non molto diffusa: legami di amicizia e decisioni prese in comune tra le motivazioni alla base della scelta

Massimiliano Carbonaro

Unirsi in forma cooperativa invece che come società tra avvocati (Sta) o associazione tra professionisti non è una scelta comune tra gli avvocati. E chi la compie è spesso animato più da motivazioni di natura personale ed etica che di convenienza. Oppure dalla volontà di evitare organizzazioni del lavoro troppo verticistiche.

Nel 2017 con la legge sulla concorrenza (124/2017) si è data la possibilità agli avvocati di riunirsi in cooperative. Negli anni successivi sono sorte diverse legal coop senza che ci sia stato un vero boom. Tutte unite da un filo rosso: motivazioni simili che sostengono questa scelta. È il caso di **Polis Avvocati**, per esempio, che già nel 2014 prende le mosse con la fusione di tre studi storici di Bari adottando la forma dell'associazione professionale per poi decidere, all'indomani della legge Concorrenza, di diventare una cooperativa. I soci ritenevano che la cooperativa meglio riflettesse i rapporti personali, le amicizie di lunga data, il comune sentirsi più una comitiva che un team esclusivamente de-

dicato al lavoro. Ora Polis è una realtà multidisciplinare con circa 50 professionisti e 18 soci tra fondatori e nuovi: «Valorizziamo l'apporto che i singoli incarichi portano alla cooperativa – spiega l'avvocato Andrea Di Comite, uno dei founder –. Il nostro meccanismo retributivo è in relazione ai risultati ottenuti dalla cooperativa, veniamo pagati in quanto soci lavoratori e la nostra retribuzione viene stabilita con un budget annuale spalmato sulle retribuzioni». Da notare che queste non vengono calcolate solo in base alla partecipazione al fatturato, ma con un algoritmo che tiene conto anche di valori non direttamente patrimoniali, ma altrettanto rilevanti per il successo dello studio, come i convegni, la visibilità ottenuta, le docenze.

Lo studio romano **LP Avvocati** è diventato una cooperativa nel 2018, una scelta nata dal bisogno di una struttura societaria che rispecchiasse sia la modalità di lavoro poco verticistica e molto di squadra, sia un senso di reciproca mutualità. «La nostra è stata una scelta valoriale – commenta l'avvocato Roberto Fiore, tra i soci fondatori dello studio – non fiscale o economica, è nata secondo un modo diverso di concepire e pensare alla

persona nell'ambito del lavoro. Tanto che da subito abbiamo adottato un regolamento da società benefit». Non stupisce quindi che nel 2022, tra i nuovi soci, vi fosse anche l'office and financial manager dello studio, unica non avvocato, ma tassello fondamentale nella gestione. Anche in LP Avvocati il contributo al fatturato rappresenta solo una delle componenti per la retribuzione.

Anche per **Palmiero & Partners**

di Como, formato da quattro colleghe con una relazione di amicizia ventennale, alla base della scelta della formula cooperativa ci sono motivazioni personali.

Lo studio parmense **MC2 Legali**, infine, ritiene che per una realtà di provincia, in una fase che premia l'aggregazione, la cooperativa sia la risposta, ma il punto di partenza è stato un rapporto consolidato da più di 20 anni. «Noi pensiamo – sottolinea l'avvocato Manuela Mulas, una delle tre socie fondatrici – che l'avvocato singolo sia destinato a scomparire e che questa formula sia l'unica che garantisca continuità, e faccia entrare soci più giovani con facilità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



159329

2017

LA LEGGE SULLA CONCORRENZA

Da agosto 2017, con la legge 124, si è data la possibilità agli avvocati di organizzarsi anche in società cooperative, i cui soci devono essere, per

almeno due terzi del capitale sociale e dei diritti di voto, avvocati. La maggioranza degli organi di gestione deve essere composta da soci avvocati.



Soci retribuiti come lavoratori non solo in base al fatturato ma anche al successo della realtà professionale



La squadra.

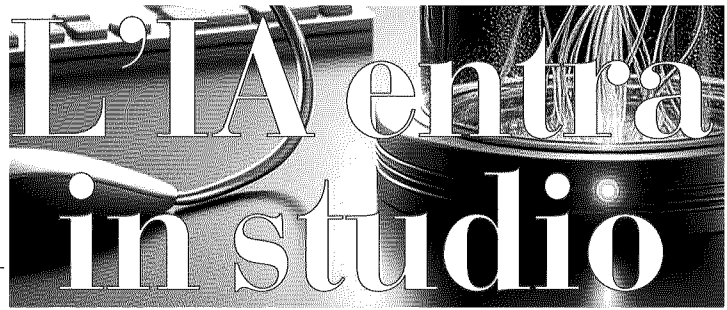
La formula della società cooperativa permette di valorizzare l'apporto di ogni singolo componente

L'intelligenza artificiale entra negli studi dei professionisti

Longo a pag. 43

Il 30% dei professionisti utilizza già strumenti di intelligenza artificiale. E gli ordini invitano al rispetto della deontologia

INCHIESTA



Gli ordini richiamano a un uso responsabile secondo i principi dell'etica e della deontologia

Professionisti alla prova dell'IA

Il 30% degli studi utilizza sistemi di intelligenza artificiale

Pagina a cura

DI ANTONIO LONGO

L'intelligenza artificiale «entra» negli studi professionali italiani. Due studi su cinque si dichiarano, infatti, consapevoli delle trasformazioni in atto legate alla diffusione e all'utilizzo dell'IA, con un grado di consapevolezza che cresce all'aumentare della dimensione del fatturato degli studi stessi. Mentre due realtà professionali su tre associano la digitalizzazione alla riduzione del tempo dedicato alle attività a minore valore aggiunto. Sono alcuni dei tratti dello scenario delineato nel rapporto "L'impatto della digitalizzazione e dell'Intelligenza Artificiale sugli studi professionali italiani", curato da The European House Ambrosetti in collaborazione con TeamSystem, secondo cui, in generale, i professionisti percepiscono l'IA come uno strumento di efficientamento operativo con significativi vantaggi di tempo e di produttività, in primis per le attività routinarie. In particolare, in base agli esiti dell'indagine, il 70% dei professionisti ha apprezzato iniziative legate all'implementazione dell'IA, nello specifico il 30% degli studi sta già utilizzando soluzioni di intelligenza artificiale (nel 5,4% dei casi da oltre un anno) oppure sperimentando use-case specifici, il 40% è in una fase preliminare di studio e pianificazione della tecnologia con previsione di avvio di sperimentazioni già nel corso dell'anno oppure nei prossimi 18/24 mesi, il 30% non

ha, invece, ad oggi un piano operativo di implementazione della tecnologia. Il livello complessivo di fiducia dei professionisti nei confronti dell'IA risulta elevato (82,1%), per il 47,8% questa fiducia si basa specialmente sull'utilizzo per il supporto durante attività o mansioni routinarie mentre si registra un 18,7% che ha individuato un possibile contributo dell'IA nella trasformazione delle attività svolte, il 18% dichiara, incede, di puntarci per lo sviluppo di nuovi servizi (18%). Tra i benefici derivanti dal ricorso a soluzioni di IA, i professionisti citano l'efficientamento dei processi (63,2%), la raccolta, gestione e analisi di elevate quantità di dati (58,7%) e l'aumento dell'efficienza e riduzione degli errori nelle attività a minor valore aggiunto (58,4%). Tuttavia, non mancano preoccupazioni legate all'implementazione dell'IA, per oltre il 44% degli studi professionali queste sono legate soprattutto alla tutela della privacy dell'individuo, ma anche a possibili distorsioni nelle informazioni del processo decisionale (44,2%).

Ordini in prima linea per un uso etico. Occorre, in ogni caso, promuovere un uso responsabile dell'intelligenza artificiale, preservando i principi dell'etica e della deontologia professionale e introducendo un sistema sanzionatorio per chi non rispetta tali valori. Ma anche incentivare il ruolo di terzieta dei professionisti ordinistici nei confronti della pubblica amministrazione, dei committenti pubblici e privati e dei cittadini riguardo

all'adozione dei nuovi sistemi di IA, anche con riferimento agli appalti realizzati con l'ausilio delle nuove tecnologie. Ad evidenziarlo sono alcune delle proposte contenute nel documento «L'intelligenza artificiale e le professioni ordinistiche», stilato da ProfessionItaliane, l'associazione costituita dal Comitato unitario delle professioni (Cup) e dalla Rete delle professioni tecniche (Rpt) in rappresentanza di 23 consigli nazionali degli ordini e oltre 2,3 milioni di professionisti, e sottoposto alla presidenza del Consiglio dei ministri circa lo sviluppo e le possibili applicazioni dell'IA. Tutto ciò anche alla luce del quadro regolatorio dell'intelligenza artificiale già approvato dal Parlamento europeo (AI Act), che entrerà gradualmente in vigore in Europa, e in vista di successivi provvedimenti attuativi. Parole chiave contenute in tale documento sono trasparenza e conoscenza dei processi, validazione dei prodotti, diritti di autore, tutela degli utenti e dei professionisti, certificazione dei dati, educazione all'uso dei nuovi strumenti e formazione dei professionisti sulle nuove competenze digitali, integrazione del codice deontologico. Nel dettaglio, secondo l'associazione è necessario costruire sistemi di IA responsabili ed efficaci, che contribuiscano positivamente al progresso tecnologico, senza però compromettere i valori etici fondamentali. «Siamo lieti di aver offerto il nostro contributo per l'elaborazione di linee guida che definiscano un uso etico e responsabile dell'intelligenza

artificiale» commenta il presidente di ProfessionItaliane, Armando Zambrano. «Crediamo che questo strumento, che sta già rivoluzionando l'assetto lavoristico e sociale, debba essere normato per garantire il rispetto della deontologia che governa ogni attività professionale, nell'ottica di una sempre maggiore trasparenza».

Competenze digitali cercasi. I consulenti operano nell'ambito di un mercato del lavoro in continua evoluzione. Infatti, per ogni offerta di lavoro che richiedeva competenze specialistiche in IA nel 2012, oggi se ne contano sette. Per le professioni che richiedono competenze in AI, in alcuni mercati è previsto un premio salariale medio fino al 25%. Ad esempio, negli Stati Uniti il premio può variare dal 18% per i contabili, al 33% per gli analisti finanziari, o al 43% per i responsabili vendite e marketing e al 49% per gli avvocati. E quanto emerge dalla lettura della ricerca PwC's 2024 Global AI Jobs Barometer. «L'IA sta trasformando il mercato del lavoro e rappresenta un'opportunità per l'economia globale ostacolata da profonde sfide economiche e preoccupazioni sulla sostenibilità e redditività aziendale nel lungo periodo» commenta Alessandro Caridi, partner PwC Italia e PwC Digital innovation leader. «Per molte economie, che sperimentano carenze di manodopera e bassa crescita della produttività, i risultati evidenziano un ottimismo intorno alla tecnologia, che impatterà positivamente sulla crescita dell'economie locali e sulla creazio-

ne di posti di lavoro e di nuove industrie». Peraltro, secondo l'indagine della Fondazione Studi Consulenti del Lavoro, condotta in partnership con Confapi, circa l'11% delle Pmi ha già sviluppato sistemi di IA e quasi un terzo (29,7%) è attualmente impegnato in iniziative di diverso tipo che vanno dalla realizzazione di progetti pilota (9,1%) alla partecipazione ad attività formative e informative in materia (13,9%). Ciò che ostacola una maggiore diffusione dell'IA tra le imprese è la scarsa conoscenza dei nuovi sistemi, il 48,6% del campione ritiene, infatti, che sia questo il principale ostacolo. E con riguardo alla tipologia di applicazioni presenti nelle Pmi emerge un approccio graduale, tra le più diffuse quelle che consentono una più rapida ed efficace analisi dei dati (il 29,7% le ha intro-

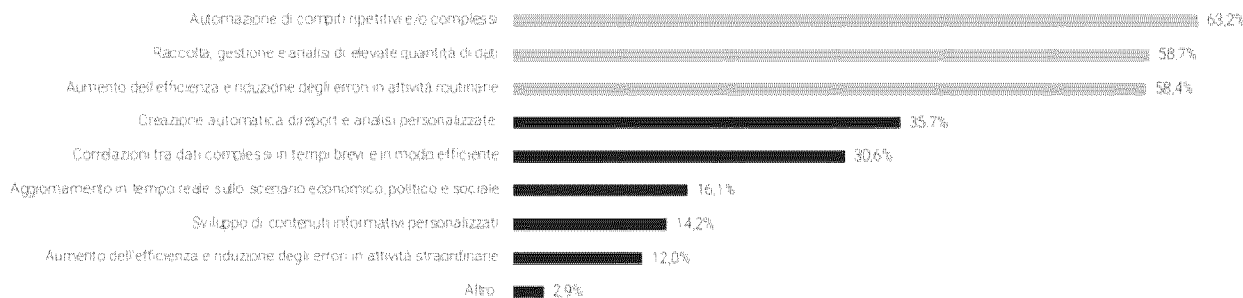
dotte o le sta introducendo) e, a seguire, i sistemi per l'automazione dei processi (17,4%) o di assistenza alla clientela tramite chatbot o applicazioni simili (15,5%). Importanti per le imprese le ricadute che l'introduzione dei sistemi di IA può avere sulla platea dei lavoratori, sia in termini di rischi che di opportunità. Tra queste ultime spicca l'effettivo supporto che le nuove tecnologie possono offrire ai collaboratori in termine di riduzione dei carichi lavorativi (42,9%). A seguire, il 39,1% valuta le opportunità derivanti dalla sostituzione di attività ripetitive e di routine e circa un terzo intravede un complessivo miglioramento della qualità del lavoro (32,6%). Lo spiazzamento dei lavoratori più anziani e, in generale, meno digitalizzati è giudicato come il rischio principale (42,6%). In

ogni caso, l'investimento nei nuovi sistemi IA non rappresenterà per le imprese intervistate un rischio per l'occupazione, anzi il contrario. Il 45,5% prevede, infatti, che ci sarà un incremento dei livelli occupazionali. L'impatto sull'organizzazione e sulle competenze dei lavoratori sarà, tuttavia, rilevante. Il 35,7% ritiene la formazione in ambito digitale tra le azioni necessarie per favorire lo sviluppo dei sistemi di IA. A seguire, il 18,2% reputa che saranno determinanti gli interventi di reskilling e/o ricollocazione dei lavoratori o l'avvio di consulenze specialistiche con esperti per pianificare e gestire le innovazioni previste. Inoltre, nei prossimi tre anni il 52% delle Pmi manifesta l'intenzione di investire in tecnologie IA: il 27,6% lo farà sicuramente, il 24,4% è incerto, ma vorreb-

be. Il 37,4% del campione non ha ancora deciso, mentre il 10,5% non lo farà. La scelta di investire nasce principalmente dalla convinzione di poter aumentare produttività ed efficienza organizzativa (42,3%) e, in parte, di favorire il generale processo di innovazione aziendale e l'adattamento migliore alle esigenze di mercato (33,1%). Solo il 12,6% valuta centrale la possibilità di garantire con le tecnologie IA una maggiore personalizzazione di interventi e strategie e il 12% un miglioramento del processo decisionale tramite i nuovi strumenti. Rispetto all'impatto che la scelta di introdurre sistemi di IA in azienda potrà avere sui livelli occupazionali, le aziende reputano nel 48,3% dei casi che questi rimarranno invariati, mentre nel 45,5% che aumenteranno.

—© Riproduzione riservata—

I benefici dell'IA per gli studi professionali



Fonte: survey ai Commercialisti e ai Consulenti del Lavoro di The European House - Ambrosetti, 2024

