

Rassegna Stampa

di Lunedì 22 luglio 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
38/39	Affari&Finanza (La Repubblica)	22/07/2024	<i>La mappa per orientarsi nel labirinto dei bonus (M.Cimminella)</i>	3
3	Italia Oggi Sette	22/07/2024	<i>Abusivi, un affare per i comuni (A.Ciccio Messina)</i>	7
Rubrica Information and communication technology (ICT)				
1	Italia Oggi Sette	22/07/2024	<i>Aziende all'appello sui sistemi di IA. Verifiche legate al livello di rischio (A.Ciccio Messina)</i>	9
Rubrica Economia				
1	Italia Oggi Sette	22/07/2024	<i>I brevetti made in Italy crescono a doppia cifra in dieci anni (R.Miliacca)</i>	11
Rubrica Energia				
1	Il Sole 24 Ore	22/07/2024	<i>Stoccaggio di energia, l'Italia sesta nella top ten dell'attrattivita' (A.Paparo)</i>	12
Rubrica Altre professioni				
1	Il Sole 24 Ore	22/07/2024	<i>Piu' certificazioni, dai Bim manager ai wedding planner (V.Uva)</i>	15
Rubrica Fisco				
1	Italia Oggi Sette	22/07/2024	<i>Case, sanatoria piu' facile (F.Cerisano)</i>	17

FOCUS

SOSTENIBILITÀ

IL CASO

La mappa per orientarsi nel labirinto dei bonus

Per dare corso alla direttiva Ue, in Italia andrebbero riqualificati otto edifici residenziali su dieci e previsti investimenti fino a mille miliardi. Ma nel frattempo gli incentivi si riducono. Arriva una guida aggiornata

Marco Cimminella

I bonus edilizi hanno dato una spinta alla riqualificazione del parco immobiliare italiano. La sfida si complica, con i sostegni pubblici ridimensionati e i cambiamenti in arrivo dal 2025: la generosità degli incentivi muterà a seconda dell'anno di utilizzo. Ad esempio, il Superbonus - partito con l'aliquota del 110% - prevede ora una detrazione al 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, che scenderà al 65% per quelle effettuate entro la fine del 2025: possono accedere all'agevolazione per le misure di efficientamento e antisismiche, i condomini, e ancora le persone fisiche con riguardo a edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (mini-condomini). Per la spesa sostenuta dal primo gennaio 2024,

la detrazione dovrà essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Una tendenza simile caratterizza le altre agevolazioni. Per non perdersi in questo labirinto, viene in aiuto la guida 'Immobili e bonus fiscali 2024', realizzata e aggiornata dal Consiglio nazionale del Notariato con le associazioni dei consumatori. Tra gli incentivi a disposizione, l'ecobonus riguarda interventi per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riferimento all'installazione di impianti basati su fonti rinnovabili: fino al 31 dicembre 2024 la detrazione è del 50% per un ammontare massimo di 96mila euro, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo (in alcuni casi specifici, è rafforzata al 65% con valori massimi che variano a seconda degli interventi). Attenzione però, la percentuale cala dal prossimo anno: per le spese dal primo gennaio 2025 e fino al 31 dicem-

bre 2027, sarà del 36% con un ammontare massimo di 48 mila euro; dal 2028 al 2033, scenderà ancora al 30% (la soglia massima non cambia). Stessa traiettoria discendente dal 2025 per le detrazioni del bonus edilizio - che può riguardare varie attività, come manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione - e del sisma-bonus. Tuttavia, per le spese sostenute fino alla fine di quest'anno, anche con questi due incentivi si può fruire del 50% con un valore massimo di 96mila euro, con delle differenze. In riferimento al bonus edilizio, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, è prevista una detrazione rafforzata al 75% fino al 31 dicembre 2025: è calcolata su un ammontare che non può superare una certa soglia, che varia a seconda della tipologia di edificio interessato. Per il sisma-bonus - misure antisismiche e opere per la messa in si-

curezza statica - la detrazione può arrivare fino anche all'85%, a seconda della riduzione del livello di rischio. Poi c'è il bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati, per cui la detrazione deve essere calcolata su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, e la sua misura è diversa a seconda del periodo in cui viene stipulato l'atto: fino al 31 dicembre 2024, la detrazione spetta nella misura del 50% con ammontare massimo di 96 mila euro; dal primo gennaio 2025 (fino al 31 dicembre 2027), la detrazione sarà del 36%, con limite di 48mila euro.

Un'altra agevolazione è il bonus verde, con detrazione del 36% per le spese sostenute dal 2021 al 2024, con ammontare complessivo non superiore a 5 mila euro per unità immobiliare ad uso abitativo, che può coprire diversi interventi, come la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti. Intanto, con la direttiva Case green, l'Ue ha richiesto ai membri di aumentare gli sforzi per raggiungere l'obiettivo di un patrimonio immobiliare neutrale dal punto di vista climatico entro il 2050. Le stime sui costi di questa impresa per la Penisola oscillano tra gli 800 e i mille miliardi di euro, secondo Deloitte.

In Italia si contano circa 13 milioni di edifici, l'89% è a uso residenziale. Più dell'83% di questi è stato costruito prima del 1990 (la media Ue è del 76%) e il 57% risale a prima degli anni Settanta: l'obsolescenza delle costruzioni è una delle principali cause di inefficienza. Inoltre, il 63% del totale del parco immobiliare residenziale italiano si trova in classe energetica F e G, le più basse: volendo fare un confronto, in Germania la quota non supera il 45%, in Spagna si ferma al 25% e in Francia al 21%. Entrando nel dettaglio della direttiva, per le strutture residenziali, il provvedimento europeo stabilisce che ciascun Paese adotterà una sua traiettoria e misure nazionali per tagliare il consumo medio dell'energia primaria del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035: almeno il 55% dei risparmi energetici dovrà derivare dalla ristrutturazione del 43% delle costruzioni che presentano le peggiori prestazioni. Secondo il modello elaborato dal gruppo

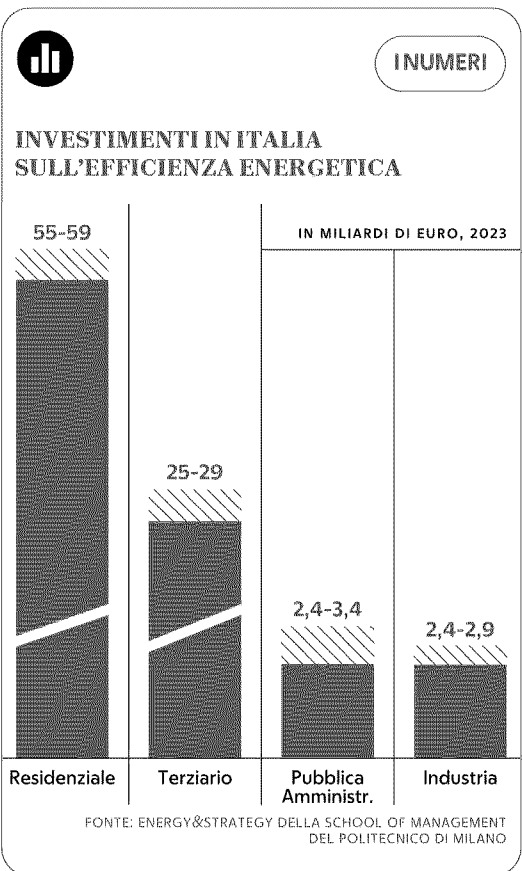
Energy&Strategy della School of Management del Politecnico di Milano, adeguarci alla normativa Ue riducendo il consumo di energia primaria per gli edifici a uso abitativo del 16% rispetto al 2020, quindi di 6,32 Mtep (milioni di tonnellate equivalenti di petrolio), passando da 39,49 Mtep a 33,17) ci costerebbe tra i 169 e i 187 miliardi al 2030: una cifra comparabile alla spesa effettuata nell'ultimo triennio tra Superbonus, ecobonus e bonus casa, ma che dovrà essere spalmata su un numero più ampio di edifici per essere efficace, soprattutto quelli in classe G che sono circa 5 milioni.

In particolare, il report 'Energy Efficiency 2024' di Energy&Strategy mostra che tra il 2021 e il 2023, gli investimenti in efficienza energetica supportati dalle agevolazioni edilizie hanno raggiunto 150-165 miliardi: la quota legata al superbonus ha oscillato tra 99 e 103 miliardi, oltre il 60% degli importi, mentre quelle relative a bonus casa ed ecobonus hanno toccato, rispettivamente, 35/41 miliardi e 16/21 miliardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MANUALE SUGLI AIUTI

Gli incentivi edilizi sono ormai un labirinto, così Agenzia delle Entrate, Notariato e consumatori hanno creato una guida



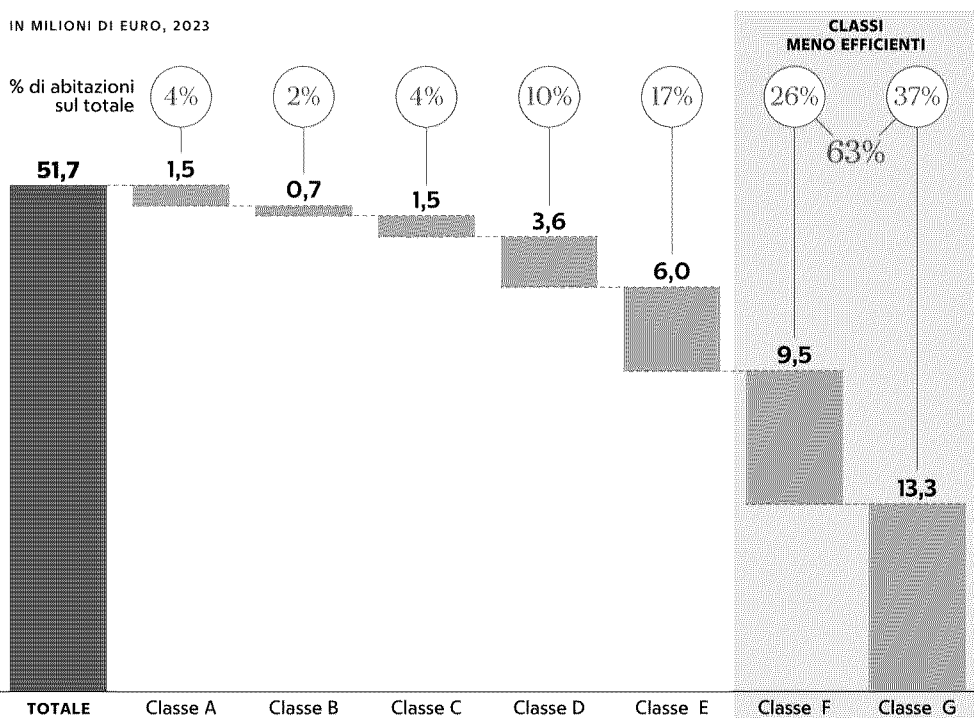


INUMERI

LA STIMA DELLE ABITAZIONI RESIDENZIALI IN ITALIA SUDDIVISE PER CLASSE ENERGETICA

IN MILIONI DI EURO, 2023

% di abitazioni
sul totale



Fonte: DELOITTE

L'UTILIZZO DEL MAXI-SCONTO

I dati di Enea sull'uso del Superbonus mostrano che l'onere a carico dello Stato relativo alle detrazioni maturate per lavori conclusi è di 122,79 miliardi.

Il totale degli investimenti ammessi a detrazione ammonta invece a 117,77 miliardi; quello per lavori conclusi ammessi a detrazione è di 112,21 miliardi.

Le asseverazioni depositate sono 495.893. Mentre i condomini interessati sono 133.555, per un totale investimenti ammessi a detrazione di 78,54 miliardi; quanto agli edifici unifamiliari sono 244.972, con 27,92 miliardi ammessi a detrazione.

I LIMITI

La sfida della riqualificazione delle case italiane non è semplice, sostegni pubblici ridimensionati e limiti in arrivo dal 2025



① La generosità degli incentivi edilizi muterà a seconda dell'anno di utilizzo

159329

SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA

Gli immobili non demoliti e acquisiti dalle amministrazioni possono anche essere venduti

Abusivi, un affare per i comuni

Pagina a cura di

ANTONIO CICCIA MESSINA

Le demolizioni diventano un business per i comuni. Immobili abusivi non demoliti e il relativo lotto di terreno, acquisiti dalle amministrazioni, potranno essere venduti al miglior acquirente, che dal canto suo, impegnandosi a eliminare gli abusi, avrà la possibilità di acquisire un immobile a un prezzo probabilmente molto appetibile. Ovvero, come trasformare in una possibile fonte di entrate finanziarie per l'ente pubblico un'attività che finora di norma è un pesante costo amministrativo, oltre che causa di conflitto sociale, con onerose spese legali derivanti dai ricorsi contro le ingiunzioni comunali.

Il rilancio delle demolizioni è frutto di una scelta precisa del decreto legge 69/2024, noto come decreto "Salva casa", il cui disegno di legge di conversione è stato approvato con emendamenti in prima lettura dalla Camera il 19 luglio 2024 e che prevedibilmente diventerà legge nel testo licenziato da Montecitorio. Peraltro, il proprietario della casa abusiva, se meritevole, avrà più tempo per demolire ed evitare l'esproprio.

Il senso dell'intervento legislativo, in tutti i casi, è uno solo e cioè le demolizioni devono essere fatte sul serio: o le fa il proprietario, che potrà chiedere fino a

240 giorni (oggi il termine è di 90 giorni) per buttare giù la costruzione non in regola; oppure le farà chi compra l'immobile e il comune incasserà il prezzo.

Tutto ciò è l'effetto di alcune modifiche all'articolo 31 del Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001, Tue), che si occupa delle sanzioni demolitorie in caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

La prima modifica, apportata dal decreto legge in commento, riguarda il termine assegnato per eseguire la demolizione ordinata dal Comune. L'articolo 31, comma 3, del Tue assegna 90 giorni. Un emendamento al decreto legge 69/2024 aggiunge la possibilità di prorogare questo periodo. Il termine di 90 giorni potrà, dunque, essere dilazionato con atto motivato del comune fino a un massimo di 240 giorni in alcuni casi descritti con apparente tassatività: serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza; oppure assoluto bisogno; oppure gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendono

inesigibile il rispetto dei 90 giorni. Si è detto dell'apparente tassatività di questi casi. In effetti, le motivazioni indicate dalla norma, a sostegno del rinvio del termine per le demolizioni spontanee, sono suscettibili di applicazioni molto

flessibili. Tanto valeva allungare per tutti un termine che di fatto è molto breve. In ogni caso o entro 90 o entro 240 giorni l'abuso deve essere eliminato. Adempiendo all'ordine di demolizione, comunque, il proprietario manterrà il lotto di terreno e le eventuali parti conformi, che possono essere salvate dalla demolizione.

La seconda modifica riguarda cosa fare dopo che una demolizione è stata ordinata ma non è stata eseguita dal responsabile dell'abuso, al netto, naturalmente, delle lungaggini dei ricorsi ai giudici amministrativi. In questi frangenti, il Comune, oltre a multare il trasgressore, deve accertare l'inottemperanza e così diventa proprietario dell'immobile e dell'area di sedime, che non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. A questo punto o il Comune demolisce (anticipando gli oneri e sperando di poterli recuperare dal responsabile dell'abuso, cosa improbabile) o, se ci sono prevalenti interessi pubblici, mantiene l'immobile oppure (ed è questa la novità del d-l 69/2024) vende l'immobile stesso.

Le ultime due opzioni sono subordinate alla assenza di contrasto con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico: le autorità preposte alla tutela di questi interessi devono dire il loro parere nel corso del procedimento, anche

quello che autorizza la vendita.

Dunque, il Comune potrà anche vendere il bene e l'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.

La strada della vendita è una via agevolata dal decreto legge, considerato che lo stesso richiama per la vendita le disposizioni previste dall'articolo 12, comma 2 della legge n. 127/1997 e cioè le disposizioni che consentono di procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare secondo un regime semplificato.

Per evitare beffe, la nuova norma del decreto legge sbarrata la strada al responsabile dell'abuso, cui viene preclusa la partecipazione alla procedura di alienazione. D'altra parte, quest'ultimo, se intende demolire, ha convenienza economica a farlo entro i 90 (o 240 giorni): non deve sborsare denari per riprendersi l'immobile.

Il valore venale dell'immobile sarà determinato dagli uffici dell'Agenzia delle entrate, che dovranno computare congrui abbattimenti del valore tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

Il Comune, se fattibile in presenza dei necessari interessi pubblici, avrà, dunque, il suo tornaconto a trasferire l'immobile senza sobbarcarsi le spese delle demolizioni d'ufficio (che difficilmente riesce a farsi rimborsare) e magari lucrando anche un po' di valore venale.

© Riproduzione riservata

Chi è in regola avrà la strada spianata per dimostrarlo

Più facile dimostrare che la casa è in regola. Soprattutto nei momenti cruciali e, in particolare, quando si vende, la prova dello stato legittimo degli immobili può essere una corsa a ostacoli. Il decreto legge 69/2024 elenca un ventaglio di opzioni per uscire dalle sabbie mobili e agevolare la circolazione degli immobili.

Il decreto legge modifica, infatti, il comma 1-bis dell'articolo 9-bis del TUE (Testo unico edilizia) e prevede che lo stato legittimo di un immobile non sarà più rappresentato più dalla coesistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa "e" di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Al contrario, per lo stato legittimo basterà alternativamente uno dei due descritti titoli abilitativi, rilasciati o assentiti, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli progressivi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Con particolare riferimento al titolo che ha disciplinato l'ultimo in-

tervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, il decreto legge intende, infatti, tutelare chi confida nell'operato della pubblica amministrazione nel caso in cui gli uffici tecnici comunali abbiano accertato parziali difformità e non le abbiano considerate rilevanti, avendo emanato un provvedimento favorevole.

Tra i titoli idonei a stabilire lo stato legittimo il decreto legge elenca, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, quelli rilasciati o formati in applicazione delle norme sui casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, sul permesso in sanatoria, sull'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità (articolo 36-bis) e della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (articolo 38 TUE).

Il decreto legge aggiunge che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni irrogate

a seguito di abusi edilizi e le dichiarazioni relative a tolleranze costruttive (art. 34-bis TUE).

Le nuove regole si applicano anche a riguardo dei titoli rilasciati antecedentemente alla data di entrata in vigore del decreto legge in commento.

Per effetto di alcuni emendamenti approvati al testo originario del dl sarà, poi, più facile ricostruire il contenuto di documenti di cui non si ha una copia e non si sanno nemmeno gli estremi identificativi: sarà possibile usare le informazioni catastali e altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e ultimi titoli abilitativi di cui si è in possesso).

Ultima novità del dl riguarda la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, per il quale si prevede che non rilevino le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio condominiale. Reciprocamente, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio, non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

© Riproduzione riservata

Le novità per le demolizioni

Più tempo per le demolizioni da parte del responsabile dell'abuso

È possibile chiedere la proroga fino a 240 giorni nei casi di: gravi esigenze sanitarie, bisogno assoluto, gravi disagi socio-economici

Alienazione dell'immobile abusivo

I comuni potranno vendere gli immobili non demoliti e acquisiti dall'amministrazione, al valore venale stabilito dal Fisco e a condizione che l'acquirente demolisca il bene

Il senso dell'intervento legislativo è uno solo: le demolizioni devono essere fatte. O le fa il proprietario, che potrà chiedere fino a 240 giorni per buttare giù la costruzione non in regola; oppure le farà chi compra l'immobile e il comune incasserà il prezzo



IN QUELLO IL REGOLAMENTO

**Aziende all'appello
sui sistemi di IA
Verifiche legate
al livello di rischio**

Ciccia Messina da pag. 4

Pagina a cura di

ANTONIO CICCIA MESSINA

Via all'inventario dei sistemi di Intelligenza artificiale (IA) già in uso nelle imprese e nelle p.a. e alla programmazione dei sistemi di IA di futura acquisizione. Ai nastri di partenza anche gli adeguamenti organizzativi e di gestione dei rapporti di lavoro necessari per accompagnare l'ingresso dell'IA in azienda e nelle p.a.. Muove i primi passi, infatti, il regolamento Ue sull'intelligenza artificiale (IA Act) n. 2024/1689, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale dell'Unione* serie L del 12/7/2024, che è un testo lungo e complicato: 180 pretese, 13 capi, 113 articoli e 13 allegati. Entrerà in vigore il 1° agosto 2024, sarà efficace dal 2 agosto 2026, con un anticipo al 2 febbraio 2025 per principi generali e pratiche di IA vietate; altro anticipo al 2 agosto 2025 per IA con finalità generali e posticipo al 2 agosto 2027, per i sistemi ad alto rischio.

In applicazione del regolamento vanno, dunque, dismessi o non utilizzati i sistemi di IA vietati (per esempio, sistemi di profilazione biometrica, scraping di immagini da Internet, riconoscimento delle emozioni sul posto di lavoro e nelle scuole, social scoring, polizia predittiva e sistemi di manipolazione del comportamento umano o sfruttamento delle vulnerabilità delle persone). Sono, poi, da passare al setaccio le IA ad alto rischio, tra cui i sistemi usati nei seguenti settori: infrastrutture critiche, istruzione e formazione professionale, occupazione, servizi pubblici e privati essenziali (come assistenza sanitaria, banche), migrazione e gestione delle frontiere, giustizia e processi democratici. Questi si-

Lo prevede il regolamento Ue: imprese e p.a. devono fare verifiche in base al livello di rischio

Prima chiamata sui sistemi di IA E quelli vietati? Vanno dismessi

stemi devono valutare e ridurre i rischi, essere trasparenti, accurati e garantire la supervisione umana. I cittadini, inoltre, avranno il diritto di presentare reclami e di ricevere spiegazioni sulle decisioni basate su sistemi di IA.

Che deve fare chi usa già i sistemi di IA? Chi usa già sistemi di IA deve compiere da subito una serie di verifiche. Poiché i sistemi di IA sono classificati in base al loro livello di rischio, imprese e pubbliche amministrazioni devono inventariare gli eventuali sistemi già in uso. Le ripartizioni dell'inventario devono corrispondere alle categorie dell'IA Act. Vanno, quindi, rintracciati separatamente i sistemi eventualmente già in uso, che rientrano tra i sistemi assolutamente vietati dal regolamento, elencati all'articolo 5. Questi sistemi sono banditi dal regolamento e il loro utilizzo deve cessare.

Una seconda categoria è composta dai sistemi di IA classificati ad "alto rischio" (articoli 6 e seguenti e allegato III). L'IA Act ammette questi sistemi, a condizione che venga osservata una stretta disciplina relativa alla loro progettazione e al loro utilizzo. Questi sistemi, infatti, devono essere conformi agli standard previsti dal regolamento e, per i sistemi eventualmente già in uso, ne va pianificato l'adeguamento ai detti standard.

Nella prassi è presente anche l'utilizzo di sistemi che rientrano in una terza categoria e cioè tra quelli denominati dall'IA Act come i sistemi "con finalità generali" (tra le quali sono comprese quelle che si presentano come chat di dialogo, a disposizione per domande e risposte). Per questi sistemi l'IA Act pretende adeguati livelli di trasparenza e a questi profili occorre adattare i sistemi già integrati nell'attività produttiva o di servizi.

Che fare prima di iniziare a usare nuovi sistemi. L'intelligenza artificiale, peraltro, è in gran parte ancora tutta da scoprire e le imprese e le pubbliche amministrazioni devono fare una ricognizione attenta e meticolosa del possibile impatto della adozione di questi sistemi nella corrente attività produttiva o istituzionale. La ricognizione deve considerare, una a una, le unità organizzative dell'ente pubblico e privato e deve stimare quali processi e procedimenti sono suscettibili di essere realizzati, in tutto o in parte, avvalendosi di sistemi di Intelligenza artificiale e di quali sistemi si tratti in dettaglio. Non c'è, in effetti, un solo tipo di sistema di IA e non tutti i sistemi di un certo tipo hanno una efficacia trasversale. Le scelte di adozione di un certo tipo di IA in un certo ufficio e di un altro sistema in un altro ufficio deve essere documentata, così come va documentata la individuazione degli standard dei sistemi di IA da acquisire nel rispetto delle regole dell'AI Act. La programmazione della transizione all'intelligenza artificiale contempla azioni di addestramento e di formazione del personale umano, che deve convivere con l'intelligenza artificiale, anzi con quei particolari sistemi assunti da quella specifica impresa in quel dato momento.

La transizione all'IA provocherà inevitabilmente anche modifiche sulla quantità di dipendenti, sulla qualifica del personale, sulla organizzazione degli uffici e, in generale, sui processi produttivi e di erogazione del servizio. Si possono realisticamente prevedere esuberi di personale per prestazioni coperte da sistemi di IA, così come carenze di personale su altre prestazioni riservate (di fatto o per scelta organizzativa) agli esseri umani. Inoltre, ci sarà bisogno di rimodellare le posizio-

ni, coperte da umani, destinate a profonde revisioni a causa della compresenza con macchine di intelligenza artificiale. Si consideri, per esempio, la funzione della supervisione umana a garanzia dell'esattezza e della qualità del risultato dell'attività del sistema di intelligenza artificiale: questa funzione apicale è totalmente diversa da quella di coordinamento e supervisione di uno staff di esseri umani. Il capo di un reparto composto da intelligenze artificiali deve adattarsi al linguaggio e, probabilmente, acquisire abilità, conoscenze e competenze per diventare un addestratore continuo dei sistemi di IA. Tutto ciò implica un altro filone di attività, tutte concernenti l'organizzazione degli uffici e del personale, tra cui protocolli dei processi aziendali, informative alle organizzazioni sindacali, accordi contrattuali con le medesime organizzazioni, e così via. Sotto il profilo dell'attività produttiva e dei servizi, le imprese e le p.a. devono sapere prevedere come cambiano gli strumenti utilizzati per le prestazioni di lavoro, come variano le fasi della produzione e della distribuzione, come si evolve il rapporto con clienti e utenti. Per fare tutto questo si potrà anche ricorrere a consulenti o piattaforme di consulenza. Sono già disponibili, per esempio, piattaforme nelle quali è possibile reperire applicativi che consentono di navigare all'interno del regolamento europeo allo scopo di trovare ciò che è più di interesse senza perdersi nel mare magnum dell'articolo. E sono altrettanto disponibili applicativi che, in prima e sommaria analisi, sulla base delle risposte a domande inserite in percorsi guidati, permettono di controllare la conformità dei sistemi di IA, già in uso o che si intende acquisire, e conseguentemente di avere un controllo della conformità alle previsioni dell'IA Act.

— © Riproduzione riservata —

L'agenda della transizione all'IA

Ricognizione di processi e attività realizzabili, in tutto o in parte, con sistemi di IA

Riorganizzazione degli uffici (esuberanti o carenze di personale)

Revisione del mansionario delle posizioni coperte da esseri umani

Introduzione delle posizioni di supervisore dei risultati dell'IA e di addestratori

Informative ai sindacati e contrattazione delle riorganizzazioni

Protocolli dei processi produttivi

Revisione dei regolamenti degli uffici, servizi e procedimenti (per le p.a.)

Modifiche a prodotti e servizi

Riorganizzazione dei rapporti con clienti e utenti

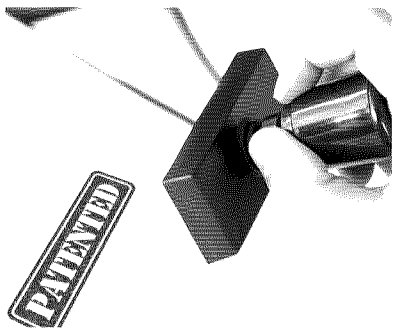
Addestramento e formazione del superstite personale umano



**Affari
Legali**

*I brevetti made
in Italy crescono
a doppia cifra
in dieci anni*

da pag. 29



Rispetto a 10 anni, le domande presentate all'Epo sono aumentate del 38%

Boom di brevetti Made in Italy

DI ROBERTO MILIACCA

Cresce a due cifre il numero dei brevetti «Made in Italy». Secondo i dati diffusi dall'Ufficio europeo dei brevetti (Epo), le domande di brevetto dall'Italia nel 2023 sono cresciute del 38% rispetto a dieci anni fa e del 15% rispetto a cinque anni fa. L'Italia, con questi numeri, secondo l'Epo, si attesta all'11esimo posto tra tutti i paesi che hanno presentato le domande all'ufficio, e al quinto posto tra i 27 paesi dell'Unione Europea, dopo Germania (24.966), Francia (10.814), Paesi Bassi (7.033) e Svezia (5.139). Difficile ancora dire se a favorire questa crescita sia stata la legge di modifica al Codice della Proprietà Industriale (legge n. 102 del 24 luglio 2023), norma ritenuta «milestone» del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), perchè finalizzata ad agevolare l'accesso al sistema della proprietà industriale. Di certo qualche effetto potrebbe averlo prodotto l'abolizione del cosiddetto «professor's privilege», che, per poter agevolare il trasferimento tecnologico al

sistema produttivo, ha previsto l'attribuzione della titolarità delle invenzioni realizzate dal personale di ricerca in ambito universitario in prima battuta alla struttura di appartenenza e, solo in caso di inerzia di quest'ultima, al ricercatore. Oppure potrebbe aver anche funzionato la revisione del meccanismo di pagamento dei diritti di deposito della domanda di brevetto, che ora può avvenire non solo contestualmente al deposito della domanda, ma anche successivamente, entro un mese, come attualmente consentito da molti paesi europei, dall'Ufficio europeo dei brevetti (Epo) e dall'Organizzazione mondiale della proprietà intellettuale (Wipo), mantenendo in ogni caso ferma la data di deposito. Sicuramente dietro a questa crescita numerica c'è il lavoro di molti studi legali specializzati in proprietà intellettuale, con i quali abbiamo parlato questa settimana sulle pagine di Affari Legali. Studi che sono consapevoli dell'importanza del deposito di marchi e brevetti da parte delle startup, anche per aumentare notevolmente sul mercato le chance di ottenere un finanziamento di capitale di rischio.



IL REPORT DI EY

Stoccaggio di energia, l'Italia sesta nella top ten dell'attrattività

Cresciuto del 130% in un anno, il settore degli accumuli è sempre più strategico e l'Italia è sesta nella classifica dei dieci mercati globali più attraenti per gli investimenti nel settore, elaborata da Ey. L'analisi è la novità del rapporto Recai 2024 della società, che classifica i primi 40 Paesi al mondo per attrattività di investimenti e opportunità di sviluppo nelle rinnovabili.

Alexis Paparo — a pag. 6

Stoccaggio di energia, l'Italia sesta nella top ten dell'attrattività

Il rapporto di Ey. Stati Uniti, Cina e Uk sono i mercati più interessanti per gli investimenti in batterie, ma il nostro Paese sta costruendo un ecosistema virtuoso, che punta a 71 GWh di accumuli di rete entro il 2030

Pagina a cura di
Alexis Paparo

Accelerare nella costruzione di impianti di energia rinnovabile non basta. Serve investire in parallelo al rafforzamento della rete, ossatura della transizione energetica, con soluzioni quali i sistemi di accumulo di energia. Un settore sempre più strategico – cresciuto del 130% in un anno secondo i dati dell'Agenzia internazionale dell'energia – in cui l'Italia ha un ottimo posizionamento: è sesta nella classifica dei dieci mercati globali più attraenti per gli investimenti nell'accumulo a batterie (Bess) elaborata da Ey.

L'analisi è una novità del rapporto Recai 2024 (Renewable Energy Country Attractiveness Index), alla 63esima edizione, che classifica i primi 40 Paesi al mondo per attrattività di investimenti e opportunità di sviluppo nelle rinnovabili. Il ranking relativo all'attrattività più generale delle energie rinnovabili – che mette sul podio Stati Uniti, Cina e Germania – vede l'Italia conquistare il 13esimo posto: un balzo di cinque posizioni in cinque anni.

Nel primo semestre del 2024 in Italia è stato installato il 40% di potenza rinnovabile in più dello stesso periodo 2023. All'attrattività del nostro Paese concorre l'impegno sulle comunità energetiche, grazie al decreto Cacer

che stanziava 5,7 miliardi di euro, di cui 2,2 coperti da fondi Pnrr. Ma tutti i Paesi devono fare di più: secondo il rapporto di Ey gli investimenti in campo non sono sufficienti per raggiungere l'obiettivo della Cop28 di triplicare la capacità di energia rinnovabile entro il 2030. Fra le priorità, una migliore infrastruttura di rete. L'Agenzia internazionale dell'energia rileva che nel 2023 circa 1.500 GW di capacità rinnovabile erano in stallo, in attesa di essere connessi alla rete. Inoltre, sarebbe necessario aggiungere o sostituire 80 milioni di chilometri di linee elettriche entro il 2040: l'equivalente dell'intera rete del globo.

Lo stoccaggio a batteria

Stati Uniti, Cina e Regno Unito conquistano il podio, ma l'Italia è dietro solo ad Australia (quarta) e Germania (quinta), e davanti a Corea del Sud, India, Francia e Giappone. Il nostro Paese sta costruendo un ecosistema interessante per gli investitori puntando a 71 GWh (ovvero da 12 a 15 GW) di accumuli di rete entro il 2030 tramite il nuovo mercato a termine di Terna.

Nei prossimi mesi dovrebbe vedere la luce il modello di regolazione Macse (il meccanismo di approvvigionamento di capacità di stoccaggio elettrico) che chiarirà il quadro normativo. Il settore è oggi in attesa che Terna pubblichi la disciplina, a cui se-

guirà l'approvazione del Ministero dell'Ambiente e il cronoprogramma delle aste. La prima è prevista nella prima metà del 2025.

«L'Italia ha tutti gli ingredienti per poter giocare da leader», esordisce Giacomo Chiavari, Strategy e transactions energy leader di Ey Europe West. «Ha un'elevata penetrazione di rinnovabili; le situazioni di imbottigliamento della rete, cioè il rischio di aver più produzione che capacità di assorbimento della rete stessa, soprattutto al Sud, potrebbero essere risolte dai sistemi di stoccaggio – rileva Chiavari –. Inoltre, presenta soluzioni più economiche e rapide rispetto agli investimenti previsti dal Transmission system operator (Terna, ndr) per il potenziamento della rete. Questa tecnologia è una soluzione a lungo termine più economica per stabilizzare la rete rispetto al mercato dei servizi ancillari e per rispondere ai consumi addizionali dei prossimi anni».

Le batterie a litio ad ora sono la tecnologia su cui puntano tutti i sistemi incentivanti «ma è una condizione che durerà poco – continua Chiavari –. Stimiamo che la quota di mercato degli ioni di litio scenderà dall'80% al 60% entro il 2040 e che il 40% del settore sarà dominato da tecnologie più recenti, efficienti e convenienti».

Il rapporto di Ey sulle Bess pone l'accento sulle batterie a flusso di va-

nadio e su quelle agli ioni di sodio, materia prima più comune e disponibile. E sottolinea l'avanzata delle Ldes, soluzioni di stoccaggio di energia a lunga durata (articolo a destra). **La formula per la competitività** «Un'infrastruttura di accumulo, insieme allo sviluppo della rete dorsale adriatica da parte di Terna, sono elementi chiave per aiutare l'Italia a raggiungere i suoi obiettivi di transizione

– aggiunge Chiavari –. Serve puntare sui Ppa (accordi di lungo termine per la fornitura di energia rinnovabile), che aiutano la bancabilità dei progetti. Inoltre, la nuova generazione di pannelli solari e in parte i tracker permetteranno di guadagnare molti megawatt di capacità a parità di uso dei terreni. Si stanno anche aprendo opportunità di circolarità intelligente su tutto quello che verrà smantellato».

Come rendere l'Italia ancora più attrattiva nel mercato dei sistemi di accumulo a batteria? «Bisogna portare in casa l'indotto della tecnologia, cosa che dovrebbe avvenire con le gigafactory degli elettrolizzatori per la produzione di idrogeno verde; poi indicare agli investitori a quali aree dare priorità e garantire tempi di connessione rapida alla rete», conclude Chiavari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1.800 mld \$

Investimenti

Il picco nel 2023

Gli investimenti in energia green hanno raggiunto i 1800 miliardi di dollari, di cui 660 in rinnovabili

Lo storage di lunga durata guadagna competitività

Oltre le batterie al litio

Alcune soluzioni sono già più performanti per durate superiori a otto ore

L'ultima novità italiana in tema di accumuli di energia è l'annuncio della partnership fra Edison e Webuild: le società collaboreranno per lo sviluppo di progetti di pompaggio idroelettrico a Pescopagano, in Basilicata e Villarosa, in Sicilia. I progetti sono parte della strategia dell'operatore, che punta ad aumentare da 2 a 5 Gw entro il 2030 la sua capacità green installata e a realizzare almeno 500 Mw di accumuli, per non disperdere l'energia prodotta nei momenti di picco. Insieme alle batterie al litio, i pompaggi idroelettrici – una soluzione di storage di lunga durata

67 mld €

Fondi necessari

In Europa

Secondo l'EY-Eurelectric Grids for Speed è quanto serve investire all'anno nelle reti di distribuzione

(Ldes) di tipo meccanico – sono le tecnologie di riferimento indicate da Terna per la prima tornata di aste del Macse (Mercato a termine degli stoccaggi), previste per la prima metà del 2025.

«Da un lato le rinnovabili stanno già abbassando il prezzo dell'elettricità, come ha ricordato anche il Presidente di Arera, dall'altro sviluppare gli accumuli significa ampliare questi benefici, spostando le ore in cui le rinnovabili producono elettricità», spiega Agostino Re Rebaudengo, presidente di Elettricità Futura, la principale associazione del mondo elettrico italiano.

Come sottolinea il rapporto Bess di Ey, lo stoccaggio di energia di lunga durata (Ldes) sta emergendo come soluzione chiave per rendere sempre più performante lo stoccaggio di energia e può aiutare i Paesi a gestire i loro requisiti di flessibilità mensile, destinati a triplicarsi in Europa (dal 3%-4% nel 2021 al 15% entro il 2050). Dal 2019, sottolinea il report, sono stati investiti 58 miliardi di dollari in progetti Ldes a livello globale.

«Esistono varie tipologie di sistemi di accumulo con diversi livelli di maturità tecnologica e quindi di competitività economica» continua Re Rebaudengo. «Secondo lo studio Batteries and Se-

cure Energy Transitions, dell'Agenzia Internazionale dell'energia, in meno di 15 anni i costi delle batterie agli ioni di litio sono diminuiti di oltre il 90%, uno dei cali più rapidi mai visti nelle tecnologie energetiche sostenibili, e l'Agenzia prevede un ulteriore crollo dei costi del 40% entro il 2030. Questo insieme a buone prospettive per lo sviluppo della capacità produttiva di batterie in Europa. Il 40% dei piani annunciati per la nuova produzione di batterie si trova in Paesi come Stati Uniti ed Eu. Con questi progetti, l'Europa arriverebbe a soddisfare il proprio fabbisogno al 2030».

L'obiettivo – sottolinea Re Rebaudengo – è aumentare la durata degli accumuli. Se i pompaggi idroelettrici oggi sono la tecnologia Ldes più conosciuta, «certamente l'innovazione tecnologica renderà presto competitive, anche dal punto di vista economico, anche altre tecnologie. Un nuovo studio di BloombergNef sui costi dell'accumulo di energia a lunga durata mostra che alcune soluzioni Ldes – come i sistemi di accumulo di energia termica (Tes: Thermal energy storage) e quelli ad aria compressa (Caes: Compressed air energy storage) – sono già più performanti delle batterie al litio per durate superiori alle otto ore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi sale e chi scende

Il Belgio: +4 posizioni

In salita di quattro posizioni, al 17esimo posto, il Belgio ha l'obiettivo di triplicare la capacità eolica offshore a 8 GW entro il 2040 e ha l'obiettivo di costruire un progetto dimostrativo di 5 MW entro il 2026. Il governo si sta preparando a emettere un bando da 3,5 GW per la produzione di rinnovabili nell'isola artificiale Princess Elizabeth, la prima al mondo. L'isola ospiterà infrastrutture per trasferire l'energia generata dalle turbine eoliche installate onshore e offshore e sarà un hub di interconnessione per i parchi eolici nel Regno Unito e Danimarca.

Anche il solare residenziale è una priorità. Una riduzione temporanea dell'imposta sul valore aggiunto per le installazioni di pannelli fotovoltaici su edifici con meno di 10 anni ha aiutato a incrementarne l'adozione.

L'Argentina: +3 posizioni

Al 26esimo posto, in salita di tre posizioni. Il presidente Javier Milei sta puntando a sbloccare il settore delle rinnovabili con un pacchetto che include riforme normative, una revisione delle tariffe dell'elettricità e del gas (fortemente sovvenzionate) e incentivi per accelerare i progetti di energie rinnovabili e i grandi investimenti (oltre 300 milioni di dollari).

L'India: - 1 posizione

Nel 2023-24 l'India ha aggiunto circa 26GW di nuova capacità energetica, di cui oltre il 70% da fonti rinnovabili. L'energia verde rappresenta il 33% della capacità totale installata e per la prima volta la quota di carbone e lignite è scesa sotto il 50 per cento. Sono stati messi all'asta 41GW di capacità energia rinnovabile, di cui un 37% rappresentato da soluzioni combinate di energia rinnovabile e stoccaggio. Su tutto però pesa una

previsione di carenza di finanziamenti superiore a 100 miliardi di dollari.

La Spagna: - 4 posizioni

Il Paese scende al 12esimo posto a causa del crollo dei prezzi dell'elettricità in Spagna, dovuto all'eccesso di produzione da rinnovabili e alla necessità di applicare il curtailment, la riduzione della produzione di energia degli impianti fotovoltaici, in modo da non sovraccaricare il sistema. Alcuni analisti rilevano che i progetti nel nord (che hanno condizioni solari meno favorevoli) potrebbero essere più attraenti di quelli in aree del centro e del sud. Emerge il ruolo essenziale dei sistemi di stoccaggio di energia.

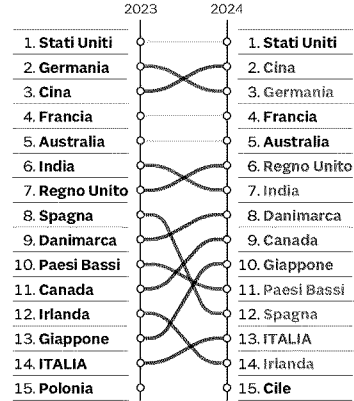
Regno Unito: + 1

Quest'anno il governo ha annunciato il budget più grande mai assegnato per la sesta asta dei contratti per differenza di energia rinnovabile, oltre 1,3 miliardi di dollari. La pipeline di stoccaggio dell'energia tramite batterie è aumentata del 67% rispetto all'anno scorso. Il Paese è già leader nelle infrastrutture di stoccaggio e si stima che la sua capacità di storage raggiungerà i 24 GW entro il 2030.

La classifica globale

RECAI 2024

I Paesi più attrattivi per le energie rinnovabili

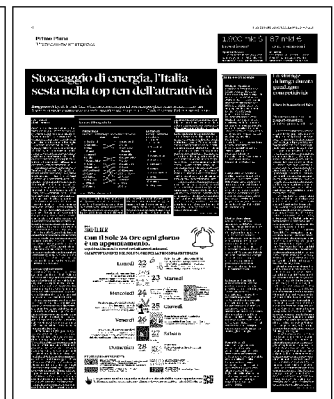
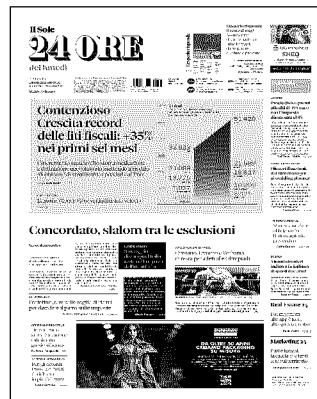


Fonte: Rapporto Recai 2024 di EY

LA TOP 10

Paesi più attrattivi nel settore dei sistemi di accumulo

1. Stati Uniti
2. Cina
3. Regno Unito
4. Australia
5. Germania
6. ITALIA
7. Corea del Sud
8. India
9. Francia
10. Giappone



NUOVE PROFESSIONI

**Più certificazioni,
dai Bim manager
ai wedding planner**

Sono oltre 300mila i professionisti (e i semplici cittadini) con competenze certificate secondo norme Uni. Tra questi tributaristi e amministratori di condominio, ma anche wedding planner. Trainano il «bollino» gli obblighi di legge e le associazioni professionali.

Valeria Uva — a pag. 10

degli ingegneri, ad esempio, ha costituito un ente, Certing, riconosciuto da Accredia. Da qui derivano i primi esempi di ingegneri certificati in base alla specializzazione. «A breve sarà possibile anche per i veterinari certificarsi – aggiunge Trifiletti – manca solo l'autorizzazione del ministero della Salute».

Le motivazioni

Sono due i principali fattori che spingono a certificarsi: il primo è quello normativo, con leggi e decreti che riservano alcune attività a chi è certificato, e l'altro è la sensibilizzazione da parte di alcune associazioni professionali. C'è una legge, il Codice dei contratti, dietro il boom degli specialisti del Bim (da 88 a oltre 1.000 i manager certificati), tecnologia obbligatoria dal 2025, cominciando dai grandi lavori edili. Così come un decreto in arrivo, quello con gli incentivi alla Transizione 5.0 permetterà agli esperti gestori dell'energia (Ege) di certificare gli investimenti agevolati. Sempre un decreto, quello sui requisiti del mediatore familiare, ha inserito anche la certificazione tra i percorsi di accesso.

In altri casi la spinta arriva dalle associazioni: secondo un sondaggio di Accredia circa il 70% tra amministratori di condominio e tributaristi certificati si è mosso grazie alla sensibilizzazione delle loro associazioni, tra cui ad esempio Anaci e Lapet. «I certificati Uni – aggiunge Lensi – sono, in realtà, a tutela della collettività, si pensi agli amministratori di condominio a servizio dell'assemblea, anche se non sempre gli utenti ne riconoscono appieno il valore». Nel futuro – spiegano gli esperti – i driver della crescita saranno le due transizioni, energetica e digitale. In arrivo i primi attestati per i manager della sostenibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Certificazioni in crescita grazie a leggi e associazioni

Il bilancio. Dal wedding planner al tributarista fino al semplice utente di Pc è a quota 300mila l'esercito di chi ha ottenuto il «bollino di qualità»

Valeria Uva

Per le certificazioni delle competenze professionali è boom: dopo la pandemia – in tre anni e mezzo – il numero di professionisti in possesso di una certificazione è più che raddoppiato, passando da 110.836 a 300.676. Ma non si tratta di una crescita omogenea: in questa galassia c'è di tutto: dall'amministratore di condominio al wedding planner, dal tributarista all'utente qualificato di computer. Ed è proprio il digitale e la necessità di certificare le competenze acquisite a trainare il boom: più della metà delle certificazioni censite dalla banca dati Accredia viene da lì, ma comprende anche semplici cittadini che hanno ottenuto la cosiddetta Patente europea del computer.

Sono comunque tanti anche i professionisti che si stanno avvicinando alla certificazione Uni, seguendo il percorso disegnato dalle norme tecniche che si conclude, appunto, con l'attestato rilasciato da un organismo di terza parte, riconosciuto dall'ente unico di accreditamento, Accredia. Anche se per alcune professioni, in realtà, il numero degli atte-

stati è in calo, come per i valutatori immobiliari o i project manager.

La certificazione delle persone

Sono 69 gli organismi di certificazione riconosciuti da Accredia per valutare i professionisti. E sono 91 le norme tecniche Uni che indicano gli standard di qualità per le persone. «È un mercato molto dinamico - esordisce Filippo Trifiletti, direttore di Accredia - in cui la domanda è in crescita e su cui gli stessi organismi stanno investendo molto». «Sulla certificazione dei professionisti siamo leader a livello europeo - aggiunge il direttore generale di Uni, l'ente di normazione tecnica, Ruggero Lensi - i nostri standard spesso sono la base per l'elaborazione di quelli europei, come è avvenuto, ad esempio per i consulenti di direzione».

A dare una spinta significativa è stata la legge 4/2013 sulle professioni non organizzate in Ordini o collegi che ha inserito questo percorso di riconoscimento delle competenze accanto a quello degli attestati concessi dalle associazioni riconosciute dal Mimit. E finora, infatti, sono soprattutto i professionisti non ordinistici a certificarsi. Anche se anche alcune professioni ordinistiche si stanno avvicinando. Il Consiglio nazionale

Le tendenze

Numero dei professionisti certificati Uni in alcune categorie: a confronto i dati a dicembre 2020 e giugno 2024

	DIC 2020	GIU 2024	
Esperto in Gestione dell'Energia (EGE)	2.877	3.293	▲
Valutatore Immobiliare	2.199	1.713	▼
Tributarista	1.991	2.402	▲
Amministratore di condominio	1.345	1.623	▲
Project Manager	836	643	▼
Responsabile della protezione dei dati	574	428	▼
Responsabili audit gestione sicurezza lavoro	468	420	▼
Pianificatore finanziario personale	341	10.721	▲
Liquidatori Assicurativi (escluso RC Auto)	298	240	▼
BIM Specialist	256	3.060	▲
Formatore Cinofilo per la specializzazione Sport	223	118	▼
Professionista ICT – Project Manager	156	120	▼
Mediatore familiare	145	138	▼
Patrocinatore stragiudiziale risarcimento danni	106	82	▼
Ingegnere esperto in strutture	101	116	▲
Auditor gestione qualità	100	76	▼
Auditor gestione sicurezza sul lavoro	95	57	▼
BIM Manager	88	1.067	▲
Ingegnere esperto in sicurezza	82	92	▲
Ingegnere esperto in sistemi edilizi	73	73	▬
Ingegnere esperto in ambito forense	61	64	▲
BIM Coordinator	57	1.081	▲
Ingegnere esperto in energetica	53	66	▲
Ingegnere esperto in ambiente e territorio	44	52	▲
Specialist Privacy	41	16	▼
Ingegnere esperto in pianific. trasporti	29	33	▲
Wedding Planner	29	37	▲
Utility Manager	20	55	▲
Revisore condominiale	18	63	▲
Ingegnere esperto in idraulica	16	17	▲
Meeting and Event Manager	13	60	▲
Destination Wedding Planner	9	18	▲
Manager Privacy	9	4	▼
Lead Auditor prevenzione della corruzione	8	18	▲
Ingegnere esperto in ecoprogettazione	7	8	▲
Ingegnere esperto in tecnologie dei materiali	5	8	▲
Ingegnere esperto in urbanistica	4	1	▼

Fonte: elaborazione Sole 24 ore sulla banca dati Accredia



Case, sanatoria più facile

Regolarizzabili con Scia le parziali difformità minori e le variazioni essenziali. E nuove superfici negli immobili vincolati e senza autorizzazione paesaggistica

Sanabili con Scia le parziali difformità minori (quelle che rientrano tra i limiti delle tolleranze costruttive) e anche le variazioni essenziali, definite dall'articolo 32 del Testo unico edilizia e declinate dalla legislazione regionale. Viene così scardinato il dogma della "doppia conforme", che subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica. E' quanto prevede il decreto legge Salva Casa che sarà approvato in via definitiva dal senato tra pochi giorni.

Cerisano a pag. 2



159329

SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA

Il pacchetto di misure del dl, modificato dalla Camera. Cambiano tolleranze e abitabilità

Salva casa, la sanatoria costa meno ed è semplificata

Pagina a cura

DI FRANCESCO CERISANO

Rilanciare le compravendite immobiliari, bloccate a causa di piccole irregolarità formali che spesso spuntano fuori proprio nel momento di rogitare, ridurre il consumo del suolo, recuperare il patrimonio edilizio esistente, aiutare i Comuni a districarsi con le pratiche di sanatoria e di demolizione, favorire il mercato delle locazioni consentendo l'abitabilità di immobili oggi non in regola e facilitando i cambi di destinazione d'uso. E soprattutto svecchiare un Testo unico sull'edilizia (dpr n. 380/2001) risalente a più di 20 anni fa che non è più in grado di dare risposte immediate alle necessità del patrimonio edilizio italiano.

Per realizzare tutto ciò il disegno di legge di conversione del decreto legge Salva casa (approvato venerdì dalla Camera dei deputati e ora destinato a un'approvazione lampo al Senato che dovrà varare definitivamente il testo entro il 28 luglio) parte da una norma che rappresenta l'architrate di tutto il provvedimento e che consente la sanatoria con Scia delle parziali difformità minori (quelle che rientrano tra i limiti delle tolleranze costruttive) e anche delle variazioni essenziali, definite dall'articolo 32 del Testo unico edilizia e declinate dalla legislazione regionale.

Viene così scardinato il dogma della "doppia conforme", il principio che attualmente subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Riduzione del contribu-

to e tolleranze costruttive. Viene ridotta la misura massima dell'oblazione che scende da 30.284 euro a 10.328 euro mentre il minimo resta fissato a 1.032 euro. Se invece c'è la doppia conforme (e l'intervento risulta quindi in linea con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda) la somma da pagare scenderà e andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164. Le tolleranze costruttive, cioè le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, vengono portate fino al 6% per i mini appartamenti con superficie inferiore ai 60 metri quadrati. Tale soglia si aggiunge a quelle, già contenute nel testo del dl Salva Casa (dl n. 69/2024) e fissate al 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, al 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, al 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati e al 5% fino ai 100 metri quadrati. Gli immobili sotto i 60 metri quadri si considereranno quindi regolari se avranno una superficie fino a circa 3,5 metri quadri in più rispetto a quanto stabilito dal titolo abitativo.

Sottotetti e micro-appartamenti. Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. Un emendamento, riformulato, della Lega al decreto Salva Casa, approvato in Commissione ambiente alla Camera prevede infatti che "al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, il recupero dei sottotetti è comunque consentito nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione

dell'edificio, che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita".

Per aumentare l'offerta abitativa, sono stati modificati i requisiti minimi di superficie e di altezza degli appartamenti, per consentire la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei micro-appartamenti. Si prevedono non meno di 20 mq per una persona (oggi: 28 mq) e non meno di 28 mq per due persone (oggi: 38 mq). Inoltre, si diminuiscono i limiti di altezza interna a 2,40 metri (oggi: 2,70 metri). Dovranno essere comunque assicurate le condizioni di agibilità dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti di igiene, ventilazione naturale, opportuna dimensione e tipologia delle finestre. Sono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. Per esempio, restano in vigore le deroghe per corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e Comuni montani sopra i 1.000 metri. Il progettista sarà autorizzato, in presenza dei requisiti minimi igienico-sanitari degli edifici, ad asseverare il progetto nei locali aventi le caratteristiche di cui sopra. Il progettista potrà comunque rendere l'asseverazione qualora sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità (la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale) e ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, oppure

- sia contestualmente presentato un progetto che contenga soluzioni di ristrutturazione alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio (maggiore superficie, adeguata ventilazione ecc.).

Cambi di destinazione d'uso. I cambi di destinazione d'uso degli immobili saranno sempre consentiti, con o senza opere, tranne che per i piani terra e i seminterrati per i quali il cambio di destinazione d'uso viene demandato alla pianificazione regionale e agli strumenti urbanistici comunali che potranno comunque fissare specifiche condizioni. Le norme regionali stabiliranno i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali potranno individuare specifiche zone nelle quali è permesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati. Il mutamento di destinazione d'uso sarà soggetto a Scia qualora sia senza opere o con opere rientranti nell'edilizia libera o tra quelle subordinate a Cila. Per gli altri casi sarà soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie per il mutamento di destinazione d'uso.

Oblazione più leggera. Calcoli più facili per gli uffici comunali che dovranno gestire le pratiche di sanatoria edilizia. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e in caso di variazioni essenziali, i Comuni non dovranno più mandare la pratica all'Agenzia delle entrate per far quantificare l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, quale parametro su cui calcolare l'oblazione in misura doppia rispetto all'aumento stesso. La formulazione governativa approvata in commissione ambiente della Camera modifica in maniera sostanziale la disciplina dell'originario dl Salva casa (decreto legge n. 69/2024) ridu-

cendo le incombenze sugli uffici tecnici comunali che inevitabilmente saranno presto subissati di pratiche non appena il decreto sarà convertito in legge. Nelle ipotesi di irregolarità edilizie più consistenti (parziale difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziali) la somma da pagare a titolo di oblazione sarà molto più semplice da quantificare per gli uffici comunali a seconda che l'intervento sia o meno soggetto a oneri. Nel primo caso l'oblazione sarà pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%. Se l'intervento non è soggetto a oneri si pagherà una somma pari al contributo di costruzione (questa volta non raddoppiato) incrementato del 20%. L'incremento del 20% non si applicherà nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

La modifica governativa al decreto legge introduce una seconda ipotesi di oblazione, questa volta per gli interventi meno "gravi" ossia eseguiti in assenza di Scia o in difformità da essa nelle ipotesi previste dall'art. 22 del Testo unico edilizio (dpr 380/2001). E cioè: interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia "leggeri". L'oblazione in queste ipotesi sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio, in una misura non inferiore a euro 1.032 e non superiore a euro 10.328. Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l'oblazione da pagare andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164 euro. Un trattamento più favorevole, per quelli interventi che avrebbero potuto essere sanati ai sensi della normativa previgente in quanto rispondenti alla regola della "doppia conformità".

Le nuove tolleranze costruttive

Superficie	Tolleranza
Sopra i 500 mq	2%
Tra 300 e i 500 mq	3%
Tra 100 e 300 mq	4%
Tra 60 a 100 mq	5%
Sotto i 60 mq	6%

Come cambiano le abitabilità

	Oggi	Domani
Se ci vive una persona	28 mq	20 mq
Se ci vivono due persone	38 mq	28 mq
Limiti di altezza	2,70 metri	2,40 metri