

Rassegna Stampa

di Lunedì 29 luglio 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Salva casa. Le sei sanatorie che decidono costi e procedure (C.Dell'oste/G.Latour)</i>	3
5	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Nasce il tecnico per l'intero ciclo di vita dell'immobile (M.Voci)</i>	8
4	Italia Oggi Sette	29/07/2024	<i>Sanatoria casa, addio (a meta') alla doppia conformita' (A.Ciccina Messina)</i>	9
2	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Abusi minori, cambi d'uso e piu' offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta (M.Finizio)</i>	11
3	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>I Comuni potranno estendere le infrazioni regolarizzabili (G.Inzaghi)</i>	12
15	Il Fatto Quotidiano	29/07/2024	<i>Il bambino e l'acqua sporca: l'harakiri di Giorgetti sul 110% (A.Scarano/D.Passarella)</i>	13
Rubrica Sicurezza				
25	L'Economia (Corriere della Sera)	29/07/2024	<i>La carica dei pirati una cyber polizza a misura di pmi (F.Sottocornola)</i>	15
Rubrica Previdenza professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Prestiti garantiti dalle Casse: chiesti solo 17 milioni (V.Uva)</i>	17
Rubrica Economia				
4	L'Economia (Corriere della Sera)	29/07/2024	<i>Recovery plan traguardo d'incassi ma sono ferme 4 gare su 5 (A.Baccaro)</i>	20
Rubrica Altre professioni				
14	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Notai, sulla piattaforma le aste dei terreni agricoli</i>	23
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	29/07/2024	<i>Sostenibilita', dalle regole Ue piu' spazio ai professionisti (V.Uva)</i>	24
13	Il Sole 24 Ore	28/07/2024	<i>Giungla professioni: la libera circolazione Ue resta un miraggio (M.Castellaneta)</i>	27

Salva casa Le sei sanatorie che decidono costi e procedure

Per le violazioni comprese nelle tolleranze non servono pratiche o sanzioni. Per le più gravi le multe sono ferme a 10.328 euro

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

I RIFLESSI SULLE COMPRAVENDITE

Abusi minori, cambi d'uso e mini case: una spinta all'offerta sul mercato immobiliare

Michela Finizio — a pag. 2

LE SANATORIE

Le procedure previste dal decreto convertito in legge

1 Tolleranze esecutive

2 Tolleranze costruttive (2-6%)

3 Tolleranza del 2% sui requisiti igienico-sanitari

4 Accertamento di conformità

5 Varianti realizzate prima del 1977

6 Difformità già rilevate e non contestate dal Comune

- Scia o permesso di costruire in sanatoria solo con doppia conformità attenuata
- Sanzioni da 1.032 a 10.328 euro

- No pratica edilizia
- No sanzioni
- Dichiarazione del tecnico in caso di vendita o ristrutturazione

- Scia senza doppia conformità
- Sanzioni da 1.032 a 10.328 euro

Salva casa, le sei sanatorie che fissano costi e procedure

Il decreto in Gazzetta. Le violazioni che rientrano nelle tolleranze non richiedono istanze né sanzioni. Per le infrazioni più gravi rileva l'epoca di realizzazione e può servire la doppia conformità «attenuata»

**Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour**

Il sigillo del Senato sulle modifiche al decreto Salva casa – arrivato mercoledì scorso – consegna ai proprietari d'immobili sei sanatorie per le irregolarità edilizie. Sei percorsi diversi a livello di costi e procedure, che i tecnici dovranno analizzare con cura. Perché violazioni identiche potranno avere trattamenti differenziati sulla base di dettagli in apparenza secondari, come l'epoca di presentazione del titolo abilitativo.

Delle sei sanatorie, tre riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e “tollerate” dalla legge: le tolleranze esecutive e quel-

le costruttive, alle quali il Parlamento ha aggiunto la tolleranza unica del 2% sui requisiti igienico-sanitari (ad esempio la dimensione minima delle stanze, le altezze e i rapporti aero-illuminanti tra finestre e superfici). Le altre tre sanatorie si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977, alle violazioni già constatate dal Comune e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali.

Le tolleranze gratuite

Nei casi più fortunati, il proprietario – per mettersi in regola – non dovrà fare nulla finché non avrà bisogno di presentare al Comune un nuovo titolo abilitativo quando

vuole ristrutturare, frazionare o modificare l'immobile.

L'effetto positivo si rifletterà anche sulle compravendite, perché al momento della cessione sarà sufficiente dichiarare la presenza di irregolarità considerate quali semplici tolleranze, senza versare sanzioni. È presto per misurare il potenziale effetto sul mercato immobiliare, ma gli operatori hanno già iniziato a registrare un aumento dell'interesse (si veda l'articolo in basso).

Stessa infrazione, iter diversi

Nelle situazioni che la normativa considera più gravi, invece, le procedure si moltiplicheranno. Lo sce-

nario più ricco di incroci è quello delle difformità parziali, che in con-

creto potranno essere qualificate in modi diversi e non sempre saranno effettivamente sanabili. Pensiamo alla presenza di un balcone di dimensioni diverse rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo, magari perché si è scelto di fare una stanza più grande.

L'ipotesi più favorevole è quella in cui il Comune ha già constatato la presenza dell'infrazione in fase di rilascio del certificato di agibilità, senza ordinarne la demolizione. Questa irregolarità avrà lo stesso trattamento di una tolleranza costruttiva, perciò non richiederà né il pagamento di una sanzione né l'attivazione di una procedura di sanatoria. C'è però da dire che sarà difficile rispettare in concreto tutte le condizioni poste dal decreto Salva casa, nella versione modificata alla Camera.

Se questa stessa difformità si riferisce a un titolo presentato prima del 30 gennaio 1977 (entrata in vigore della legge Bucalossi), il percorso della sanatoria cambierà. Sarà infatti necessario regolarizzare l'opera presentando una Scia e pa-

gando le stesse sanzioni – fino a un massimo di 10.328 euro – previste per l'accertamento di conformità. Non bisognerà però rispettare i patti della nuova doppia conformità "attenuata" (norme edilizie dell'epoca e disciplina urbanistica attuale). Il vantaggio non è solo tecnico: a livello pratico, anche le opere che non rispettano i criteri previsti dal piano regolatore comunale potranno essere sanate.

Può capitare però che la stessa violazione del nostro esempio sia stata realizzata dopo il 1977 e non sia mai stata constatata da un tecnico comunale. A questo punto, l'unica alternativa sarà procedere con l'accertamento di conformità: una procedura che ha senz'altro maglie più larghe della normativa precedente al decreto, ma richiede sempre il rispetto della doppia conformità "attenuata".

Sanzioni ridotte a un terzo

Peraltro, l'accertamento di conformità con la conversione del decreto è stata estesa anche alle variazioni essenziali. E anche in tema di costi la

conversione è andata incontro ai proprietari, prevedendo un forte sconto per chi dovrà pagare le sanzioni: il tetto massimo, che prima era superiore a 30mila euro, è stato ridotto a un terzo.

Verifiche affidate ai tecnici

Capire se i piccoli e grandi abusi presenti in tante case italiane possono rientrare in una delle sei sanatorie sarà spesso un'operazione complicata. Serviranno verifiche sui titoli depositati in Comune, misurazioni, rilievi, e magari anche la ricerca di foto storiche per provare l'epoca di costruzione.

Si tratterà di riscontri che i singoli proprietari non potranno fare da soli, ma che in molti casi potranno "sbloccare" situazioni oggi congelate. Consentendo ad esempio di mettere in affitto locali recuperati o convertiti in modo irregolare oppure di valorizzare abitazioni che presentano stanze più grandi, locali in più, soppalchi o soffitti inferiori alle altezze richieste.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Con la conversione il Parlamento ha esteso lo scostamento del 2% ai requisiti igienico-sanitari

PAROLA CHIAVE

#Mini case

Non è un termine tecnico, ma si riferisce alla possibilità – ora prevista dal decreto Salva casa – di considerare abitabili i monolocali di almeno 20 metri quadrati e i bilocali di almeno 28 metri quadrati (i limiti precedenti erano 28 e 38 metri quadrati). La modifica è arrivata con la conversione in legge del DL 69/2024. Peraltro, già prima del decreto nelle grandi città non erano rari annunci di case in affitto al di sotto delle metrature minime.

6%

Tolleranza

Con la conversione del decreto è stata alzata al 6% la soglia delle tolleranze costruttive per le unità sotto i 60 metri quadrati.

2,40 m

Altezza minima

È stata ridotta dal 2,70 a 2,40 metri l'altezza minima richiesta a livello di requisiti igienico-sanitari.

10.328

Sanzione top

Sempre con le modifiche votate dal Parlamento la sanzione massima è stata ridotta da oltre 30mila euro a 10.328 euro.

Le sei alternative

1

MODIFICHE IN CANTIERE Tolleranze esecutive

Possono essere compresi tra le tolleranze esecutive e non sono violazioni edilizie, se realizzati entro il 24 maggio 2024, il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere (comma 2-bis dell'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia).



Gli esempi

● **La finestra spostata.**

Nell'alloggio al pianterreno di una casa bifamiliare è presente una finestra collocata in una posizione diversa di circa 1 metro rispetto a quanto indicato erroneamente nel progetto (nella posizione iniziale sarebbe stata cieca). La correzione in cantiere della svista progettuale rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

● **La porta interna.**

In un'abitazione ristrutturata nel 2009, durante i lavori si è deciso di realizzare una doppia porta tra soggiorno e cucina anziché una porta singola ubicata in una posizione diversa. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

● **La cabina armadio.** Durante la ristrutturazione di un alloggio, il committente ha deciso di non realizzare una cabina armadio in cartongesso inizialmente indicata negli elaborati progettuali allegati alla Scia. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive ammesse dal decreto salva Casa, in quanto elemento architettonico non strutturale non realizzato

La procedura

Per queste tolleranze non occorre presentare alcuna pratica di sanatoria. Al momento della presentazione di un nuovo titolo abilitativo o delle dichiarazioni asseverate per il trasferimento o la costituzione di diritti reali, il tecnico abilitato dichiara lo scostamento per l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. Non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione

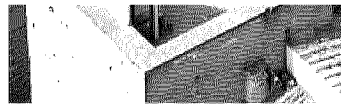
2

SCAGLIONI PER DIMENSIONI Tolleranze costruttive

Il Dl Salva casa dispone che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, gli scostamenti (ad esempio, il mancato rispetto dell'altezza assentita, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta eccetera) non costituiscono violazione edilizia

se contenuti entro i seguenti limiti:

- 2% per unità immobiliari sopra i 500 metri quadrati;
- 3% tra 300 e 500 metri quadrati;
- 4% tra 100 e 300 metri quadrati;
- 5% sotto i 100 metri quadrati;
- 6% sotto i 60 metri quadrati (comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001)



Gli esempi

● **Il terrazzo.** Un bilocale di 58 metri quadrati all'ultimo piano di un condominio ha un terrazzo che, in fase di costruzione dell'edificio, è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto iniziale e la superficie calpestabile dell'appartamento è stata aumentata di 3,20 metri quadrati. La differenza rientra nella soglia di tolleranza del 6% prevista per le unità immobiliari fino a 60 metri quadrati (nel testo iniziale del decreto valeva il 5% fino a 100 metri quadrati, che nell'esempio si sarebbe fermato a 2,90 metri quadrati).

● **Soggiorno più grande.** In una casa monofamiliare di 220 metri quadrati, il soggiorno al pianterreno è stato costruito con misure di 6 metri per 6 (36 metri quadrati), anziché di 6 per 5 (30 metri quadrati) autorizzate con il titolo edilizio. La differenza di 6 metri quadrati rientra nella tolleranza del 4% definita dal decreto per le unità tra 100 e 300 metri quadrati di superficie (fino a 8,8 metri quadrati nell'esempio). Con le norme precedenti all'approvazione del Dl Salva casa la tolleranza si fermava al 2% (4,4 metri quadrati nell'esempio).

● **Lavori post 24 maggio.** La costruzione di un'abitazione di 80 metri quadrati si è chiusa il 30 giugno 2024 con la realizzazione di una stanza più ampia di 3 metri quadrati rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo. Essendo un intervento realizzato dopo il 24 maggio 2024, non beneficia delle maggiori soglie di tolleranza introdotte con il Dl Salva casa (5% per immobili tra 60 e 99 metri quadrati), ma di quella del 2%: 1,6 metri quadrati massimi nell'esempio, e costituisce dunque una violazione edilizia che, ove possibile, è sanata con accertamento di conformità (articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia)

La procedura

Analoga a quella per le altre tolleranze (vedi sopra)

3

ALTEZZE E SUPERFICI Tolleranze sui requisiti igienico-sanitari

Le modifiche votate alla Camera al decreto Salva casa fanno sì che gli scostamenti fino al 2% rispetto alle misure progettuali valgano anche per le misure minime dettate dalle norme sulle distanze e sui requisiti igienico-sanitari (nuovo comma 1-ter dell'articolo 34-bis e del Testo unico dell'edilizia).

Gli esempi

● **Stanza sotto i 9 metri.** In un appartamento, a seguito di lavori eseguiti nel 2010 con titolo abilitativo, è stata ricavata una camera singola che misura 3 metri per 2,95 (superficie 8,85 metri quadrati, inferiore ai 9 metri quadrati richiesti dal Dm del 1975 a livello di requisiti igienico-sanitari): la violazione rientra nelle nuove tolleranze.

● **Altezza inferiore.** Due stanze, ricavate nel sottotetto di una palazzina durante un intervento di ristrutturazione effettuato nel 2000, hanno un'altezza di 2,38 metri. Nelle more della definizione dei nuovi requisiti igienico-sanitari, il tecnico progettista abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie se l'altezza dei locali è almeno 2,40 metri. Un'altezza di 2,38 metri rientra nella tolleranza del 2%.

● **Superfici finestrate.** A seguito dell'abbattimento della parete del corridoio, eseguito dieci anni fa, in un appartamento si è creata una stanza di 30 metri quadrati con una porta finestra dalla superficie di 3,08 metri. La superficie finestrata non rispetta il requisito igienico-sanitario del rapporto aero-illuminante di 1/8 (dovrebbe essere almeno di 3,75 metri, riducibili a 3,675 con la tolleranza del 2%)

La procedura

Analoga a quella per le altre

tolleranze (vedi sopra)

4

CONFORMITÀ ATTENUATA Accertamento di conformità: difformità parziali e varianti essenziali

Le modifiche al decreto in sede di conversione dalla Camera, hanno esteso la possibilità di ottenere la sanatoria prevista dall'articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia anche per le variazioni essenziali – definite dall'articolo 32 dello stesso Testo unico e dalle norme regionali – se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alle norme edilizie vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento (cosiddetta doppia conformità attenuata)



Gli esempi

● **Due balconi in più.** In fase di costruzione di una palazzina di tre appartamenti, contrariamente a quanto indicato nel titolo abilitativo, per i due alloggi del primo e secondo piano sono stati realizzati due piccoli balconi in facciata. La difformità parziale rientra nel nuovo accertamento di conformità e potrà essere sanata in presenza della doppia conformità attenuata

prevista dalla norma

● **La loggia chiusa.** Al momento della costruzione di un'abitazione monofamiliare di 150 metri quadrati, una loggia di 30 metri quadrati, che nei progetti in Comune doveva essere aperta, è stata chiusa ricavando un locale destinato a soggiorno. La violazione può essere qualificata

come variazione essenziale in relazione al progetto approvato secondo le norme regionali ed è sanabile in base al decreto, come modificato in sede di conversione dalla Camera, a patto che rispetti la doppia conformità attenuata

● **Il piano intermedio nel deposito.** Nel corso della costruzione di un immobile a uso deposito di 400 metri quadrati, autorizzato con permesso di costruire, è stato realizzato un piano intermedio di 75 metri quadrati calpestabili a uso uffici e servizi igienici, in variazione essenziale dal permesso di costruire rilasciato secondo il Testo unico dell'edilizia e la norma regionale (Consiglio di Stato, n. 8451/2023). La variazione essenziale è sanabile in base al Dl Salva casa in presenza della doppia conformità attenuata

La procedura

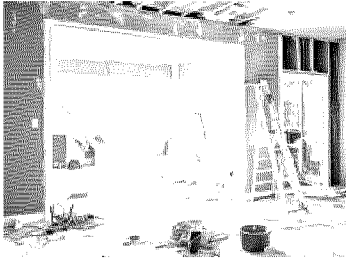
Per sanare gli interventi realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio o che si qualificano come variazioni essenziali, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la Scia in sanatoria, in caso di doppia conformità attenuata, previo pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione, o per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Scia pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. 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 sicurezza

5

IRREGOLARITÀ STORICHE Varianti realizzate prima del 1977

Un'altra modifica introdotta con la conversione del decreto stabilisce che le varianti in corso d'opera e in parziale difformità dai titoli

rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (30 gennaio 1977), che non ricadono tra le tolleranze, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Scia e il pagamento di una sanzione pecuniaria, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. La data di realizzazione delle varianti in corso d'opera deve essere provata con la documentazione idonea ad accertare lo stato legittimo dell'immobile o, in mancanza, deve essere attestata con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato (nuovo articolo 34-ter del Testo unico dell'edilizia)



Gli esempi

● Il magazzino convertito.

Durante i lavori di recupero edilizio di una cascina, regolarmente assentiti nel 1974, sono state realizzate due stanze al posto di un locale di sgombero al pianterreno, senza mai comunicare la variante. Il committente non ha prove documentali per dimostrare l'epoca di realizzazione della modifica. La variante ha determinato un modesto incremento di cubatura qualificabile come parziale difformità e rientra nel decreto Salva casa se il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità

● **Il balcone della villetta.** In una villetta costruita nel 1970, diversamente da quanto indicato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo, in fase di costruzione è stato realizzato un unico balcone continuo sulla facciata anziché due balconi separati di minor metratura. La variante, come risulta da foto d'epoca, è anteriore al 30 gennaio 1977 e rientra nella possibilità di

sanatoria del decreto introdotta alla Camera

La procedura

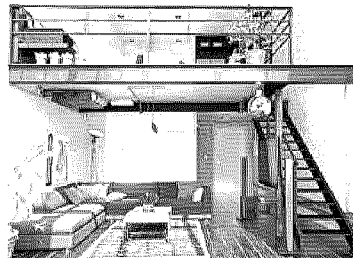
È permesso regolarizzare l'intervento presentando una Scia e pagando, a titolo di oblazione, le sanzioni previste in caso di accertamento di conformità indicate al punto 5. Non occorre tuttavia il rispetto della doppia conformità attenuata

6

INFRAZIONI GIÀ RILEVATE

Difformità non contestate dal Comune

Le modifiche votate con la conversione del Dl salva Casa permettono di ricomprendere tra le tolleranze costruttive (articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia) le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate ma non contestate dai funzionari in sede di verifica di conformità edilizia e di rilascio di agibilità (nuovo comma 4 dell'articolo 34-ter)



L'esempio

● **Il soppalco nel loft.** Durante la ristrutturazione di un loft di 200 metri quadrati con ampie vetrate è stato realizzato un soppalco di 9 metri quadrati non indicato nel titolo abilitativo. Il tecnico comunale, durante il suo sopralluogo, ne ha accertato l'esistenza senza ordinarne la demolizione e rilasciando l'agibilità. Il caso ricade nelle parziali difformità "non contestate" e, secondo le modifiche introdotte al decreto dalla Camera, è trattato come una tolleranza costruttiva (pur determinando un aumento di cubatura non ricompreso nella tolleranza del 4% prevista per gli

immobili tra i 100 e i 300 metri quadrati)

La procedura

La parziale difformità in esame, per espressa previsione normativa è trattata come una «tolleranza costruttiva», da dichiarare secondo la procedura sopra indicata per le altre tolleranze.

Schede a cura di **SI - Studio Inzaghi**

Nasce il tecnico per l'intero ciclo di vita dell'immobile

Edilizia

Maria Chiara Voci

La sostenibilità per ingegneri, architetti e per tutte le professioni tecniche è un concetto in profonda evoluzione. Se un tempo significava principalmente specializzarsi in efficienza energetica, oggi anche sulla scorta delle indicazioni della direttiva europea Ecbd IV, chi progetta deve dimostrare una visione olistica, capace di considerare più fattori concatenati.

L'immobile non può più essere valutato in modo puntuale, ma va analizzato negli impatti su ambiente, società, costi di costruzione e gestione, prendendo in esame l'intero ciclo di vita o Lca (*Life Cycle Assessment*).

Il cambio di paradigma richiede un forte ampliamento delle conoscenze tecniche su materiali, emissioni, risorse naturali e comfort abitativo oltre che informatiche e di uso di strumenti innovativi, dal digitale all'intelligenza artificiale. Servono anche capacità umanistiche: sociologi, psicologi ambientali e

antropologi sono sempre più coinvolti nella pianificazione e nella progettazione.

Di conseguenza, gli studi e le società di ingegneria più strutturate integrano competenze multidisciplinari al loro interno mentre le realtà più piccole si sforzano di creare network collaborativi, per rispondere a tutte le richieste del mercato.

«La sostenibilità non dipende dal risultato di un calcolo o dalla scelta di un materiale, ma dalla strategia complessiva alla base del progetto, che coinvolge oggi le fasi costruttive, gestionali e di smaltimento – conferma Caterina Gargari, progettista e tecnico Lca, coordinatore della commissione tecnica nazionale GL2 Sostenibilità in Uni –. La figura del Life cycle assessor, attualmente non riconosciuta dalla normativa e debolmente promossa con corsi specifici negli atenei, riveste un ruolo cruciale. È uno specialista di alto livello, con compiti di supporto e coordinamento di team complessi, che incrocia conoscenze di progettazione ambientale con nozioni di tecnologia dei materiali e dei processi, inclu-

dendo aspetti contrattuali, normativi ed economici, oltre alla conoscenza specifica dei modelli di calcolo Lca. Tuttavia, ad oggi in Italia il tecnico Lca è derubricato a un semplice professionista cui delegare calcoli e verifiche strumentali per rispondere agli obblighi normativi». «Serve – continua – il riconoscimento di questa competenza nelle norme sui corrispettivi per la progettazione».

Un ruolo di primo piano è anche quello ricoperto dalle certificazioni di sostenibilità volontarie: da Itaca (per il pubblico) all'agenzia Casa Clima, da Leed ai numerosi e sempre più dettagliati protocolli sviluppati dal Green Building Council Italia. «I protocolli – afferma Fabrizio Capaccioli, presidente di Gbc Italia – vanno considerati non come un aggravio ulteriore di costi, ma come un'opportunità per risparmiare, considerando il ciclo di vita dell'immobile. Il confronto, anche internazionale e fra i soci del nostro network, sono un mezzo per far crescere in qualità tutta la filiera del buon costruire».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il dl 69/24, convertito, sdoppia l'accertamento in base alla totale o parziale difformità

Sanatoria casa, addio (a metà) alla doppia conformità

Pagina a cura di

ANTONIO CICCIA MESSINA

Il dl 69/2024, convertito nella legge n. 105 del 24 luglio (in *Gu* di sabato), sdoppia l'accertamento di conformità in sanatoria, differenziando: a) gli interventi eseguiti in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 23 del TUE, per i quali, in quanto ipotesi connotate da maggiore gravità, continua a permanere il regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia (previsioni di piano e normativa tecnica), e cioè della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (articolo 36 TUE); b) gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire o con variazioni essenziali nonché quelli realizzati in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla Scia "semplice" di cui all'articolo 22 del TUE, per i quali vi è il superamento della doppia conformità: si prevede che sia sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento (nuovo articolo 36-bis).

La legge, dunque, interviene sulla materia originariamente trattata dal solo articolo 36 del TUE, che prevede il requisito della "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella

in vigore al momento della presentazione dell'istanza di accertamento di conformità. Tuttavia, la "doppia conformità", si nota nella relazione al decreto legge, rende difficilmente applicabile la sanatoria stessa, a causa del fatto che raramente un edificio riesce a rispettare integralmente tutte le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti sia al momento di realizzazione dell'abuso sia oggi che al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Di conseguenza, rileva la relazione citata, ci sono moltissimi manufatti, in genere costruiti molti decenni fa, che sono in una sorta di limbo: formalmente irregolari, non suscettibili di interventi di riqualificazione, incommerciabili, ma nessun Comune assume a pre procedimenti sanzionatori, dato il lungo periodo di tempo trascorso e talora la non conoscenza del loro stato, mentre la responsabilità penale è ampiamente prescritta.

Il decreto legge distingue la procedura attuale, che rimane per le ipotesi di assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire e di assenza o totale difformità rispetto alla segnalazione certificata inizio attività (articolo 23, comma 01, TUE).

Per questi casi rimane confermato l'accertamento di conformità subordinato al requisito della "doppia conformità". Di conseguenza il superamento della "doppia conformità" non può consentire di sanare interventi edilizi che all'epoca della realizzazione sono stati eseguiti in deroga alle regole edilizie e che non sono conformi agli attuali vincoli urbanistici. Il requisito della doppia conformità viene mantenuto per le

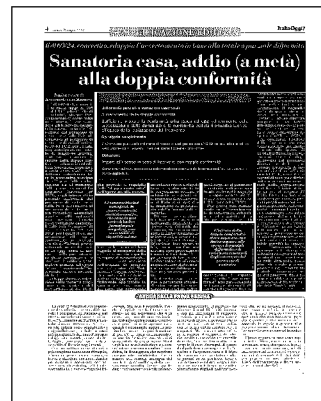
ipotesi di abuso ritenute più gravi: assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire; assenza o totale difformità rispetto alla "Super SCIA".

Al contrario, l'istituto della doppia conformità viene superato, ma limitatamente alle ipotesi di parziali difformità o di variazioni essenziali degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34 TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità o variazioni essenziali dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 TUE. Pertanto, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio; e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

© Riproduzione riservata

Ci sono moltissimi manufatti, in genere costruiti molti decenni fa, che sono in una sorta di limbo: formalmente irregolari, non suscettibili di riqualificazione

L'istituto della doppia conformità viene superato, ma limitatamente alle ipotesi di parziali difformità o di variazioni essenziali degli interventi dal permesso di costruire



La sanatoria per difformità parziali

Difformità parziali o variazioni essenziali

Superamento della doppia conformità

Sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento

Sanatoria condizionata

Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme

Oblazione

Importi più basso in caso di interventi con doppia conformità

Sanzione ad hoc in caso di interventi assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica

Abusi minori, cambi d'uso e più offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta

Gli agenti immobiliari

Regolarizzazioni più snelle libereranno la circolazione di unità oggi invendibili

Michela Finizio

Per gli agenti immobiliari il decreto Salva casa - approvato mercoledì in via definitiva dal Parlamento - può diventare in alcuni casi una spinta, in altri addirittura la chiave di volta. Mentre il mercato rallenta, con il freno tirato sulle compravendite e sempre meno unità da affittare, le opportunità messe a disposizione dalla sanatoria riaccendono le speranze.

Quasi tutti gli immobili hanno difformità, nella maggior parte dei casi lievi, da sanare prima della vendita, confermano gli affiliati della rete Re/Max, commentando l'impatto del nuovo provvedimento. Lo ribadisce anche Tommaso Andreani, presidente Fiaip di Pesaro-Urbino: «L'85-90% delle abitazioni che ci viene proposto presenta irregolarità». I disallineamenti si incontrano in tutta Italia. «Al momento in portafoglio avrò una decina di unità che attendono la sanatoria per trovare una collocazione sul mercato», racconta Carlo Perseghin, presidente Fiaip di Bolzano. «In città è quasi impossibile trovare un immobile in regola nel centro, ma anche in edifici degli anni Novanta in zone semi-periferiche», dice Maria Pia Barbagallo, presidente Fiaip Sicilia, che opera su Catania.

Finestre che non corrispondono al progetto, modifiche interne (tramezzi), verande o ballatoi chiusi in modo abusivo, mansarde o taverne rese abitabili in assenza dei requisiti, errori esecutivi, variazioni geometriche non dichiarate: sono tutte difformità che spesso oggi rendono migliaia di immobili invendibili. Soprattutto nelle grandi città, dove la densità abitativa è più elevata.

L'annuncio del Salva casa negli

ultimi mesi ha messo in stand-by le decisioni dei proprietari interessati: «Si cerca di capire se le nuove tolleranze potranno essere d'aiuto», agguizzano gli agenti Re/Max. Finora la messa in regola rischiava di diventare onerosa. Chi opera sul campo racconta di aver dovuto chiedere l'accesso ad atti che risalgono al 1939, quando le normative erano assai diverse. «A Milano per una richiesta di accesso agli atti ci voleva fino a un anno di tempo», racconta il presidente Fiaip di Milano, Marco Mosca. Altri dicono di essersi imbattuti in atti di provenienza datati, senza corrispondenza con lo stato di fatto.

Per chi vende oggi non è obbligatorio avere un certificato di regolarità edilizia e accade spesso che la trattativa si blocchi davanti a questo tipo di sorprese. La nuova normativa snellerà le regolarizzazioni, incentivando a procedere in sanatoria per mettere sul mercato unità oggi invece non commercializzabili, anche a fini locativi (anche se spesso capita già ora di vedere annunci di mini-alloggi in affitto senza i requisiti minimi). Traducendosi in una maggiore offerta sul mercato che potrebbe impattare in modo positivo anche su prezzi e canoni.

Le novità saranno attuate dopo l'estate. Ma è già possibile immaginare alcuni riflessi sul mercato abitativo. Innanzitutto attraverso i cambi di destinazione d'uso potrebbero trovare nuova vita immobili oggi inutilizzati. «A Torino - racconta Claudia Gallipoli - ci sono zone intere abbandonate dal commercio, per lo più unità A/10 ai piani terra che non raggiungono i 2,7 metri di altezza e che ora potranno diventare abitativi, grazie ai nuovi requisiti». L'opzione potrebbe giocare un ruolo fondamentale anche altrove.

Le norme ritenute più interessanti dagli agenti immobiliari sono due: l'aumento della tolleranza al 6% per le unità sotto i 60 metri quadrati e l'alleggerimento dei criteri di abitabilità legati all'altezza (da 2,7 a 2,4 metri) e alla superficie minima (da 28 a 20 mq per i monolocali e da 38 a 28 mq per i bilocali). «Queste nuove opzioni potrebbero sbloccare nuove

situazioni», afferma Mosca.

Gli agenti Re/Max fanno alcuni esempi: alcuni appartamenti frazionati, anche nel centro della Capitale, potranno essere riaccatastati come monolocali, ideali per l'investimento; sottotetti e mansarde, che hanno sempre rappresentato il grosso delle domande in sanatoria, potranno essere recuperati come abitabili; i mini-alloggi e la conversione di semiterrati o garage in abitazioni potranno portare nuova linfa nelle città ad alta tensione abitativa.

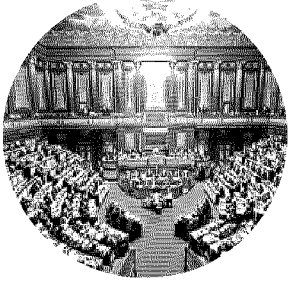
Infine sarà l'applicazione del silenzio-assenso sui permessi in sanatoria a rendere davvero più snelle le procedure. Difficilmente gli enti locali riusciranno a dare riscontro ad una notevole quantità di richieste inviate in tempi stretti, ma il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intenderà comunque accolta. A quel punto spetterà solo al tecnico certificare che gli abusi da sanare sono stati realizzati prima del 24 maggio scorso, la data - fissata dal Salva casa - da cui scatta la sanatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I criteri rivisitati aprono al recupero di alloggi frazionati, mini case e sottotetti; il silenzio-assenso riduce i tempi





Non solo sanatorie

Semplificazioni diffuse per la rigenerazione

Il decreto Salva casa approvato mercoledì scorso al Senato (nella foto) non contiene solo le sei sanatorie. Diverse misure del provvedimento puntano a

favorire la riqualificazione degli immobili. Succede per le semplificazioni sui cambi di destinazione d'uso delle singole unità, che avranno una strada facilitata sia "con" che senza opere. Per i sottotetti viene

introdotta una norma che deroga alle distanze minime e protegge le Regioni che hanno legiferato sul tema. Soprattutto, però, ci sono i nuovi requisiti di abitabilità, pensati per il recupero di spazi all'interno delle città.

I Comuni potranno estendere le infrazioni regolarizzabili

L'apertura in conversione

L'ok a varianti nei piani urbanistici aprirà le porte al condono di nuovi abusi

Guido Inzaghi

Il testo del decreto Salva casa convertito in legge introduce una novità idonea a mutare la stessa percezione degli abusi edilizi, allargando la possibilità di sanare quelli più rilevanti e assicurando la commerciabilità di tanti immobili pressoché invendibili.

Certo si tratta di abusi formali, ossia conformi alla disciplina urbanistica oggi vigente e comunque realizzati a partire da un titolo edilizio esistente (non sono compresi nelle agevolazioni gli abusi totali), ma dei quali prima di oggi il Comune doveva ordinare la demolizione.

Procediamo con ordine. Il testo originario del Dl 69/2024 aveva già ampliato le possibilità di sanare le irregolarità edilizie eliminando il rigido requisito della duplice conformità urbanistico-edilizia la quale, prima, doveva sussistere identica sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quello della presentazione della sanatoria.

Il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001 spezza la simmetria della previsione, ritenendo sufficiente che all'epoca dell'abuso sussistesse la sola

conformità edilizia (inerente le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili) e, a quella della domanda, basti la conformità urbanistica (attinente le volumetrie e gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, gli standard).

Nella versione originaria del decreto, la sanatoria era però agevolata solo per le opere minori (soggette a Scia semplice ex articolo 22, commi 1 e 2, del Dpr 380) e per le difformità parziali (di difficile definizione e comunque di lieve entità). Ora, invece, la regolarizzazione semplificata è estesa alle difformità essenziali disciplinate dall'articolo 32 del Dpr 380 e dalle leggi regionali.

Come evidenziato dalle schede a fianco si tratta di abusi rilevanti:

- il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard;
- l'aumento consistente della cubatura o della superficie;
- le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio;
- il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Con la conversione del provvedimento diventa possibile rimediare anche alle difformità essenziali

Per queste il Salva casa nel testo definitivo continua a imporre:

❶ l'ottenimento del permesso di costruire (con possibile silenzio assenso decorsi 45 giorni in assenza di sospensione istruttoria e previo parere favorevole sugli eventuali vincoli paesaggistici o culturali) o la maturazione dei termini della Scia;

❷ il pagamento di una oblazione (pari al doppio del contributo di costruzione o pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non superiore a 10.328 euro per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità da Scia oltre, per i beni vincolati, al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione);

❸ la realizzazione delle opere di adeguamento sia alla disciplina edilizia eventualmente sopravvenuta rispetto alla data di realizzazione dell'abuso (quando la conformità edilizia doveva sussistere per ottenere la sanatoria), sia alla rimozione delle opere che non possano essere sanate.

È indubbio che le nuove previsioni superano il paradosso per cui l'ordinamento obbligava alla demolizione di un edificio abusivo (al momento della sua realizzazione) che, in quanto conforme alle regole sopravvenute, poi avrebbe potuto essere ricostruito identico. Dovrà però prestarsi attenzione affinché, per questa via, i Comuni con varianti calibrate ai propri piani urbanistici promuovano il condono degli abusi esistenti, così stimolandone di nuovi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

SUPERBONUS *Il ministro ha preferito uccidere una misura utile invece che correggerne gli errori e ha condannato alla crisi l'edilizia e migliaia di famiglie: il diverso approccio degli Stati Uniti*

Il bambino e l'acqua sporca: l'harakiri di Giorgetti sul 110%

» **Alfonso Sciarano***,
Domenico Passarella**
e **Civil Servant**

La vicenda del Superbonus è emblematica di come una misura valida possa essere trasformata in un *boomerang* devastante quando gestita con approssimazione e superficialità. Al centro di questo disastro amministrativo troviamo il ministro Giancarlo Giorgetti, il quale, con una serie di decisioni scellerate dal punto di vista strategico, ha demonizzato una misura di rilancio economico e dunque colpito duramente con il blocco alla monetizzazione dei crediti fiscali un settore importante per l'economia come quello edile, che vale il 5% del Pil e con l'indotto almeno il 10%. Occorre ricordare che l'edilizia ha il maggiore impatto moltiplicativo rispetto agli altri settori economici, fino a tre volte sul Pil, leggendo tecnicamente bene i documenti di I-stat, Bankitalia e Ufficio Parlamentare di Bilancio (Upb).

IL SUPERBONUS venne concepito per stimolare l'economia per un periodo limitato di 18 mesi attraverso la riqualificazione energetica e il miglioramento sismico degli edifici, come evoluzione di incentivi già presenti (90% bonus facciate, 70%-85% sismabonus, 65% efficientamento energetico). E avrebbe potuto rappresentare una vera svolta per il Paese dopo il tracollo causato dalla pandemia, innescando un circolo virtuoso di investimenti, occupazione, risparmi energetici perpetui e sicurezza delle persone.

Il ministro Giorgetti ha scelto di affrontare il problema non con un

approccio modulato e ragionato, ma con uno quasi punitivo. Invece di correggere le storture della misura che emergevano, ha optato per una demonizzazione generalizzata del Superbonus, dipingendolo come il male assoluto da cui prendere assolutamente le distanze. Questo atteggiamento ha avuto conseguenze devastanti: decine di migliaia di imprese edili e centinaia di migliaia di famiglie, che avevano creduto negli impegni di legge del governo e avevano investito risorse significative, si sono ritrovate improvvisamente intrappolate dal blocco dei crediti fiscali che, se non compensati, ovvero utilizzati per tempo da chi ha capienza fiscale o venduti ad una banca, diventano carta straccia. Il risultato? Una crisi annunciata e senza precedenti per il settore edile, che contribuisce alla recente esplosione delle richieste di cassa integrazione, un costo aggiunto certamente enorme per lo Stato e anche una perdita in termini di fiducia e credibilità dello Stato sui mercati finanziari. Che possono interrogarsi: se un governo tradisce i suoi cittadini e imprenditori, potrebbe anche tradire gli investitori?

È evidente che il Superbonus necessitava di una revisione, di un *"fine-tuning"* per renderlo più efficace e meno suscettibile di abusi. È come se il ministro, di fronte a un problema complesso, avesse deciso di applicare una soluzione semplicistica, pensando di poter risolvere tutto con un taglio netto, senza considerare le conseguenze sul tessuto economico e sociale. D'altro canto non vengono rilevati, anzi vengono taciuti dal ministro e dal suo entourage, i reali benefici della eclatante diminuzione del

rapporto debito-Pil dopo la pandemia (la miglior *performance* europea), che rimane il vero obiettivo di una sana politica economica.

BEN DIVERSO l'approccio di politica economica dell'amministrazione Biden che con il piano *Inflation Reduction Act* da 500 miliardi di dollari in 10 anni, fondamentalmente finanziato con crediti fiscali, ha potentemente innescato e alimentato un vigoroso progresso del Pil statunitense. Piano che anche Enrico Letta indica nel suo recente rapporto *Much More Than a Market* come esempio di stimolo di crescita economica e investimenti. Il ministro Giorgetti, invece, con la sua gestione miope e punitiva del Superbonus, evidenziando solo i costi, ha dimostrato di non avere visione economica, muovendosi alla bisogna a far cassa rendendo inutilizzabili i crediti fiscali già riconosciuti. In conclusione, Giorgetti ha scelto di buttare il bambino con l'acqua sporca, innescando una crisi che avremmo potuto evitare. Approccio che comunque non ha impedito di millantare gli ottimi risultati ottenuti con la spesa del Pnrr utilizzando proprio, per la quota della transizione ecologica, ben 14 miliardi di crediti fiscali Superbonus che rappresentano 1/3 dei 51 miliardi effettivamente spesi ad oggi. È ora che la politica economica nazionale ed europea venga guidata da coerenza, lungimiranza e buon senso con intelligente utilizzo del credito fiscale. L'Europa e l'Italia ne hanno gran bisogno.

**Analista Finanziario
Indipendente;*

***Vicepresidente FederEdilizia*

I VECCHI SGRAVI FINITI A FINE MARZO

CON UN DECRETO

varato alla fine di marzo, dopo tre tentativi andati a vuoto in un anno e mezzo, il ministro Giorgetti è riuscito a chiudere la stagione dei crediti fiscali edilizi iniziata nel 2020: stop allo sconto in fattura e alla cessione del credito e detrazioni in dieci anni per i nuovi lavori; fine del vecchio regime di fatto anche per quelli in corso (ad eccezione di alcune deroghe). I dati Enea sui nuovi crediti fiscali edilizi confermano che il settore è fermo: 64 milioni di detrazioni maturate a giugno contro i 2-3 miliardi di media al mese del biennio 2022-2023



**LA BEFFA
IL GOVERNO
SI VANTA DEI
50 MLD SPESI
DEL PNRR,
MA 14 SONO
DEL BONUS...**



159329

LA CARICA DEI PIRATI UNA CYBER POLIZZA A MISURA DI PMI

Nei primi mesi dell'anno sono aumentati gli attacchi hacker ai danni delle aziende: chiedono riscatti o danneggiano le produzioni
Così, il broker Howden lancia una nuova copertura assicurativa
«La tecnologia oggi permette premi più bassi e minori requisiti»

di FABIO SOTTOCORNOLA

Sono tornati. Attaccano i servizi sanitari, pubblici o privati: rubano cartelle cliniche, notizie di salute, gli esami del sangue. Informazioni che poi circolano nel *dark web* e diventano richieste di riscatto, estorsioni. Nel primo semestre del 2024 gli attacchi *cyber* in Italia hanno preso di mira l'ambito sanitario e manifatturiero, quest'ultimo già principale target del 2023 con gravi conseguenze per i danni da interruzione delle attività.

Sono i numeri in crescita (a livello mondiale gli attacchi *ransomware* sono aumentati dell'85% nel 2023 rispetto al 2022) forniti da Howden, il gruppo assicurativo fondato nel 1994 e tra i primi broker a livello mondiale a proporre soluzioni assicurative a protezione delle imprese per il rischio *cyber*. Attivo in oltre 55 Paesi con 35 miliardi di dollari di premi gestiti, Howden opera in Italia dal 2021, è il terzo broker nazionale con un giro d'affari per 113 milioni di euro, conta su 800 persone in servizio ed è presente in 24 città.

I numeri

Il gruppo ha da poco pubblicato la quarta edizione del «Cyber Report», un'analisi globale della situazione, tra rischi (delle imprese) e capacità di resilienza. Anche per quest'anno, in cima alle preoccupazioni di oltre tre-

mila professionisti assicurativi intervistati si piazzano gli incidenti provocati dagli attacchi *cyber* (36%), seguiti dalle interruzioni del business (31%), poi le catastrofi naturali (26%), come riporta il Risk Barometer di Allianz. Guardando soltanto negli Usa, per il biennio 2021-23 il vecchio attacco *ransomware* (con riscatto) ha coinvolto 440 imprese del settore manifatturiero, quasi 300 di servizi finanziari, oltre 600 della sanità.

Il Report getta lo sguardo nel futuro e stima che entro i prossimi sei anni arriverà a toccare quota 43 miliardi di dollari il volume dei premi, dagli attuali 15 miliardi. Anche se la crescita negli Usa rimarrà cruciale, più della metà dell'incremento dei premi da qui al 2030 verrà da altri Paesi, in particolare dall'Europa (+25%). Solo nel 2024 in Italia, Germania, Francia e Spagna si stima un potenziale di 700 milioni di euro di crescita della raccolta. «Negli ultimi anni broker e assicuratori hanno compiuto progressi per migliorare la stabilità dei prezzi, la chiarezza delle polizze e la coerenza di termini e condizioni delle polizze *cyber* — ricorda Federico Casini, ceo di Howden Italia —. Per le Pmi, l'attuale fase di mercato offre l'opportunità di proteggersi da attacchi informatici a condizioni vantaggiose».

I miglioramenti

Secondo gli esperti, si stanno allineando diversi interessi, che portano vantaggio alle piccole e medie imprese. Perché, mentre rimane alto il numero degli attacchi, è più sfumata la loro gravità, con un numero inferiore di imprese costrette a pagare il riscatto. Merito di più efficaci sistemi per il controllo dei rischi adottati dalle aziende, che hanno contribuito a prevenire o mitigare l'impatto degli incidenti informatici e portato al calo dei premi. Insomma, l'avvio di un percorso virtuoso che prosegue. «Nell'ultimo anno abbiamo concentrato gli sforzi per rispondere a due esigenze delle pmi: facilitare loro l'accesso ai mercati assicurativi delle polizze *cyber* e migliorare le coperture — spiega Francesco Brunetti, cyber practice leader —. La nostra piattaforma usa la tecnologia per evidenziare le vulnerabilità da sanare». In pratica, Howden vuole ridurre i requisiti formali di accesso alle coperture perché non è pensabile richiedere a una impresa che fattura meno di dieci milioni di euro una lista di prescrizioni «da Pentagono Usa».

Secondo gli esperti del gruppo, rispetto a questi problemi è migliorata la postura delle imprese anche grazie all'introduzione di sistemi come la cosiddetta autenticazione multifattoriale o le Vpn, simili al meccanismo in atto nell'home banking o nello Spid.

Solo questo tipo di presidio è in grado di ridurre dell'80% i danni. Meglio ancora se l'azienda si è dotata di un Edr, sistema software antivirus che svolge un monitoraggio attivo sulla rete alla ricerca di possibili fragilità o punti d'accesso per i guastatori informatici. Infine, passi in avanti li ha compiuti anche il settore manifatturiero con una segmentazione delle reti informatiche tra i vari macchinari che oggi

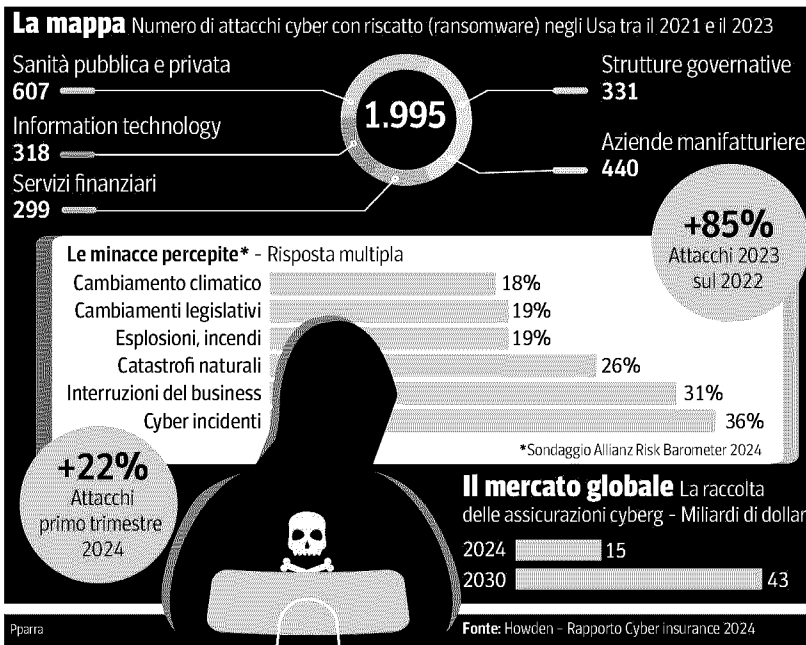
più «connessi» di un tempo.

Un aiuto dall'Europa

Ma la svolta attesa dagli operatori sul mercato è l'entrata in vigore (a ottobre) della Nis 2, direttiva europea che obbliga a dotarsi di processi in grado di garantire la continuità aziendale in caso di attacco. E pretende una verifica simile sull'intera catena di clienti/

fornitori. Afferma Roberto Panzeri, a capo del financial lines di Howden Italia: «Per noi è importante che la polizza cyber diventi uno standard assicurativo per qualsiasi organizzazione, a prescindere dalle dimensioni e dal settore nel quale operano». Naturalmente, sul mercato del crimine tech continuano anche le frodi e i furti di identità, da cui tutti dovrebbero difendersi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Si stima che nei prossimi sei anni il volume dei premi salirà a 43 miliardi di dollari

Ricerca

A sinistra, Francesco Brunetti, cyber practice leader di Howden Italia; a destra, Roberto Panzeri, a capo del financial lines



FINANZIAMENTI AGLI STUDI

Prestiti garantiti dalle Casse: chiesti solo 17 milioni

Nel primo anno sono arrivate alle sezioni speciali Cdp-Casse del Fondo di garanzia 134 domande per 17 milioni di prestiti. Resta spazio per 350 milioni. In 11 anni erogati oltre tre miliardi.

— Servizio a pagina 14

Prestiti garantiti dalle Casse, in un anno chiesti 17 milioni

Il bilancio. Solo 134 domande dai 940mila professionisti ammissibili tra cui avvocati, commercialisti e ingegneri: restano ancora 350 milioni. In 11 anni concessi oltre tre miliardi: il boom durante il Covid

Valeria Uva

Deve ancora entrare a pieno regime il meccanismo dei prestiti agevolati ai professionisti avviato a luglio 2023 dal fondo di garanzia Pmi con il contributo delle Casse professionali: sono soltanto 134 le domande arrivate finora al gestore (il Mediocredito Centrale) per un totale di 17,152 milioni di finanziamenti e 13,7 di garanzie. All'accordo con il Fondo hanno aderito sette Casse: Cassa forense, Enpam, Inarcassa, Cassa dottori commercialisti, Epap, Enpab e Cassa geometri. Le sette categorie professionali che vanno dai medici agli avvocati, dai commercialisti agli ingegneri, solo per citarne alcune, raggruppano oltre 940mila iscritti, che potrebbero essere interessati alle garanzie aggiuntive sui prestiti bancari. Il potenziale è enorme: con l'effetto moltiplicatore, in teoria, per loro resta ancora un "tesoretto" di prestiti agevolati - calcola il Fondo - pari a circa 350 milioni in grado di soddisfare oltre 2.700 richieste.

Intendiamoci: di per sé le poche istanze non sono un segnale negativo, anzi: potrebbero voler dire che non c'è una forte esigenza di finanziamenti.

Il ricorso alla garanzia extra si è rivelato particolarmente basso anche rispetto alle richieste ordinarie: solo 50 domande su 718 complessive (pari al 12,6%) nel 2023 se ne sono avvalse. Percentuale salita al 19% con 84 istanze nella prima parte di quest'anno (si veda la prima tabella).

Come funziona

Il Fondo di garanzia per le Pmi è aperto dal 2014 anche alle richieste dei professionisti, ordinistici e non. Fornisce garanzie - dirette o di riassicurazione - agli istituti di credito sui finanziamenti sia per liquidità che per investimento: in pratica sul prestito chiesto dal professionista alla banca, il Fondo interviene fornendo una garanzia che attualmente copre fino al 55% della somma richiesta (per i rating di fascia 1 e 2, dove 1 è il livello meno rischioso) e al 60% per chi si colloca nelle fasce da 3 a 4 per i finanziamenti a fini di liquidità, che sono anche quelli più richiesti (il 97% delle domande dal 2014 a oggi). Percentuali più alte fino all'80% per le esigenze di investimento e per le riassicurazioni. Come intervengono le sette Casse? Da luglio 2013 grazie a un protocollo firmato da Adepp, Cdp e Mediocredito Centrale sono state istituite all'interno del Fondo sezioni separate

per ognuna delle Casse aderenti. Queste ultime poi hanno versato un contributo, con Cassa geometri operativa da questo mese. Le risorse stanziare (indicate nella seconda tabella) vanno a finanziare garanzie aggiuntive sui prestiti bancari chiesti dagli iscritti che possono arrivare fino all'80% della somma richiesta (90% in vaso di riassicurazione).

Sono due gli effetti possibili dell'innalzamento: la banca, forte di questa copertura che interviene in caso di default, può aumentare il plafond concesso o diminuire il costo del denaro. Da giugno scorso sono stati introdotti tetti massimi agli importi richiedibili: 55mila euro per consulenti del lavoro, geometri, biologi e appartenenti a Epap, 111mila per i commercialisti, oltre 550mila per gli avvocati, 211mila per i medici e 115mila per ingegneri e architetti.

Il primo bilancio

L'intervento delle Casse si è stabilizzato intorno al 22% di garanzia extra in media. Ma appunto solo sulle 134 richieste. In media gli avvocati hanno chiesto gli importi più alti: 204mila euro. Ad attingere sono state quasi sempre le persone fisiche in nove casi su dieci. Anche se il Fondo è aperto alle società di capitale che però non devono essere multidisciplinari (se non per Epap).

In 11 anni i beneficiari sono stati 143.266 per un totale di 3,114 miliardi ottenuti. Ma la maggior parte - 133.699, ovvero il 93,3% - si è concentrata nell'emergenza Covid, quando le garanzie pubbliche erano state innalzate al 100% tanto da spingere anche chi non aveva esigenze immediate di liquidità a fare

“provvista”. Come ha confermato anche il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, il Fondo non ha particolari sofferenze. «Il potenziale dello strumento è ancora molto alto - osserva l'Ad di Mediocredito Centrale Francesco Minotti - sia per quanto riguarda il totale dei professionisti, sia nello specifico per quelli

ammessi alla garanzia aggiuntiva delle Casse. In questo caso è presto per fare un bilancio visto che è passato solo un anno dalla piena operatività. Insieme agli attori coinvolti continueremo a impegnarci nella diffusione e promozione presso i professionisti interessati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia

IL TOTALE DEI FINANZIAMENTI

Domande accolte relative a professionisti per anno con importo del finanziamento e quota garantita dal fondo. *In milioni di euro*

ANNO	N. OPERAZIONI	TOTALE FINANZIATO	TOTALE GARANTITO DAL FONDO
2014	124	6,36	4,27
2015	281	16,49	11,16
2016	417	22,69	16,32
2017	490	27,63	19,93
2018	565	32,22	23,38
2019	528	29,21	20,63
2020	95.257	1.797,91	1.730,33
2021	38.442	795,94	642,38
2022	5.035	231,33	181,78
2023 I sem.	679	45,40	33,58
2023 II sem.	718	61,58	46,08
<i>di cui con sezione Cdp-Casse</i>	50	7,77	6,22
2024 (al 30/06)	730	47,51	34,53
<i>di cui con sezione Cdp-Casse</i>	84	9,38	7,54
Totale	143.266	3.114,27	2.764,37
<i>di cui liquidità</i>	139.940	2.883,45	2.580,05
<i>di cui investimento</i>	3.326	230,83	184,32



Con le risorse stanziate da sette Casse professionali la copertura arriva fino all'80% della somma ottenuta, abbassando i costi o aumentando l'erogato

L'INTERVENTO DELLE CASSE

Fondi stanziati dalle Casse e importi finanziati in totale e medi. In €

PROFESSIONE E CASSA	STANZIAMENTO	N° OPERAZ.	TOTALE FINANZIATO	IMPORTO MEDIO FIN.
Commercialisti CDC	500.000	34	4.535.000	133.382
Avvocati CASSA FORENSE	2.500.000	31	6.324.424	204.014
Medici ENPAM	950.000	30	2.989.857	99.662
Ing. e Arch. INARCASSA	700.00	27	2.437.000	90.259
Cons. lavoro ENPAEL	250.000	7	505.000	72.143
Pluricat. EPAP	250.000	4	251.000	62.750
Biologi ENPAB	250.000	1	110.000	110.000
Totale	4.700.000	134	17.152.280	128.002

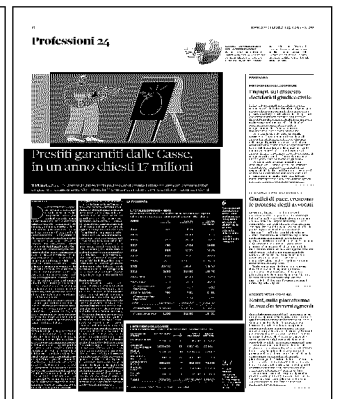
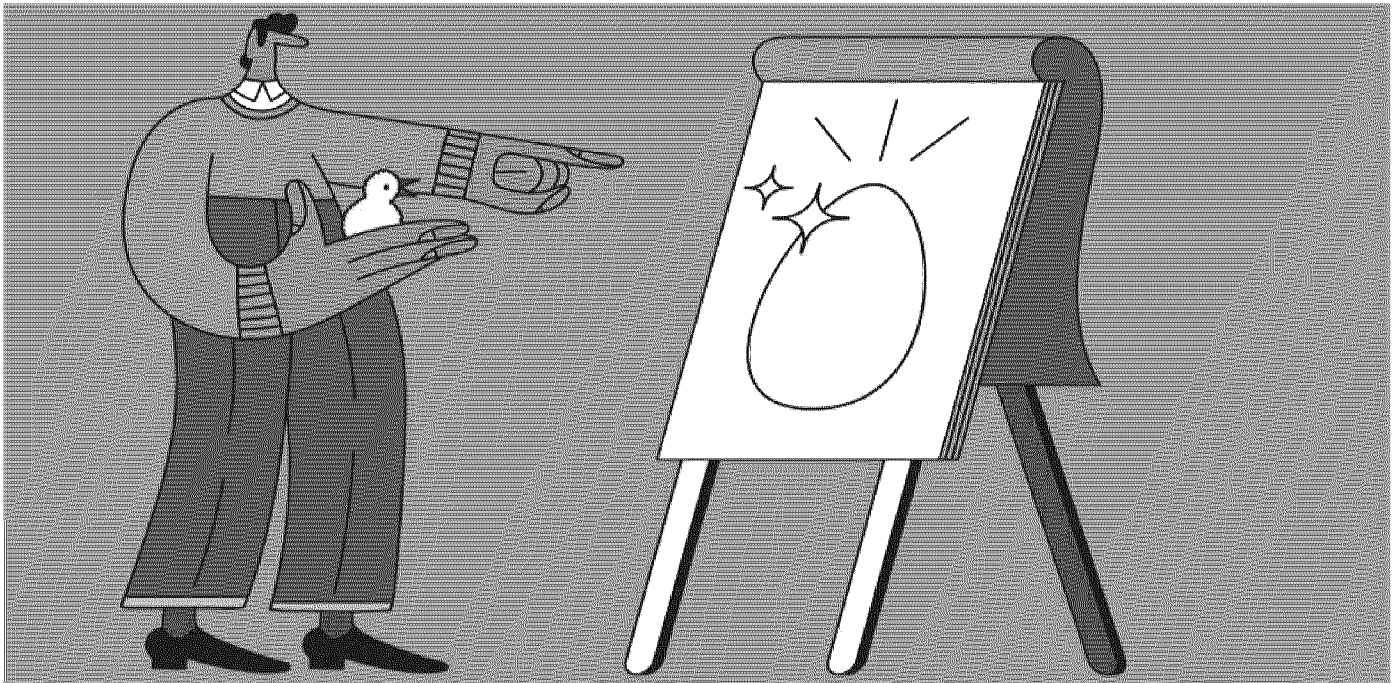
3,7

MILIARDI EROGATI

Dal Fondo di garanzia al totale dei professionisti dal 2014. Di questi 2,6 miliardi durante la pandemia

Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Fondo di garanzia Pmi

FABIO BUONOCORE



159329

RECOVERY PLAN TRAGUARDO D'INCASSI MA SONO FERME 4 GARE SU 5

Con il pagamento della sesta rata l'Italia ottiene il record di contribuiti, il tasso di avanzamento delle procedure si ferma però al 21% e i riaccrediti ai Comuni delle somme già spese per la digitalizzazione sono il 15%. A pagare il conto anche Fs

di **ANTONELLA BACCARO**

Con la richiesta di pagamento della sesta rata, presentata il 28 giugno scorso, l'Italia ha registrato il raggiungimento di traguardi ai quali è connesso il 63% delle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). Quelle sinora ricevute ammontano a 102,5 miliardi di euro, corrispondenti al 53% della dotazione complessiva del Piano stesso: un dato che supera la media europea. E che salirà a 113,5 miliardi di euro, oltre il 58% delle risorse totali, a seguito del pagamento della quinta rata, già approvato dalla Commissione europea il 2 luglio 2024 e dal Comitato economico e finanziario il successivo 18 luglio.

Recita così la quinta relazione sullo stato di attuazione del Pnrr, approvata in consiglio dei ministri e, al momento in cui scriviamo, resa pubblica solo in sintesi, mentre anche le Camere ne attendono ancora la versione integrale.

Esborsi e difficoltà

Dalle 18 pagine della sintesi è possibile comunque farsi un'idea degli avanzamenti e dei problemi presenti e futuri che la programmazione racchiude. Come abbiamo già registrato su queste pagine, la questione dirimente resta quella della spesa, finora sostenuta grazie soprattutto all'elargizione dei bonus alle imprese. Come i crediti d'imposta che costituiscono la spesa più consistente dei 51,36 miliardi sborsati fino al primo semestre e che, per un terzo, sono stati già elargiti. Al contrario, quando si tratta di attivare procedure e gare, il tasso di avanzamento si ferma al 21%.

I numeri descrivono bene lo stato reale: al 30 giugno sono stati spesi oltre 28 miliardi in crediti d'imposta e 23 miliardi nelle gare, a valere su progetti attivati per 122 miliardi.

I colli di bottiglia sono tanti quando si tratta di espletare le procedure. Per risolverli, si legge nella sintesi della relazione, un decreto legge del marzo scorso ha istituito Cabine di coordinamento presso le prefetture per monitorare e supportare l'attuazione dei progetti del Pnrr a livello territoriale. Le Cabine di coordinamento, presiedute dai prefetti, hanno il compito di rilevare tempestivamente le criticità, individuare soluzioni con i soggetti istituzionali coinvolti e contribuire a implementare i piani d'azione dedicati.

Il monitoraggio

Inoltre è partito un meccanismo di monitoraggio rafforzato per garantire il raggiungimento degli obiettivi. I soggetti attuatori, in virtù della nuova disciplina, sono obbligati ad aggiornare tempestivamente i cronoprogrammi procedurali e finanziari sulla piattaforma informatica ReGiS. Un obbligo cui i Municipi, ad esempio, si sono attenuti, ma c'è anche il rovescio della medaglia: «La gran parte dei Comuni ha già caricato quasi tutte le rendicontazioni sulla piattaforma ReGiS del ministero dell'Economia per la convalida della spesa. Un passaggio necessario per ottenere i rimborsi. Ma i riaccrediti stanno arrivando col contagocce», denuncia Andrea Marucci, sindaco di San Gimignano e presidente toscano di Ali Toscana (Autonomie locali italiane). I Comuni ancora non hanno ricevuto dallo Stato rimborsi per l'85% degli oltre tre miliardi spesi in progetti di digitalizzazione legati al Pnrr. Si tratta di oltre tremila realtà, molte tra Umbria, Toscana, Abruzzo e Lazio. In attesa di un rimborso statale che ritarda, corrono il concreto rischio di crisi finanziaria.

A pagare il conto della difficoltà di spesa sono anche i grandi soggetti attuatori che sono stati sovraccaricati di lavoro perché ritenuti più capaci di spendere in velocità. Tra questi, le Ferrovie dello Stato, oggetto, in questi gior-

ni di esodo estivo, di molti commenti negativi dei passeggeri (e persino del ministro competente Matteo Salvini, che è pure responsabile delle Infrastrutture) sui tanti lavori che riguardano la rete. Ma il problema riguarda anche chi, sui binari, ci fa passare le merci. «I lavori del Pnrr previsti sull'infrastruttura ferroviaria — ha spiegato con una certa preoccupazione Clemente Carta, presidente dell'associazione Fermerci — produrranno interruzioni fino al 60%. Nel 2027 la rete sarà certamente potenziata e adeguata agli standard europei ed è un bene, ma nel frattempo è necessario che prosegua il dialogo tra imprese e decisori per individuare un sostegno concre-

to al trasporto ferroviario delle merci», che rischia una crisi senza precedenti senza misure transitorie a sostegno della competitività.

Intanto il governo pensa già a portare a casa la sesta rata, per ottenere la quale sta completando il conseguimento di 37 obiettivi, suddivisi in 27 milestone e dieci target, per un importo complessivo pari a 8,5 miliardi di euro, gestito da 17 Amministrazioni.

Tra i risultati da raggiungere c'è l'avanzamento della Linea adriatica per il potenziamento del trasporto del gas ma, come sempre, la parte del leone la faranno i crediti d'imposta di Transizione 4.0 e 5.0.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per Ferrovie i ritardi hanno effetto sul trasporto merci: si stima che i lavori sulla rete producano interruzioni fino al 60% del servizio

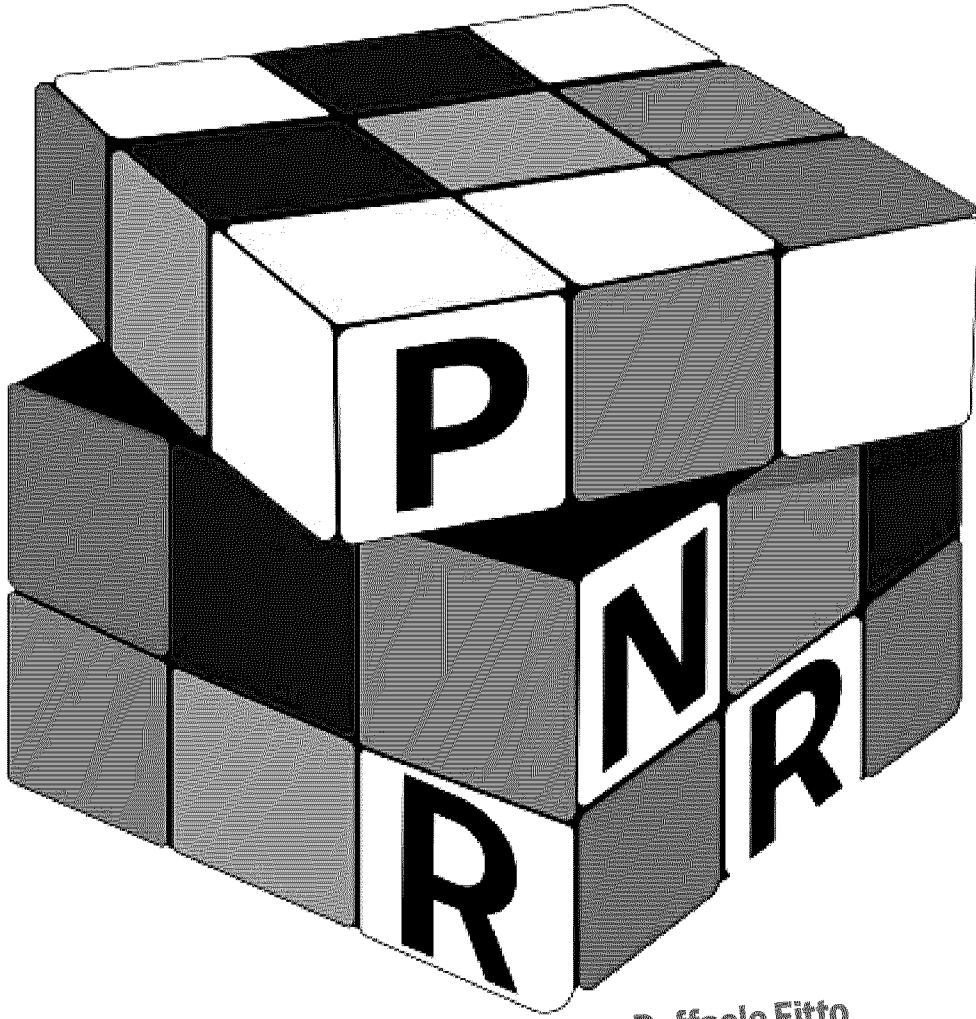
In cantiere

Avanzamento procedurale e finanziario del Pnrr per Missione.
Dati in miliardi di euro al 30 giugno 2024

Missione	Importo assegnato (A)	Interventi attivati (B)	Interventi attivati/importo assegnato (B/A)	Spesa sostenuta (C)	Spesa su interventi attivati (C/B)
Missione 1	41,34	37,49	91%	18,33	49%
Missione 2	55,53	49,65	89%	16,48	33%
Missione 3	23,35	23,12	99%	6,61	29%
Missione 4	30,49	25,58	84%	6,73	26%
Missione 5	16,92	14,17	84%	1,39	10%
Missione 6	15,63	14,78	95%	1,82	12%
Missione 7	11,18	0,00	0%	-	0%
TOTALE	194,42	164,79	85%	51,36	31%

S.A.
Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere





Raffaele Fitto
Ministro
per gli Affari
europei e il Pnrr



159329

ACCORDO NOTARIATO-ISMEA

Notai, sulla piattaforma le aste dei terreni agricoli

Con la Rete aste notarili (Ran) sarà possibile per tutti partecipare a un'asta, presentare l'offerta e aggiudicarsi direttamente un terreno agricolo. Il Consiglio nazionale del Notariato (Cnn) e l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (Ismea) hanno sottoscritto una convenzione per la vendita all'asta di 428 terreni (per complessivi 11.416 ettari) nell'ambito della settima edizione della Banca nazionale delle Terre Agricole (Bta), l'inventario dei terreni agricoli disponibili sul mercato gestito da Ismea.

La Convenzione introduce un elemento di novità, dando la possibilità, a chi ha manifestato l'interesse all'acquisto di uno o più terreni presenti nella Bta, di presentare in sede d'asta le offerte e gli eventuali rilanci tramite la piattaforma per la Gestione delle aste telematiche del Notariato. Le informazioni relative a tutti i bandi e alle aste telematiche saranno disponibili a partire da settembre sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato (notariato.it/ran).

La Bta è aperta a tutti. Per partecipare alla procedura competitiva gestita direttamente da Ismea è necessario compilare ed inviare una Manifestazione di interesse, i cui termini scadranno il 29 agosto 2024.

The thumbnail shows a newspaper page with the following details:

- Title: **Professionisti 24**
- Sub-headline: **Prestiti garantiti dalle Casse, in un anno chiesti 17 milioni**
- Text: A short article snippet mentioning 'Dopo il successo del primo anno...' and '17 milioni in un anno chiesti...'.
- Table: A table with multiple columns and rows, likely a financial or statistical report.
- Image: A small illustration of a person at a whiteboard.

L'INCHIESTA#01

Sostenibilità,
dalle regole Ue
più spazio
ai professionisti

Uva e Voci — a pag. 5

Professionisti, la spinta alla sostenibilità arriva dalle direttive Ue

Lo scenario. Con le norme su report e controlli Esg domanda di consulenza già in crescita. Ma tra avvocati e commercialisti l'offerta è ancora scarsa

—1-Continua
RIPRODUZIONE RISERVATA

Valeria Uva

Ultima nata in ordine di tempo è la figura del revisore della sostenibilità, il professionista che dovrà attestare la conformità dei report aziendali sugli obiettivi Esg (acronimo di *Environmental, Social, Governance*). Ma serviranno anche esperti di gestione del rischio, di due diligence, di reportistica non finanziaria e consulenti strategici per l'innovazione, solo per citarne alcuni.

Per i professionisti la spinta a specializzarsi nella sostenibilità viene, ancora una volta, dalla legge. È già accaduto per la fattura elettronica: da quando, nel 2018, è stata resa obbligatoria si è trasformata in un driver della digitalizzazione degli studi. Ora sono soprattutto le norme che arrivano dall'Europa a disegnare nuovi ruoli e nuovi spazi di mercato per i consulenti. A patto che si aggiornino in fretta e sappiano specializzarsi verso settori e tematiche del tutto nuovi.

Le norme in arrivo

Il cambiamento è già in atto: la direttiva CsrD (*Corporate social responsibility directive*) è in vigore. Il decreto legislativo che la recepisce ha completato il 18 luglio il passaggio parlamentare e sta per essere varato in via definitiva. Ma c'è anche la direttiva Csddd (*Corporate social due diligence directive*), il secondo pilastro dei parametri di sostenibilità per le aziende e per i fornitori: il 25 luglio è entrata in vigore e dovrà essere recepita anche in Italia entro due anni. Per le imprese, e per i professionisti loro consulenti, i primi obblighi sono già scattati: per le grandi aziende di interesse pubblico, comprese banche e assicurazioni, i bilanci 2024 dovranno essere accom-

pagnati da una dichiarazione non finanziaria sulla sostenibilità che ne misurerà i valori Esg. La dichiarazione dovrà essere poi verificata da un professionista, appunto, il revisore della sostenibilità. Un ruolo a cui avranno accesso anche gli attuali revisori, che dovranno sostenere una formazione e un esame in più, anche se il Consiglio nazionale dei commercialisti (Cndcec) lo ritiene «un aggravio non necessario».

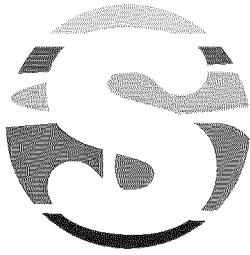
Gli obblighi di trasparenza e misurazione Esg si estenderanno via via alle aziende più piccole. Per un impatto stimato su oltre 50 mila società. Di fatto un mercato ad altissime potenzialità per tutti i consulenti aziendali, commercialisti, revisori e avvocati in prima fila. Che possono supportare le aziende, in particolare le Pmi. C'è molto da fare. Un elenco – non esaustivo – messo a punto dal Cndcec nel documento “Sostenibilità e governance” - include: disclosure e valutazione di variabili di sostenibilità sociale e ambientale, analisi ed elaborazione metodologie per il sustainability reporting e del non-financial reporting e per l'attività di asseverazione dei processi di corporate e sustainability reporting.

Ma già oggi, senza aspettare le direttive, le banche misurano il valore dell'azienda non più solo dall'ultimo rigo del bilancio, ma anche dalla sua “impronta” nella comunità in cui opera. Conferma Giovanni Lega, avvocato e presidente di Asla, l'associazione degli studi associati che riunisce i grandi studi d'affari: «Anche se la sensibilità degli imprenditori verso la sostenibilità è appena all'inizio, la comunità finanziaria si è già mossa: per accedere ai fondi europei ha da tempo avviato audit per valutare il proprio impatto Esg e a catena ora chiede la stessa cosa alle aziende a cui concede risorse».

L'impatto sulla professione

«Per i commercialisti è una grande opportunità: possono riprendersi il ruolo di consulenti strategici delle aziende, non solo nella fase dichiarativa ma anche nella preparazione dei piani e persino nella verifica degli adeguati assetti organizzativi ora anche ai fini della sostenibilità» prevede Gian Luca Galletti, ex ministro dell'Ambiente e consigliere Cndcec per lo sviluppo sostenibile. Anche gli avvocati sono in prima linea: con la direttiva Csddd ci saranno da rivedere modelli 231 e contratti e le due diligence si estenderanno alle filiere. I legali possono essere competitivi sul fronte della valutazione del rischio anche penale che si profila «ad esempio per il mancato rispetto di ciò che si enuncia nel bilancio sociale» continua Lega, che però osserva: «Sono pochi gli studi d'affari già pronti, manca la resilienza, la capacità di durare nel tempo, ad esempio trasformandosi in società di capitali». E anche l'attenzione al sociale: secondo l'Osservatorio «Professionisti e innovazione digitale» del Politecnico di Milano, nell'ultimo sondaggio del 2024, la metà di avvocati, commercialisti e consulenti del lavoro ha ammesso di non aver avviato all'interno dello studio alcuna azione per la sostenibilità sociale.

«Le università stanno preparando i giovani, ma i senior devono ancora formarsi» ammette Galletti, secondo cui non ci sono molti consulenti neanche nelle società più grandi già pronti: «La partenza sarà un po' confusa con una domanda di professionalità che per ora supera l'offerta». Ma anche il futuro desta preoccupazione: solo il 10,8% dei giovani commercialisti intervistati dalla Cassa di categoria nel Reputational report vuole specializzarsi in economia dell'ambiente.



L'INCHIESTA IN SEI PUNTATE SULLA SOSTENIBILITÀ

Inizia oggi e proseguirà per sei puntate nei prossimi lunedì un viaggio del Sole 24 Ore nella sostenibilità e nell'impatto che stanno avendo i fattori Esg su diversi settori economici del Paese. Oggi è la volta dei

liberi professionisti, che trovano nuovi spazi di mercato dagli obblighi di legge in materia e dalle richieste sempre crescenti delle aziende. Nelle prossime settimane sarà la volta, tra gli altri, dei cambiamenti nella manifattura e nella moda, nella finanza e nell'automotive.

PAROLE CHIAVE

#Csr e Csddd

Sono due norme europee: la Corporate social responsibility directive e la Corporate social due diligence directive. Entrambe impongono obblighi di verifica dell'impatto ambientale, sociale e di governance delle aziende e dei loro fornitori

I protagonisti

FREEBLY

Lo studio legale senza orari né vincoli

Per lo studio legale Freebly la sostenibilità è, prima ancora che un mercato, un principio fondante: nata come società benefit nel 2019, ora Freebly è anche una società tra avvocati certificata B Corp. Con una filosofia innovativa che Giulio Graziani, ceo e co-fondatore insieme con Antonello Leogrande (*nella foto, Graziani a sinistra*) riassume così, con un pizzico di ironia: «Siamo una struttura disorganizzata». Per chi aderisce niente obiettivi di fatturato, né timesheet (il registro delle attività) e sui compensi ai singoli

trattenute "solo" del 30 per cento. Un modello diverso da quello della maggior parte degli studi. Freebly – come sintetizza anche il nome – nasce per gli avvocati che vogliono «sentirsi più liberi e hanno necessità diverse rispetto alla carriera», commenta ancora Graziani. Questa attenzione ai criteri – soprattutto la «S» (Social) dell'acronimo Esg – è riversata anche nel lavoro. Lo studio è specializzato, tra l'altro, nell'analisi del rischio, anche penale, sui criteri Esg, modelli 231 integrati da fattori di sostenibilità e responsabilità degli amministratori. E sta già lavorando sulla direttiva Csddd: le prime verifiche sulla catena dei fornitori sono già partite. (*v.uv.*)

PROGETTO CMR

Architettura, design e ingegneria affiancati

Offrire al mercato un servizio integrato di architettura, ingegneria e design, per rispondere al cambiamento. Dall'intuizione di Massimo Roj e dall'unione delle forze con l'architetto Antonella Mantica e l'ingegner Marco Ferrario, nel 1994 è nato Progetto CMR, oggi una fra le prime società di progettazione integrata in Italia, 4mila progetti realizzati in otto Paesi e 139 commesse aggiudicate o in lavorazione. Una holding da 44,8 milioni di ricavi consolidati nel 2023, che riunisce 300 specialisti per un'offerta a 360°. «I primi tre lavori importanti, per JP Morgan,

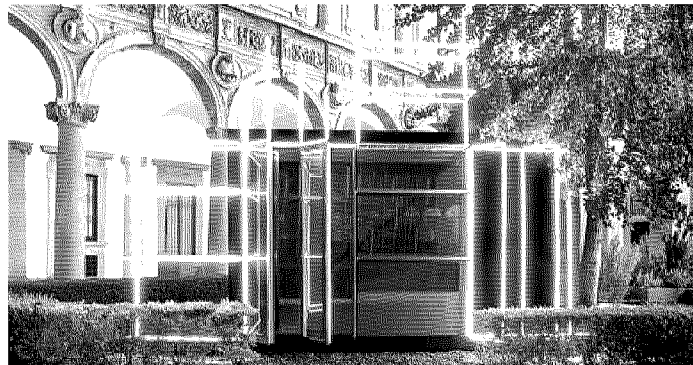
Honeywell e Schering-Plough, con una soluzione uffici modulare e scalabile, ci hanno fatto partire – spiega Massimo Roj –. Da lì il nostro cammino è stato ricco di soddisfazioni». Fra gli interventi recenti, The Sign sviluppato da Covivio e il Villaggio Olimpico in Porta Romana per i giochi invernali Milano-Cortina 2026. Ultima sfida vinta: il compasso d'oro Adi 2024 con la facciata interattiva Cellia, sistema brevettato con il Gruppo Focchi per il recupero degli immobili esistenti (*nella foto*). Proprio oggi 29 luglio, entra nella holding Energy Save Progettazione e Consulenze, che rafforza il know-how sulla sostenibilità energetica. Segno di un processo di integrazione che continua nel tempo. (*m.c.v.*)

FORWARDTO

**Consulenza e training
sugli scenari futuri**

Alberto Robiati, classe 1973, è un formatore, un consulente per l'innovazione sociale, fondatore di ForwardTo, società che raggruppa professionisti di diversi settori (strategia, management, innovazione, marketing, comunicazione, design etc), che aiutano clienti individuali o società a esplorare scenari futuri, configurare strategie per attivare processi di trasformazione, creare quelle condizioni anche relazionali perché l'innovazione ambientale e sociale possa accadere. «Un lavoro che è anche una vocazione» racconta Robiati *(in foto)*. Un'esperienza di collaborazione nei settori HR e R&D di due multinazionali e poi 25 anni di carriera da autoimprenditore e libero professionista. «Driver come il cambiamento climatico,

l'innovazione tecnologica e l'andamento demografico stanno spingendo le professioni tradizionali verso nuove dimensioni, in cui conta la capacità di adattamento e la capacità di fare rete». Da lì, è nato un business che oggi si articola in tanti progetti diversi: dai corsi via web alla formazione in aula, dall'affiancamento sullo sviluppo di progetti con una propensione all'innovazione sociale e alla sostenibilità. *(m.c.v.)*



Nuove opportunità. Servono esperti di gestione dei rischi e di reportistica non finanziaria

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

189

I NUMERI

È in Ungheria il record di professioni regolamentate (415). Sul podio seguono la Cechia (365) e la Polonia (352). L'Italia, con 189 professioni

regolamentate, fa meglio della Francia a quota 254, ma peggio della Germania che arriva a 170. Meglio di tutti la Lituania con 88 professioni regolamentate

Giungla professioni: la libera circolazione Ue resta un miraggio



La Commissione Ue continua ad aprire procedure d'infrazione: solo a febbraio ne sono state avviate 12

Il rapporto. Monitoraggio della Corte dei conti europea: Italia al primo posto per numero di riconoscimenti delle qualifiche professionali

Marina Castellaneta

Richieste di giustificativi e documenti, ostacoli amministrativi e controlli eccessivi che portano a tempi lunghi e costi in grado di compromettere l'applicazione corretta della direttiva 2005/36 sul riconoscimento delle qualifiche professionali. È quanto riportato dalla Corte dei conti europea nell'audit sull'efficacia della direttiva e sull'attività svolta dalla Commissione Ue, cruciale per garantire l'effettiva libertà di circolazione dei cittadini europei che intendono spostarsi dal Paese di origine in cui hanno ottenuto la qualifica per svolgere una professione regolamentata in un altro Stato Ue.

Il meccanismo di riconoscimento delle qualifiche professionali – scrive la Corte dei conti – è essenziale, ma è usato in modo non uniforme nello spazio Ue, con talune incoerenze. Inoltre, malgrado il principio della fiducia reciproca, sono ancora troppe le professioni regolamentate dagli Stati membri con la conseguenza che la mobilità di molti lavoratori nell'Ue non rientra nel perimetro della direttiva.

Dal documento risulta chiaro che proprio l'abbassamento del numero delle professioni regolamentate è la chiave di volta della libera circolazione e si segnala che la Commissione europea non ha fatto abbastanza per spingere a una diminuzione del numero delle professioni regolamentate.

Basta guardare i numeri: nel 2016 le professioni regolamentate negli Stati membri erano 5.400, mentre nel 2023 sono diventate 5.700, che vuol dire una media di 212 professioni re-

golamentate per Stato membro. La situazione, però, è molto differenziata: l'Ungheria regola un numero di professioni di quasi cinque volte superiore rispetto alla Lituania (415 contro 88) e si pone al vertice della classifica degli Stati Ue con il più alto tasso di regolamentazione. Segue la Cechia (365), la Polonia (352), la Slovacchia (297). L'Italia, con 189 professioni regolamentate, fa meglio della Francia a quota 254, ma peggio della Germania che arriva a 170. Meglio di tutti la Lituania con 88 professioni regolamentate.

Dall'audit svolto, inoltre, risulta che gli Stati sono ancora indietro sul fronte delle procedure digitali e sull'applicazione della tessera professionale europea. Permangono troppe differenze tra gli Stati membri con riferimento alle tariffe addebitate per il riconoscimento e ostacoli che possono portare i richiedenti a cercare lavori alternativi non corrispondenti alle qualifiche ottenute.

Per migliorare la situazione, la Corte dei conti ha inviato precise raccomandazioni alla Commissione europea che dovrebbe assicurare l'integrazione del meccanismo di allerta nella procedura di riconoscimento, procedere all'aggiornamento annuale dell'elenco delle qualifiche in alcuni settori contenuti nell'allegato V alla direttiva e garantire la diffusione di informazioni ai cittadini.

La Corte dei conti, inoltre, fa propria la richiesta contenuta nella relazione commissionata dal Consiglio europeo a Enrico Letta, «Much more than a market», relativa a un allargamento del sistema di riconoscimento delle qualifiche professionali nel campo delle professioni farmaceuti-

che anche per rafforzare il settore della sanità e dell'accesso ai farmaci.

Una particolare attenzione è stata rivolta alle professioni in cui secondo l'Autorità europea del lavoro vi sono le maggiori carenze di manodopera nello spazio Ue: infermieri, insegnanti di scuola secondaria, carpentieri/falegnami e ingegneri civili.

Per quanto riguarda, invece, il funzionamento generale del sistema, la Corte evidenzia che, con riferimento alle decisioni di riconoscimento adottate dalle autorità nazionali competenti (dati 2017-2021), nel complesso, sono state emesse 225 mila decisioni di cui oltre 150 mila positive (69%), 20 mila negative (8%) e le restanti neutre ossia quelle senza esito finale e quelle nell'ambito della mobilità temporanea per le quali non era richiesta la verifica.

L'Italia è al primo posto sia per il complesso di decisioni (46.290), sia per quelle positive (22.700 a fronte delle 9.163 negative), seguita dall'Austria, dal Lussemburgo, dal Belgio e dalla Francia.

Questa tendenza è stata confermata nel 2022: dal database della Commissione europea risulta, infatti, che in quell'anno, a fronte di 5.868 istanze, 2.755 hanno ottenuto esito positivo, 240 sono state respinte e 2.873 sono state classificate come neutre (<https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/professions/generic>).

Intanto, la Commissione continua con le procedure d'infrazione e a febbraio 2024 ben 12 Paesi sono stati destinatari di comunicazioni sull'avvio delle procedure.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL MECCANISMO

Riconoscimento qualifiche

Il sistema di riconoscimento delle qualifiche professionali è regolato dalla direttiva 2005/36 (recepita in Italia con Dlgs 206/2007) che è stata modificata dalla 2013/55/UE (recepita con il decreto legislativo 15/2016). Con le modifiche, è stata introdotta la tessera professionale europea ed è stato emendato il regolamento n. 1024/2012 sulla cooperazione amministrativa

attraverso il sistema di informazione del mercato interno.

Il meccanismo prevede un sistema generale, uno basato sul riconoscimento automatico e un riconoscimento legato alle professioni regolamentate. In questo sito sono elencate le professioni regolamentate in Italia: <https://www.impresainungiorno.gov.it/web/l-impresa-e-l-europa/list-of-regulated-professions>.



Il trend. Tra il 2107 e il 2021 accolte 150mila domande di riconoscimento qualifiche