

Rassegna Stampa

di Lunedì 10 novembre 2025



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica	Infrastrutture e costruzioni			
1	Il Sole 24 Ore	10/11/2025	<i>Impianti sportivi, i grandi progetti restano pochi (M.Ceci)</i>	3
Rubrica	Edilizia e Appalti Pubblici			
8	Italia Oggi Sette	10/11/2025	<i>L'edilizia residenziale pubblica fa il pieno</i>	5
Rubrica	Imprese			
2	Italia Oggi Sette	10/11/2025	<i>Sostenibilita' d'impresa a parole (M.Rizzi)</i>	6
Rubrica	Energia			
8	Italia Oggi Sette	10/11/2025	<i>Conto termico 3.0 al test degli Ets (L.Nisco)</i>	8
Rubrica	Professionisti			
13	Il Sole 24 Ore	10/11/2025	<i>Polizze Cat Nat, ruolo centrale per i geometri ma serve formazione</i>	10
Rubrica	UE			
1	Il Sole 24 Ore	10/11/2025	<i>Societa', tre vie nella Ue sull'accesso degli investitori (V.Uva)</i>	11

Impianti sportivi,
i grandi progetti
restano pochi

Margherita Ceci — a pag. 16

Sport, impianti obsoleti: tasso di riempimento sotto il 60% negli stadi

La fotografia. Nelle strutture moderne del resto d'Europa arriva a quota 95% Comuni in prima fila nella rigenerazione ma i grandi progetti restano pochi

Pagina a cura di
Margherita Ceci

Il parco degli impianti sportivi italiani mostra i segni del tempo: l'inadeguatezza tecnologica, energetica e strutturale colpisce la maggioranza delle strutture presenti sul territorio, trascinandoci con sé maggiori costi di manutenzione e minori ricavi nella gestione. Una debolezza che diventa però opportunità di rigenerazione, come ben sanno i Comuni, attori principali della stagione di rilancio dell'impiantistica.

Il censimento delle strutture portato avanti da Sport e Salute — la società pubblica che si occupa dello sviluppo dello sport in Italia — conta 218.855 luoghi sportivi, tra impianti e spazi di attività. Un numero in realtà parziale, visto che la ricognizione non è ancora giunta al termine, ma che dà una prima fotografia dello stato di salute del settore: delle strutture censite infatti, il 65% risale a prima del 1990, mentre l'8% risulta non in funzione. I fattori di debolezza risaltano soprattutto negli impianti e palazzetti di media e grande dimensione: per quanto riguarda gli stadi di calcio di serie A e B infatti, l'età media è di oltre 60 anni e meno del 15% degli impianti utilizza fonti rinnovabili. Il risultato è un tasso di riempimento delle arene sotto al 60%, contro il 95% delle sorelle più moderne diffuse nel resto d'Europa. In sostanza, gli alti costi di manutenzione, la ridotta efficienza operativa, la necessità di interventi di adeguamento normativo e strutturale, limitano i ricavi generati, segnando una distanza con gli altri Paesi europei.

Eppure, questa fragilità infrastrutturale apre spiragli di rilancio in un settore che a dire il vero ha già iniziato a reagire. Il 2023 ha portato complessivamente a segno quasi un miliardo di euro di nuovi progetti, in crescita del 69% rispetto al 2021; inoltre, il primo semestre 2024 ha segnato un ulteriore aumento 35 per cento. I dati arrivano

dall'Istituto per il Credito Sportivo e Culturale, che segnala anche come tra il 2019 e il 2023 le infrastrutture per lo sport abbiano assorbito il 22% dei finanziamenti contratti dagli enti locali per opere pubbliche, per un totale di oltre 1,3 miliardi di euro. Non solo: nel 2023, la voce «sport e tempo libero» è stata la prima categoria di investimento nelle spese in conto capitale, con 353 milioni di euro, davanti a trasporti ed edilizia sociale.

La partita della rigenerazione si gioca infatti per lo più nei bilanci locali: quasi il 70% degli impianti in Italia è di proprietà pubblica — prevalentemente comunale — e la quota sale al 90% nel caso di strutture di media e grande dimensione. A trainare sono soprattutto i piccoli Comuni sotto i 20 mila abitanti, responsabili di circa metà dei mutui per investimenti contratti dagli enti locali nel 2023: un dato che conferma quanto la rete sportiva sia percepita come infrastruttura di comunità, capace di generare coesione e contrastare lo spopolamento delle aree interne. Ma la geografia degli interventi mostra un Paese spaccato: il 44% dei progetti di riqualificazione si concentra nel Nord Italia; nel Mezzogiorno, invece, nonostante una maggiore incidenza di strutture non operative, gli investimenti restano più bassi, e la dotazione impiantistica inferiore alla media nazionale.

A prevalere le micro e piccole operazioni (sotto i 500 mila euro), spesso mirate alla manutenzione ordinaria e all'efficientamento energetico, mentre i progetti infrastrutturali di ampia portata assorbono appena l'1% dei finanziamenti complessivi al settore sportivo. Eppure, i dati dei 20 nuovi stadi costruiti in Europa negli ultimi 15 anni ci parlano, solo nel primo anno di attività degli impianti, di aumenti medi del 53% dell'affluenza e del 104% dei ricavi da gare. Il potenziale economico è evidente, e proprio in quest'ottica, è stato di recente chiuso il deal per il nuovo San Siro: il Comune di Milano ha cedu-

to infatti la proprietà alle due squadre Milan e Inter per rigenerare non solo la struttura, ma l'intero quartiere.

Negli ultimi anni, il Dlgs 38/2021 ha introdotto procedure più rapide per la costruzione e riqualificazione degli impianti, provando a superare i vincoli burocratici e i ritardi progettuali, privilegiando al contempo la rigenerazione e la «demolizione e ricostruzione» in aree già edificate, per ridurre consumo di suolo e l'impatto ambientale. La stessa normativa ha inoltre favorito i modelli di partenariato pubblico-privato, consentendo affidamenti diretti in assenza di lucro e percorsi autorizzativi più veloci per i progetti con ritorno economico.

Dietro la regia degli enti locali si muove così un ecosistema ibrido che coinvolge gestori, società sportive e investitori privati. I Comuni mantengono la proprietà delle strutture, ma affidano sempre più spesso la gestione a soggetti privati, che si occupano della manutenzione e dell'organizzazione delle attività, trasformando l'impianto in un hub multifunzionale. Nei progetti di maggiore portata, invece, i capitali privati partecipano direttamente alla realizzazione e alla gestione, in regime di concessione o diritto di superficie, condividendo con le amministrazioni i ricavi generati da eventi, ristorazione e commercio.

A sostenere questo equilibrio è anche l'Istituto per il Credito Sportivo e Culturale (Icsc), banca pubblica che opera sia con linee di credito a medio-lungo termine, sia attraverso fondi statali dedicati alla concessione di garanzie e contributi in conto interessi. In questo modo l'investimento diventa sostenibile anche per operatori e gestori di medio livello, dalle Asd ai promotori immobiliari interessati a spazi multifunzionali legati allo sport e al tempo libero. Nel triennio 2021-2023, con 125 milioni di euro di contributi per l'abbattimento dei tassi sui mutui, Icsc ha attivato circa 673 milioni di investimenti nel comparto sportivo, con un effetto

leva superiore a cinque volte le risorse stanziare. Lato privati invece, tra il 2015 e il 2023, grazie a 79 milioni di fondi de-

dicati sono state concesse garanzie che hanno permesso di attivare 350 milioni di finanziamenti – inclusi 150 milioni

destinati alla liquidità durante la pandemia – con un effetto leva di 4,4.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Monza. Il progetto prevede per le nuove tribune dell'Autodromo nazionale una copertura ispirata al volo degli uccelli



Cagliari. Sulle ceneri del vecchio Sant'Elia sorgerà il nuovo stadio «Gigi Riva», progettato da Sportium per Cagliari Calcio

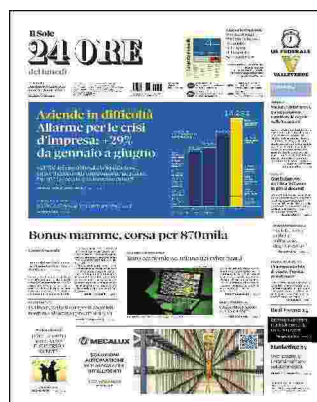


Milano. Il progetto del futuro San Siro reinterpreta l'area dello stadio storico in chiave urbana e multifunzionale



Viareggio. Dopo l'apertura alle competizioni ad aprile, è stato inaugurato il 24 settembre scorso il nuovo Stadio dei Pini

**Nei più recenti
solo nel primo anno
di attività, l'affluenza
è aumentata del 53%
e i ricavi da gare del 104%**



L'edilizia residenziale pubblica fa il pieno

Per l'efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale di proprietà delle pubbliche amministrazioni o di loro enti strumentali, ai contributi offerti dal conto termico 3.0 possono aggiungersi le sovvenzioni contenute nel decreto relativo alla misura M7-I17 (decreto Pnrr) fino a giungere alla copertura integrale degli interventi realizzati.

Il decreto Pnrr, pubblicato il 22 maggio 2025, prevede finanziamenti di origine unionale finalizzati all'ottenimento di un efficientamento energetico nella misura minima del 30%, con priorità concessa agli edifici che non abbiano già beneficiato di sovvenzioni nei cinque anni precedenti, attraverso la realizzazione di uno o più interventi individuati in apposito Allegato.

Anche in questo caso la normativa prevede un limite massimo di sovvenzione pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto, erogati esclusivamente in favore delle Esco (Energy service company) incaricate della realizzazione dei progetti di investimento, calcolati tenendo conto delle tabelle e dei prezziari previsti dall'art. 41, comma 13, del codice dei contratti pubblici e considerando afferenti al costo degli interventi anche le spese relative alle prestazioni professionali ne-

cessarie alla realizzazione degli interventi, determinati secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 15, del codice dei contratti pubblici.

È espressamente previsto che gli investimenti ammessi, il cui ammontare progettuale deve essere ricompreso tra 10 e 30 milioni di euro, determinino un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%.

La cumulabilità delle misure è ricavabile da quanto previsto dall'art. 17 del decreto Mase relativo al conto termico 3.0 e dall'art. 3, comma 3, del decreto Pnrr, ove si prevede la cumulabilità di incentivi statali (decreto Mase) e di incentivi a valere su risorse della Ue (decreto Pnrr) con il limite massimo del 100% delle spese sostenute.

Ai fini dell'ammissibilità al sostegno, i progetti dovranno essere provvisti di un livello di progettazione non inferiore al progetto di fattibilità tecnico-economica come definito dall'Allegato I.7 al codice dei contratti pubblici, dunque corredati di documentazione tecnica, computo estimativo dell'opera, quadro economico di progetto e piano economico e finanziario asseverato, per le opere da realizzarsi mediante partenariato pubblico-privato.

© Riproduzione riservata



La fotografia scattata dal Global Corporate Sustainability Report 2025 diffuso dall'Ocse

Sostenibilità d'impresa a parole

Si moltiplicano i report Esg, ma calano gli ecoinvestimenti

Pagina a cura
di **MATTEO RIZZI**

Nel 2024, quasi 13.000 aziende quotate, pari al 91% della capitalizzazione di mercato globale, dichiarano di essere sostenibili. Solo due anni prima, nel 2022, erano circa 9.600. In questo breve arco di tempo, la rendicontazione ambientale e sociale è diventata la norma per gran parte del sistema finanziario globale. Ma dietro questa crescita si nasconde un paradosso. Mentre i report Esg si moltiplicano, gli investimenti reali nella transizione ecologica rallentano. Il settore energetico, pur tra i più trasparenti, ne è l'esempio più emblematico: dal 2015, dividendi e riacquisti di azioni sono triplicati, mentre gli investimenti in tecnologie pulite sono aumentati di appena il 5%. La sostenibilità, oggi, rischia di trasformarsi in un'operazione di immagine più che in una scelta industriale strutturale.

È quanto emerge dal Global Corporate Sustainability Report 2025 dell'Ocse, che documenta una crescita importante nella trasparenza aziendale, segnale positivo di un maggiore riconoscimento dell'importanza dei fattori ambientali, sociali e di governance (Esg), ma avverte che il sistema è ancora lontano dalla maturità. La qualità delle informazioni rimane disomogenea, la comparabilità tra aziende e settori è spesso limitata e i dati forniti non sempre permettono di valutare l'efficacia delle strategie nel gestire i rischi legati alla sostenibilità. Si comunica di più, ma non necessariamente meglio.

Le differenze tra settori. Il comparto energetico si distingue per il più alto tasso di disclosure (94% della capitalizzazione di settore), anche perché responsabile da solo del 31% delle emissioni globali totali dichiarate, secondo il report Ocse. All'estremo opposto, il settore immobiliare si attesta al 78%, confermando un gap di trasparenza ancora importante. In

questo ambito, la rendicontazione Esg appare meno diffusa e strutturata, nonostante l'impatto potenziale dell'edilizia sull'ambiente. Il livello di dettaglio e l'ampiezza delle informazioni variano anche rispetto al tipo di dati forniti: nel 2024, l'88% delle aziende ha comunicato i dati relativi alle emissioni dirette (scope 1 del Greenhouse Gas Protocol.) e indirette da consumo energetico (scope 2), mentre solo il 76% ha fornito almeno una misura delle emissioni scope 3, ovvero quelle indirette che derivano da attività della catena del valore, come i trasporti dei fornitori o l'uso dei prodotti venduti. Le scope 3 rap-

presentano la parte più complessa e difficile da calcolare, ma anche quella più determinante per valutare l'effettivo impatto ambientale di un'azienda.

Trasparenza in crescita, ma qualità incerta. Il grado di affidabilità delle informazioni pubblicate dipende anche dalla presenza di verifiche indipendenti. In media, il 42% delle imprese che comunicano dati Esg ha sottoposto queste informazioni a una forma di assurance da parte di soggetti terzi, di revisori indipendenti. Tuttavia, nella maggior parte dei casi, si tratta di forme di "limited assurance" (56%), cioè revisioni che garantiscono un livello di certezza inferiore rispetto alla "reasonable assurance", adottata solo dal 17% delle aziende. La limited assurance consiste generalmente in controlli documentali o verifiche su un campione limitato di dati, mentre la reasonable assurance prevede procedure più rigorose e sistematiche. A livello globale, oltre la metà delle verifiche viene effettuata da revisori contabili tradizionali. Tuttavia, quando la stessa società svolge sia audit finanziari che Esg, si apre il rischio di conflitti di interesse. Secondo l'Ocse, l'adozione dell'International standard on sustainability assurance (Issa) 5000, da parte di più Paesi, potrebbe contribuire a chiarire le definizioni, armonizzare le pra-

tiche e rafforzare la fiducia nelle informazioni divulgate, rendendo più trasparente anche il ruolo degli attori incaricati di garantire l'affidabilità dei dati.

La varietà degli standard adottati complica ulteriormente il quadro. A livello globale, oltre 6.500 imprese utilizzano gli standard Gri (Global reporting initiative), più di 4.800 si basano sulle raccomandazioni del Tcfd (Task force on climate-related financial disclosures), e circa 3.500 adottano i Sustainability accounting standards board (Sasb). Solo 582 aziende, finora, si sono allineate agli standard Ifrs S1 e S2 elaborati dall'International Sustainability standards board (Issb). In Europa, almeno 1.800 imprese saranno soggette, dal 2025, all'obbligo di adottare gli European sustainability reporting standards (Esrs), nell'ambito della nuova Direttiva europea sulla rendicontazione di sostenibilità (Csrd). La frammentazione normativa, sottolinea l'Ocse, rende difficile confrontare le performance Esg tra aziende attive in Paesi diversi, aumentando i costi di compliance per le imprese multinazionali e riducendo l'utilità comparativa delle informazioni per gli stakeholder e gli investitori.

Gli investitori tra governance e innovazione. Gli investitori istituzionali svolgono

un ruolo centrale nel promuovere la sostenibilità aziendale. Tra le 100 società con le maggiori emissioni di gas serra, 35 appartengono al settore energetico. In queste, gli investitori istituzionali detengono una quota di capitale del 36%, seguiti dal settore pubblico con una partecipazione pari al 18%. Allo stesso tempo, tra le 100 aziende con il più alto numero di brevetti verdi depositati (considerati un indicatore importante di innovazione ambientale) la quota detenuta dagli investitori istituzionali raggiunge il 37%, mentre quella del settore pubblico è molto più bassa, pari al 4%. Questo squilibrio nella governance e nei meccanismi di indirizzo strategico suggerisce

che il settore pubblico abbia un ruolo più forte nel contenere le emissioni che non nel guidare l'innovazione tecnologica. Il capitale privato, invece, sembra puntare più sulla scommessa tecnologica e sulle prospettive di rendimento legate alla transizione verde.

A livello di governance interna, il 70% delle imprese per capitalizzazione ha coinvolto nel 2024 il consiglio di amministrazione nella supervisione dei temi climatici, in netto aumento rispetto al 53% registrato due anni prima. Questo significa che le strategie ambientali stanno diventando parte integrante delle decisioni strategiche ai massimi livelli.

In parallelo, i comitati del board con mandato esplicito sui rischi di sostenibilità coprono ora circa due terzi della capitalizzazione globale. Anche i meccanismi di incentivazione dei top manager stanno cambiando: nel 2024, il 67% delle aziende con retribuzione variabile per i dirigenti ha introdotto indicatori legati alla sostenibilità, rispetto al 60% del 2022. Tuttavia, in termini di rappresentanza interna e coinvolgimento degli stakeholder, la strada è ancora lunga: solo l'11% delle imprese include rappresentanti dei lavoratori nei consigli di amministrazione e appena il 60% comunica il tasso di turnover del personale. Dati che, secondo l'Ocse, indicano una sottovalutazione della centralità del capitale umano nelle strategie di lungo termine.

La doppia materialità: un cambio di prospettiva. Il primo ciclo di rendicontazione obbligatoria secondo la direttiva Csrd ha fornito ulteriori elementi di analisi. Tra le 42 valutazioni di doppia materialità condotte da aziende del settore energetico ben il 98% ha identificato il cambiamento climatico come un tema materiale sia per l'impatto negativo sull'ambiente, sia come rischio finanziario per l'impresa. La doppia materialità impone di considerare sia gli effetti delle attività aziendali sull'ambiente e sulla

società (materialità d'impatto), sia le conseguenze finanziarie che i rischi ambientali e sociali possono avere sull'impresa stessa (materialità finanziaria). Tuttavia, l'Ocse osserva che, per la maggior parte degli altri temi di sostenibilità analizzati, le imprese tendono ad attribuire maggiore rilevanza all'impatto ambientale che al rischio economico correlato. In pratica, riconoscono i propri effetti negativi, ma non sempre li ritengono abbastanza rilevanti da orientare le scelte strategiche. Un segnale chiaro, scrive l'Ocse, che la disclosure da sola non basta: servono incentivi concreti e meccanismi di governance capaci di integrare la sostenibilità nelle priorità industriali.

La sfida della convergenza normativa. Anche sul piano normativo, il report individua margini di miglioramento. L'adozione più ampia dello standard Issa 5000 da parte dei regolatori potrebbe rafforzare la qualità delle verifiche, uniformare la comprensione dei livelli di assurance e aumentare la fiducia degli stakeholder. Allo stesso tempo, garantire l'interoperabilità tra gli standard di reporting, oggi molto diversi tra loro, ridurrebbe i costi per le imprese e migliorerebbe la comparabilità delle informazioni.

© Riproduzione riservata

Sostenibilità e aziende: a che punto siamo

Nel 2024 quasi 13.000 aziende quotate, pari al 91% della capitalizzazione globale, dichiarano di pubblicare dati Esg

Le dichiarazioni aumentano, ma gli investimenti veri nella transizione ecologica rallentano

Le aziende comunicano di più, ma non sempre meglio. I dati Esg sono spesso incompleti, poco comparabili e di qualità disomogenee

Il settore energetico è il più trasparente, ma anche il più impattante. Ha il 94% di disclosure e genera il 31% delle emissioni dichiarate. Il settore immobiliare è molto più indietro, al 78%

L'88% delle aziende dichiara le emissioni dirette (scope 1) e indirette da energia (scope 2), ma solo il 76% fornisce dati sulle emissioni lungo la filiera (scope 3)

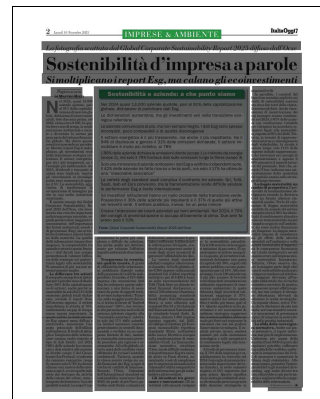
Solo una minoranza di aziende sottopone i dati Esg a verifiche indipendenti serie. Il 42% delle aziende ha fatto ricorso a terze parti, ma solo il 17% ha ottenuto una "reasonable assurance"

La varietà degli standard usati complica il confronto tra aziende. Gri, Tcfd, Sasb, Issb ed Esrs convivono, ma la frammentazione rende difficile valutare le performance Esg a livello internazionale

Gli investitori istituzionali hanno un ruolo crescente nella transizione verde. Possiedono il 36% delle aziende più inquinanti e il 37% di quelle più attive nei brevetti verdi. Il settore pubblico, invece, ha un peso minore

Cresce l'attenzione dei board aziendali sui temi ambientali. Nel 2024, il 70% dei consigli di amministrazione si occupa attivamente di clima. Due anni fa erano solo il 53%

Fonte: Global Corporate Sustainability Report 2025 dell'Ocse



Le novità normative e i calcoli di convenienza in vista della riduzione degli incentivi edilizi

Conto termico 3.0 al test degli Ets

Il regime diventa attrattivo anche per gli enti del non profit

Pagina a cura
di **LUCA NISCO**

Con l'approssimarsi della scadenza del superbonus, gli enti del terzo settore (Ets) possono guardare al conto termico 3.0 quale nuova frontiera degli incentivi statali per la promozione dell'efficienza energetica e della produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Il decreto ministeriale Mase del 7 agosto 2025 è stato, infatti, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il 26 settembre 2025, sancendo l'avvio formale del nuovo regime di incentivi, gestiti ed erogati dal Gse. Decorso 90 giorni dalla pubblicazione, dunque il 25 dicembre 2025, il sistema di incentivazione entrerà pienamente in vigore.

La dotazione finanziaria annuale è di 900 milioni di euro, di cui 500 milioni destinati ai soggetti privati e 400 milioni alle pubbliche amministrazioni.

È evidente che l'attuale fase di transizione può, anzi deve, essere utilizzata quale momento strategico per tutti gli attori coinvolti (cittadini, imprese, p.a., professionisti) per prepararsi ai cambiamenti, verificare progetti già in corso, adeguare le pratiche tecniche e amministrative, orientarsi tra le novità in arrivo.

Una delle principali novità riguarda l'ampliamento della platea dei beneficiari con un'attenzione particolare agli Ets, che vengono finalmente equiparati alle amministrazioni pubbliche ai fini dell'accesso agli incentivi. E infatti, gli artt. 4 e 7 del decreto Mase al comma 2 prevedono che "ai fini del presente decreto sono assimilabili alle amministrazioni pubbliche gli enti del terzo settore di cui alla lettera n) dell'art. 2 ... che non svolgono attività di carattere economico". La let-

tera n) dell'art. 2, a sua volta, prevede che ricadano in tale definizione gli enti definiti dall'art. 4 del dlgs n. 117/2017 (Codice del terzo settore) e inclusi nel Registro unico nazionale del terzo settore (Runts).

Quanto al requisito del non svolgimento di attività di carattere economico, occorre rammentare che l'art. 6 del Codice del terzo settore stabilisce che gli Ets possono svolgere, oltre alle attività di interesse generale elencate all'art. 5, anche altre attività, definite "diverse", a condizione che: (i) siano secondarie per dimensione economica rispetto alle attività statutarie;

(ii) siano strumentali, cioè funzionali al perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale proprie dell'ente; (iii) siano autorizzate espressamente dallo statuto. Questa possibilità consente agli Ets di autofinanziarsi o di valorizzare risorse e competenze, senza perdere la qualifica di Ente del terzo settore.

Gli Ets, iscritti al Runts, potranno così beneficiare del conto termico alle stesse condizioni riservate agli enti pubblici, ampliando notevolmente le opportunità di riqualificazione energetica del loro patrimonio immobiliare.

Il ventaglio degli interventi finanziabili è stato ampliato e aggiornato: oltre ai classici interventi di isolamento termico, sostituzione di infissi, installazione di pompe di calore e collettori solari, il conto termico 3.0 incentiva anche l'installazione di impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo e colonnine di ricarica per veicoli elettrici, purché realizzati congiuntamente alla sostituzione dell'impianto termico con pompe di calore elettriche (art. 5).

L'ammontare dell'incentivo erogato non può eccedere il 65% delle spese sostenute, ammesse in funzione delle ca-

ratteristiche tecniche dell'intervento e dei correlati massimali, incluse le spese professionali, e comprensive di Iva dove essa costituisca un costo.

Sono, inoltre, previsti contributi fino al 100% delle spese ammissibili per interventi su edifici pubblici in Comuni al di sotto dei 15.000 abitanti e da essi utilizzati (scuole, ospedali e strutture sanitarie pubbliche).

Per accedere agli incentivi, i soggetti beneficiari devono avere la disponibilità dell'edificio oggetto dell'intervento, a titolo di proprietà o titolarità di altro diritto reale o personale di godimento. Le "schede-domande" dovranno essere presentate, esclusivamente tramite il portale Gse, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Sia i privati che le amministrazioni pubbliche potranno accedere agli incentivi anche mediante comunità energetiche o configurazioni di autoconsumo di cui sono membri. Solo per le amministrazioni pubbliche o per Esco (Energy service company, ossia società di servizi energetici) operanti per loro conto è prevista la possibilità di prenotazione dell'incentivo prima dell'avvio dei lavori, con possibilità in tale ultimo caso di richiedere l'erogazione di una rata di acconto al momento della comunicazione dell'avvio dei lavori. La rata di acconto è pari ai 2/5 del beneficio complessivamente riconosciuto, se la durata dell'incentivo è 5 anni, ovvero al 50%, nel caso in cui la durata sia di 2 anni. La formulazione normativa dell'art. 12 del decreto Mase, che disciplina la procedura di accesso agli incentivi, non ricomprende letteralmente anche gli Ets nell'ammissione alla prenotazione, nonostante la loro assimilazione alle pubbliche amministrazioni "ai fini del decreto", circostanza che meriterebbe un chiarimento in-



interpretativo per una migliore programmazione degli interventi da parte di tali soggetti.

Il conto termico 3.0 segna un deciso passo avanti nella politica nazionale di sostegno alla transizione energetica, semplificando le procedure di accesso, ampliando la platea dei beneficiari e aggiornando le tipologie di interventi incentivabili. L'inclusione degli enti del terzo settore tra i soggetti equiparati alle amministrazioni pubbliche rappresenta una svolta significativa, che potrà favorire la riqualificazione energetica di un patrimonio immobiliare spesso vetusto e poco efficiente, con ricadute positive sia in termini ambientali che sociali.

© Riproduzione riservata

Chi accede al contributo

Gli Ets ammessi (art. 4 Codice terzo settore)	Organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse cooperative sociali, reti associative, società di mutuo soccorso, associazioni riconosciute o non riconosciute, fondazioni e altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale. Gli enti religiosi civilmente riconosciuti devono rispettare le specifiche condizioni previste dal Codice del terzo settore
Le attività svolte (artt. 5 e 6 Codice terzo settore)	Oltre alle attività di interesse generale possono essere svolte attività diverse, purché secondarie, strumentali e autorizzate dallo Statuto
Titolo di disponibilità dell'edificio o dell'unità immobiliare	Proprietà o altro diritto reale o personale di godimento

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329

L'INDAGINE AGEFIS

Polizze Cat Nat, ruolo centrale per i geometri ma serve formazione

Grazie alle competenze in materia di certificazione dello stato legittimo degli immobili e di valutazione dei beni, i professionisti tecnici possono svolgere un ruolo di consulenza importante per le polizze sulle catastrofi naturali, obbligatorie, a tappe, per le aziende. Ma in pochi ne sono del tutto consapevoli. E ancora meno sono quelli che hanno già cominciato a proporsi in questo nuovo ambito. Sono queste le prime evidenze dell'indagine a campione svolta da Agefis (l'associazione dei geometri fiscalisti) in collaborazione con GruppoPiù. Almeno per quel che riguarda i geometri, infatti, se tra i professionisti intervistati il 76% dichiara di aver svolto spesso o almeno qualche volta attività di valutazione e perizia immobiliare e quasi nove su dieci si occupano con altrettanta frequenza di conformità urbanistica, solo il 16% ha già avuto a che fare con le polizze catastrofali (le cosiddette Cat Nat) ricevendo incarichi dalle assicurazioni o dalle aziende.

Le polizze catastrofali sono già obbligatorie per le aziende medio-grandi, mentre entro il 31 dicembre di quest'anno lo diventeranno per quelle più piccole, compresi negozi e botteghe artigiane. Sono due in particolare gli spazi che si stanno aprendo per i tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti e agronomi): la verifica della piena conformità urbanistica (vietato assicurare immobili con abusi edilizi) e la perizia di valore sui beni da assicurare (gli immobili sono da assicurare al valore di ricostruzione a nuovo, i beni mobili al costo di rimpiazzo e i terreni al costo di ripristino). «Sovrastimare o sottostimare i beni assicurati o garantire un immobile con abusi comporterebbe danni enormi – sottolinea Mirco Mion, presidente di Agefis – per le parti coinvolte. Da qui l'importanza di affidarsi a un consulente esperto». All'indagine online di Agefis hanno partecipato circa 5mila geometri, per la maggior parte over 45 e per il 64% operanti nel Nord Italia. Molti di loro sarebbero già pronti per le attività legate a queste polizze: il 41% dei rispondenti svolge spesso o molto spesso valutazioni di immobili e terreni, il 69% si occupa spesso o molto spesso di conformità urbanistica e catastale. Ma meno di uno su due conosce l'obbligo assicurativo per le calamità naturali (il 46%), mentre solo il 9% conosce bene la normativa di dettaglio. Tanto che il 44% ritiene di avere competenze poco adeguate per la materia. «Queste polizze aprono opportunità di mercato nuove perché il professionista che

svolge perizie e valutazioni può proporsi alle aziende come consulente di riferimento per altre attività – spiega Mion – ma la nostra indagine dimostra che c'è ancora molto da fare per informare i colleghi». Agefis ha già lanciato corsi di formazione gratuiti per potenziare la conoscenza del mondo delle assicurazioni e ha preparato una guida alle polizze con una checklist finale per i tecnici. Ma parlando di assicurazioni meglio dare un'occhiata anche alla polizza Rc del professionista: «Sia per capire se è assicurata anche la certificazione dello stato legittimo – conclude Mion – sia per valutare i massimali».

—V.Uv.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ATTIVITÀ E LE CONOSCENZE

41%

Geometri valutatori

Quasi la metà dei geometri intervistati da Agefis svolge già adesso con frequenza l'attività di valutazione immobili, oltre il 70% verifica la conformità urbanistica. Di fatto quindi tra questi tecnici sono già presenti le competenze necessarie per affiancare le aziende nell'obbligo di dotarsi di una polizza per le catastrofi naturali

1 su 10

Conosce le polizze catastrofali

È ancora ferma al 9% la conoscenza approfondita tra i geometri della normativa sulle polizze per le catastrofi naturali. Il 45% ritiene che possano aprirsi nuove opportunità di lavoro



STUDI PROFESSIONALI

Società, tre vie
nella Ue
sull'accesso
degli investitori

Busani e Uva — a pag. 13

Stp, sull'apertura ai soci di capitale tre modelli differenti in Europa

Aggregazioni. In Germania accesso vietato, in Portogallo ammessi senza limiti. Sulle società tra professionisti l'Italia (con Francia e Spagna) sceglie la via intermedia: ingresso possibile ma con tetti

Valeria Uva

Piena apertura ai soci di capitale. Struttura mista tra soci professionisti e non. Divieto assoluto di ingresso per i non professionisti. Sono tre i modelli societari riservati ai professionisti che si sono affermati in Europa. E l'Italia, con le sue società tra professionisti (Stp), si colloca in posizione intermedia: consente un limitato ingresso di soci di capitale accanto ai professionisti, ma riserva a questi ultimi la governance.

Una scelta questa che è confermata anche dal disegno di legge sulla concorrenza (appena approvato dal Senato e ora al vaglio della Camera): il testo, infatti, contiene anche una norma che rende nullo qualsiasi patto sociale o parasociale che deroga alla regola che affida solo ai professionisti la governance della Stp (si veda il Sole 24 ore del 2 novembre). La norma avrà un impatto non solo per il futuro, ma anche sulle società già esistenti (si veda l'articolo in basso).

A confermare la posizione intermedia del nostro Paese in Europa in tema di Stp è uno studio comparativo appena pubblicato sulle società tra professionisti in nove Paesi Ue commissionato dalla Fondazione Inarcassa a Cbe (Coopération bancaire pour l'Europe), società di Bruxelles che sviluppa servizi di informa-

zione e consulenza sui temi europei.

Il modello chiuso

Sono tre i macro modelli di Stp presenti in Europa. Il primo è quello chiuso, adottato da Germania e Polonia. Qui vige il divieto totale per l'ingresso del solo capitale: tutti i soci devono essere persone fisiche e liberi professionisti, anche multidisciplinari (avvocati compresi).

Il modello speciale

L'Italia rientra nel modello cosiddetto speciale, accompagnata da Francia e Spagna. In questi Paesi il legislatore ha ammesso il capitale sociale non professionale, ma con dei limiti tali da riservare il controllo ai professionisti. In Italia questi devono mantenere i due terzi delle quote, mentre in Francia e Spagna sono ammessi apporti appena sotto il 50 per cento. In Spagna i soci professionisti devono anche esprimere l'Ad e la maggioranza del Cda.

Le Stp italiane, poi, sono soggette a una duplice vigilanza: quella societaria del Registro imprese e quella degli Ordini, con la loro iscrizione a una sezione speciale degli Albi. In Francia è l'Ordine a controllare statuti, polizze e governance.

Il modello generale

La terza via individuata dal report comparativo è quello che viene definito "il modello generale con innesti deontologici", in cui i professionisti possono organizzarsi sce-

gliendo le forme societarie comuni anche con meno vincoli, ma le società restano soggette alla vigilanza degli Ordini. Appartengono a questo filone le normative di Belgio, Paesi Bassi, Austria e Portogallo. In quest'ultimo Paese, in particolare, dal 2023 non esistono tetti alla presenza di soci non professionisti, anche se almeno un amministratore deve essere un professionista abilitato e l'Ordine vigila sullo statuto. Piena libertà nelle scelte societarie è garantita in Belgio e Austria, anche se il 51% delle quote deve restare in mano ai professionisti.

«Anche guardando ai modelli europei - commenta Andrea De Maio, presidente di Fondazione Inarcassa - quella delle società tra professionisti sembra essere la formula più evoluta di aggregazione per i liberi professionisti». Ma l'Italia per De Maio deve rimuovere due importanti vincoli che frenano lo sviluppo delle Stp: «Il primo è quello fiscale: occorre rendere possibile anche ai professionisti in società di aderire al regime forfettario». «In più - conclude - occorre garantire alle Stp a responsabilità limitata l'autonomia patrimoniale perfetta, così come già avviene per tutte le altre Srl. Questo consentirebbe ai soci di non rispondere dei debiti sociali con il proprio patrimonio. Da noi questo principio, diffuso in tutta Europa, esiste solo sulla carta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL QUADRO

Belgio

Non esiste un modello riservato ai professionisti. Questi operano secondo le forme societarie comuni, ma assoggettati a norme di settore specifiche per ogni professione. Ad esempio la partecipazione di soci di capitale è ammessa fino al 49% ma è del tutto preclusa per gli avvocati

Francia

Sì all'ingresso di soci non professionisti fino al 49%. La governance è riservata ai professionisti e la Sel (*Société d'exercice libéral*) è sotto la stringente vigilanza degli Ordini

Germania

Nella *Partnerschafts-gesellschaft* l'ingresso è vietato ai soci non professionisti e alle persone giuridiche. Doppia vigilanza di Ordine e registro societario

Paesi Bassi

I professionisti operano tramite *Maatschap*, partnership tra professionisti senza personalità

giuridica riservata ai soli professionisti che rispondono pro quota dei debiti o *Besloten vennootschap*, società di capitali aperte a investitori esterni con responsabilità limitata al capitale versato

Portogallo

Il Paese ha scelto la strada di una apertura piena all'afflusso di capitali esterni al mondo professionale, sotto la stretta vigilanza degli Ordini per le *Sociedade de profissionais*. Gli Ordini possono imporre a livello regolamentare il controllo professionale

Spagna

La maggioranza dei voti e del capitale nella *Sociedad profesional* devono restare in capo ai professionisti. Questi esprimono anche i vertici. È richiesta la doppia iscrizione al registro societario e agli Ordini. Ammessa anche la presenza contemporanea di più professioni, comprese quelle non regolamentate



La vigilanza.

Anche nei Paesi senza vincoli per l'apporto finanziario resta agli Ordini il controllo su statuti e governance

