

GL /XQHGu JHQQDLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>Per gli agenti accesso online agli atti catastali (S.Fossati)</i>	3
15	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>La tecnologia Bim d'obbligo negli appalti: salto di qualita' per la Pa (P.Pierotti)</i>	5
20	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>Zone terremotate, superbonus al 110% esteso fino al 2025 (P.Ceroli/S.Cingolani)</i>	7
1	Italia Oggi Sette	24/01/2022	<i>La Gdf sui crediti d'imposta (F.Poggiani)</i>	8
Rubrica Lavoro				
1	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>La ripresa del lavoro passa dai cantieri. Perdono posti turismo e tessile (V.Melis/S.Uccello)</i>	10
45	Italia Oggi Sette	24/01/2022	<i>Manutentori e ingegneri per gli ascensori Schindler</i>	14
1	Italia Oggi Sette	24/01/2022	<i>Sanita' italiana a caccia di profili ingegneristici (A.Longo)</i>	15
Rubrica Economia				
1	Corriere della Sera	24/01/2022	<i>La storia di un delitto chiamato Telecom Italia (M.Gabanelli/D.Manca)</i>	17
Rubrica Altre professioni				
1	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>Danni medici, arriva la polizza obbligatoria (M.Caprino/V.Maglione)</i>	21
26	L'Economia (Corriere della Sera)	24/01/2022	<i>Rivoluzione in busta paga Il nuovo ruolo dei professionisti (I.Trovato)</i>	24
Rubrica Università e formazione				
1	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>Borse di studio anche per gli Its (C.Tucci)</i>	25
19	L'Economia (Corriere della Sera)	24/01/2022	<i>Formazione continua, la serie web i successi di chi si reinventa (A.Bonafede)</i>	28
Rubrica Professionisti				
8	Il Sole 24 Ore	24/01/2022	<i>Liberi professionisti coperti a proprie spese (M.Hazan)</i>	29
18	Italia Oggi Sette	24/01/2022	<i>Autonome, maternita' ampliata (C.De Lellis)</i>	30

Real estate 24

Per gli agenti
accesso online
agli atti catastali

Saverio Fossati — a pag. 14

Planimetrie consultabili online: svolta per gli agenti immobiliari

Atti catastali. Una norma in vigore dal 1° gennaio autorizza l'accessibilità via web, prima limitata agli sportelli fisici. Per l'operatività le Entrate devono emanare un provvedimento entro il 2 marzo

Saverio Fossati

Un passo in più, e neppure troppo piccolo, sulla via della trasparenza del mercato. Da inizio anno gli agenti immobiliari sono abilitati ad accedere alle banche dati catastali per consultare le planimetrie su delega dei clienti.

La nuova possibilità è contenuta nella legge 233/2021 (conversione in legge del Dl 152/2021 sul Pnrr), che all'articolo 27, comma 2-undecies chiarisce che il direttore delle Entrate, con proprio provvedimento, deve abilitare gli agenti immobiliari iscritti al ruolo «all'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali, di cui all'articolo 2 del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 16 settembre 2010»

In attesa delle Entrate

Il provvedimento è da emanare entro il 2 marzo, quindi (anche se i tempi dell'Agenzia non sono sempre quelli della legge) non manca molto. E da quel giorno la rapidità nel controllo della situazione catastale renderà più semplice e diretto l'avvio del complesso meccanismo della compravendita. Per l'agente, infatti, la verifica preventiva

della rispondenza tra situazione reale e planimetria catastale consente di evitare di arrivare al compromesso (o addirittura al rogito) con qualche sorpresa poco gestibile da parte del notaio. E il fatto di poterlo fare online in pochi minuti, anziché recarsi di persona agli sportelli (soprattutto in questo periodo) è un passaggio davvero rilevante nell'organizzazione del lavoro.

In ogni caso, precisa la nuova norma, l'accesso è garantito ai «soggetti iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nella sezione agenti immobiliari» che siano però «muniti di delega espressa da parte dell'intestatario catastale». Le forme in cui dovrà essere rilasciata questa delega non sono state indicate nella norma ma proprio per questo non potrebbe esserne imposta una particolare.

Sullo stesso tema - la consultazione telematica delle planimetrie catastali - la Fimaa aveva presentato lo scorso novembre, alla Commissione Finanze, nell'ambito dell'esame del Ddl sulla Delega Fiscale, una memoria con le stesse richieste. E prima ancora, nell'ambito all'Indagine conoscitiva sulle Banche Dati della Commissione parlamentare sull'Anagrafe tributaria, la Fimaa aveva depositato un'altra memo-

IN SINTESI

La norma

La legge 29 dicembre 2021, n. 233 stabilisce che il direttore dell'agenzia delle Entrate, con proprio provvedimento, da emanare entro il 2 marzo 2022, provvede all'aggiornamento dell'elenco dei soggetti abilitati all'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali, inserendo anche i soggetti iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative, tenuto dalle Cciaa nella sezione agenti immobiliari, che siano muniti di delega espressa da parte dell'intestatario catastale.

L'Anagrafe immobiliare

La commissione parlamentare sull'Anagrafe tributaria vuole accelerare l'attuazione dell'Anagrafe immobiliare integrata, che consentirà di avere una massa di dati tali da consentire, se accessibile, una vera trasparenza nel mercato.

ria, sullo stesso argomento: una richiesta sostenuta dallo stesso presidente della Commissione, Ugo Parolo, che aveva inviato una lettera al Direttore dell'Agenzia delle Entrate nella quale chiedeva di ascoltare le istanze gli agenti immobiliari.

Anagrafe immobiliare integrata

E in effetti la consultazione online fa parte di un quadro più ampio della ricerca di trasparenza nel mercato immobiliare: pochi giorni fa (si veda Il Sole 24 Ore del 12 gennaio scorso) la Commissione ha lanciato le proposte per la riforma della fiscalità immobiliare in particolare l'Anagrafe immobiliare integrata, che potrebbe prendere corpo dopo dodici anni dalla norma istitutiva (Dl 78/2010).

Consiste in un'unica data base con i dati catastali e quelli sulla titolarità dei diritti reali immobiliari, integrato con ogni altro dato riferito all'immobile: conformità urbanistica, classificazione energetica, sismica, acustica, presenza di vincoli culturali, aliquote Imu, contratti di locazione. La massa di dati raccolti e la possibilità dell'interscambio Entrate-Comuni, se verrà resa consultabile dagli operatori del mercato, renderà possibile davvero la trasparenza nelle transazioni immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

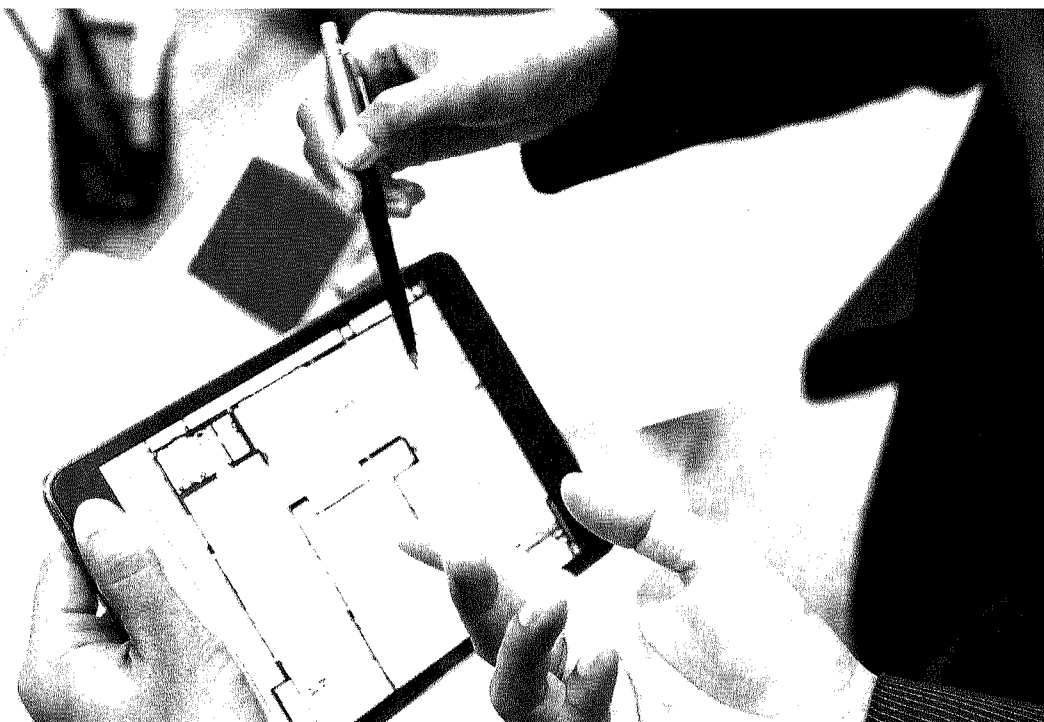


TRASPARENZA

La verifica preventiva consente di evitare sorprese davanti al notaio

Trasparenza.

La consultazione web è un tassello dell'apertura del mercato immobiliare



159329

720mila

PREVISIONI

Secondo le previsioni diffuse da Tecnocasa, il 2022 vedrà compravendite tra 710 e 720mila. Un numero inferiore al 2021.



Aumenti attesi, invece, per i prezzi che, entro fine anno, dovrebbero chiudere con una crescita o media tra +1 e +3 per cento. Sino al +4% di Milano, Bologna e Firenze.

La tecnologia Bim d'obbligo negli appalti: salto di qualità per la Pa

Edilizia. Dall'inizio di gennaio modelli e gestione dati digitali sono vincolanti per costruzioni oltre i 15 milioni, ma ancora mancano formazione e flessibilità

Paola Pierotti

«La svolta verso il Bim (il *building information modeling*, cioè il metodo di lavoro che permette di gestire le informazioni relative ad un edificio dalla fase di progettazioni, costruzione sino alla manutenzione, ndr) è ancora allo stato nascente, è una metodologia che deve essere diffusa tra i diversi attori della filiera e in tanti si devono ancora attrezzare». Eugenio Kannès, amministratore delegato di **Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa**, fa il punto sul tema digitalizzazione, dalle fasi iniziali della realizzazione di un building al suo intero ciclo di vita, che dal 1° gennaio è diventata vincolante per le opere di nuova costruzione e ristrutturazione (non per le manutenzioni) di importo superiore a 15 milioni.

«Generalmente – prosegue Kannès – oggi nel real estate la digitalizzazione è vissuta come una sorta di “obbligo”, una prassi, una richiesta contrattuale, che si assolve con competenze esterne, ma considerando che tutto dovrebbe partire dal committente, la strada è ancora lunga».

Brioschi, intanto, ha ingaggiato **Bimfactory** per un'attività di formazione del team interno, la messa a sistema di linee guida e il riordino della documentazione per elaborare i capitolati e controllare il processo. Dall'immobiliare alle tante società di consulenza che affiancano developer, Pa e società di progettazione il sentire è comune: urge un cambio di approccio culturale al progetto.

Il Bim e i progetti pilota

Non mancano iniziative pilota come

quella di **Adhox**, tra le prime società in Italia a lavorare sul Bim connesso al *manufacturing* andando a coniare il termine **Bim to Plm** (*product life cycle management*). L'intento è efficientare tutta la filiera nelle aziende manifatturiere legate al settore delle costruzioni, connettere i processi commerciali a quelli della produzione, abbattere i costi dell'ufficio tecnico e velocizzare la messa in produzione. Tra i clienti anche Aeroporti di Roma e Pizzarotti.

O ancora, **Operamed**, specializzata nella fornitura di sistemi di prefabbricazione chiavi in mano per aree critiche ospedaliere, che è stata tra le prime in Italia, accompagnata dalla stessa Adhox, ad adottare questo processo. «Adhox è una boutique della consulenza che non si occupa né di modellazione né di aspetti progettuali, ma di *change management* e re-ingegnerizzazione dei processi» spiega Luigi Cesca, partner, con Andrea Agostini, della start up.

Ascoltando gli esperti, nella prima fase di decollo il Bim è stato trainato dalle software house e favorito dalle Università, oggi è di dominio delle grandi società di architettura e ingegneria, seguono le Pa e il real estate, soprattutto tra i più grandi. E non si esclude che con il decreto Bim (o decreto Baratonò n. 560/2017, integrato dal n. 312 del 2 agosto 2021) il pubblico possa superare il privato in termini di consapevolezza e risultati.

«La leva dell'obbligatorietà sta sensibilizzando i soggetti pubblici interessati a capire soprattutto quali siano i migliori servizi da poter erogare ai cittadini – racconta Alessandro Vitale, direttore tecnico di Bimfactory – la trasparenza del processo, ad esempio, ha un valore im-

portante, a cui va aggiunta la possibilità di confrontare scenari alternativi e un database strutturato con le informazioni anche in vista di investimenti futuri». Bimfactory è attiva dal 2015, in questo momento è al lavoro su grandi progetti come Chorus Life a Bergamo o l'ospedale di Palermo, l'Ismett.

«La domanda di modelli digitali è in forte crescita – commenta Vitale – ma la consapevolezza cresce con un ritmo più lento. Il Bim e, più in generale, la gestione dei dati sono preziosi, in fase decisionale, per fare delle analisi, delle previsioni, per fare del monitoraggio durante la messa a terra dell'investimento e quindi anche per definire i dettagli dei prodotti immobiliari in modo più ponderato».

Superato il malinteso che connette il Bim ai modelli 3D, è capito il plus di un metodo di progettazione integrata, utile per l'analisi e la verifica dei processi, le sfide sono aperte per tanti settori, dall'ospedaliero al commerciale *in primis*.

Dal progetto alla manutenzione

«Otto anni fa, siamo partiti con il Bim a 360 gradi, servivano macchine molto performanti. Oggi la tecnologia è cambiata, tutto è in *cloud* e noi ci siamo ritagliati una nicchia nel *facility*» spiega Edoardo Accettulli, socio di **Anafyo** con Graziano Lento, citando tra gli altri lavori della sua azienda quello per Unipol per la Torre di Porta Nuova, per un porto nel basso Adriatico, o la consulenza per l'Università della Basilicata.

«Su questo passaggio nodale – prosegue Accettulli – si gioca la partita. Dialogando con un'azienda che ha un centinaio di hotel in Italia abbiamo potuto riscontrare il valore aggiunto di poter fruire di un sistema per gesti-

159329

re la manutenzione in modo centralizzato, vedendo da remoto come sono fatte le stanze, come sono esposte, tramite un'interfaccia web».

Il lavoro per l'ateneo lucano «era stato il primo bando pubblico in Italia per il facility con il Bim – racconta Accettulli – con l'intento di restituire un outlook dei finanziamenti ricevuti, ma presto è diventato uno strumento prezioso anche per chi gestiva la manutenzione degli immobili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSA È IL BIM

Il «digitale» nel ciclo di vita degli edifici

La definizione

Il Bim – acronimo di *Building information modeling* – è un metodo di lavoro digitale, multidisciplinare e condiviso che permette di creare un gemello digitale (digital twin) dell'edificio da realizzare e di gestire tutte le informazioni ad esso relative: dalla fase di progettazione, esecuzione, manutenzione sino alla sua dismissione.

La normativa

Il Bim è stato introdotto, nella disciplina degli appalti pubblici, con il decreto 560/2017 del ministero delle Infrastrutture (cosiddetto decreto Baraton) e integrato, dal decreto 312/2021, che estende l'obbligo di progettazione Bim per le opere di nuova costruzione e ristrutturazione (non per le manutenzioni) di importo superiore a 15 milioni.



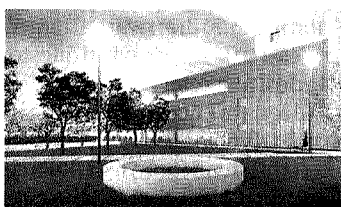
Il primo bando pubblico in Italia per un edificio da costruire con il Bim ha riguardato l'Università della Basilicata

Sinora le applicazioni hanno riguardato residenziale, uffici, hotel, ma anche ospedali e commerciale

Un enorme valore aggiunto

La corretta raccolta e condivisione delle informazioni è la sfida che attende gli operatori dell'immobiliare

Progetti pilota

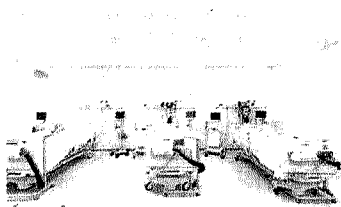


Bimfactory per Brescia Infrastrutture

Sono numerose le Pa che stanno rafforzando le proprie squadre.

Anticipando i tempi Brescia Infrastrutture ha affidato a Bimfactory l'incarico di consulenza a partire dalla formazione e per la costruzione della documentazione per le nuove gare, seguendo l'iter in tutte le fasi.

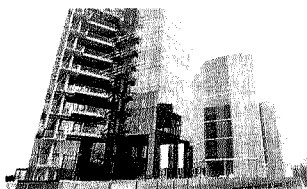
Tra i progetti pilota, il parcheggio prealpino situato a Brescia in via Triumplina.



Prefabbricazione ospedaliera

Operamed ha ultimato sei terapie intensive prefabbricate in altrettanti

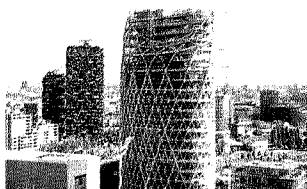
ospedali (nell'immagine una foto del presidio di Terni). Per rispondere all'emergenza posta dalla pandemia l'azienda ha portato a termine, con Adhox come consulente, spazi per un totale di 1.500 metri quadri e 58 posti letto, in soli 50 giorni, tra progettazione, sviluppo e costruzione, fino all'installazione completa.



Brioschi Immobiliare ad Assago

Ad Assago, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concluso il suo

“progetto pilota” con metodologia Bim per Milanofiori Sviluppo: due complessi direzionali, gli edifici U1 e U3, progettati da Park Associati (Accenture) e da GBPA Architects (Diamante Re), con Sce per la progettazione costruttiva e general planning per la progettazione integrata, le certificazioni e il Bim.



Anafyo sulla Torre Cucinella

Anafyo è al lavoro con Unipol per la torre in costruzione a Porta

Nuova e firmata Mario Cucinella Architects. Una consulenza mirata, rispetto ai modelli di progettisti e costruttori, per riuscire ad avere uno strumento che possa essere usato per la gestione dell'immobile, nel suo ciclo di vita. I tecnici hanno affiancato la committenza nella validazione dei modelli e nelle procedure di verifica

Zone terremotate, superbonus al 110% esteso fino al 2025

Interventi edilizi

È opportuna una conferma ufficiale sul perimetro degli immobili agevolati

**Pierpaolo Ceroli
Stefano Cingolani**

La legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) dispone la proroga del superbonus del 110% per le spese sostenute a fronte di interventi di efficientamento energetico e miglioramento ai fini antisismici eseguiti nelle aree colpite dal terremoto. In particolare – inserendo il comma 8-ter nell'articolo 119 del Dl 34/2020 – stabilisce che, per i lavori eseguiti nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 per interventi su:

- edifici condominiali e relative singole unità immobiliari;
- immobili composti da due a quattro unità di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche;
- immobili del Terzo settore;
- case popolari;
- immobili delle cooperative edilizie;
- "villette" e unità funzionalmente indipendenti.

Le due opzioni

Tra gli operatori e le imprese si sta affermando l'interpretazione secondo cui questa proroga sarebbe circoscritta e limitata alle sole unità con inagibilità attestata da scheda Aedes, in relazione alle quali sarebbe possibile fruire del cosiddetto "superbonus combinato" con il contributo di ricostruzione (commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119): cioè la detrazione del 110% solo per la quota di spesa che eccede tale contributo.

In alternativa, è prevista la possibilità di fruire del cosiddetto "superbonus potenziato" (comma 4-ter, articolo 119), anch'esso prorogato in misura piena sino alla fine del 2025, che prevede un incremento del 50% dei limiti di spesa in caso di totale rinuncia dei contributi erogati dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione.

Le differenze

Ci sono però delle rilevanti differenze nell'impostazione della disciplina normativa tra il "superbonus combinato" previsto dai commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119 e il "superbonus potenziato" di cui al comma 4-ter. Quest'ultimo prevede infatti in modo esplicito che l'incremento del 50% dei limiti di spesa sia fruibile limitatamente agli «interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati», secondo la logica per cui i lavori su immobili che abbiano subito danni e risultino addirittura inagibili necessitano di limiti di spesa più elevati.

Per quanto riguarda invece il "superbonus combinato", commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119, si deve osservare che la specifica disposizione – per cui «nei Comuni dei territori sismici, l'incremento di cui al comma 1 (e del comma 4) spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione» – non fissa alcun riferimento esplicito rispetto a un'esclusiva fruizione a favore di immobili danneggiati, come invece stabilito dal comma 4-ter.

Il fatto che all'interno dei commi 1-ter e 4-quater non sia stata inserita la clausola che prevede l'esclusiva fruizione del superbonus in capo agli immobili danneggiati – a parere di chi scrive – non dovrebbe essere considerata una dimenticanza del legislatore, ma a una precisa indicazione. Quindi, da un'interpretazione meno restrittiva e più aderente al dettato normativo, emergerebbe la possibilità di fruire della proroga piena sino al 2025 per tutti gli immobili che insistono nei Comuni terremotati, naturalmente per l'im-

porto di spesa che rimane a carico del proprietario, a cui dovrà essere sottratto, come stabilito dalla legge, l'importo eventualmente percepito a titolo di contributo pubblico per la ricostruzione. Sul punto si rende necessaria, in ogni caso, una conferma ufficiale.

Occorre a tal proposito osservare che i territori colpiti dagli eventi sismici – quali, ad esempio il territorio dell'Aquila e alcune aree del centro Italia, tra Marche, Umbria e Lazio – hanno particolarmente sofferto la burocrazia e i ritardi che hanno segnato la ricostruzione. In molte zone solo in questo periodo stanno iniziando gli interventi sugli immobili maggiormente danneggiati, che stanno assorbendo la totale attenzione dei tecnici e delle imprese.

Ostacolare una proroga più ampia a favore di questi territori martoriati significherebbe impedire, nella pratica, l'effettiva possibilità di fruire del 110%, contraddicendo peraltro quanto detto dal Commissario alla ricostruzione Giovanni Legnini, che ha annunciato una proroga generalizzata del superbonus al 110% fino al 2025 nelle aree colpite dai terremoti. Sul punto appaiono comunque necessari chiarimenti da parte delle Entrate, con l'auspicio di un'attenta e considerazione di tutti gli elementi del caso. Con l'occasione andrebbe anche chiarita la sorte, nelle zone colpite da terremoti, del cosiddetto super sismabonus acquisti al 110%, che in via generale sarebbe confermato solo fino al 30 giugno 2022, anche su tale aspetto risultano necessarie le opportune precisazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ALTRE AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti al 30 giugno

Al di fuori delle zone colpite dai terremoti dal 2009, la proroga del superbonus in versione antisismica riguarda solo l'esecuzione di interventi edilizi da parte dei soggetti individuati nel comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl Rilancio. Perciò, come è già stato osservato, resta in scadenza al 30 giugno 2022 il sismabonus acquisti al 110%, cioè l'agevolazione disciplinata dal comma 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013 (richiamata dalla normativa sul 110% al comma 4 dell'articolo 119 già citato). Proprio sul sismabonus acqui-

sti, da più parti è stata chiesta una proroga o, quanto meno, una lettura favorevole delle Entrate, che consenta di arrivare al 31 dicembre 2022 applicando il meccanismo dell'esecuzione del 30% dell'intervento al 30 giugno. È invece confermata dalla legge di Bilancio la proroga fino al 31 dicembre 2024 del sismabonus ordinario in tutte le sue versioni, con detrazioni dal 50 all'85% in base al miglioramento dell'edificio, compreso il sismabonus acquisti al 75 o 85 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La Gdf sui crediti d'imposta

I controlli del 2022 focalizzati su cessioni e indebite compensazioni, sulle frodi in materia di bonus edilizi e di ricerca e sviluppo, oltre che su imprese apri e chiudi

Fari accesi sui rischi di frode e di riciclaggio nell'ambito delle detrazioni spettanti per gli interventi in materia edilizia ed energetica dopo l'ampia conferma della fruibilità attuata con la recente legge di bilancio per il 2022. Particolare attenzione alla verifica dei crediti d'imposta per ricerca e sviluppo, in presenza di posizioni palesemente incoerenti rispetto ai presupposti soggettivi e oggettivi, e alle frodi in materia di cessioni e indebite compensazioni della generalità dei crediti d'imposta. Queste le indicazioni operative della recente circolare della Guardia di Finanza, composta da un documento centrale e un corposo allegato, contenente cinquanta piani operativi destinati al contrasto all'evasione, all'elusione e alle frodi fiscali.

Poggiani a pag. 2

