

Rassegna Stampa

di Lunedì 22 giugno 2026



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Ingegneria				
41+51	Inserto (L'Economia-Corsera)	22/06/2026	Negozi, piazze, hotel: lo spazio si "pensa" con le neuroscienze (A.Bonafede)	3
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
15	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	I progetti delle città si adattano al clima: il metodo Nord Europa (M.Voci)	5
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1+5	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	Bonus casa al 50% in sette casi su dieci (D.Aquaro/C.Dell'oste)	6
11	Italia Oggi Sette	22/06/2026	Immobili accorpati, si' al bonus (G.Marzo)	10
Rubrica Sicurezza				
7	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	Int. a D.Papa: Sicurezza sul lavoro, l'obiettivo e' avere 1.700 ispettori in campo (V.Melis)	12
Rubrica Ambiente				
17	Italia Oggi Sette	22/06/2026	Clima, il conto ora e' molto caro (A.Longo)	14
Rubrica Altre professioni				
1+12	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	Agenti immobiliari, il ruolo cambia e chiede formazione (M.Voci)	16
5	Affari Legali (Italia Oggi Sette)	22/06/2026	OK la sanzione disciplinare anche se e' priva dei criteri (A.Caravaglios)	19
44	Italia Oggi Sette	22/06/2026	Un albo per il lavoro domestico	20
Rubrica Fisco				
1+20	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	Lavori anti barriere architettoniche, Iva al 4% slegata dal decreto del 1989 (N.Niola/F.Carusi)	21
Rubrica Intelligenza Artificiale				
1+22	Il Sole 24 Ore	22/06/2026	L'AI? Per Gen Z e Millennial e' una collega di lavoro (C.Colombo)	22
28	Corriere della Sera	22/06/2026	PER L'AI SERVONO REGOLE GLOBALI (G.Tremonti)	23
1+4	Affari Legali (Italia Oggi Sette)	22/06/2026	IA a gestione blanda su atti amministrativi (F.Sbrana)	24

LOMBARDINI22



Negozi, piazze, hotel: lo spazio si «pensa» con le neuroscienze

di ANDREA BONAFEDE 51

La società di architettura e ingegneria lavora con università e centri di ricerca per ideare ambienti che, attraverso studi scientifici, mettano a proprio agio le persone. Il fondatore, Franco Guidi: «Mercato italiano? Vediamo segnali positivi»

LOMBARDINI 22: LO SPAZIO? SI PROGETTA CON LE NEUROSCIENZE

di ANDREA BONAFEDE

In quasi vent'anni di attività Lombardini22, tra i più grandi studi di architettura e ingegneria italiani, ha visto tante trasformazioni. «Ma ciò che forse è cambiato di più è il fatto che prima un architetto riusciva a governare da solo un progetto, mentre oggi il livello di complessità è talmente elevato che è diventato essenziale dialogare con una serie di professionisti che possiedono le più svariate competenze».

A dirlo è il fondatore e amministratore delegato, Franco Guidi, che specifica quali elementi si siano aggiunti all'ideazione e realizzazione di un progetto: «la sostenibilità ambientale, il life-cycle assessment, la connettività, le neuroscienze: aspetti dei quali vent'anni fa si parlava poco, o per niente», spiega.

Oggi, infatti, è diventato ancora più importante sviluppare vere e proprie filiere. Non solo con le aziende che contribuiscono alla realizzazione di un progetto, ma anche con università e centri di ricerca. Ne è un esempio l'attività che il gruppo sta portando avanti sulle neuroscienze e sulla misurazione dell'impatto del «mondo costruito» sugli esseri umani. In sostanza, il principio secondo cui le relazioni e le impressioni tra persone siano influenzate, se non addirittura determinate, dallo spazio in cui si trovano e si muovono.

In collaborazione

Lombardini22 lo ha approfondito in una serie di ricerche realizzate insieme al Consiglio Nazionale delle Ricerche di Parma, al centro di ricerca MySpaceLab del dipartimento di Clinical Neuroscience dell'Università di Losanna, all'Università di Cattolica del Sacro Cuore di Milano e all'Università di Pavia. Ma in concreto che cosa cambia nell'ideazione di uno spazio? Gli ambienti troppo uniformi e standardizzati possono generare un senso di disagio legato alla ripetitività, mentre la varietà, sia all'aperto sia al chiuso, aiuta le persone a sentirsi più a proprio agio — osserva Guidi —. Per questo abbiamo imparato a introdurre elementi che interrompano la continuità degli spazi. Lo stesso vale per le piazze: quelle troppo grandi e omogenee oggi funzionano meno e richiedono punti di discontinuità capaci di renderle più accoglienti e vivibili».

Questi principi sono stati applicati negli ultimi anni all'interno di diversi progetti di Lombardini22, dai layout per EuroLuce 2023 e per EuroCucina 2024, alla progettazione dei concept per il Parco Scientifico Tecnologico — Scuola Superiore Sant'Anna e Nine Hertz (il progetto che ha trasformato l'Abbazia benedettina di Santa Maria del Piano, nel Lazio, in un centro di meditazione).

Andamenti e prospettive

Fin dalla fondazione, Lombardini22 ha basato la sua attività sul concetto di collettività: meno personalismi, maggiore crescita delle persone all'interno dell'azienda. Un'impostazione che ha portato il gruppo a un fatturato di 50 milioni di euro nel 2025, sviluppato attraverso diversi segmenti: dagli uffici all'hospitality, dall'industriale alle fiere, dal retail al residenziale. «Il mondo dell'ospitalità e degli alberghi continua a essere molto dinamico e interessante, quello del retail dopo anni di stallo è ripartito, grazie a investitori che vedono nuovamente redditività, soprattutto negli outlet — spiega Guidi —. Attualmente non vediamo rallentamenti strutturali e manteniamo viva l'attenzione sul residenziale, specialmente nelle case «affordable», un mercato che secondo noi ha elevate potenzialità di crescita».

Tra i segmenti che stanno spingendo la crescita di Lombardini22 c'è anche quello dei data center. «Per noi è un prodotto differente dal real estate, perché l'aspetto ingegneristico è molto sofisticato — afferma Guidi —. Questo segmento porta molto interesse per la riqualificazione di aree abbandonate e rappresenta un'infrastruttura fondamentale per il sistema Paese».

I data center sono, e saranno, un asset in-

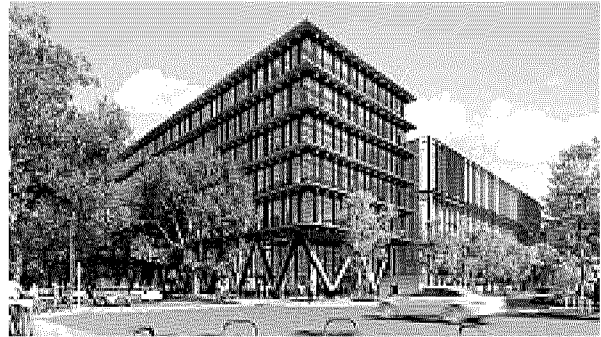
teressante per diverse aree, Milano e la Lombardia in primis. Ma secondo Guidi, sono tante le città attive nel nostro Paese. «Vediamo in crescita Bologna (ede della Fondazione B.Live, ndr), città universitaria che attira molte persone e in cui sono stati realizzati studentati e progetti nel residenziale. Roma e Torino restano altalenanti, mentre Napoli è in grande spolvero, nell'ospitalità e nel settore uffici: inoltre, l'America's Cup sta portando grande fermento. Genova è un'altra città vivace, così come Bari», conclude Guidi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



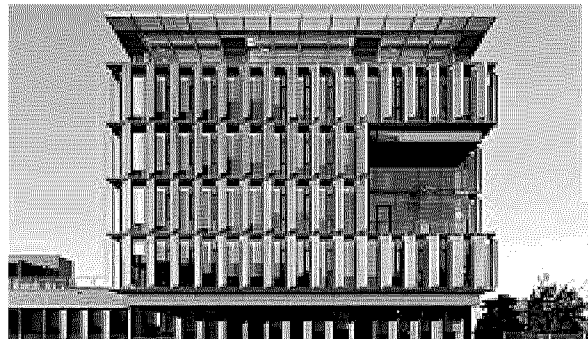
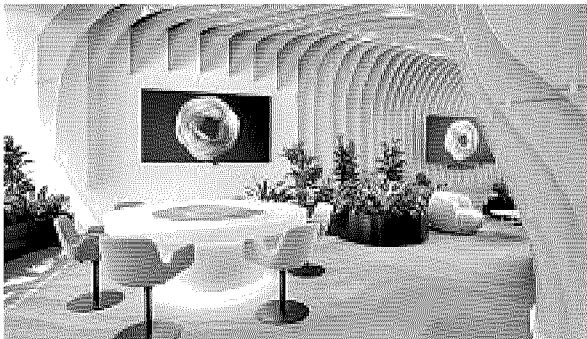
Al vertice

Franco Guidi,
amministratore delegato
di Lombardini22
Ha fondato lo studio
nel 2007 e oggi
è uno dei sette soci



Portfolio

Da sinistra:
il progetto del nuovo
Centro di Produzione
Rai che sorgerà a
FieramilanoCity;
il nuovo headquarter
di Deloitte nel
capoluogo lombardo;
il Zucchetti Village
a Lodi



Ospitalità

Lombardini22
gestisce
il Property
Improvement
Program
dell'hotel
Mandarin
Oriental sul Lago
di Como



I progetti delle città si adattano al clima: il metodo Nord Europa

Trasformazione urbana. Ad Amburgo e Copenaghen quartieri rialzati, sistemi di drenaggio e tetti green diventano strumenti ordinari per ridurre il rischio ambientale e guidare l'ammodernamento delle aree

Maria Chiara Voci

«**A**d Amburgo da sempre viviamo in rapporto con l'acqua e abbiamo imparato a dividere lo spazio con il fiume, l'Elba. Quando gli argini esondano e allagano suolo e aree verdi, due volte l'anno, siamo noi umani a salire ai livelli che restano accessibili. Il rischio è calcolato. Progettiamo per convivere con la natura». Sulla terrazza dell'Università di architettura e pianificazione urbana, la professoressa Antje Stokman, landscape architect, ci accoglie in un pomeriggio di giugno. Siamo ad HafenCity, il più vasto intervento di rigenerazione urbana d'Europa: 157 ettari di area portuale dismessa, riconvertiti a sud del centro storico. Oggi un quartiere contemporaneo, noto per la discussa e meravigliosa Elbphilharmonie di Herzog & de Meuron, laboratorio di architettura dove in un ventennio hanno lavorato studi come Embt - Miralles Tagliabue, David Chipperfield Architects, Behnisch Architekten.

Il principio costruttivo è semplice, ma radicale. Gli edifici sorgono su una quota artificiale rialzata di 8,5 metri sul livello del mare, «attualizzato a 9,5 nelle parti più recenti perché il mare sale - spiega Stokman - e la soglia di sicurezza con lui». Promenade e piazze basse si allagano senza



Il caso. Le Magellan Terraces di HafenCity progettate da Miralles Tagliabue Embt

danni. Tra le opere di protezione idraulica, spiccano gli interventi progettati dallo studio di Zaha Hadid, in un quartiere che intreccia nuova edificazione e recupero dell'esistente, a partire dalla Speicherstadt, storico quartiere dei magazzini portuali patrimonio Unesco. La nostra redazione ha accompagnato tre giorni di seminario sul campo dello studio milanese di landscape architecture Parc-nouveau, per osservare come il Nord



La natura non solo come ornamento, ma principio che ordina il progetto urbano e ne governa la struttura

Europa abbia lavorato sul rapporto città-natura. «Il suolo, ad Hafen City - prosegue la professoressa - è in gran parte artificiale e gli alberi crescono su substrati che non raggiungono la falda. Di qui la scelta di trattare ogni metro quadro di verde come una risorsa preziosa. Oggi ad Amburgo per le nuove costruzioni è obbligatorio un tetto verde, perché di verde ce n'è poco e va preservato al massimo». Una cura che si vede, in primis, nelle aree svago per bambini: non plastica, ma materiali naturali e spazi dove il gioco è esplorazione di forme. «È la città che si adatta alla natura, non viceversa - commenta Margherita Brianza, fondatrice di Parc-nouveau -. Il progetto del verde si fa nei dettagli,

nell'inclinazione di un terreno, la scelta di una specie, la distanza tra un albero e una fondazione. È la differenza tra il verde-decorazione, che arriva a fine progetto, e il verde-infrastruttura, che ne condiziona suoli e sistemi idrici».

Lo confermano altri due casi. Il Grüner Bunker di St. Pauli, ex torre antiaerea del 1942, è stato sopraelevato di cinque piani a piramide e coronato da un giardino pensile pubblico. Frutto di un lungo percorso partecipativo, che ha coinvolto anche un'associazione di quartiere, ha vinto il Mipim Award 2025 come migliore riconversione, con un percorso vegetale che risale ogni livello e una rete di sensori per misurare vegetazione e microclima. A Wilhelmsburg, dove si è svolta l'expo Internationale Bauausstellung, il grande Inseelpark è affiancato da orti urbani affidati alla coltivazione degli abitanti: aree che per legge non possono essere edificate. Il viaggio è proseguito a Copenaghen, con l'Opera Park dello studio danese Cobe, donato dalla Fondazione A.P. Møller: su un'ex isola di fronte all'Opera, 21.500 metri quadrati con sei giardini tematici e una serra a forma di fiore. Il terreno è modellato in rilievo, come ad Amburgo, per difendere lo spazio dalla risalita del porto. La natura non è ornamento, ma principio che ordina il progetto urbano e ne governa il rapporto con l'acqua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Bonus casa al 50% in sette casi su dieci

Le prime analisi sulle dichiarazioni dei redditi presentate quest'anno

Fisco e immobili

Il 73% di coloro che nel 2025 hanno ristrutturato casa ha indicato nel modello 730/2026 la detrazione maggiorata per l'abitazione prin-

cipale (che vale il 50% anziché il 36% di base). Le elaborazioni del Caf Acli sui modelli 730 presentati fino al 12 giugno scorso permettono di gettare un primo sguardo sugli effetti della stretta decisa dal Governo con la penultima legge di Bilancio (207/2024).

La rata di spesa detraibile riportata in dichiarazione è in media

150 euro per coloro che hanno applicato la detrazione del 50% sulle parti comuni condominiali e di 1.064 euro per chi è intervenuto sulle singole unità.

Grazie alla riduzione della detrazione al 36% si può stimare un risparmio annuo per le casse pubbliche di 120-130 milioni all'anno.

Aquaro e Dell'Oste — a pag. 5

Lavori in casa, sulle spese '25 bonus al 50% in 7 casi su 10

L'anticipazione. I dati del Caf Acli fotografano la detrazione maggiorata nei modelli 730/2026 già presentati. La spesa media è pari a 472 euro

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Il 73% di coloro che hanno ristrutturato casa l'anno scorso, e hanno già presentato il modello 730/2026, ha diritto al bonus maggiorato per l'abitazione principale. In pratica, sette beneficiari su dieci hanno indicato la detrazione del 50%, anziché quella base del 36%, nei righe E41-E43.

A offrire un primo sguardo, a campagna dichiarativa ancora in corso, sono le elaborazioni effettuate dal Caf Acli per Il Sole 24 Ore del Lunedì sui modelli 730 inviati fino a venerdì 12 giugno. Scopriamo allora che il 15,6% dei dipendenti e dei pensionati che quest'anno si sono rivolti al Caf ha sostenuto nel 2025 spese agevolate dalla detrazione per il recupero edilizio. L'aspetto interessante da indagare è che nelle dichiarazioni dei redditi di

quest'anno — per la prima volta — la detrazione è differenziata in base al tipo di immobile.

Secondo i dati del Caf Acli, il 73% dei beneficiari, come detto, può sfruttare il bonus maggiorato, mentre il 33,6% no. Il totale è superiore al 100% perché c'è una quota di persone — il 6,6% — che l'anno scorso ha eseguito lavori su immobili di entrambi i tipi e usa entrambi i bonus (al 50 e al 36%).

Il «peso» della prima casa

Una percentuale del 73% è alta o bassa? Non ci sono precedenti, perché la stretta imposta dalla penultima manovra (legge 207/2024) debutta nelle dichiarazioni di quest'anno. Ma si può trovare qualche riferimento.

I più recenti dati del Mef («Gli immobili in Italia») indicano che su circa 33 milioni di case possedute da persone fisiche, quelle indicate nei di-

chiarativi come abitazioni principali sono 20,1 milioni, cioè il 60,9 per cento. Inoltre, un'analisi del Caf Acli effettuata sui beneficiari nei modelli 2024 — dunque prima della stretta — ha rilevato che il 66,3% delle unità ristrutturate era rappresentato da abitazioni principali (si veda Il Sole 24 Ore del 9 dicembre 2024).

Il fatto che ora i beneficiari siano al 73% può far pensare che ci sia stata una concentrazione degli interventi sulle prime case e un rinvio delle opere sugli altri immobili.

Gli importi dettratti

La rata di spesa detraibile riportata nel modello 730/2026 dagli operatori del Caf è in media 472 euro per i contribuenti che beneficiano del 50% e 397 euro per quelli che si devono accontentare del 36 per cento.

I dati, però, cambiano se si distinguono per tipo di opere. Nel caso degli interventi condominiali la rata media di spesa detraibile è 150-160 euro ed è leggermente più bassa per le prime case. Quando si interviene sui singoli alloggi, invece, la rata è nell'ordine dei mille euro ed è sensibilmente più alta per i possessori di abitazioni principali (1.064 euro contro 939). Il divario di budget di spesa a favore delle prime case, comunque, non appare così marcato come forse ci si sarebbe aspettato.

La spesa 2025 è inferiore a quella totale indicata nei modelli di quest'anno (1.394 euro per i clienti del Caf), perché quest'ultima include anche le rate derivanti da ristrutturazioni pagate nel 2024 o in precedenza.

Si nota inoltre una quota più alta di «seconde case» tra i lavori condominiali: 35% contro il 28,9% sulle singole unità, probabilmente per effetto delle delibere. Dove il proprie-



tario ha deciso da solo, ha privilegiato la prima casa.

I dati dell'ecobonus

Le modalità di compilazione del 730 non permettono di scorporare il dato dell'ecobonus tra parti comuni e singole unità.

Solo l'1% dei contribuenti che si sono rivolti finora al Caf, comunque, ha indicato la prima rata della detrazione per il risparmio energetico, il che dimostra una forte preferenza per il bonus ristrutturazioni. La quota di coloro che hanno applicato l'ecobonus su abitazioni principali supera l'80% e la rata media è più alta di quel-

la sul recupero edilizio.

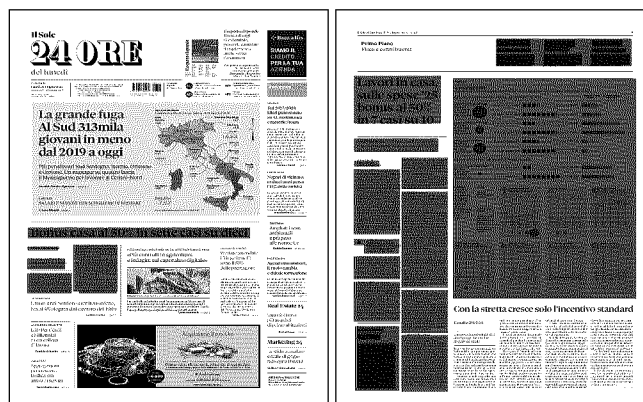
Il valore della stretta

La stretta è stata avviata dal Governo per ridurre il costo per l'Erario.

Di certo, nel 2025 sono stati eseguiti meno bonifici per pagare lavori agevolati: 32,1 miliardi di euro rispetto ai 42,8 del 2024 (si veda Il Sole 24 Ore del 16 marzo). Ma ora si può iniziare a ipotizzare di quanto saranno più magre le detrazioni sulle spese dell'anno scorso. Proiettando la quota di beneficiari e spese agevolate al 36% (e ignorando gli interventi ancora agevolati dal bonus barriere), si può calcolare che la rata annua di detrazione sui paga-

menti 2025 sarà più bassa di circa 120-130 milioni, rispetto all'ipotesi di un bonus al 50% esteso a tutti. Con un effetto di 1,2-1,3 miliardi in dieci anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





I numeri

LA DETRAZIONE AL BIVIO

Chi ha avuto per i lavori edilizi pagati nel 2025 la detrazione al 50% (abitazione principale) o al 36% (altri immobili)

SPESE PER RECUPERO EDILIZIO - Righi E41-E43 del modello 730/2026

Lavori su tutti gli immobili

Beneficiari
in % sul totale
dei modelli
730 presentati

15,6

Di cui con bonus 36%*



33,6%

DETRAZIONE MEDIA
SPESA MEDIA DETRATTA

143 397

Di cui con bonus 50%*



73,0%

236 472

Lavori su singole abitazioni

Beneficiari
in % sul totale
dei modelli
730 presentati

5,4

Di cui con bonus 36%*



28,8%

338 939

Di cui con bonus 50%*



73,0%

532 1.064

Lavori su parti comuni

Beneficiari
in % sul totale
dei modelli
730 presentati

11,1

Di cui con bonus 36%*



35,1%

58 160

Di cui con bonus 50%*



71,7%

75 150

SPESE PER ECOBONUS - Righi E61-E62 del modello 730/2026

Lavori su tutte le abitazioni

Beneficiari
in % sul totale
dei modelli
730 presentati

1

Di cui con bonus 36%



19,2%

268 745

Di cui con bonus 50%



80,8%

399 798

IL TREND

La fruizione dei bonus casa elaborata su 742.976 modelli 730 presentati dal 2022 al 2026 tramite il Caf Aci dagli stessi contribuenti

BONUS

ANNO DI DICHIARAZIONE

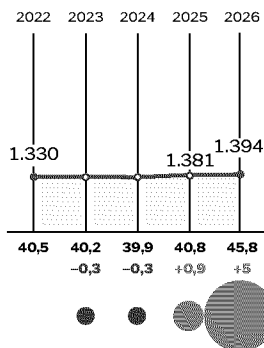
IMPORTO MEDIO IN EURO

BENEFICIARI IN % SUL TOTALE DEI MODELLI 730 PRESENTATI

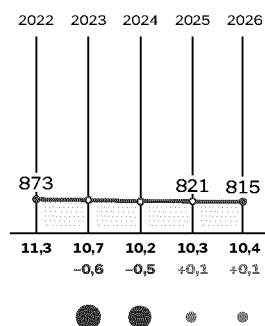
DIFFERENZA % ANNUA



Bonus recupero patrimonio edilizio

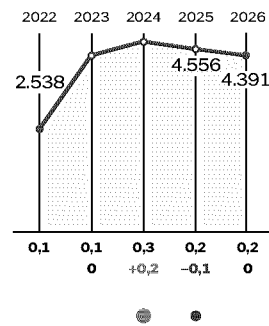


Ecobonus

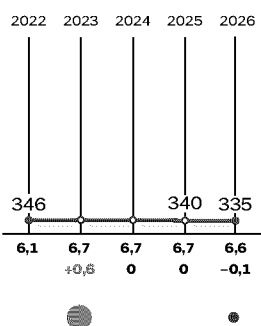


Superbonus

Non più applicabile, tranne eccezioni, dalle spese 2026

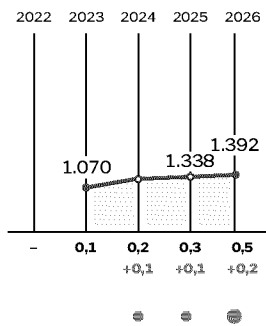


Bonus mobili ed elettrodomestici



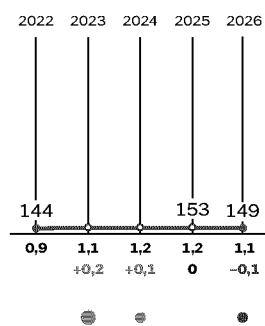
Bonus barriere

Non più applicabile alle spese sostenute dal 2026



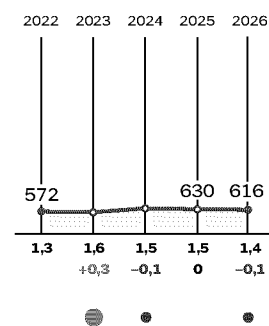
Bonus giardini

Non più applicabile alle spese sostenute dal 2025



Bonus facciate

Non più applicabile alle spese sostenute dal 2023



(*) Il totale supera il 100% perché una quota di persone usa entrambi i bonus (al 50 e al 36%). Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Caf Aci



L'effetto sulle casse pubbliche può essere stimato fino a 1,3 miliardi di minori agevolazioni nell'arco di dieci anni

PAROLA CHIAVE

#Abitazione principale

La detrazione maggiorata al 50% (anziché 36% di base) nel 2025 e 2026 spetta per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà, compresa la nuda proprietà, o di un diritto reale di godimento per lavori sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (anche al termine dei lavori, come chiarito dalle Entrate). Per opere su parti comuni, la maggiorazione "segue" l'alloggio da cui deriva la quota di spesa.

32 mld
La spesa 2025

L'anno scorso sono stati effettuati bonifici per spese agevolate per 32,1 miliardi. Nel 2024 erano stati 42,8 miliardi.

60,9%
Prime case

È del 60,9% la quota di case possedute da privati e indicate con il codice «1» (abitazione principale) in dichiarazione.

397 €
Importo medio

È di 397 euro la spesa media detratta nei modelli 730/2026 per lavori su immobili "diversi"; sulla prima casa è 472 euro.

Le indicazioni dell'Agenzia delle entrate in caso di vendita di un'abitazione frutto di fusione

Immobili accorpati, sì al bonus

Ma il credito fiscale è calcolato solo sulla casa preposseduta

Pagina a cura
di GIANCARLO MARZO E
FRANCESCA PIETRAFESA*

La prima casa nata da una fusione non preclude una nuova agevolazione; tuttavia, il riconoscimento del credito di imposta è parziale. L'agevolazione "prima casa" vale anche nel caso di acquisto di un nuovo immobile nello stesso comune dell'unità abitativa già posseduta, frutto della fusione di una porzione di abitazione acquistata con il beneficio e di una porzione contigua acquistata senza, a condizione di venderla entro due anni dal nuovo acquisto agevolato. E solo l'imposta di registro già versata in relazione alla porzione immobiliare acquistata con il beneficio "prima casa" costituisce un credito di imposta per i contribuenti, escludendo dai calcoli l'abitazione acquistata in seguito e accorpata alla precedente.

A definirlo è l'Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 117 del 4 giugno 2026, che riconosce l'agevolazione "prima casa" a chi, già proprietario di un'abitazione, ne acquista una seconda nello stesso comune di residenza.

Il cardine della risposta è la fruibilità dell'agevolazione "prima casa" per un nuovo acquisto nello stesso comune anche quando l'unica abitazione già posseduta è frutto della fusione catastale tra una porzione abitativa agevolata e una contigua acquistata senza benefici, a condizione di alienarla entro due anni dalla compravendita del secondo immobile agevolato.

Il credito di imposta connesso all'agevolazione "prima casa" maturerà con il futuro acquisto agevolato. Il calcolo dovrà avvenire sulla

base dell'imposta effettivamente versata con l'aliquota agevolata relativa alla sola porzione di immobile acquistata con l'agevolazione e non su quella versata in misura ordinaria per l'acquisto (senza agevolazione) della porzione corrispondente all'abitazione contigua, acquistata successivamente per ampliare gli spazi abitativi.

Il caso. L'istante è un notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita di un immobile a uso abitativo. Gli acquirenti di tale unità intendono richiedere l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" per l'acquisto di una nuova abitazione nello stesso comune di quella già posseduta e per la quale hanno in parte fruito dell'agevolazione, con l'impegno di vendere quest'ultima entro due anni dall'acquisto.

Nel 1986 i contribuenti avevano usufruito per la prima volta del bonus "prima casa" per l'acquisto di un'abitazione nel proprio comune di residenza.

Successivamente, nel 2004, per poter ampliare la propria abitazione principale, avevano acquistato anche l'unità immobiliare contigua senza poter beneficiare di alcuna agevolazione. Infatti, fino a tale data, i contribuenti che avevano già acquistato una prima casa con l'agevolazione non potevano accedere di nuovo al beneficio per un ulteriore acquisto di un immobile destinato ad ampliare il proprio spazio abitativo.

L'estensione dell'agevolazione "prima casa" sul secondo acquisto nello stesso comune per ampliare la superficie della prima abitazione è stata resa possibile, infatti, solo con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005.

La tesi dei contribuenti. Secondo l'istante è possi-

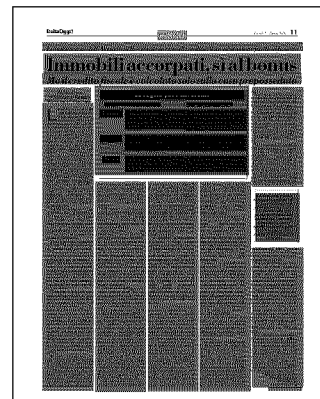
bile applicare l'agevolazione "prima casa" anche per l'acquisto dell'abitazione contigua all'immobile posseduto. A tal proposito, è necessario non solo che sussistano tutti i requisiti previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur, ma anche che l'abitazione risultante dalla fusione dei due immobili mantenga le caratteristiche di un'unità classificata in categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9.

Nel caso esaminato, i contribuenti solo per pochi me-

si non hanno potuto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" sull'unità abitativa destinata ad ampliare l'abitazione già posseduta, in quanto hanno stipulato l'atto di compravendita del secondo acquisto prima della circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 che riconosceva tale facoltà. Inoltre, l'istante chiede chiarimenti in merito alla spettanza del credito di imposta relativo al secondo acquisto.

Il quadro normativo. L'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Tur prevede l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro nella misura del 2% per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9 (ossia diversi da immobili di pregio o di lusso) e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle condizioni previste nella nota II-bis.

Per fruire dell'agevolazione, la nota richiede che l'acquirente i) abbia o stabilisca la propria residenza, entro diciotto mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile; ii) non sia titolare (nemmeno in comunione con il coniuge) dei di-



ritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare, né su tutto il territorio nazionale. L'articolo 1, comma 4-bis della tariffa, parte prima, del Tur, introdotto successivamente, permette al contribuente di fruire di nuovo dell'agevolazione "prima casa" in relazione all'acquisto di un'altra abitazione, anche se titolare su tutto il territorio nazionale di un altro immobile acquistato in precedenza con il beneficio in esame, a condizione che l'immobile posseduto venga alienato entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

I contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni, un'altra abitazione, purché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per l'agevolazione "prima casa" ottengono, ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998, un credito d'imposta.

Grazie all'introduzione del comma 4-bis nella nota II-bis citata, tale credito è riconosciuto anche nelle ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto, con l'agevolazione "prima casa", della nuova abitazione, ancor prima di rivendere l'abitazione già posseduta e acqui-

sita con l'agevolazione (cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/2016, paragrafo 2.1; risposte a interpelli nn. 197 e 238/2025).

Il credito d'imposta non spetta, tuttavia, ai contribuenti che abbiano alienato un immobile acquistato con l'aliquota ordinaria, senza fruire dell'agevolazione "prima casa".

La prassi richiamata. Il documento di prassi richiama la finalità della norma di cui al comma 4-bis, dell'art. 1 della tariffa, parte prima, del Tur, volta ad agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata già posseduta, concedendo un lasso temporale di due anni, per l'alienazione dell'immobile da sostituire con il nuovo acquisto.

L'effetto che determina tale previsione introdotta in materia di sostituzione della "prima casa" è, in ogni caso, consentire al contribuente, al termine dei due anni per la vendita del precedente immobile, la titolarità nello stesso comune di un solo immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" (cfr. risposte 21 aprile 2021, n. 2770 25 agosto 2021, n. 551).

La risposta ai quesiti. Nel caso esaminato, l'Agenzia stabilisce che è possibile richiedere l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" per il nuovo acquisto,

nello stesso comune, a condizione di alienare, entro due anni, l'unica abitazione già posseduta, risultante dalla fusione della porzione di abitazione acquistata con l'agevolazione nel 1986, con la porzione di abitazione (contigua) acquistata senza agevolazione nel 2004.

Il credito d'imposta derivante dal futuro acquisto agevolato dovrà essere calcolato solo sulla base dell'imposta effettivamente versata con l'aliquota agevolata per l'acquisto della porzione di immobile agevolato nel 1986 e non su quella versata in misura ordinaria per l'acquisto senza agevolazione della porzione corrispondente all'abitazione contigua del 2004: il credito, infatti, non compete per gli acquisti effettuati senza fruire dell'agevolazione "prima casa" (cfr. circolari n. 19/E del 2001 e n. 38/E del 2005).

Le valutazioni escluse. L'Agenzia avverte, infine, che il parere non implica alcuna valutazione in merito alla sussistenza, in capo agli acquirenti, dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "prima casa", restando impregiudicato ogni successivo controllo dell'amministrazione finanziaria.

*** Marzo Associati - Studio legale e tributario**

© Riproduzione riservata

Il calcolo del credito di imposta avviene sulla base dell'imposta effettivamente versata relativa alla sola porzione di immobile acquistata con l'agevolazione e non su quella versata in misura ordinaria per l'acquisto dell'abitazione contigua

Le regole per i tax credit

Profilo	Principio affermato	Esito nel caso esaminato
Requisiti "prima casa"	Residenza nel Comune entro 18 mesi; assenza di altra abitazione nel Comune e di altra "prima casa" agevolata sul territorio nazionale	Requisiti soddisfatti; l'unica abitazione posseduta nasce dalla fusione di una porzione agevolata (1986) e di una non agevolata (2004).
Termine per alienare	Il beneficio spetta di nuovo pur possedendo un immobile agevolato, se alienato entro due anni dal nuovo acquisto	Agevolazione concessa, purché l'abitazione preposseduta sia venduta entro due anni dal nuovo acquisto
Credito d'imposta	Chi riacquista una "prima casa" vendendo nei termini quella agevolata ha diritto al credito d'imposta	Credito calcolato solo sull'imposta agevolata della porzione del 1986, non su quella ordinaria della porzione del 2004



Sicurezza sul lavoro, l'obiettivo è avere 1.700 ispettori in campo

I dati. Su 4.366 unità di personale ispettivo, i tecnici addetti ai controlli nei cantieri e nei luoghi dove si svolgono le prestazioni sono solo 949. Una selezione in corso dovrebbe portarne altri 750

—V.Me.

Portare a 1.700 il numero degli ispettori sul campo, i cosiddetti "tecnici", che materialmente controllano cantieri e luoghi di lavoro per verificarne le condizioni sotto il profilo della salute e della sicurezza dei lavoratori. È questo uno degli obiettivi delle disposizioni degli ultimi anni, nel quadro di un rafforzamento complessivo dell'organico ispettivo, fino a circa 6mila persone, tra Ispettorato del lavoro, Inps, Inail e Carabinieri dedicati a questo comparto.

Gli ispettori tecnici in forza all'Inl al 31 dicembre 2025 erano 949, per controlli da svolgere su tutto il territorio nazionale. Un concorso avviato a luglio 2024 ha l'obiettivo di portarne in dote altri 750. Il reclutamento non è semplice: si tratta di personale con competenze specifiche, a partire dalla laurea in ingegneria, architettura, chimica o fisica. A occuparsi della vigilanza sul lavoro sono oggi complessivamente 4.366 ispettori.

Il bilancio dei controlli nel 2025

L'attività di vigilanza svolta nel 2025 è stata sostanzialmente stabile rispetto a quella dell'anno precedente, con 157.381 accessi ispettivi, che includono i controlli sul lavoro e la vigilanza previdenziale e assicurativa, cioè della regolarità delle imprese sul fronte degli obblighi legati ai contributi e all'assicurazione dei lavoratori.

Le ispezioni sul fronte della salute e della sicurezza dei lavoratori condotte dall'Inl, compresi i carabinieri, sono aumentate del 3,9% rispetto al 2024 (51.928 i controlli del 2025).

L'aumento degli accertamenti - fa notare l'Inl nella sua relazione sull'attività di vigilanza del 2025 - ha determinato un aumento degli illeciti accertati: sono state infatti rilevate 89.851 violazioni penali in materia di salute e sicurezza (+7,8% rispetto alle 83.330 del 2024).

I primi mesi del 2026

Se si guarda ai primi tre mesi del 2026, i dati forniti al Sole 24 Ore del Lunedì dall'Ispettorato nazionale del lavoro rivelano che le ispezioni avviate sono state quasi 37mila, in crescita del 3,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre le violazioni rilevate sul fronte della sicurezza sono state oltre 24mila, in crescita del 29,6% rispetto al primo trimestre 2025. Sempre nei primi tre mesi dell'anno, sono stati individuati quasi 4mila lavoratori in nero (si veda l'infografica).

Gli infortuni sul lavoro

L'obiettivo di un aumento delle verifiche è anche incidere sul numero di infortuni sul lavoro: quelli denunciati nel 2025, secondo gli ultimi dati (provvisori) diffusi dall'Inail sono stati 597.710, in crescita dell'1,4% rispetto al 2024. Gli incidenti con esito mortale sono stati 1.085, quasi tre al giorno. Gli infortuni denunciati da studenti coinvolti nei percorsi di alternanza scuola-lavoro rappresentano una quota consistente del totale: sono stati oltre 80mila. E anche gli infortuni in itinere, cioè quelli avvenuti nel tragitto da casa al lavoro o viceversa, sono stati 99.939.

Gli incidenti avvenuti a lavoratori nati in Italia sono diminuiti dello

0,5%, mentre per i nati all'estero aumentano del 3,7% per cento. Anche se le denunce presentate da lavoratori marocchini, romeni e albanesi restano le più numerose in termini assoluti - fa notare l'Inail - si registrano incrementi percentuali superiori al 15% fra lavoratori tunisini, egiziani e bangladesi. In generale, l'incidenza di infortuni a lavoratori stranieri è salita dal 23,5% del 2024 al 24,3% del 2025. Praticamente, quasi un infortunio su quattro riguarda un lavoratore straniero.

La patente a crediti

Per contrastare il lavoro sommerso e irregolare in edilizia, il Dl 19/2024 ha introdotto dal 1° ottobre 2024 la patente a crediti: un documento obbligatorio per le imprese e per i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili. È un sistema basato sull'acquisizione di crediti, che punta a premiare le aziende virtuose in termini di prevenzione e gestione della sicurezza e salute sul lavoro, penalizzando, invece, le aziende meno attente. Da ottobre 2024 sono state rilasciate 479.020 patenti a crediti. Nel 2025 sono state rilevate 687 violazioni di committenti o responsabili dei lavori, che non avevano verificato il possesso del documento da parte delle imprese incaricate dei lavori. Le sanzioni elevate per l'assenza della patente a crediti sono state 1.088. Dal 1° ottobre 2024, sono state 14 le patenti a crediti revocate, e sei quelle sospese per infortuni con esito mortale o grave.

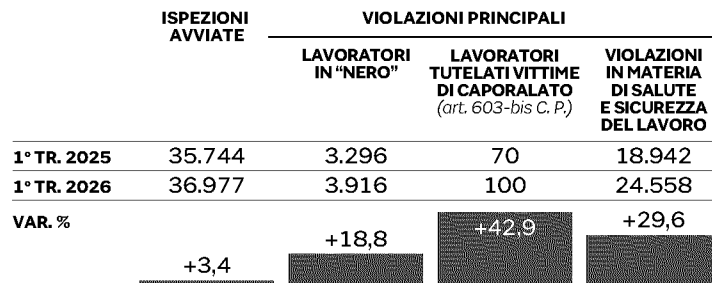
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le ultime verifiche e gli organici

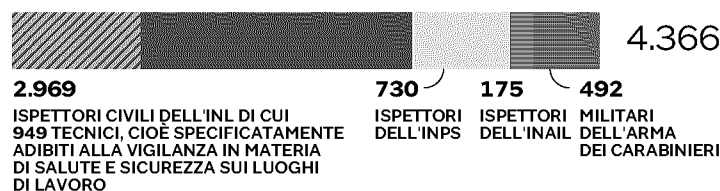
I CONTROLLI

I dati sulle ispezioni avviate nel primo trimestre 2026 in materia di caporalato e salute e sicurezza sul lavoro e il confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente



GLI ISPETTORI

I numeri del personale ispettivo che si occupa della vigilanza sul lavoro (al 31 dicembre 2025)



Fonte: Ispettorato nazionale del lavoro

157mila
I controlli 2025

L'attività di vigilanza sul lavoro
È il complesso delle ispezioni avviate nel 2025 da Ispettorato del lavoro, Inps e Inail

44.063
In edilizia

Le verifiche dell'Ispettorato
È il numero delle ispezioni avviate dall'Inl in edilizia nel 2025 (+7,2% rispetto al 2024)

10.044
In agricoltura

Crescita rispetto al 2024
È il numero delle verifiche avviate dall'Inl nel 2025 (+13,5% rispetto all'anno precedente)



È l'allarme contenuto in due report curati da Deloitte e dall'osservatorio di Pool Ambiente

Clima, il conto ora è molto caro

L'inazione costerà 5 mld €. Le polizze stentano a decollare

Pagina a cura

DI ANTONIO LONGO

Il cambiamento climatico non rappresenta più solo una questione ambientale ma costituisce ormai anche un fattore economico strutturale, destinato a incidere sulla competitività del sistema produttivo italiano, sulla tenuta dei conti pubblici e sulla capacità delle imprese di resistere a eventi sempre più frequenti e intensi. I danni alle infrastrutture saliranno, infatti, fino a 18 miliardi di euro annui entro il 2050, considerando gli effetti indiretti, ma soltanto il 14% delle Pmi si è già dotato di piani per garantire la continuità operativa mentre meno dell'1% delle aziende ha sottoscritto una polizza assicurativa per i danni che può provocare nell'ambiente. A delineare lo scenario sono le analisi condotte, rispettivamente, da Deloitte, «Il rischio climatico in Italia. Dagli scenari alle proposte di intervento» realizzato con il contributo di studiosi del Politecnico di Milano, dell'università Cà Foscari, della Florence School of Regulation e di Ipsos-Doxa, e dall'osservatorio Pool Ambiente che ha elaborato i dati dell'ultima rilevazione Ania sulla diffusione delle polizze di responsabilità ambientale tra le imprese italiane. Nonostante l'accelerazione dei fenomeni meteo estremi e l'aumento dell'esposizione ai rischi fisici, il tessuto imprenditoriale italiano continua a mostrare significativa fragilità sia sul fronte della prevenzione che su quello della copertura assicurativa.

Il costo dell'inazione molto più elevato di quello della prevenzione. In base alle stime contenute nel report elaborato dagli analisti di Deloitte, i danni diretti alle infrastrutture italiane provocati dagli effetti del cambiamento climatico potranno raggiungere circa 2 miliardi di euro l'anno entro il 2030 e arrivare a 5 miliardi entro il 2050. Se si

considerano anche le conseguenze indirette, come interruzioni dei servizi, rallentamenti logistici e impatti sulle catene di fornitura, il conto complessivo oscilla tra 11,5 e 18 miliardi di euro annui. Peraltro, a giudizio degli esperti, l'impatto non riguarderà soltanto le opere pubbliche, considerato che uno dei settori più esposti è il turismo, comparto strategico per l'economia nazionale. In uno scenario caratterizzato da un incremento della temperatura media di 4 gradi centigradi, la domanda turistica potrà ridursi fino all'8,9%, con perdite dirette stimate in circa 52 miliardi di euro.

Anche nello scenario meno severo, con un aumento di 2 gradi, il danno economico viene valutato in circa 17 miliardi. Le conseguenze si rifletterebbero, inevitabilmente, sulla crescita economica. Gli analisti stimano, infatti, una riduzione del Pil compresa tra l'1,6% e il 6% entro il 2050 rispetto a uno scenario privo degli effetti del rischio climatico. Un deterioramento progressivo che potrà tradursi in maggiori costi di rifinanziamento, aumento del debito pubblico e riduzione degli spazi fiscali disponibili per le politiche di sviluppo. «L'Italia, a causa della sua collocazione geografica nel Mediterraneo, è tra i Paesi europei in cui gli effetti del cambiamento climatico si manifestano più rapidamente e le principali proiezioni indicano un aumento delle temperature superiore ai 2°C rispetto ai livelli preindustriali già nel prossimo decennio», commenta Paolo D'Aprile, responsabile della sostenibilità di Deloitte Central Mediterranean. «Il cambiamento climatico produce già oggi perdite economiche rilevanti che si amplificheranno in futuro. In questo scenario, investire in strategie di mitigazione e adattamento non significa solo rispondere a vincoli normativi o finanziari, ma cogliere un'opportunità concreta per rafforzare la capacità di crescita e innovazione

delle imprese e dei territori».

La consapevolezza delle imprese ancora limitata.

In base ai dati contenuti nel rapporto soltanto il 34% delle piccole e medie imprese attribuisce al rischio climatico un ruolo significativo all'interno dei propri sistemi di gestione del rischio. Ancora più contenuta la percezione dell'esposizione effettiva, con appena il 39% del campione che dichiara di considerarsi molto o abbastanza vulnerabile ai rischi climatici fisici nell'arco dei prossimi dieci anni. Le azioni concrete risultano ancora più rare: solo il 14% delle Pmi ha adottato misure per garantire la continuità operativa in caso di eventi estremi, mentre appena il 10% ha realizzato interventi di adattamento su infrastrutture e asset fisici. Nel complesso emerge una strategia prevalentemente orientata al breve termine, con investimenti generalmente inferiori a 100 mila euro e pianificati entro un orizzonte di cinque anni. A confermare questa impostazione difensiva è anche la composizione della spesa programmata. Il 54% delle aziende punta soprattutto sulle coperture assicurative, mentre gli interventi infrastrutturali si fermano al 23% e i sistemi di monitoraggio del rischio al 20%. Soltanto il 18% delle imprese utilizza strumenti digitali avanzati, comprese soluzioni basate sull'intelligenza artificiale, per la gestione del rischio climatico.

Il deficit sul fronte assicurativo. Secondo i dati elaborati dall'osservatorio Pool Ambiente, nel 2023 solo lo 0,89% delle imprese italiane dispone-

va di una polizza specifica per i danni alle risorse naturali. Valore che, pur in crescita rispetto agli anni precedenti, evidenzia una diffusione ancora marginale della cultura della protezione ambientale. Numeri alla mano, le polizze sottoscritte sono passate da 6.558 a 8.696 in un solo anno, con una crescita del 32,6%, la

più elevata dell'intera serie storica. Tuttavia, il numero complessivo resta estremamente contenuto rispetto alla platea delle imprese operative lungo la penisola. In dettaglio, la distribuzione settoriale mostra differenze marcate, con il comparto dei rifiuti che guida la classifica, con una quota del 22,62%, favorito anche dall'obbligo assicurativo introdotto dalla regione Veneto. Seguono il settore chimico con il 14,08% e quello petrolifero con il 6,55%. All'estremo opposto si collocano il comparto civile, commerciale e turistico, fermo allo 0,16%, i trasporti con lo 0,64% e la siderurgia e metalmeccanica con lo 0,94%.

Anche sul piano territoriale emergono forti squilibri. Veneto, Friuli Venezia Giulia, Basilicata, Lombardia e Umbria sono le uniche regioni a superare l'1% di imprese assicurate. In particolare, il Veneto, con il 2,11%, presenta un'incidenza più che doppia rispetto alla media nazionale, confermando l'efficacia delle misure normative adottate negli anni. Nel Mezzogiorno, invece, i livelli restano inferiori, anche se si registrano tassi di crescita si-

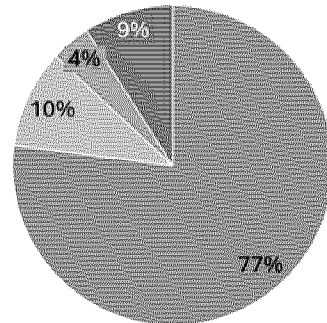
gnificativi, con Campania, Basilicata e Calabria in forte accelerazione. «In Italia manca ancora una cultura assicurativa ambientale matura», evidenzia Tommaso Ceccon, presidente di Pool Ambiente. «L'esperienza del Veneto dimostra che strumenti normativi mirati producono risultati concreti e misurabili». Come rilevano gli esperti, la scarsa diffusione delle coperture ambientali non rappresenta soltanto un problema per le singole aziende ma tale trend ha implicazioni dirette anche per la finanza pubblica. Infatti, quando si verifica un danno ambientale e l'impresa responsabile non dispone delle risorse necessarie per sostenere i costi di bonifica e ripristino, che possono variare da 200 mila euro fino a diversi milioni di euro, il rischio è che il peso economico ricada sulla collettività. Secon-

do le stime richiamate nel rapporto, tra il 2006 e il 2023 circa 20 mila imprese sarebbero fallite proprio a causa degli oneri legati ai danni ambientali. Parallelamente, il recente rapporto Ispra ha censito 484 siti orfani, ossia aree contaminate in cui il responsabile non è individuabile oppure non è in grado di intervenire. Per la loro messa in sicurezza sono già stati destinati circa 500 milioni di euro di risorse pubbliche. Le dimensioni economiche del fenomeno risultano ancora più evidenti considerando il valore potenziale del mercato delle bonifiche in Italia, stimato tra 43 e 92 miliardi di euro, di cui quasi 30 miliardi riconducibili a responsabilità private. Da una parte, quindi, aumenta la frequenza e l'intensità dei rischi climatici, dall'altra parte il sistema produttivo continua a presentare livelli insufficienti di preparazione, prevenzione e trasferimento del rischio. Una combinazione che rischia di amplificare i danni economici futuri e di trasferire una quota crescente dei costi sulle finanze pubbliche. La sfida futura riguarda, quindi, non solo l'adattamento climatico ma anche la costruzione di una più solida cultura del rischio. Investimenti in infrastrutture resilienti, digitalizzazione, monitoraggio avanzato, utilizzo dell'intelligenza artificiale e strumenti assicurativi adeguati appaiono sempre più come elementi complementari di una stessa strategia. Una strategia che, secondo gli analisti, non risponde soltanto a esigenze di sostenibilità ambientale, ma rappresenta una condizione necessaria per preservare crescita economica, competitività e stabilità finanziaria nel lungo periodo.

© Riproduzione riservata

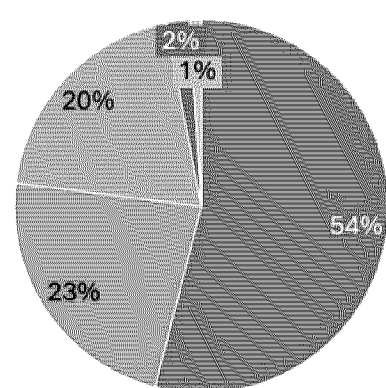
Gli investimenti per il rischio climatico

Investimenti effettuati o previsti per la gestione del rischio climatico fisico



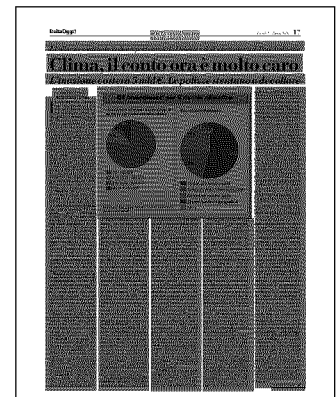
- € 0 - 100.000
- € 100.000 - 300.000
- € 300.000 - 500.000
- Più di € 500.000

Voci di investimento



- Coperture assicurative
- Adeguamento infrastrutturale
- Sistemi di monitoraggio
- Diversificazione geografica
- Altro

Fonte: rielaborazione Deloitte di dati raccolti da Ipsos-Doxa, 2026





PROFESSIONI

Agenti immobiliari, il ruolo cambia e chiede formazione

La figura dell'agente immobiliare ha cambiato pelle: oggi non è più solo un mediatore ma un consulente a 360 gradi. Presentata una proposta di legge per rendere l'attività più qualificata.

Maria Chiara Voci — a pag. 12

Agenti immobiliari con ruoli complessi ma servono formazione e competenze

L'evoluzione. Ai professionisti è richiesto di essere non più solo mediatori ma consulenti a 360 gradi, capaci di accompagnare per intero i percorsi di compravendita o di locazione. Presentata una proposta di legge pensata per rendere l'attività più qualificata

Pagina a cura di

Maria Chiara Voci

La figura dell'agente immobiliare ha cambiato pelle. La casa resta fra i beni rifugio delle famiglie italiane e a chi intermedia è richiesto di andare oltre la connessione domanda-offerta, assumendo il ruolo di consulente di fiducia, per accompagnare percorsi di compravendita o locazione.

Una trasformazione che richiede formazione adeguata e competenze in continuo aggiornamento: diritto civile e urbanistico, estimo, fiscalità, catasto, contrattualistica, profili condominiali, marketing, strumenti digitali, lettura del mercato e capacità di ascolto. Non conta solo il sapere tecnico, ma la capacità relazionale e la rete di connessioni con professionisti complementari. Il lavoro di squadra premia anche i profili più autonomi.

La situazione

I numeri fotografano solo in parte il mercato reale. Gli agenti iscritti al Rea, il Registro economico amministrativo, sono circa 48mila, inclusi dormienti e occasionali; le agenzie attive circa 15mila. Per esercitare servono un corso di 150 ore e un esame in Camera di commercio, scritto e orale, superato da poco più di un

quarto dei candidati. Le commissioni sono composte da docenti con esperienza di giuristi o estimatori, non da operatori: un punto che divide le associazioni fra chi chiede l'ingresso di agenti esperti e chi teme la perdita di terzietà.

Al di là delle regole, il nodo più spinoso (che unisce tutti) è il contrasto all'esercizio abusivo.

La provenienza degli agenti è ampia: svolgono questa professione geometri, architetti, periti, ingegneri, avvocati. C'è però un limite preciso: l'articolo 5 della legge 39 del 1989 (legge dedicata alla professione di mediatore) dichiara incompatibile la mediazione con le professioni intellettuali dello stesso settore. Tuttavia, i professionisti possono essere retribuiti per le proprie prestazioni, ma non per attività riconducibili alla mediazione. Un confine che negli ordinamenti più strutturati, dagli Stati Uniti all'Europa, è netto, mentre in Italia resta sfumato, favorendo l'esercizio non autorizzato.

Ampio anche il dibattito sull'equa provvigione, che per legge spetta solo agli iscritti al Rea: a dominare è il mercato, con percentuali molto variabili e non sempre giustificate.

Il progetto di riforma

Mettere ordine nella categoria è quindi un tema attuale. Il 3 giugno scorso è stata presentata una proposta di legge (atto Senato 1894, si veda

la scheda a lato) con primo firmatario Maurizio Gasparri (Fi), sostenuta da Fiaip, Fimaa e Anama, le tre principali associazioni riunite nella Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare e iscritte al Cnel.

La proposta riprende tentativi di riforma precedenti e riscrive la legge del 1989, ferma da 37 anni. «Il contenzioso nasce quasi sempre da accordi verbali, condizione che va superata qualificando la categoria», osserva Fabrizio Segalerba, presidente Fiaip. «Occorre puntare di più sulla formazione, compresa quella continua obbligatoria con crediti certificati dalle nostre associazioni. Serve un percorso universitario per l'accesso alla professione, la forma scritta nell'esercizio della mediazione, la possibilità di intermediare quote societarie immobiliari senza ulteriori abilitazioni, l'uso di un conto dedicato e segregato per la gestione tracciabile delle somme ricevute nelle trattative e l'inquadramento dei servizi di property management».

Sulla stessa linea Fimaa. «Sulla casa si muovono i sacrifici di una vita, la preparazione degli agenti non è un dettaglio trascurabile», afferma il presidente Santino Taverna. Fimaa Forma organizza moduli di aggiornamento quindicinali ed è stata promotrice del primo corso di lau-



rea triennale in Diritto ed economia della proprietà immobiliare, attivato nel 2023 alla Sapienza di Roma. «Un percorso unico nel suo genere – sottolinea Luca Di Donna, ordinario di diritto privato e presidente del corso –. Formiamo professionisti con competenze giuridiche ed economiche. Non un semplice patentino, ma una laurea in un settore che finora ne era privo».

All'interno del mercato la trasformazione è già compiuta. «L'agente opera con successo in relazione al network in cui è inserito – afferma Claudio Sagamosto, consigliere delegato di Gabetti Franchising –. Oggi non è più solo un intermediario ma un consulente strategico e relazionale; del resto, i clienti sono sempre più informati e vanno seguiti a 360 gradi. Per questo, il nostro gruppo ha liberalizzato le zone dei propri affiliati e investe su formazione tecnica e digitale».

Le altre professioni

Attorno all'agente si stringe, poi, una filiera di professioni. I notai sono tra i più netti nel chiedere qualità. «L'attenzione da parte dell'agente immobiliare sulla raccolta, sin dall'accettazione dell'incarico di vendita, di una serie di documenti poi indispensabili per la futura stipula tutela il cittadino e consente di far circolare immobili conformi – osserva Flavia Focchi, consigliere nazionale del Notariato con delega alla comunicazione –. Stato legittimo del bene, attestato di prestazione energetica, permessi e abitabilità non sono formalità, ma condizioni essenziali perché un immobile possa essere venduto». Punto su cui insiste Pietro Ciarletta, anche lui componente del Consiglio nazionale del Notariato: «Una maggiore collaborazione tra agente e notaio già nella fase della trattativa garantisce certezza al sistema: la preventiva cura di tutte

le informazioni necessarie per acquirente e venditore azzera i contenziosi e tutela acquirente, venditore, impresa e banca. Non è una sovrapposizione, ma un concorso di competenze».

Sul versante tecnico è il geometra a presidiare la verifica urbanistica e catastale: Marco Vignali, consigliere nazionale con delega all'edilizia, spiega come sarebbe utile «una norma sulla relazione tecnica integrata, strumento che sancisce la creazione di un sistema fra le categorie chiamate a lavorare insieme sul risultato finale».

Chiude la filiera la valutazione. «Più la professione è preparata, più il mercato è trasparente e il Paese cresce – sintetizza Sandro Ghirardini, segretario generale di E-Valuations –. Questo vale tanto di più nell'era dell'AI in cui la competenza è requisito fondamentale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa prevede la proposta di riforma

①

FORMAZIONE

Percorso universitario

La proposta di legge in Senato mira a creare un **percorso universitario ad hoc**, da individuare con decreto dei ministri delle Imprese e made in Italy e dell'Università. Al termine, si prevede che l'aspirante mediatore superi un **esame**.

Nelle commissioni esaminatrici presso le Camere di commercio dovranno essere nominati almeno **due agenti attivi da almeno cinque anni**.

Previsto inoltre l'obbligo di **formazione continua**.

②

L'ATTIVITÀ

Incarico e conto corrente

Si prevede che l'agente immobiliare debba sottoscrivere un **incarico scritto conferito dal proprietario**, in cui devono essere definite le condizioni di vendita o locazione dell'immobile, l'autorizzazione a promuoverlo e a impostare una trattativa.

È poi disciplinata la **facoltà** per l'agente di usare un **conto corrente dedicato e segregato** per la gestione delle somme ricevute nell'ambito delle trattative.

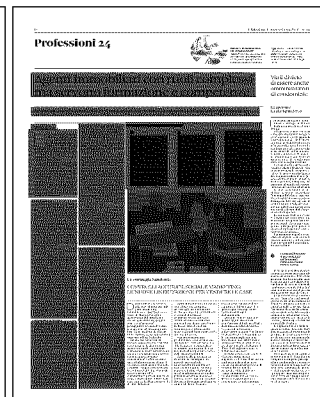
③

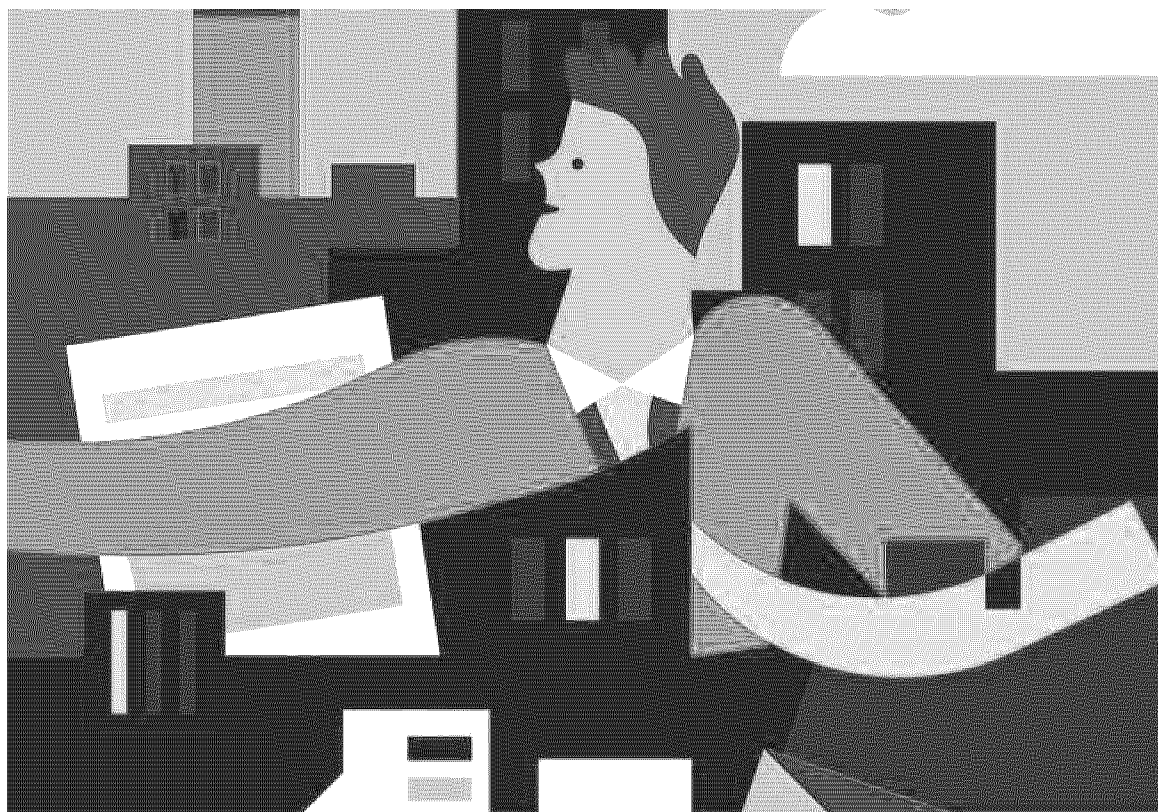
IL RAGGIO D'AZIONE

Le funzioni

Si chiarisce che sono riservate agli agenti immobiliari le **attività di gestione immobiliare professionale (property management)** per conto terzi, svolte in modo organizzato e continuativo, quando incidono su rapporti contrattuali relativi a beni immobili.

Si vuole poi consentire agli agenti immobiliari abilitati di intermediare anche **cessioni di quote o azioni societarie** aventi per oggetto immobili o patrimoni immobiliari.





Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329-IT001Q

Ok la sanzione disciplinare anche se è priva dei criteri

Non integra un'ipotesi di nullità o annullabilità la mancata indicazione dei criteri utilizzati dal consiglio territoriale (CDD) per l'irrogazione della sanzione disciplinare: lo ha chiarito il Consiglio nazionale forense (CNF) nella sentenza 54 del 20 febbraio 2026, rigettando il ricorso di un legale. Il libero professionista, nella sua veste di insegnante di religione, era stato accusato per reati di natura sessuale ai danni di una minorenne: in sede disciplinare, rilevata la sua responsabilità, gli veniva quindi applicata la sanzione della sospensione dall'esercizio della professione forense per 1 anno e 6 mesi. Al CNF, dinanzi al quale aveva fatto ricorso affidato a tre motivi, aveva lamentato anche «l'illogicità» della motivazione della delibera del CDD, additata come «generica e indefinita», soprattutto nel punto in cui era stata applicata la sanzione ablativa della sospensione dall'esercizio della professione «senza indicare alcun parametro logico argomentativo» a cui la sanzione medesima facesse riferimento. Quale giudice d'appello, il CNF ha però ritenuto infondata l'eccezione di nullità «per assenza di criteri esplicativi della sanzione applicata», perché il CDD aveva correttamente utilizzato l'art. 22, comma 1 lett. c) del codice deontologico forense, secondo il quale è prevista la sanzione della sospensione «fra un minimo di due mesi ed un massimo di cinque anni», optando per l'applicazione della misura di un anno e sei mesi di sospensione «dosata facendo espresso riferimento – in senso favorevole all'incolpato – tenuto conto della seria gravità ed offensività delle condotte – alla “condotta professionale precedente agli episodi contestati”, al “percorso di recupero volontariamente intrapreso”, alla “assunzione di responsabilità”, al “rincremento” e, infine, alla possibilità di “reinserimento nella categoria forense”, in questo modo valorizzando elementi senza i quali la sanzione avrebbe potuto certamente essere più afflittiva». D'altra parte, ha aggiunto, non vi era motivo di esaminare la congruità o meno della sanzione adottata, non avendo il ricorrente formulato alcuna domanda di riduzione della stessa nelle proprie conclusioni.

Adelaide Caravaglios

1 Riproduzione riservata

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329-IT001Q

La proposta del direttore Inps Fava alla presentazione dell'Osservatorio su colf e badanti

Un albo per il lavoro domestico

Certificare le competenze degli 804.464 occupati in Italia

Colf e badanti devono avere un albo professionale. È il pensiero di Gabriele Fava, presidente dell'Inps, espresso a margine della presentazione dell'Osservatorio sul lavoro domestico, il consueto report dell'Istituto che riporta tutti i numeri del settore. Continua il calo di colf e badanti, dovuto all'onda lunga delle regolarizzazioni introdotte durante il Covid.

Un albo di categoria. Il presidente dell'Inps ha, innanzitutto, sottolineato l'importanza del lavoro domestico, definito «una componente essenziale del welfare italiano. In un Paese che invecchia, in cui cambiano le famiglie e cresce il bisogno di assistenza, colf e badanti non rappresentano più una dimensione marginale del mercato del lavoro, ma una vera infrastruttura sociale». Rimangono, tuttavia, le solite criticità: «Nono-

stante l'esistenza di regole chiare, questo settore continua a essere esposto a una presenza significativa di lavoro nero e grigio. Per questo», ha aggiunto Fava, «ritengo necessario lavorare all'istituzione di un albo nazionale per colf e badanti, capace di qualificare e certificare le competenze degli assistenti familiari. Dare trasparenza a questo settore significa trasformare un bisogno privato in una risposta pubblica ordinata, riconoscibile e sicura».

Gli occupati. Oltre alla proposta del presidente dell'Inps, durante il conve-

gno sono stati illustrati i principali numeri del comparto. Nel 2025 i lavoratori domestici con almeno un contributo versato all'Inps sono stati 804.464, in calo del 2,3% rispetto al 2024. La flessione prosegue ormai da quattro anni. Come spiegano dall'Istituto, dopo gli incrementi registrati

nel biennio 2020-2021 grazie alle regolarizzazioni legate al lockdown e al decreto sull'emersione dei rapporti di lavoro irregolari (decreto Rilancio), il settore ha perso circa 173 mila lavoratori tra il 2021 e il 2025.

Dominano le donne. La componente femminile continua a essere predominante, rappresentando l'88,7% del totale degli occupati. Un valore sostanzialmente stabile negli ultimi anni, che aveva invece registrato una lieve flessione durante il Covid, segnale che le regolarizzazioni abbiano inciso maggiormente sugli uomini. La prevalenza femminile emerge anche sul fronte retributivo. «L'analisi dei dati sulle retribuzioni nel 2025 conferma che, contrariamente a quanto accade per altre categorie di lavoro, le lavoratrici domestiche in media hanno una retribuzione più alta rispetto agli uomini, rispettivamente 8.100 euro contro 7.700», si legge nel report. Inoltre, «sotto i 5.000 euro l'anno si colloca il 41,0% dei domestici maschi e il 35,9% delle femmine».

Stranieri e over 50. Dai dati Inps emerge un identikit piuttosto preciso del la-

voratore domestico in Italia: donna, straniera, over 50 e, nella maggior parte dei casi, proveniente dall'est Europa. Il 62% degli iscritti all'Inps ha infatti più di 50 anni. Gli stranieri rappresentano il 68,9% del totale, una quota che interrompe il trend decrescente iniziato nel 2022. Nell'ultimo anno il loro numero è diminuito dell'1,6%, contro il -3,7% registrato dagli italiani. L'Europa dell'Est si conferma la principale area di provenienza, con 269.098 lavoratori, pari al 33,5% del totale, davanti agli italiani (31,1%), ai sudamericani (9,0%) e ai filippini (7,5%).

Dieci anni fa i lavoratori dell'Est europeo rappresentavano il 44,4% del totale, contro il 26,2% degli italiani.

Un impiego quasi a tempo pieno. Dal report emerge un ulteriore elemento: quello di colf e badanti è tutt'altro che un impiego occasionale. Più della metà degli occupati lavora almeno 25 ore a settimana e oltre 143 mila badanti sono contrattualizzate per almeno 50 ore settimanali. Con riferimento alle settimane lavorate, il gruppo più numeroso è quello compreso tra 50 e 52 settimane annue, con 373.275 lavoratori pari al 46,4% del totale. Una quota che sale al 57,5% nel caso delle colf. Numeri che confermano come il lavoro domestico rappresenti una componente sempre più strutturale del sistema di assistenza italiana.

© Riproduzione riservata





LA SENTENZA

Lavori anti barriere architettoniche, Iva al 4% slegata dal decreto del 1989

Carusi e Niola — a pag. 20

Barriere architettoniche, l'Iva al 4% non guarda i requisiti del Dm del 1989

Imposte indirette

Per l'ufficio l'aliquota ordinaria (22%) si applica se non si rispetta il Dm 236

Secondo la Cgt di Pisa nella disciplina sull'agevolazione nessun riferimento al decreto

Fabio Carusi
Nicholas Niola

Illegittima l'applicazione dell'Iva ordinaria e non agevolata per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche se il bene ceduto (ad esempio piattaforme elevatrici, montascale eccetera) non rispetta i requisiti tecnici previsti dal Dm Lavori pubblici 236/1989. A fornire questa interessante interpretazione è la Cgt di Pisa, con la sentenza 97 del 1° aprile 2026, sezione 2 (presidente Schiavone, relatore Bruni).

La vicenda trae origine da una verifica dell'Agenzia rivolta a un'impresa del settore che ha applicato l'aliquota Iva agevolata per la cessione di beni (nella specie poltroncine, montacarichi e così via) per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Secondo gli uffici in tutti i casi in cui i beni ceduti non rispettino puntualmente le specifiche tecniche del Dm 236/1989, in particolare quelle relative alla velocità, troverebbe applicazione l'aliquota ordinaria del 22 per cento.

Ciò in quanto, secondo l'Agenzia, il Dm 236 costituirebbe un riferimento vincolante per individuare i beni idonei al superamento delle barriere architettoniche e, quindi, eleggibili all'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 4 per cento. La Cgt di Pisa chiarisce, innanzitutto, che la disciplina Iva che consente l'applicazione dell'Iva agevolata —

in particolare i numeri 31 e 41-ter della Tab. A del Dpr 633/1972 — non contiene alcun rinvio espresso ai requisiti tecnici del Dm 236/1989. Ne consegue che tali prescrizioni non possono essere elevate a condizione imprescindibile per l'accesso all'aliquota agevolata.

L'agevolazione, evidenzia la Cgt, ha natura oggettiva e riguarda i beni e i servizi che, per funzione, consentono il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dal rispetto puntuale di parametri tecnici risalenti agli anni ottanta.

Secondo i giudici, inoltre, l'Agenzia se volesse collegare l'Iva agevolata ai requisiti tecnici dovrebbe considerare quelli di matrice comunitaria e non quelli del 1989. Infatti, secondo la Cgt i requisiti tecnici devono essere letti alla luce dell'evoluzione tecnologica e delle norme comunitarie successive, in particolare della direttiva macchine e delle norme armonizzate Uni En. Queste ultime rappresentano lo "stato dell'arte"

in materia di sicurezza e funzionalità degli impianti. Inoltre, il Dm 236, per la sentenza, si riferisce principalmente a interventi edilizi (nuove costruzioni o ristrutturazioni), mentre non risulta automaticamente applicabile alle semplici installazioni o sostituzioni di impianti in edifici esistenti.

Anche sotto questo profilo, quindi, viene meno il presupposto di base utilizzato dall'Agenzia per negare la spettanza dell'aliquota Iva agevolata. In attesa di un auspicabile intervento chiarificatore (normativo, di prassi, o giurisprudenziale di Cassazione) la sentenza rappresenta, un importante supporto alle imprese del settore perché sembra muoversi verso il ripristino di una corretta applicazione della normativa Iva e, nella direzione di una lettura della legislazione tecnica di settore più aderente alla realtà tecnologi-

ca e all'evoluzione della stessa. Peraltro in senso conforme favorevole alle imprese si erano già espresse la Cgt dell'Umbria (sentenza 363/2024) e la Cgt di Bologna (sentenza 99/2025).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il giudice ricorda
che per le definizioni Iva
conta la sostanza
e la normativa Ue che
fissa lo stato dell'arte**



LA RICERCA DELOITTE

L'AI? Per Gen Z e Millennial è una collega di lavoro

Camilla Colombo — a pag. 22

Ricerca Deloitte su Gen Z e Millennial

L'AI? PER ME È COME UNA COLLEGA CHE MI COSTRINGE A STUDIARE

di Camilla Colombo

Negli ultimi 15 anni, la Generazione Z (i nati fra il 1995 e il 2007) e i Millennial (i nati fra il 1983 e il 1994) hanno portato cambiamenti significativi nel mondo del lavoro: dalla cultura aziendale alla normalizzazione del lavoro flessibile e ibrido, promuovendo un dialogo più aperto sulla salute mentale e mettendo al centro della carriera valori condivisi con l'impresa, equilibrio vita-lavoro e incremento delle competenze.

La 15esima edizione della Deloitte Global Gen Z e Millennial survey, in anteprima per il *Lunedì del Sole 24 Ore*, non è solo la fotografia del 2026, ma anche di quanto, negli ultimi anni, fattori esogeni rilevanti abbiano impattato sui comportamenti dei più giovani. Quindici anni fa, l'intelligenza artificiale come strumento quotidiano era lontana dagli orizzonti lavorativi, il cambiamento climatico non aveva ancora l'urgenza attuale, la prospettiva di guerre al confine dell'Europa, e le relative conseguenze socio-economiche, parevano inimmaginabili.

«La survey, condotta in 44 Paesi del mondo, si conferma uno studio capace di captare umori e aspettative dei giovani», commenta Fabio Pompei, ceo di Deloitte Central Mediterranean. «In questa edizione si riflettono con chiarezza le conseguenze delle grandi trasformazioni in atto a livello globale: in Italia, Gen Z e Millennial sentono con forza il caro vita e l'incertezza geopolitica,

ma sono anche molto attenti ai cambiamenti portati dall'AI e dalle nuove tecnologie. Ragazzi e

ragazze sono propensi a un continuo aggiornamento professionale perché hanno capito che il mondo sta cambiando radicalmente e stanno cercando di adattarsi, pur senza rinunciare ai propri valori e alla propria visione del mondo».

Per il 40% di entrambe le generazioni, infatti, l'alto costo della vita in Italia resta la priorità numero uno. In continuità con il 2025, continuano a destare apprensione l'incertezza politica e le tensioni internazionali, che sono al secondo posto tra i temi più sentiti. Tra i Gen Z pesa anche il timore della disoccupazione (20%) e l'attenzione alla salute mentale (18%), mentre i Millennial

mostrano maggiore sensibilità verso il cambiamento climatico e la tutela dell'ambiente (23%).

L'ambito lavorativo è caratterizzato da due fattori: l'AI diventa una collega mentre resta prioritario l'equilibrio vita-lavoro. Il 65% dei Gen Z e il 69% dei Millennial in Italia usa l'AI sul posto di lavoro ogni giorno, con un impatto percepito positivo (76% dei Gen Z e 69% dei Millennial). Si rafforza, al contempo, la domanda di formazione: l'acquisizione di competenze è prioritaria per più di un giovane su tre, proprio perché c'è ancora un gap di preparazione organizzativa. Solo circa un terzo dei rispondenti, infatti, considera adeguati gli strumenti di AI forniti dal datore di lavoro. «L'evoluzione tecnologica in atto richiede, a sua volta, un'adeguata evoluzione del

capitale umano per far sì che capacità di adattamento e pensiero critico permettano alle organizzazioni di restare al passo con il cambiamento», sottolinea Matteo Zanza, partner e human capital leader di Deloitte.

In questo contesto di elevata tecnologia, si rinalda il principale obiettivo di carriera: il mantenimento di un buon equilibrio vita-lavoro perché il successo professionale non coincide necessariamente con una rapida scalata gerarchica. Anzi, sempre più preponderante il tema del benessere psico-fisico: meno della metà dei giovani italiani definisce positiva la propria salute mentale. Stress e ansia sono alimentati soprattutto dalle preoccupazioni legate al futuro finanziario e alla pressione lavorativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ACCESSO ALLA CASA

Insicurezza finanziaria

La pressione economica italiana continua a influenzare concretamente le scelte di vita: più della metà di Gen Z e Millennial dice di aver rimandato decisioni importanti a causa della propria situazione finanziaria. Tra le difficoltà più sentite c'è l'accesso alla casa: il 56% dei Gen Z e il 30% dei Millennial afferma di non potersi permettere un'abitazione propria. Inoltre, il 59% dei Gen Z e il 57% dei Millennial dice di vivere di stipendio in stipendio, mentre oltre la metà dei Gen Z e quasi un Millennial su due si sente finanziariamente insicuro.



CREA PROBLEMI SOCIALI: VA GOVERNATA O FARÀ DANNI COME NE HA FATTI LA FINANZA PER L'AI SERVONO REGOLE GLOBALI

di Giulio Tremonti

Come cinque secoli fa l'invenzione della stampa a caratteri mobili ha diffuso il sapere, fino ad allora custodito e monopolizzato dalla Chiesa nei suoi monasteri, come ne *Il nome della Rosa*, così oggi, con il salto dalla carta alla rete, la storia si ripete ma al contrario, con il sapere che è di nuovo verticalizzato e concentrato nelle mani degli «oligarchi» della rete. Come nella *Montagna Incantata* il gesuita Naphta dice che tutto nel suo mondo è cambiato con il passaggio da Tolomeo a Copernico, così oggi la Silicon Valley, dominando tanto Wall Street quanto Capitol Hill, concentra ed esercita un potere senza limiti, sviluppato universalmente sulla rete e sintetizzato nell'intelligenza artificiale. Questo un caso in cui l'aggettivo artificiale incombe sul sostantivo intelligenza e quasi lo assorbe, un po' come in Goethe con Mefistofele che ghermisce l'anima di Faust.

Ma andiamo alle origini. C'è una leggenda sull'origine della rete: i tecnici che la sviluppavano dicevano di avere una «visione». Ma anche al «Dipartimento di Stato» avevano una visione. Terminata la Guerra fredda si consentì infatti che internet uscisse dai forzieri militari in cui era nato per svilupparlo in base al più estremo *laissez-faire* regolamentare e fiscale, dato l'obiettivo strategico di irradiare e diffondere nel mondo i valori occidentali. È stato così che rivoluzione digitale e globalizzazione politica sono state contemporanee e tra di loro complementari.

Nel 1994 in controtendenza rispetto al pensiero allora dominante ho scritto un libro intitolato: *Il fantasma della povertà*. C'era scritto che si stava passando dalle «res» alle «new properties», dalla vecchia ricchezza materiale a nuove e sofisticate forme di ricchezza «immateriale». E poi nel 1998 su *Liberal* un articolo sui conseguenti effetti politici: *Ce la farà Tocqueville ad avere la meglio su internet?*. Un articolo in cui era scritto che: «Nel labirinto informatico l'intelligenza naturale può perdersi o cedere ed essere sostituita da forme di intelligenza artificiale non solo invasiva ma tout court sostitutiva delle menti umane».

Oggi è evidente il rischio che l'AI produca effetti negativi e non limitati al mondo del lavoro, ma estesi alle strutture sociali: dallo straniamento alla solitudine nella moltitudine, dal nichilismo all'esplosione della violenza irrazionale, dal distacco dalla politica al populismo. E non solo questo: tra evoluzione e salto di specie il rischio delle possibili mutazioni va molto oltre.



Effetti collaterali

Oggi è evidente che produca effetti negativi alle strutture sociali: dallo straniamento alla solitudine, dal nichilismo alla violenza, dal distacco dalla politica al populismo

Un caso su tutti: il nostro cervello ci si presenta oggi come una macchina estremamente sofisticata, ma finora unica. E pure oggi non si può escludere l'apparizione di un *novum organum*, come nel linguaggio dei francescani di Oxford: un cervello fatto da componenti artificiali. Con effetti drammatici, per esempio nel campo militare: non più l'uomo che uccide l'uomo, ma la macchina che decide di uccidere l'uomo.

Oggi quello che è certo è che la politica non può più procedere come l'*Angelus novus*, con la testa rivolta all'indietro. Finora le classi dirigenti hanno creduto nel mercato, in un'idea che da ultimo è degenerata nella finanza. Dopo la crisi globale del 2008 fu rilevato dall'Italia che non si poteva vivere in un mondo in cui l'unica regola era che non ci fossero regole. Fu fatta allora la proposta di introdurre un Global Legal Standard, una proposta che fu tuttavia battuta dal fanatico crematismo della finanza.

Oggi che ai vecchi pericoli se ne aggiungono di nuovi e peggiori è di nuovo tornata la ragione per pensare alla necessità di regole non solo locali, ma globali come è globale l'AI. E dunque regole valide non solo negli USA e nell'Unione Europea, ma anche in Cina.

Oppure c'è un'altra e non così remota ipotesi. L'ipotesi che la storia del sapere faccia un altro salto, ma questa volta all'indietro: l'ipotesi che nel suo sviluppo illimitato l'AI divori sé stessa, con la fine prossima ventura dell'energia necessaria per produrla sulla Terra!

© RIPRODUZIONE RISERVATA





TAR MARCHE

IA a gestione blanda
su atti amministrativi

Sbrana a pag. IV

Una decisione del Tar Marche che solleva una serie di domande e di problemi sistematici

Atti p.a., l'IA a gestione blanda

“Riserva di umanità” limitata a input iniziale e chiarimenti

DI FRANCESCA SBRANA*

Relativamente agli atti amministrativi, la c.d. “riserva di umanità”, ovvero il ruolo dell'intervento umano, può, in determinate tipologie di procedimenti, limitarsi alla mera decisione iniziale di avvalersi di una procedura basata sull'IA. In tali casi, gli obblighi del soggetto utilizzatore del sistema (deployer), previsti tra l'altro dall'art. 86 del Regolamento (UE) n. 1689/2024 e dall'art. 30 del decreto legislativo n. 36/2023, consistono nel fornire agli interessati spiegazioni chiare e significative sul ruolo svolto dall'IA nel processo decisionale e nel controllare il corretto funzionamento del sistema. In questi termini si è espresso il Tribunale amministrativo regionale delle Marche, Sez. I, con la sentenza n. 758 del 1° giugno 2026, la quale affronta il tema dell'utilizzo dell'intelligenza artificiale nella predisposizione degli atti amministrativi, esaminando il tema particolare della citazione, ad opera del soggetto pubblico procedente, di precedenti giurisprudenziali inesatti o inesistenti, ipoteticamente derivanti dall'utilizzo di strumenti di IA generativa. Il Tribunale amministrativo regionale ritiene che tali allucinazioni non comportino necessariamente l'illegit-

imità del provvedimento laddove i principi giuridici richiamati risultino comunque esistenti e consolidati nell'ordinamento, anche se evocati da riferimenti giurisprudenziali non corretti. Nella motivazione, il giudice opera un parallelo con l'attività professionale dell'avvocato che utilizzi strumenti di intelligenza artificiale per individuare precedenti giurisprudenziali rilevanti: l'impiego dell'IA rappresenterebbe una modalità evoluta di ricerca delle fonti, senza incidere direttamente sulla componente volitiva della decisione o dell'atto. Il Tribunale amministrativo regionale osserva, inoltre, che anche in epoche precedenti all'introduzione degli strumenti digitali non erano infrequenti errori o selezioni parziali nei richiami giurisprudenziali contenuti negli atti processuali.

La decisione solleva numerose domande e problemi sistematici. Viene, innanzitutto, da interrogarsi sulla compatibilità di tale orientamento con il principio di adeguata motivazione degli atti amministrativi, sancito dall'art. 3 della Legge n. 241/1990: basare una decisione pubblica su precedenti giurisprudenziali inesistenti può effettivamente soddisfare l'esigenza del destinatario di comprendere l'iter logico seguito dall'amministrazione

nell'adottare il provvedimento?

Può essere poi giustificato, alla luce del principio di eguaglianza di cui all'art. 3 Cost., il diverso trattamento riservato agli altri operatori del diritto che facciano ricorso a citazioni giurisprudenziali generate dall'IA, successivamente risultate inesatte? Vale richiamare, al riguardo, la recentissima Ordinanza della Cassazione Penale, Sezione VII, n. 11431 del 26 marzo 2026, che ha dichiarato addirittura inammissibile un ricorso fondato su riferimenti giurisprudenziali inesistenti, generati da sistemi di IA.

Più in generale, la sentenza solleva gravi interrogativi sul grado di supervisione umana che deve accompagnare l'utilizzo dell'IA nelle attività pubbliche e sul bilanciamento tra efficienza amministrativa, affidabilità delle decisioni e garanzie procedurali.

Conducendo, infatti, il ragionamento del TAR Marche all'estremo, ci si dovrebbe domandare se provvedimenti amministrativi redatti dall'IA, con tale esigenza di riserva di umanità, possano o debbano poi essere scrutinati in giudizio dalla stessa IA, ponendo pressoché nel nulla il ruolo del giudice.

***founder
e senior partner
Lipani Legal & Tax**

© Riproduzione riservata