

Rassegna Stampa

di Giovedì 3 marzo 2022



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Ingegneria				
37	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Brevi - L'Osservatorio OICE/Informatel sulle gare pubbliche..</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	03/03/2022	<i>Franco: la maggior parte delle frodi riguarda ecobonus e bonus facciate</i>	4
9	Il Sole 24 Ore	03/03/2022	<i>Il Superbonus accelera a febbraio: nuovi investimenti a 2,8 miliardi (G.Santilli)</i>	6
9	Il Sole 24 Ore	03/03/2022	<i>Senza privati a rischio 16 miliardi d'interventi per l'efficientamento energetico della Pa (G.Sa.)</i>	8
17/23	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Inserto - Dossier - Pnrr (R.De Albertis)</i>	9
Rubrica Sicurezza				
1+13	Avvenire	03/03/2022	<i>Accordo: il lavoratore a rischio potra' fermarsi (P.Ferrario)</i>	16
Rubrica Altre professioni				
32	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Contact point del Cnf per i rifugiati ucraini</i>	17
39	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Un albo professionale per i periti assicurativi (M.Damiani)</i>	18
Rubrica Professionisti				
39	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Autonomi occasionali, Co dalle spa sempre (D.Cirioli)</i>	19
Rubrica Fisco				
35	Corriere della Sera	03/03/2022	<i>Catasto, partita ad alta tensione. "Se non passa, il governo cade" (A.Ducci)</i>	20
1	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Un ultimatum sul catasto (C.Bartelli)</i>	21
34	Italia Oggi	03/03/2022	<i>Superbonus, continua la corsa con 21 mld € di investimenti. Ma aleggia l'antifrodi bis (M.Betti)</i>	22

L'Osservatorio OICE/Informatel sulle gare pubbliche di ingegneria e architettura ha diffuso le anticipazioni dei dati di febbraio 2022. Dopo il crollo di gennaio risale il mercato della progettazione, a febbraio sono state 239 per un valore di 78,9 milioni di euro; rispetto a gennaio il numero sale del 57,2% e il valore del 114,8%. Il confronto con febbraio 2021 mostra cali del 35,4% in numero e del 5,3% in valore. Il primo bimestre 2022 si chiude con un cali del 39% nel numero e dell'11,6% nel valore, sul primo bimestre 2021. Il crollo del numero delle gare di progettazione inizia

con l'entrata in vigore a maggio del decreto 77 sulle semplificazioni Pnrr, che ha innalzato la soglia per gli affidamenti diretti a 139.000; negli ultimi nove mesi (giugno 2021-febbraio 2022), rispetto ai nove mesi precedenti (settembre 2020 maggio 2021) il numero dei bandi scende del 42,8%.



INCENTIVI NELL'EDILIZIA

Franco: la maggior parte delle frodi riguarda ecobonus e bonus facciate

— Servizio a pag. 9

IMAGOECONOMICA



Informativa alla Camera. Il ministro dell'Economia Daniele Franco



Cessione crediti, un altro miliardo verso la sospensione

Bonus edilizi

Nell' informativa alla Camera il ministro dell'Economia aggiorna il conto delle frodi

Continua a crescere il conto delle frodi prodotte dalle cessioni di crediti collegati ai bonus edilizi.

L'ultimo aggiornamento è arrivato ieri sera direttamente dal ministro dell'Economia nell' informativa urgente alla Camera, e parla di «un altro miliardo la cui sospensione è in corso di perfezionamento» da aggiungere ai 4,4 miliardi indicati poche settimane fa dal direttore dell'agenzia delle Entrate Ernesto Maria Ruffini.

E tutto lascia pensare che il conto è destinato a crescere ulteriormente.

L'intervento di Daniele Franco a Montecitorio nasce dalle richieste dei partiti che anche nella maggioranza hanno subito con un certo disappunto le chiusure decise dal governo a fine anno poi corrette nel decreto della scorsa settimana ora destinato a confluire co-

me emendamento (è stato presentato ieri) al decreto Sostegni-ter in discussione al Senato.

A queste pressioni il titolare dei conti risponde con i numeri. Quelli di una macchina delle cessioni che ha viaggiato al ritmo medio di 2,5 miliardi al mese in estate, per poi accelerare ai 4,4 miliardi di settembre su su fino ai 7 miliardi registrati nel dicembre scorso. «Nel complesso - riassume il ministro dell'Economia - tra settembre e dicembre sono stati ceduti 23,6 miliardi a fronte di 11,4 miliardi nel periodo gennaio-agosto».

A questa corsa si è accompagnata la creazione di una mole di frodi di «proporzioni estremamente rilevanti» (l'11 febbraio Franco aveva parlato di «truffe più grandi mai viste nella storia della Repubblica»), alimentata da «condizioni particolarmente permeabili a comportamenti illeciti».

In un quadro dominato dal bonus facciate (46% del totale, con un primato facilitato anche dall'assenza di soglie di spesa) e dall'ecobonus (34%).

Cifre così grandi si traducono in un costo pesante per i contribuenti ma anche, ha voluto aggiungere il ministro, in un onere potenzialmente «significati-

vo anche per gli intermediari che hanno acquisito crediti falsi, di cui potrebbero non riuscire mai a fruire».

La pioggia di nuove regole e correttivi decise dal governo fra la fine di dicembre e febbraio nasce

da qui. Ma nelle intenzioni del governo, precisa il ministro dell'Economia, non punta a «mettere in discussione» i bonus edilizi.

L'obiettivo dichiarato dal titolare dei conti è anzi l'opposto, ed è articolato su tre filoni: «eradicare gli abusi, creando un contesto efficace nel prevenire le frodi e nel favorire un tempestivo tracciamento delle operazioni», «recuperare le somme illecitamente incassate ed evitare che operazioni caratterizzate da profili di rischio vengano portate a termine» e, per questa via, «assicurare il pieno e ordinato funzionamento del meccanismo delle cessioni».

Per raggiungere questo triplice scopo è però indispensabile chiudere il «mercato non regolamentato» che ha permesso il boom delle frodi, e nei limiti del possibile è essenziale chiudere le porte per i soldi che non sono ancora fuggiti.

—G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CESSIONI

7

Miliardi

Le cessioni dei crediti collegati ai bonus edilizi hanno viaggiato al ritmo medio di 2,5 miliardi al mese in estate, per poi accelerare ai 4,4 miliardi di settembre su fino ai 7 miliardi registrati nel dicembre scorso

23,6

Miliardi

Nel complesso tra settembre e dicembre sono stati ceduti 23,6 miliardi a fronte di 11,4 miliardi nel periodo gennaio-agosto.

BANCHE E POSTE
Costo significativo anche a carico degli intermediari che rischiano di perdere i crediti falsi»

LA STRATEGIA
Per Daniele Franco «non è in discussione» il sistema dei bonus Obiettivo recuperare le somme perse

Il Superbonus accelera a febbraio: nuovi investimenti a 2,8 miliardi

I dati Enea. Il quadro normativo incerto non inceppa il 110% che fa il secondo risultato di crescita della storia dopo quello del dicembre 2021. Il totale dei lavori ammessi a 21,1 miliardi: 14,7 sono già finiti

Giorgio Santilli

ROMA

I lavori finanziati con il Superbonus tornano ad accelerare a febbraio con 2,8 miliardi di euro di nuovi investimenti ammessi a detrazione, suddivisi per 14.990 nuove asseverazioni. I lavori ammessi alla detrazione e conclusi ammontano, invece, a poco più di due miliardi. Con questi numeri dello scorso mese le asseverazioni totali, dall'inizio del Superbonus, arrivano a 122.548, mentre i lavori ammessi a detrazione superano la soglia dei 20 miliardi di euro e si attestano a 21.144 milioni. I lavori completati totalizzano 14.772 milioni di euro.

Sono i dati rilasciati ieri dall'Enea (curiosamente, a differenza del passato, comprendono anche il dato del 1° marzo e non si fermano alla fine del mese). Per tutti e tre i parametri citati, il dato di febbraio è comunque il più alto della storia del Superbonus se si fa eccezione per il dato davvero straordinario del dicembre 2021, quando i nuovi lavori arrivarono a 4,8 miliardi con 26.328 nuove asseverazioni e quasi 2,9 miliardi di lavori conclusi nel mese. Anche dai dati riportati nell'infografica è evidente, dunque, che il Superbonus sta viaggiando alla massima velocità e che non hanno costituito un freno le fortissime incertezze normative, create soprattutto sul fronte della cessione del credito di imposta con la stretta imposta dal governo dopo la scoperta di numerose frodi.

Per quel che riguarda la tipologia di edifici beneficiari degli interventi, continua la moderata rincorsa dei condomini, che registrano nuovi lavori per 1,44 miliardi e totalizzano il 48,5% degli investimenti ammessi a detrazione, con 10,2 miliardi. Erano il 48,1% a gennaio, il 46,6% lo scorso agosto. Seguono gli

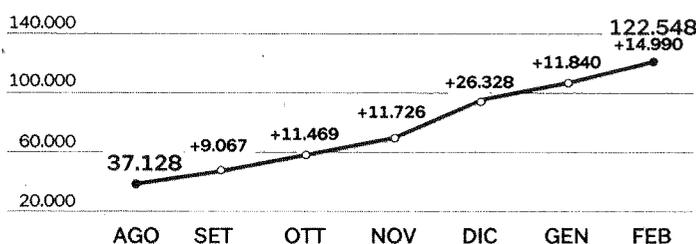
L'andamento del Superbonus

Primo Piano

Gli incentivi all'edilizia

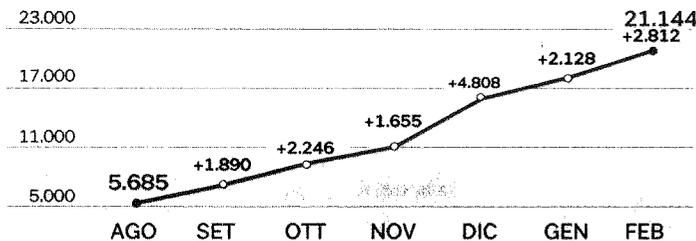
NUMERO ASSEVERAZIONI

Dati agosto 2021 - febbraio 2022 in unità



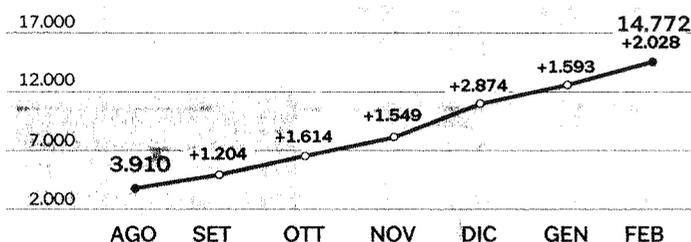
LAVORI AMMESSI A DETRAZIONE

Dati agosto 2021 - febbraio 2022 in milioni di euro



LAVORI ULTIMATI

Dati agosto 2021 - febbraio 2022 in milioni di euro



Fonte: Enea

Le nuove asseverazioni sono 14.990, totale a 122.548. Sugli importi dei nuovi lavori pesano i condomini per il 48,5%

edifici unifamiliari con il 33,5% e chiudono le unità immobiliari funzionalmente indipendenti con una quota del 18 per cento.

Il rapporto fra tipologie di edifici si inverte se consideriamo il numero di edifici coinvolti: il 52,4% degli

edifici coinvolti dai lavori sono edifici unifamiliari contro il 15,5% dei condomini. L'investimento medio resta sostanzialmente fermo ai livelli di gennaio: 538.526 euro per i condomini, 110.357 per gli edifici unifamiliari, 96.703 euro per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Commento positivo dai Cinque stelle, che da sempre sono politicamente i paladini e i difensori del Superbonus. Il Movimento si prende il merito, in sostanza, del mantenimento di un alto livello di investimento. «Grazie ai miglioramenti introdotti dal Movimento 5 Stelle

per superare i guasti creati da una certa schizofrenia normativa del Governo - dice il senatore Agostino Santillo, coordinatore del comitato pentastellato per le Infrastrutture e la mobilità sostenibile - il Superbonus 110% continua a progredire a ritmi ragguardevoli. Adesso però, in occasione dell'esame parlamentare del decreto legge Sostegni ter - continua Santillo - intendiamo introdurre ulteriori miglioramenti, con conseguenti proposte emendative». In particolare gli emendamenti M5s puntano a: incrementare la possibilità di cedere i crediti d'imposta, anche preve-

dendo un ulteriore passaggio tra banche e loro clienti; superare la previsione di uno stato avanzamento lavori al 30%, oggi fissato al 30 giugno 2022 per consentire alle case monofamiliari di fruire del Superbonus fino a fine anno; prevedere sanzioni più proporzionate alle effettive responsabilità degli asseveratori per evitare che errori lievi vengano puniti in modo da scoraggiare le stesse procedure di asseverazione; prevedere, come accade nei lavori pubblici, un'attestazione Soa per le imprese che eseguono lavori da Superbonus oltre i 516mila euro di valore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

110.357 euro

INVESTIMENTO MEDIO

L'investimento medio con Superbonus è 538.526 euro per i condomini, 110.357 per gli edifici unifamiliari, 96.703 per le unità indipendenti



I DATI ENEA SUL SUPERBONUS

Per quel che riguarda la tipologia di edifici beneficiari degli interventi, i condomini, che registrano nuovi lavori per 1,44 miliardi



Giovedì 3 Marzo 2022

ItaliaOggi

17



Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

DOSSIER



PNRR, occasione unica per rilanciare il Real Estate

La messa a terra delle risorse del PNRR

DI REGINA DE ALBERTIS*

Dopo i dati negativi registrati nel 2020, tutti gli indicatori economici mostrano una forte ripresa dell'economia italiana e del nostro comparto, con una robusta crescita degli investimenti fissi in costruzioni che aumentano del 55,6% nel secondo trimestre del 2021, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La rilevanza del contributo alla crescita del Pil degli investimenti in costruzioni nel 2021 è confermata dalle stime previsionali contenute nel NadeF, che prevede un aumento degli investimenti nel settore del +20,9%, a cui si aggiungono significativi aumenti dei volumi negli anni successivi. Una crescita degli investimenti davvero molto elevata ed è necessario ritornare agli anni '50 per registrare simili aumenti.

Se gli effetti del super bonus e degli altri incentivi fiscali per la riqualificazione dell'edilizia residenziale e i primi effetti degli investimenti in infrastrutture, stanno producendo consistenti effetti positivi sull'economia, si spera che l'aumento delle materie prime, a partire dall'energia, e la carenza di materiali non intacchino l'intonazione molto positiva del settore.

Così come si auspica che il reperimento di manodopera per l'edilizia non costituisca un problema, ma una opportunità occupazionale per il nostro Paese: il numero delle ore lavorate delle imprese iscritte in Cassa Edile di Milano Lodi Monza e Brianza registra nel secondo trimestre del 2021 un aumento di più del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ho messo l'accento su questi dati perché peseranno sulla messa a terra delle risorse del PNRR, oltre ai ben noti nodi burocratico amministrativi, risolti solo in parte con i provvedimenti di semplificazione.

Non bastano, infatti, buone leggi per semplificare: servono anche buone prassi nell'ultimo miglio dei processi autorizzativi e questo nodo riguarda migliaia di stazioni appaltanti, di enti preposti e di pareri incrociati da esprimere.

Non riusciamo, a Milano, ad ottenere in tempi coerenti con le esigenze del mercato un permesso per montare un pon-

teggio o per un passo carraio, solo per citare una questione semplice e mai risolta, figuriamoci se in un tempo molto stretto dovremo processare decine di appalti e far partire e chiudere i cantieri! È questo che ci preoccupa della messa a terra delle risorse del PNRR!

In base alle nostre elaborazioni sui dati della banca dati Anac, istituzione che raccoglie tutte le informazioni sulle procedure di gara dei LLPP, dalla fine del 2018 al 2020 la domanda di lavori pubblici nel nostro territorio è progressivamente aumentata e nei successivi trimestri del 2021 tale domanda si è fortemen-

te e al PIL prodotto: dalle elaborazioni ANCE risulta che a fine settembre il totale investimenti territorializzati a Milano era di 677,9 milioni di euro, due terzi di Napoli con 980,8 Mln € e un terzo di Roma, a cui sono andati 1.747,5 Mln €. A ottobre, dei 55,7 miliardi di euro territorializzati, il 43% è atterrato nelle Regioni del Mezzogiorno e il 42% al Nord, con 6 miliardi alla Lombardia, seguito dalle Regioni del Centro con il 15% di risorse messe a terra.

È una grandissima scommessa del nostro Paese riuscire a portare a buon fine gli investimenti nel Mezzogiorno d'Italia ed è certamente una opportunità per cambiare rotta e ridare slancio stabile all'economia italiana.

Ma voglio portare l'attenzione su una chiave di lettura diversa, quella di un

con adeguati spazi di sosta per chi opera in città.

Un'altra importantissima voce del PNRR riguarda il 31% delle risorse allocate, pari a oltre 17 miliardi di euro, della Missione 2, relativa a «Rivoluzione Verde e Transizione digitale» che comprende, in particolare, gli investimenti attivati attraverso il Superbonus 110% al 31 agosto u.s., e la ripartizione regionale dei programmi di spesa per i Comuni del Piano Spagnolo, che hanno portato a Milano e Città Metropolitana 133 interventi per 11.370.000, in Provincia di Monza e Brianza altri 55 interventi per 4.770.000 e in Provincia di Lodi 60 interventi per 3.280.000.

C'è poi il «Piano di investimenti comunali per la messa in sicurezza edifici e territorio», con 244 interventi allocati, che attiveranno più di 80 milioni di euro a Milano e Città Metropolitana, €20.571.760 in Provincia di Monza e Brianza e in Provincia di Lodi €16.765.851. Ma c'è anche il piano «Sicuro, Verde e sociale - Riquilibrato dell'edilizia residenziale pubblica», partito ora con 65.558.802 di euro per Milano e Monza.

Ragionando in termini di Ministeri competenti, si evidenzia l'accelerazione compiuta dal Ministero delle infrastrutture e mobilità sostenibili nella programmazione delle risorse. Risulta, infatti, territorializzato a livello nazionale il 92% delle risorse di interesse per il settore delle costruzioni di competenza del MIMS (37 mld€ su 40 mld€ totali).

È un buon risultato perché accorciare il più possibile la fase di programmazione e distribuzione delle risorse, che è da sempre uno dei punti deboli della catena degli investimenti, è necessario per rispettare le tempistiche molto stringenti previste per la realizzazione del PNRR. Sono stati territorializzati anche oltre 15 milioni di euro per il nostro territorio per la Missione 4 - Istruzione e ricerca nell'ambito del Piano per asili nido a Monza e per le scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia a Milano.

Finisco con la territorializzazione dei fondi della Missione 5 - Inclusione e coesione, che hanno allocato per la Regione Lombardia: 66.831.676,00 € da distribuire, più a Milano: €159.997.868,00 € e a Monza e Brianza: €13.161.301,19.

Il Pnrr e il nuovo contesto di crescita nel quale ci muoviamo possono e devono favorire un nuovo rinascimento, in termini sociali, ambientali ed economici.

Abbiamo dimostrato di essere uno dei primi Paesi al Mondo in fatto di capacità di fronteggiare l'emergenza: ora dobbiamo usare il nostro talento per essere straordinari nella partita del PNRR e per saperlo poi essere anche nell'ordinarietà.

*presidente assimpredil ance



te ridotta.

Quest'ultimo fenomeno può essere attribuito anche alle attese, da parte delle stazioni appaltanti, del nuovo quadro degli investimenti previsti nel PNRR.

È auspicabile che la nuova governance del PNRR, l'entità dei fondi destinati alle infrastrutture e la maggiore consapevolezza di ritrovare la spinta verso un sistema competitivo possano innalzare il livello di investimenti sul territorio.

Circa la metà dei 108 miliardi di euro del PNRR destinati ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni - settore centrale per la realizzazione del Piano - risulta territorializzato.

Per quasi 60 miliardi di euro è già possibile individuare i territori nei quali le risorse europee produrranno effetti in termini di investimenti realizzati, in quanto sono stati attribuiti a specifici interventi.

Il Nord non è tra i territori più beneficiati dal PNRR in relazione alla popola-

Paese che progetta e disegna un futuro di sviluppo sostenibile e da questo punto di vista tanto c'è da fare al Nord per ridare qualità al vivere e lavorare nelle metropoli e nelle aree dense, che sono tipiche del nostro territorio.

Positivo, quindi, che il 49% delle risorse territorializzate, pari a 27 miliardi di euro, sia stato allocato presso la Missione 3, relativa alle «Infrastrutture per una Mobilità sostenibile», che contiene importanti collegamenti ferroviari che si trovano ad una fase avanzata di programmazione.

Mobilità sostenibile è, però, anche togliere le auto parcheggiate in doppia fila nella sosta notturna e diurna, ridando lo spazio pubblico ai cittadini per una città più vivibile. È costruire adeguati parcheggi di corrispondenza per consentire alle migliaia di pendolari che gravitano sulla città di poter lasciare l'auto in prossimità delle stazioni metropolitane, e risolvere il nodo della distribuzione merci

Riqualificazione edilizia e opportunità con il PNRR: che si occuperà dei cantieri in Italia?

DI ANDREA BEZZICCHERI*

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza costituisce un'opportunità senza precedenti per l'Italia e in particolare per il mercato immobiliare locale, considerato che circa la metà dei fondi destinati ad all'Italia interesseranno il settore delle costruzioni. Dopo la crisi, dal 2015 il settore immobiliare è in forte ripresa, ma sta vivendo una situazione paradossale. Oggi le imprese di costruzione sono diventate circa un terzo rispetto a quelle del periodo pre-crisi e, a fronte di una domanda di mercato in fermento, c'è grossa difficoltà nel reperire le maestranze, di conseguenza l'offerta è nettamente inferiore alla domanda. Inoltre i prezzi delle materie prime come ferro, legno, plastiche e polimeri continuano ad aumentare (+69% nel 2021, con picchi per il ferro che superano il 300% e relativi rincari sulla produzione di cemento armato), provocando a loro volta un aumento dei costi di cantiere e di quelli di produzione in generale, con un conseguente aumento dei prezzi delle abitazioni.

Per ovviare a questo problema, in Bluestone abbiamo deciso di ridurre i margini di profitto, ma è necessario intervenire al più presto per trovare delle soluzioni condivise e di lungo termine e che non dipendano dall'iniziativa dei diversi operatori. Ulteriore variabile, al centro dell'attenzione in queste settimane, l'incremento dei prezzi dell'energia, che ha registrato aumenti del 42% su base trimestrale rispetto allo stesso periodo del 2021. Tutto questo accade mentre il mercato della casa milanese è molto brioso: la forbice tra nuovo e usato si sta allargando sempre di più, con una propensione verso il nuovo. Il 2022, inoltre, non sta mostrando segnali di flessione e questo ci fa essere fiduciosi guardando ai

prossimi mesi e in attesa di analizzare i dati di vendita del 2021. Ma nonostante questo, non c'è una disponibilità tale da soddisfare, almeno in questo momento, la domanda di mercato.

Secondo recenti rilevazioni, negli ultimi vent'anni l'Italia è cresciuta con un tasso dello 0,2% medio annuo, una percentuale tra 6 e 9 volte inferiore rispetto alla media dei principali paesi europei. Facendo un confronto più ampio, inoltre, la contrazione del PIL italiano nel 2020 ha rappresentato il valore minore mai registrato dal dopoguerra a oggi.

In questo contesto, il PNRR costituisce un'occasione imperdibile per l'economia italiana di uscire da questa curva quasi piatta che accompagna la nazione da vent'anni, in controtendenza rispetto alle altre realtà dell'Unione Europea. Ma alla luce delle considerazioni sul settore delle costruzioni, oltre al rischio di aumento dei tassi di interesse, al livello di disoccupazione stabile intorno al 9% e al mancato incremento dei salari, rimane da chiedersi se le imprese di costruzione attive sul mercato avranno la capacità di prendere il volume delle commesse che dovranno essere realizzate con i fondi del PNRR. Se le imprese italiane non riusciranno infatti a far fronte alla domanda di mercato per tutte le ragioni esposte in precedenza, il rischio è che l'Italia ottenga i soldi del PNRR ma non abbia la possibilità di spenderli e trasformarli in opere, perdendo una grande opportunità per rigenerare parte del patrimonio edilizio nazionale e il relativo impatto economico che ne conseguirebbe. Perciò il grande interrogativo è se il potere d'acquisto della popolazione italiana tra due o tre anni rimarrà invariato a fronte di un aumento dei costi lungo tutta la filiera immobiliare e della discrepanza tra domanda e offerta che caratterizza l'attuale contesto di mercato.

*presidente di Bluestone

Rigenerazione urbana e PNRR: quali opportunità per Milano e l'esempio di SeiMilano in Zona 6

DI EDOARDO DE ALBERTIS*

Con Porta Nuova e Citylife, Milano è stata protagonista di due dei più grandi interventi di riqualificazione, a livello europeo, degli ultimi decenni; oggi il recupero degli ex scali ferroviari coinvolge una superficie di oltre un milione di metri quadri, mentre nell'area dove si è svolta Expo 2015 sta prendendo vita la città del domani. Proprio per accompagnare Milano verso il futuro, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio che ha fra i suoi obiettivi per il 2030 la realizzazione di una città green, inclusiva, sviluppata in maniera consapevole intorno alle necessità dei suoi abitanti. La ripartenza di Milano, intesa in termini non solo economici, ma anche sociali ed ambientali, passa dunque anche attraverso la rigenerazione urbana, e il PNRR, che la cita esplicitamente nella "Missione 5", rappresenta da questo punto di vista un'opportunità unica.

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha assegnato alla Lombardia circa 393 milioni di euro nell'ambito del PinQua (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare), e circa 253

milioni di euro per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. Milano ha ottenuto un finanziamento di quasi 100 milioni per un progetto pilota di riqualificazione e rigenerazione del tessuto abitativo nei quartieri periferici che rigarderà in particolare le zone di Lorenteggio, Giambellino, San Siro. Come ha dichiarato il ministro delle Infrastrutture Enrico Giovannini, "le persone sono al centro del PNRR": intervenire in quei territori dove il disagio socioeconomico è più evidente significa non solo ridisegnare la geografia della città recuperando le aree abbandonate e ricucendo il tessuto urbano per avvicinare centro e periferie, ma anche e soprattutto realizzare, senza ulteriore consumo di suolo, edifici e quartieri sicuri, rispettosi dell'ambiente e a misura di persona, in un'ottica di costruzione di comunità.

Gli investimenti previsti nel PNRR possono dare concretamente un nuovo impulso al cambiamento del volto della Milano post-Covid: penso ad esempio al progetto della "città in 15 minuti", nella quale gli spazi urbani sono riorganizzati per consentire ai cittadini di raggiungere a piedi, in un quarto d'ora, tutti i servizi necessari per vivere, dando vita a una città policentrica.

Una visione in linea, oltre che con il progressivo spostamento degli abitanti dal centro alle zone semicentrali o periferiche evidenziato dal mercato immobiliare milanese, anche con le nuove esigenze dell'abitare che l'esplosione della pandemia ha fatto emergere: appartamenti più grandi e più luminosi, dotati di spazi esterni (dal giardino privato o condominiale al terrazzo e al balcone), in zone che dispongono di un'efficiente rete di servizi e negozi e ben collegate con il centro grazie al trasporto pubblico.

SeiMilano, il progetto che stiamo realizzando su un'area di oltre 300.000 mq nelle immediate vicinanze della metro Bisceglie e che sarà completato entro il 2024, sembra avere anticipato queste necessità. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo quartiere mixed use (residenziale, commerciale e direzionale) con circa 1.000 residenze, in edilizia libera e convenzionata,

30.000 mq di uffici e circa 10.000 mq destinati alle attività commerciali di vicinato, inserito in un parco attrezzato e sicuro di 16.000 ettari con aree per lo sport e il gioco per i bimbi, piste ciclabili, orti urbani e aree cani. Una vera e propria città giardino, con spazi comuni condivisi, nella quale sorgeranno anche un asilo e scuola materna ed un centro polifunzionale, destinato in parte ai servizi sociali del Comune ed in parte a funzioni collettive. Coniugare qualità architettonica, attenzione al verde, sostenibilità, accessibilità, inclusione sociale e territoriale ha sempre rappresentato una sfida per le società di sviluppo immobiliare, gli architetti e i progettisti; una sfida che il PNRR rilancia attraverso le diverse linee guida alle quali tutti, d'ora in poi, dovremo allinearci, per far sì che Milano continui sempre più ad essere un "laboratorio di creatività" in grado di attrarre investimenti.

*ceo borio mangiarotti spa

Nuovi orizzonti di pianificazione urbana, tra attenzione all'Uomo e visioni di sviluppo sostenibile

DI MASSIMO ROJ*

La riqualificazione e la rigenerazione urbana sono da tempo al centro del dibattito pubblico in tutta Europa e in Italia. La pandemia ha senza dubbio amplificato l'attenzione su questi temi, sollevando dubbi e perplessità sugli attuali sistemi urbani e sulle risposte che questi danno alle effettive necessità ambientali e sociali.

Oggi più che mai, la rigenerazione urbana offre un'opportunità unica per le nostre città di essere ripensate e anche riprogettate in parte, in modo da offrire migliori opportunità e una migliore qualità della vita alle persone che vi abitano.

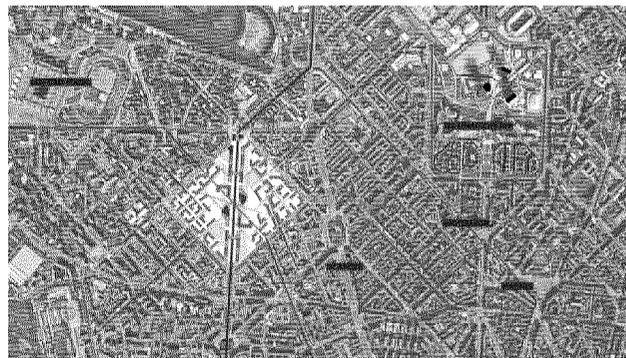
In questo senso la rigenerazione urbana deve essere un attivatore di profondo cambiamento, che non si limiti al solo aspetto architettonico, ma che tocchi la collettività, generando un nuovo senso di identità e vivibilità, agendo sulla dimensione sociale, economica e ambientale.

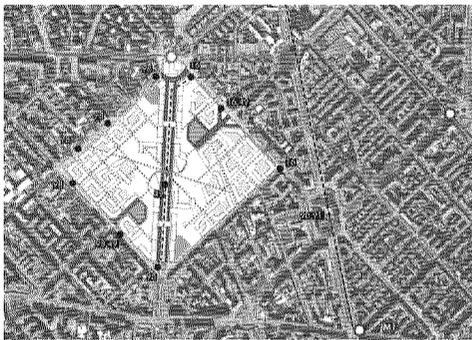
L'obiettivo a cui tendere è (ri)scoprire e promuovere una dimensione umana e umanocentrica, dove, auspicabilmente, la comunità sia realmente il perno nevralgico.

In questo processo, la progettazione e soprattutto l'innovazione hanno un ruolo determinante: innovazione nella visione, innovazione nel processo, innovazione negli strumenti e nelle modalità.

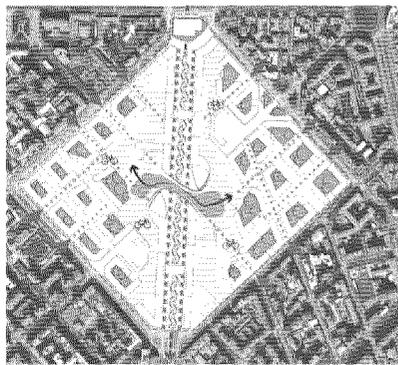
E su questi binari che si innesta la ricerca metodologica sviluppata da Progetto CMR in collaborazione con un team multidisciplinare di professionisti esperti, dall'urbanistica alla sostenibilità, dagli aspetti sociali a quelli normativi e gestionali, con l'obiettivo di indagare un possibile metodo in virtù del quale brani di città, che al momento soffrono di grandi mancanze e difficoltà, possano concretamente rinascere e trasformarsi in poli attivi e nevralgici, inseriti all'interno di un più ampio modello urbano policentrico.

La ricerca punta a definire un vero proprio modus operandi per la rigenerazione urbana, partendo dal recupero dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in ottica architettonica, ambientale e sociale. Il piano prende in considerazione sette ambiti/quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano, per essere poi virtualmente estesa anche ad altre aree che presentano caratteristiche simili in città diverse.





- ZTL / ZONE 30
- Parcheggio pubblico (capacità: 200 - 50.000 mt)
- Accesso pedonale ai "corridoi verdi"
- "Corridoi verdi" (solo pedonale)
- Fermeto autobus esistente



- Corti verdi
- Nuovo piano urbano
- Conversione verde stragoso
- Viale alberato
- Verde lineare
- Corridoi verdi ciclo pedonali
- Accessi pedonali ai corridoi verdi

Leggendo la "Relazione Generale: Milano 2030 - Visione, Costruzione, Strategie, Spazi" del nuovo PGT di Milano, si indica come "densificazione selettiva" quello strumento per "valorizzare le sue identità a partire dalle specificità ambientali, economiche e sociali".

Si legge infatti che "La Milano del futuro vuole rigenerarsi per crescere in maniera consapevole, nel segno della qualità urbana e territoriale costruita attorno a comunità coese, servizi alla persona diffusi ed efficienti, spazi pubblici riconosciuti, sicuri e fruibili, servizi di mobilità che garantiscono l'accessibilità a tutti i quartieri."

In quest'ottica, densificare acquisisce l'accezione di una strategia migliorativa che, attraverso un'attenta riqualificazione, vuole dar vita ad una nuova visione ur-

bane e arricchire il mix funzionale, residenze, uffici, commercio, artigianato; significa migliorare il patrimonio edilizio pubblico, mantenendone le quantità esistenti; significa aprire ad una integrazione sociale eterogenea, evitando la creazione di ghetti; significa migliorare la mobilità, aprendo a zone pedonali più ampie e ben servite dal trasporto pubblico.

Seguire questo percorso significa migliorare le condizioni di vita delle persone, in maniera sostenibile e attenta.

Il risultato a cui tendere, per Milano e non solo, è la creazione di un modello di "città policentrica", formata da distretti autosufficienti e ben collegati tra loro.

L'idea che viene proposta è quella di un sistema organico abitativo che possa dialogare con la metropoli, garantendo autonomia nei servizi e diventando un luogo di permanenza durante tutte le fasi della

giornata. I quartieri milanesi individuati nella proposta sono stati costruiti per lo più a cavallo tra le due guerre o nell'immediato Dopoguerra, con materiali spesso scadenti e tecniche costruttive superate. Questi quartieri richiedono oggi cospicui

interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute alla carenza di servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo, però, si tratta di aree già interessate da numerosi collegamenti infrastrutturali con il resto della città, e per questo presentano un forte potenziale di sviluppo.

Partendo da questi presupposti, la proposta inverte la principale linea di intervento seguita finora, giudicando non più sufficiente - oltre che economicamente svantaggioso - il semplice risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente. Si propone quindi una diversa parola d'ordine: densificazione.

Ovvero, progettare "verso l'alto" la trasformazione dei quartieri in esame, andando incontro alle esigenze di equità e accessibilità lasciate insoddisfatte dallo sviluppo orizzontale dell'edilizia popolare di settant'anni fa. Nell'ambito del documento metodologico, attualmente al vaglio di diverse Amministrazioni Comunali, è stato scelto come ipotesi pilota il quadrilatero intorno a Piazzale Selinunte, nel quartiere San Siro a Milano, un complesso

di edilizia popolare costruito tra il 1935 e il 1947. Attraverso tre fasi di intervento, si propone di trasformare radicalmente l'aspetto del quadrilatero: non più una serie di edifici bassi disposti a "filare", ma più nuclei disposti attorno ad aree verdi comuni. Secondo l'ipotesi, in questo modo è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo del 16% la superficie coperta e decuplicando il verde fruibile.

La proposta trasforma radicalmente il quartiere, ricucendolo finalmente con il resto del tessuto urbano grazie alla realizzazione di edifici nuovi, performanti ed efficienti, ma soprattutto attraverso l'inserimento di funzioni pubbliche che riattivano la socialità e che al momento sono quasi del tutto assenti.

Il ventaglio di tipologie architettoniche proposte, che vanno dagli edifici a corte a quelli a torre e in linea, vogliono promuovere nuove forme di mixité come fonte di integrazione e sviluppo sociale, senza dimenticare la storia e la tradizione milanese. La sostenibilità ambientale è un altro principio fondante della proposta: attraverso una combinazione di strategie attive e passive, combinate con una pianificazione attenta delle soluzioni di mobilità, permettono di dar vita ad un quartiere autosufficiente e a zero emissioni di anidride carbonica nell'ambiente. La ricerca, un piano ambizioso, dimostra la possibilità di far correre sullo stesso piano rigenerazione urbana, sociale e ambientale, lasciandosi alle spalle modelli insediativi ormai superati, a costo zero per l'amministrazione pubblica.

**architetto, fondatore di progetto emr*

PNRR, una grande opportunità per riqualificare gli stadi

DI GIOVANNI GIACOBONE*

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza costituisce un'occasione eccezionale anche per riqualificare gli stadi.

Ne è convinta Lega Pro, che sta lavorando ad un progetto nel quale gli stadi saranno protagonisti di una nuova centralità urbana: stadi non solo con standard più innovativi e funzionali alle esigenze dei tifosi ma soprattutto in grado di essere parte attiva e dialogante con il tessuto sociale del territorio.

Il progetto ha mosso i primi passi da uno studio realizzato dalla nostra società Sportium, che fa parte del Gruppo Progetto CMR, presentato durante un webinar organizzato da Lega Pro, in collaborazione con I-Com.

Lo studio ha restituito un dato su tutti: 70 anni è l'età media degli stadi nei quali giocano le squadre della Serie C. Si tratta di impianti con capienza variabili, dai 1.500 posti ai 58mila, dotati di standard qualitativi e livelli di manutenzione giudicati tra il buono il sufficiente ma carenti dal punto di vista dei servizi complementari alle attività sportive.

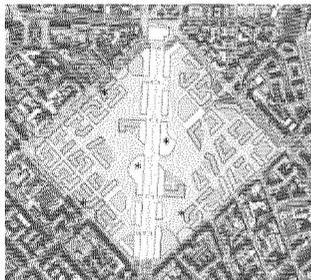
Lo studio di Sportium è andato anche oltre, avendo tracciato un

Piano per lo sviluppo innovativo e strategico delle infrastrutture sportive.

Il Piano, che incrocia gli obiettivi indicati dal Recovery Plan, prende le mosse da una intuizione: lo sviluppo degli stadi deve riguardare non soltanto gli aspetti prettamente agonistici ma deve saper accompagnare la rivoluzione verde e la transizione digitale nonché saper rispondere ai nuovi bisogni sociali.

Ecco allora che gli stadi potrebbero essere riqualificati anche per concorrere alla riduzione dei consumi energetici, per promuovere una gestione più efficace dei rifiuti, per limitare il consumo di acqua potabile. Senza contare l'incentivo alla mobilità sostenibile. E ancora, gli stadi potrebbero contribuire alla prima missione "Digitalizzazione, Innovazione e Cultura" diventando piattaforme in grado di erogare servizi digitali, più intelligenti e interconnesse con le smart city.

Ma è soprattutto l'aspetto sociale a fare da traino per Lega Pro, quello che nel PNRR viene definito con i termini "coesione e inclusione". Sì, perché lo sport può essere uno straordinario strumento di coesione sociale, di lotta alle discriminazioni e di attenzione alle categorie più deboli.



bana e sociale. Densificare significa innanzitutto risparmiare sul consumo di suolo; significa ricavare nuovi spazi per aree verdi comuni, parchi e giardini; significa creare servizi e infrastrutture al quartiere, negozi, presidi medici, scuole, aree sportive; significa miglio-

giornata. I quartieri milanesi individuati nella proposta sono stati costruiti per lo più a cavallo tra le due guerre o nell'immediato Dopoguerra, con materiali spesso scadenti e tecniche costruttive superate. Questi quartieri richiedono oggi cospicui

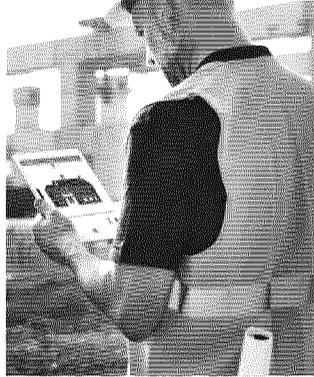
DOSSIER PNRR

Inuovi stadi sarebbero più attrattivi anche per i disabili, non solo nelle vesti di spettatori ma anche di soggetti praticanti l'attività sportiva. Non meno importante il tema della sicurezza degli impianti in occasione degli eventi sportivi; grazie all'utilizzo delle nuove tecnologie, sarà favorita l'eliminazione delle barriere fisiche che oggi circondano gli stadi, rendendoli maggiormente permeabili e connessi al tessuto urbano circostante e realmente inclusivi.

D'altronde è lo stesso studio di Sportium a ricordarci che gli investimenti nell'impiantistica sportiva generano un ritorno sociale ed economico sia nel breve sia nel lungo periodo. I benefici si riscontrano immediatamente quando l'impianto entra a regime: maggiore attrattività

del quartiere, volano per la riqualificazione delle aree limitrofe e per la nascita di nuovi servizi. Lega Pro sta ora dialogando con le amministrazioni locali perché il programma possa diventare esecutivo. Sono infatti i Comuni ad essere proprietari degli impianti e il loro coinvolgimento è fondamentale per poter avviare un cambiamento sotto la spinta europea del Recovery Plan. Senza contare il ruolo chiave che nella partita giocano il Governo, i Ministri e le istituzioni sportive, da FIGC all'ICS. Il rilancio delle infrastrutture, una rete estesa su tutto il territorio del nostro paese, sarà anche il volano per lo sviluppo futuro dello sport italiano.

*consigliere delegato e Christian Recalcati, managing director Sportium



Utilizzando sistemi avanzati di questo tipo, infatti, è possibile uniformare i processi e condensare tutti gli strumenti di comunicazione generalmente utilizzati inter partes in uno solo, efficientando costi e tempistiche e contribuendo ad aumentare il livello qualitativo dei cantieri. Ma non solo: con una digitalizzazione del settore si andrebbe incontro anche a una svolta dal punto di vista legale. Salvando tutte le informazioni sui progetti in cloud, infatti, queste rimangono per sempre patrimonio dell'edificio o dell'opera, tutelando tutte le parti coinvolte nel caso in cui dovessero incorrere in contestazioni (ed evitando loro cause per centinaia di migliaia di euro). Ecco dunque che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) costituisce un'opportunità da cogliere appieno, considerato che quasi la metà dei fondi sono de-

stinati al settore immobiliare. Secondo una recente rilevazione di ANCE, presentata in occasione dell'ultimo Think Thank organizzato da The European House - Ambrosetti assieme a Bticino, circa 107,7 miliardi di euro del PNRR saranno investiti nel settore delle costruzioni e nella filiera allargata, che corrispondono a circa il 48% dei fondi complessivi del Piano, il dato più alto tra tutti i settori.

Inoltre l'Italia è il Paese dell'Unione Europea che destinerà la quota maggiore di fondi a questo comparto (oltre il doppio rispetto a Germania e Francia, che investiranno nel settore rispettivamente il 23% e il 21% dei finanziamenti ricevuti).

Questi dati confermano la rilevanza a livello nazionale di costruzioni e immobiliare, che costituiscono una fetta fondamentale del settore secondario e che, secondo un recente rapporto di Confedilizia e Aspesi, rappresentano il 30% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base, oltre a pesare per la stessa percentuale su occupazione, valore aggiunto e PIL.

Occorre però intervenire al più presto perché pubblico e privato si adoperino per investire nella trasformazione digitale del comparto, storicamente lento e restio ai cambiamenti e ancora legato a processi tradizionali e ormai superati, con l'obiettivo di beneficiare al meglio dei fondi del PNRR e fare da volano alla ripresa di un settore che presenta margini di crescita.

*Country Manager Italy di PlanRadardi, **Country Manager Italy di PlanRadar

PNRR: un'occasione per digitalizzare il settore delle costruzioni

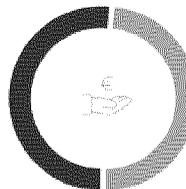
DI AXEL BACCARI*
AXEL BACCARI**

Secondo gli ultimi dati ISTAT, nel terzo trimestre del 2021 gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà) registravano un +8,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, confermando un trend positivo di graduale ripresa del settore. Lo dimostra anche l'ultimo rapporto «Edilizia Flash» di ANCE diffuso a febbraio.

Il 90% dei cantieri in Italia, però, opera ancora oggi in maniera tradizionale: planimetrie cartacee, email, file excel e gruppi whatsapp sono solo alcuni degli strumenti utilizzati su base quotidiana da tutti i professionisti che lavorano nella filiera dell'immobiliare. Ne consegue che tutti gli "attori" coinvolti in un progetto, dagli sviluppatori agli architetti, dai geometri a tutti i professioni-

sti interni alle aziende o di società terze, parlino tutti lingue diverse: una mole di informazioni e dati viaggiano dunque su più strumenti all'interno del singolo cantiere, oltre a essere veicolate da più persone e con tempi differenti, contribuendo a rallentare sempre di più tutta la catena del valore. La maggior parte delle pmi del settore immobiliare ha manifestato perciò la necessità di un cambiamento nel modo di lavorare, e la pandemia ha dato una forte spinta alla digitalizzazione: a fine 2020, infatti, il governo italiano ha previsto la possibilità per le imprese di detrarre il 20% dei costi sostenuti per investimenti in software in cloud come quello di PlanRadar per il 2021 e il 2022 (L. 178/2020), riconoscendo di fatto il gap tra la necessità di riqualificare al più presto del patrimonio edilizio nazionale e la scarsa digitalizzazione del comparto immobiliare, che è causa di numerosi rallentamenti all'interno della filiera.

Quota di risorse del PNRR destinate al settore dell'edilizia (€ miliardi)



€107,7 miliardi* dedicati al settore delle costruzioni e la filiera allargata

ANCE stima che circa il 48% degli investimenti del PNRR riguarda le costruzioni, il dato più alto tra tutti i settori. All'interno dell'UE, l'Italia è il Paese che destina la quota maggiore dei fondi al settore delle costruzioni, oltre il doppio rispetto a Germania (23%) e Francia (21%).

PNRR e rigenerazione urbana: il ruolo degli investitori istituzionali

DI STEFANO DISTILLI*

Immaginare le città e gli spazi urbani del futuro non rappresenta più solo un esercizio di fantasia e di utopia, mirato a un orizzonte indistinto. Le profonde trasformazioni che erano già in atto e che hanno subito una accelerazione improvvisa e imprevedibile dalla pandemia e dai radicali cambiamenti che ne sono derivati rispetto ai concetti di "casa", "ufficio", "spazi pubblici", impongono di ripensare da subito i modelli, i principi e i requisiti ai quali le città dovranno adeguarsi per essere attrattive e in linea con i nuovi standard di vivibilità che stanno emergendo in tanti ambiti della nostra vita. Non è più, quindi, solo il tempo di immaginare, ma è il momento giusto, il contesto ideale in cui cominciare a progettare concretamente e realizzare, potendo anche contare su importanti risorse e competenze da met-

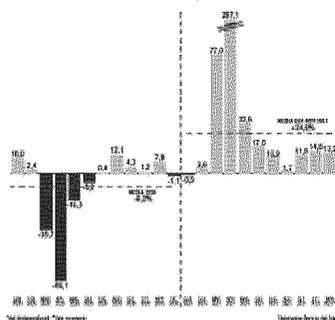
tere in campo, alle quali però è indispensabile abbinare una progettualità consapevole e una programmazione attenta degli interventi da effettuare. Il PNRR rappresenta certamente un'opportunità che ci potrà consentire di proseguire e diffondere i percorsi già avviati in alcune zone del Paese, ancora troppo limitate e concentrate, verso la trasformazione di aree urbane in un'ottica di recupero secondo criteri di sostenibilità e vivibilità da un punto di vista ambientale, economico e sociale.

E le Casse di previdenza privatizzate, per vocazione e in linea con la propria mission istituzionale che, nelle scelte di gestione dell'asset allocation, è rappresentata dal garantire la sostenibilità finanziaria di lungo periodo a tutela del patrimonio degli iscritti e delle prestazioni da erogare, non possono che essere sensibili ed assumere un ruolo di primo piano in tali processi e in questa importante opportunità per il sistema Paese.

Produzione nelle costruzioni

Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*

L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a novembre 2021 prosegue nel suo percorso di crescita, con un ulteriore e significativo aumento del +13,2% rispetto allo stesso mese del 2020. Questo risultato rafforza e consolida la ripresa che si sta manifestando in questi mesi con tassi di crescita a doppia cifra, rilevanti solo dal mese di agosto che ha visto crescere la produzione con un incremento più contenuto (+1,7% rispetto agosto 2020). Nel complesso, i primi undici mesi del 2021, chiudono in positivo, registrando un aumento del +9,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

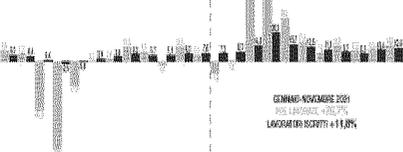


Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

ORE LAVORATE LAVORATORI ISCRITTI

ANNO 2020 ORE LAVORATE: -0,5% LAVORATORI ISCRITTI: +3,7%



Novembre 2021 registra ulteriori e robusti incrementi rispetto allo stesso mese del 2020 sia nel numero di ore lavorate sia nel numero di lavoratori iscritti, pari rispettivamente, al +14,9% e al +12%. Nel complesso, i primi 11 mesi dello scorso anno, segnano una crescita tendenziale del +26,7% nel numero di ore lavorate e del +11,8% per i lavoratori iscritti.

Fonte: Istat (dati ISTAT) per il 2020 e il 2021. I dati sono riferiti al mese precedente. *Variazioni mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Allo stesso tempo, è evidente la sensibilità crescente da parte degli investitori istituzionali nei confronti delle tematiche relative a una crescita sostenibile e ai criteri ESG, testimoniata anche dai dati dell'ultimo Rapporto Adepp, l'associazione che riunisce gli enti di previdenza privata, che evidenziano rispetto agli investimenti come, già a fine 2019, gli impieghi in strumenti che rispondevano ai criteri ESG erano pari a circa 8 miliardi di euro, con un trend di progressiva e forte crescita, che in alcuni casi li ha portati ad attestarsi su percentuali ormai pari all'80% del capitale investito.

Se rivolghiamo, inoltre, l'attenzione alla quinta missione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, ovvero quella dedicata a inclusione e coesione sociale, nell'ambito della quale evidentemente si pongono anche i progetti di finalizzati alla rigenerazione urbana, questa rappresenta un'opportunità sotto diversi punti di vista anche rispetto al nostro ruolo di investitori istituzionali. In ottica prospettica potrà costituire il presupposto per incrementare la quota di investimenti in operazioni immobiliari e infrastrutturali mirate al recupero e alla riqualificazione delle aree urbane, tipicamente attraverso progetti gestiti e realizzati da fondi specializzati, come per esempio nel caso già avviato del Coima Esg City Impact Fund, al quale come Cassa Dottori Commercialisti abbiamo aderito.

Focalizzandosi tipicamente su aree che necessitano di una radicale trasformazione e di un nuovo ruolo e un'utilità collettiva all'interno di un tessuto urbano, le operazioni di questo tipo sono finalizzate a ripensare e dare nuova vita a quartieri e agglomerati urbani, rinnovandone le infrastrutture e i servizi per offrire una maggiore vivibilità e un benessere sempre più diffuso alla comunità locale.

no a stimolare lo sviluppo di quei territori, andando a incidere sul tessuto imprenditoriale locale come volano per l'economia reale, con un ritorno importante anche in termini di opportunità consulenziali per quei professionisti che, come nel caso dei dottori commercialisti e di tante altre specializzazioni, possono fornire un supporto fondamentale e avere un ruolo operativo nella realizzazione dei progetti, in tutte le diverse fasi.

Quello che ne può conseguire, quindi, è una sorta di vero e proprio circolo virtuoso che, mettendo anche a frutto e valorizzando una quota parte del patrimonio dei nostri iscritti in termini di redditività e di stabilità prospettica, permette anche di incrementare il supporto da parte degli enti come il nostro sia alla crescita e trasformazione del sistema Paese, che all'evoluzione della platea professionale di riferimento in termini reddituali e andando a stimolare e alimentare opportunità di lavoro nei diversi territori.

Allo stesso tempo contribuisce un'altra prospettiva offerta dall'auspicato avvio di questo "circolo virtuoso" si lega a una delle strategie che la nostra Cassa, così come altre, sta cercando di mettere in atto nel rivestire un ruolo, quanto mai importante, nel sostenere, ad esempio attraverso gli incentivi alla specializzazione e/o alle aggregazioni inter e intra-professionali, la crescita di competenze dei nostri iscritti, dei dottori commercialisti che, mai come ora ed anche in relazione a queste tematiche, avranno l'opportunità di misurarsi con cam-

pi specialistici molto diversi, innovativi, superando i limiti della consulenza "tradizionale", dalla contabilità alla gestione "ordinaria", per configurarsi sempre più come consulenti per la crescita delle aziende loro clienti e dei territori nei quali operano. Altro campo in cui il PNRR rappresenta uno stimolo importante è quello della riqualificazione energetica degli edifici secondo standard sempre più elevati di efficienza e sostenibilità, per la quale, nell'ambito della seconda missione "Rivoluzione verde e transizione ecologica" vengono stanziati oltre 15 miliardi di euro.

Anche in questo ambito Enti come il nostro possono e debbono certamente ricoprire un ruolo importante, potendo contare per esempio nel nostro caso su un patrimonio immobiliare detenuto direttamente composto da 36 immobili dislocati sul territorio nazionale, prevalentemente nelle regioni centro-settentrionali del Paese, per una superficie lorda complessiva pari a 259mila metri quadrati e un valore di mercato di circa 326,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020, nonché su una significativa componente del patrimonio immobiliare investita in fondi di real estate che saranno impegnati, in linea con gli indirizzi generali, in operazioni di riqualificazione dei propri portafogli di immobili.

Del nostro patrimonio fanno parte anche edifici che testimoniano l'impegno portato avanti negli anni in un'ottica di riqualificazione e valorizzazione immobiliare di spazi con un importante valore intrinseco e nell'ambito del tessuto urbano, come nel caso della sede di Cassa Dottori Commercialisti a Roma all'interno del complesso dell'ex stabilimento del birrificio Peroni di Roma che rappresenta un'operazione di recupero di un prezioso esempio di archeologia industriale.

L'auspicio ulteriore, quindi, non può essere che, tanto per le opere di rigenerazione urbana, così come per quelle di riqualificazione in chiave sostenibile del patrimonio immobiliare diretto portate avanti da enti istituzionali come il nostro, si possano prevedere benefici in linea con il quadro di agevolazioni previste per questo tipo di interventi. Tra i "ritocchi" necessari, il primo e più importante riguarda la riformulazione dei livelli di imposizione fiscale previsti per gli investimenti e le operazioni finanziarie e immobiliari realizzate dalle Casse nell'ambito della propria attività di gestione istituzionale dei patrimoni, che ancora oggi sono sottoposti a una tassazione sui rendimenti e rendite, sia appunto di natura mobiliare che immobiliare, totalmente assimilabile a quella che si applica nel caso di soggetti che hanno un profilo speculativo.

Siamo infatti convinti che basterebbero pochi cambiamenti rispetto all'attuale regime di tassazione sugli investimenti per favorire ulteriormente il coinvolgimento di player istituzionali in operazioni di recupero e valorizzazione come queste che, oltre a essere utili in termini di diversificazione degli impieghi del patrimonio, permettono loro di sostenere concretamente asset strategici per il Paese contribuendo alla riqualificazione del territorio e alla ripresa economica complessiva.

*Presidente Cassa Dottori Commercialisti

Recovery: cosa cambia per chi cerca casa, mutui agevolati e sostegno ai giovani

DI ANTONIO FERRARA*

Sono i giovani e le categorie più "fragili" i protagonisti delle nuove disposizioni in materia di mutui. Già durante la prima presentazione del PNRR, il presidente del Consiglio Mario Draghi dichiarò che si sarebbe impegnato al fine di rendere l'accesso al credito più facile per gli under 36.

Viene così lanciato lo scorso luglio, nel Decreto Sostegni Bis, il cosiddetto bonus under 36, ora prorogato sino al prossimo 31 dicembre, una manovra da 1,35 miliardi volta a favorire l'acquisto di nuove abitazioni da parte dei giovani che potranno beneficiare della totale esenzione del pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. In caso di acquisto soggetto a IVA, al contribuente verrà riconosciuto un credito d'imposta che potrà essere, ad esempio, utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi nella prima dichiarazione presentata, subito dopo il perfezionamento dell'acquisto della casa. Viene inoltre riconosciuta l'esenzione dell'imposta sostitutiva dovuta per i finanziamenti erogati per l'acquisto dell'abitazione. L'insieme di tutte queste agevolazioni sta dando e darà uno stimolo significativo alla richiesta di mutui, da parte di una fascia d'età che fino a oggi era rimasta la più esclusa dal mercato del credito, nonostante paradossalmente ne fosse la più bisognosa.

A queste agevolazioni si aggiunge poi la garanzia Consap, ovvero il Fondo di garanzia mutui per la prima casa (il cosiddetto Fondo Prima Casa), istituito nel dicembre 2013 e prorogato fino al 31 dicembre 2022 con la legge n. 234 del 30 dicembre 2021. Da definizione di Consap stessa "il Fondo permette di agevolare il rapporto tra il cittadino e la banca offrendo una garanzia pubblica, con controgaranzia dello Stato, sul mutuo per l'acquisto della prima casa. Consap si occupa della gestione del Fondo e della valutazione del rispetto dei requisiti per l'accesso al Fondo, relativamente alle domande pervenute dai soggetti finanziatori". La garanzia Consap è stata recentemente estesa sino alla copertura dell'80% del finanziamento bancario, anche con richieste di finanziamento che possono coprire l'intero costo dell'abitazione, ed è valida sia per i lavoratori autonomi sia per i dipendenti, oltre a essere stata estesa ai precari a cui era precedentemente vietata. Anche questa iniziativa va a favore dei soggetti più deboli, dando finalmente la possibilità, a chi non possiede un contratto di lavoro a tempo indeterminato, di accedere a un mutuo. Dopotutto, anche il settore del credito deve adeguarsi ai mutamenti della società, del mondo del lavoro, delle abitudini.

Ricordiamo che sono ritenuti soggetti prioritari per accedere al Fondo Garanzia Prima Casa Consap le giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni), single con figli minori, giovani di età inferiore ai 36 anni con ISEE inferiori ai 40mila euro e conduttori di case popolari.

Viene inoltre garantito ai mutuatari un tasso calmierato. Difatti, il

TAE (il tasso che indica l'effettivo costo del finanziamento, comprendendo oltre agli interessi pagati anche le spese accessorie quali ad esempio perizia, assicurazioni, spese incasso...) non potrà superare il TEG (tasso effettivo globale) rilevato trimestralmente da Banca d'Italia. Occorre ricordare che il limite dell'importo di mutuo garantito da garanzia Consap è pari a 250.000 euro.

Gli effetti del Decreto Sostegni Bis hanno dato un forte impulso alle compravendite nel 2021, non vi sono ancora i dati definitivi riguardo al numero delle transazioni ma supereremo quasi sicuramente quota 700 mila.

Le richieste di mutui da parte di soggetti sotto i 36 anni hanno rappresentato quasi il 50% del mercato nella seconda metà dell'anno, a dimostrazione del fatto che gli incentivi hanno avuto gli effetti sperati con una ricaduta ben più ampia di quanto forse ci si aspettasse.

Gli scenari in questo 2022 continuano a essere estremamente positivi: nonostante l'incremento del costo del denaro registrato in questa prima parte dell'anno, i prezzi delle abitazioni hanno avuto un lieve incremento nelle grandi città, con Milano, che fa mercato a parte, che ha avuto una crescita più sostenuta. Gli incentivi legati all'Ecobonus continueranno a dare spinta alle unità da ristrutturare per le quali, da qualche anno, i maggiori istituti di credito hanno costruito dei prodotti dedicati che arrivano a coprire il 100% del costo della riqualificazione dell'immobile.

Non mancano inoltre prodotti di mutuo che premiano gli acquisti green: difatti, per tutte le operazioni su immobili in classe energetica A, i mutuatari ricevono uno sconto sul tasso tra i 10 e i 20 punti base.

Per dare una panoramica della situazione attuale dei mutui in Italia, concludiamo con qualche numero: nel primo semestre 2021, il ticket medio delle richieste di mutuo per acquisto abitazione è stato di 145.739 euro, tendenzialmente in linea con il 2020 (fonte: mutui-SL.it). Analizzando gli ultimi dati forniti da Bankitalia (giugno 2021), a livello di durata prevalgono i mutui di 25-30 anni, che coprono il 73% delle richieste. In linea con le altre fonti istituzionali, infine, si registra una prevalenza per il tasso fisso pari al 94% delle richieste.

Le richieste di mutuo al di sotto dei 100.000 euro sono cresciute, arrivando a pesare il 40% del totale, rispetto a una quota del 20% nel 2020.

Quelle dai 101.000 ai 150.000 euro sono diminuite arrivando a pesare il 36%. Crescono, invece, le richieste di finanziamento di importo tra 151.000 e i 200.000 euro, passando dal 14% del 2020 al 24% del primo semestre 2021. In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la provincia di Milano (15%), seguita da Roma (11%) e Torino (7%). Per quanto concerne il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei dipendenti privati, pari al 68%, anche se crescono in termini relativi i richiedenti con partita Iva.

*amministratore delegato Monety (Gruppo Gabetti)

L'importanza dei parametri ESG nel real estate e i fondi per la sostenibilità proveniente dal PNRR

DI PIERCARLO ROLANDO*

Il mix di domanda di mercato, cambiamento climatico, crescente urbanizzazione e requisiti di performance finanziaria supporta una buona correlazione tra investimenti ESG e immobili. Con la sigla ESG (Environmental, Social e Governance) si intendono tutte le attività legate all'investimento responsabile che perseguono gli obiettivi tipici della gestione finanziaria, tenendo in considerazione aspetti di natura ambientale, sociale e di governance. Viene quindi chiamato rating ESG il giudizio che indica la solidità di un titolo, una società, di un fondo ma anche di un progetto immobiliare o edificio, dal punto di vista però ambientale, sociale e di governance. Focalizzandoci nell'ambito dell'edilizia, è chiaro come il settore vada a impattare sull'ambiente e sullo sviluppo sostenibile. In Europa gli edifici e il settore delle costruzioni sono responsabili del 36% delle emissioni annuali di CO₂, del 40% del consumo di energia, del 50% delle estrazioni di materia prime e del 21% di acqua potabile, interessando ben 18 milioni di posti di lavoro ("Global Status Report 2018. Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector" Nazioni unite per l'ambiente e Agenzia internazionale per l'energia). In tale contesto, si sta registrando un'evoluzione verso un approccio etico e multidisciplinare all'investimento immobiliare, come confermato dal crescente interesse degli investitori per i Real Asset (titoli immobiliari, delle infrastrutture e delle materie prime) e la nascita di nuovi strumenti di investimento come i Social Impact Bond, uno strumento finanziario che non nasce per favorire la speculazione, ma per promuovere l'innovazione sociale. Al giorno d'oggi, molti investitori riconoscono che le informazioni ESG sono fondamentali per comprendere la missione, la strategia e la qualità della gestione delle società immobiliari. Invece di limitarsi a prevenire le perdite legate al clima, i professionisti del settore immobiliare stanno ora spostando la loro attenzione su come generare profitti utilizzando un approccio più responsabile. Infatti, l'ESG copre un ampio spettro di questioni che, sebbene non facciano tradizionalmente parte dell'analisi finanziaria, possono tuttavia avere rilevanza finanziaria. Precisando che le disposizioni in merito ai fondi per la sostenibilità destinati dal PNRR al settore del real estate sono in continua evoluzione e cambiamento, sicuramente il particolare momento storico ha accelerato l'urgenza di assicurare quello sviluppo, cosiddetto sostenibile, che già nel recente passato si andava affermando nelle agende politiche. Lo stanziamento dei fondi straordinari per la ripresa post-crisi è guidato proprio dai principi di sviluppo che si vanno sempre più affermando: transizione verde digitale, coesione territoriale e sociale. Da sottolineare inoltre, tra i programmi di punta europei, il "Renovate", che è quello più significativo per il contesto immobiliare, in quanto ha l'obiettivo di raddoppiare il tasso di efficientamento degli edifici entro il 2025. Renovate si riflette nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza tramite le riforme abilitanti in materia di edilizia e urbanistica, e lo stanziamento di quasi 15,5 mld per la sola efficienza energetica e riqualificazione degli edifici pubblici e privati. Risorse

che, secondo le indicazioni dell'Enea, consentono di ristrutturare circa 50mila edifici ogni anno.

In totale, oltre 107 miliardi riguardano direttamente o indirettamente il settore delle costruzioni, secondo stime ANCE. Nell'arco temporale considerato dal Piano (2021-2026), l'effetto combinato derivante dalle risorse finanziarie impiegate e dagli incrementi di efficienza originati dalle riforme, in termini di maggiore valore aggiunto imputabile al settore delle costruzioni e delle infrastrutture immobiliari, è stimato in 6,1 punti percentuali (stime PNRR). Sul fronte della digitalizzazione del real estate (missione uno del PNRR), da sottolineare che la componente 2 della missione 1 del PNRR intende "promuovere l'innovazione e la digitalizzazione del settore produttivo", ad esempio con incentivi agli investimenti in tecnologia, allo sviluppo del 5G, per ricerca e sviluppo, oltre che l'avvio della riforma del sistema di proprietà industriale.

Tali investimenti vedono sullo sfondo la costante crescita e sviluppo del settore PropTech, che ha visto crescere a 184 aziende le aziende operanti nel settore nel 2021, in forte crescita dalle 43 del 2018, secondo un'indagine dell'Italian PropTech Monitor. Un mercato che vede davanti a sé due sfide: la crescita e il consolidamento dell'intero ecosistema italiano dell'innovazione (solo in un ambiente più maturo ci potranno essere cultura, consapevolezza e capitali per affrontare la trasformazione digitale di una industria come il real estate), la seconda sfida riguarda quindi tutti gli operatori della filiera dell'immobiliare, rafforzando e ammodernando anche il settore delle costruzioni, ad esempio.

Accanto agli investimenti e le riforme direttamente imputabili al settore immobiliare e delle costruzioni, il PNRR prevede la messa a terra di investimenti che potranno indirettamente avere un effetto su tali settori. Investimenti che contribuiranno, ad esempio, al rinnovo del 3% annuo del patrimonio immobiliare di ciascun paese, stando agli obiettivi indicati dal Green deal della Commissione Ue. Gli investimenti andranno sia al fronte pubblico, mettendo in testa alle priorità i lavori su scuole e cittadelle giudiziarie, sia a quello privato, tramite ad esempio la conferma del bonus 110 per cento.

Il superbonus, in base all'ultima legge di Bilancio, arriverà infatti fino a tutto il 2025, ma solo per gli edifici condominiali. La rigenerazione urbana, prevista dal PNRR, consentirebbe di progettare immobili moderni e conformi ai criteri ESG, in linea con il quadro dell'Ue per il Green Deal europeo. Secondo una ricerca condotta da Coima, gli investimenti in rigenerazione urbana previsti dal PNRR ammontano a 54,4 miliardi di euro, che salgono a oltre 85 miliardi se si includono anche quelli in infrastrutture (31,5 miliardi).

Inoltre, il PNRR intende promuovere con una serie di agevolazioni la rapida conversione energetica del parco immobiliare, favorendo le riqualificazioni profonde e la trasformazione in "edifici ad energia quasi zero" (nZEB), coerentemente con la strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale.

Infine, il piano prevede l'ammodernamento strutturale e tecnologico del patrimonio immobiliare sanitario, con un investimento di 1,64 miliardi.

*amministratore delegato RLNA Prime Value Services

Il Partenariato pubblico privato (PPP) come strumento di attuazione del Pnrr

DI DAMIANO LIPANTI*

Il Partenariato pubblico privato (PPP) come strumento di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Il PNRR ha canalizzato ingenti risorse economiche a favore dell'Italia al fine di risollevarne l'economia del Paese fortemente provata dalla pandemia. Si tratta di risorse straordinarie e particolarmente generose messe a disposizione del sistema nazionale per dare concreta attuazione alle sei missioni individuate nel PNRR (i.e. digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo).

Oggi più che mai, dunque, l'Italia gode di un'ampia opportunità di spesa; tuttavia, l'ottenimento e/o il mantenimento delle risorse economiche del PNRR necessita del rispetto di un serratissimo cronoprogramma, visto che l'attuale deadline è fissata per la fine del 2026.

Da più parti si invoca, giustamente, un maggiore coinvolgimento dei privati per l'attuazione del PNRR che potrebbe avvenire anche mediante l'utilizzo dello strumento delle Partner Pubblico-Privato (PPP) che consentirebbe il coinvolgimento dei soggetti privati quali parti attive del processo di ristrutturazione economica e sociale, così colmando i limiti organizzativi e tecnici dell'apparato pubblico che oggi, invece, ha un ruolo prioritario e in alcuni casi addirittura esclusivo, attesa la funzione di volano che detto apparato dovrebbe avere per lo sviluppo del Paese nell'ambito delle diverse missioni.

Il PPP, come precisato dalla giurisprudenza amministrativa, è un contratto atipico, più correttamente un fenomeno economico-finanziario, in cui le parti fissano l'assetto dei propri interessi in funzione del conseguimento dell'interesse pubblico individuato; ancorché si tratti di una fattispecie "aperta", in tale tipologia contrattuale rientrano, per espressa previsione normativa, certamente la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche nonché il contratto di disponibilità.

Si tratta di uno strumento innovativo in cui il pubblico e il privato si pongono in termini pressoché paritari.

Il PPP, purtroppo, è ancora scarsamente applicato in ragione, probabilmente, della difficoltà da parte delle Amministrazioni di esplorare con ottimismo e fiducia il "nuovo" e abbandonare il conforto nel consuetudinario utilizzo dello strumento dell'appalto.

In estrema sintesi, i contratti di PPP sono basati sulla responsabilizzazione del privato operatore su cui devono essere allocati i c.d. rischi operativi dell'operazione quali, a seconda dei casi, il rischio di costruzione, il rischio di domanda e il rischio di disponibilità.

Il "rischio" diventa un elemento centrale nella dinamica negoziale del PPP, in quanto la relativa entità non può essere solo nominale, ma deve implicare, da un lato, il pericolo concreto che il privato non riesca a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per lo sviluppo dell'operazione e, dall'altro lato, che il pubblico non sia corra rischi, come ad esempio quelli tipici per il committente nel contrat-

to di appalto. Il trasferimento del rischio in capo all'operatore privato deve essere assicurato per tutta la durata del rapporto, pertanto, il testo contrattuale deve prevedere clausole capaci di assicurare alla Pubblica Amministrazione di monitorare, nella fase esecutiva del rapporto, la corretta allocazione dei rischi.

Il PPP, inoltre, deve essere tale da generare valore per l'Amministrazione: dall'applicazione del modello organizzativo di PPP, la parte pubblica deve poter ottenere un beneficio in termini certi, ampi e non solo economici (a titolo esemplificativo, una migliore allocazione dei rischi operativi, una più rapida prestazione e realizzazione del servizio o dell'opera oggetto del PPP e un incremento dei relativi standard qualitativi).

L'autonomia negoziale del pubblico e del privato, tuttavia, trova un limite nel dovere di concludere un contratto capace di assicurare l'equilibrio economico-finanziario. Ai soli fini del raggiungimento di detto equilibrio, il privato può beneficiare di contributi pubblici, che in ogni caso non possono essere complessivamente superiori al 49% dell'intero investimento.

Il PPP può essere ad iniziativa pubblica o privata e, in questo ultimo caso, sarà l'operatore privato che, di fatto, presenterà una proposta alla Pubblica Amministrazione che può dichiarare di pubblico interesse. In tal caso, la proposta del privato deve essere corredata, in particolare, da uno studio di fattibilità, dalla specificazione delle caratteristiche della gestione del servizio o dell'opera che si intendono prestate o realizzare, dal piano economico finanziario asseverato, nonché una bozza di convenzione.

Senonché, l'utilizzo del PPP in sede di attuazione del PNRR potrebbe risultare, prima facie, tutt'altro che scontato. Il PPP, infatti, nasce essenzialmente per far fronte alla incapacità finanziaria, prima ancora che organizzativa, della Pubblica Amministrazione che, per tutte le suddette motivazioni, è assente nel contesto in esame.

Di tale peculiarità sembra essere consapevole il PNRR che, di fatto, contiene rarissimi richiami al PPP, uno dei quali, tuttavia, si rivela assolutamente risolutivo.

La parte IV del PNRR, dedicata all'analisi macroeconomica, nell'evincere gli impatti delle misure di sostegno sulla crescita del Paese, prudenzialmente omette di includere nella valutazione gli effetti legati all'apporto di eventuali capitali privati trattati dal PNRR, ma, allo stesso tempo, ammette apertamente che gli stessi potrebbero avere un vero e proprio "effetto leva".

In altri termini, l'intervento privato finirebbe con l'amplificare i benefici legati allo sviluppo dei progetti PNRR consentendo una crescita del sistema Paese ulteriore rispetto a quella prevista già solo sulla base dell'apporto pubblico.

Lo strumento del PPP, per essere legittimamente calato all'interno della dinamica del PNRR - peraltro astrattamente ipotizzabile già nei Bandi PNRR "Ecosistemi per l'innovazione", "Energia", "Infrastrutture tecnologiche", "Nuove scuole", "Parchi e giardini", "Sport a scuola", "Borghi storici", "Studentati", ecc. - dovrà mantenere inalterate le proprie caratteristiche.

Ciò significa, tra l'altro, che il contributo derivante dai fondi del PNRR non potrà essere superiore al 49% del costo complessivo dell'investimento e dovrà essere finalizzato esclusivamente a garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Un'eventuale ulteriore provvista pubblica potrà, se del caso, essere adoperata per remunerare la fase di gestione dei servizi conseguenti alla realizzazione dell'opera progettuale finanziata dal PNRR, eventualmente mediante la previsione di un canone di disponibilità, che, a determinate caratteristiche, non concorre a formare la predetta percentuale massima del 49% (qualora, ad esempio, il canone di disponibilità, legato al rispetto di determinati livelli prestazionali, venga proporzionalmente ridotto o addirittura annullato nelle ipotesi di mancata performance dell'opera).

La possibilità che sia il privato a presentare direttamente una proposta di PPP all'Amministrazione, infatti, tra-

sla sul primo l'attività legata alla definizione progettuale, economica e gestionale dell'operazione per la quale si partecipa al finanziamento PNRR, certamente dispendiosa in termini di costi, tempi e risorse professionali necessarie – soprattutto, ad esempio, per le Amministrazioni di minori dimensioni o meno virtuose – garantendo alla parte pubblica la buona riuscita dell'operazione con un apporto fattivo assai ridotto, con la prospettiva per il privato di esercitare la prelazione ai fini dell'affidamento della gestione del servizio o del bene legati al finanziamento.

È evidente che i benefici ottenibili per l'economia interna dall'utilizzo dello strumento del PPP anche nei progetti finanziati o co-finanziati dal PNRR sono innumerevoli e vanno ben al di là dei meri aspetti ed effetti economici, permeando nell'organizzazione e nell'efficienza della Pubblica Amministrazione

*Founder & Managing Partner dello Studio Lipani Catricalà & Partners.

Il PNRR e la rigenerazione urbana. Scende in campo l'Amministrazione comunale

AVV. BRUNO SANTAMARIA

Il 30 dicembre 2021 è stato emanato il Decreto del Ministero dell'Interno di concerto col Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile che ha individuato i comuni beneficiari dei contributi del PNRR da destinare ad interventi di rigenerazione urbana. Le risorse sono state assegnate per il 60% circa al Centro Nord e il 40% al Sud.

L'art. 20 della L. 233 del 29/12/2021 relativa all'attuazione del P.N.R.R. disciplina e obbliga i Comuni beneficiari dei contributi a concludere i lavori entro il 31/3/2023. Si tratta degli interventi in materia di efficientamento energetico, mobilità sostenibile, messa in sicurezza degli edifici, valorizzazione del territorio, attraverso la rigenerazione urbana.

I Comuni hanno termine massimo fino al 30 giugno 2023 per portare a termine le procedure di aggiudicazione provvisoria e affidare definitivamente i lavori e stipulare i relativi contratti entro il 30/09/2023. È previsto un costante monitoraggio dell'avanzamento delle procedure e dei lavori e il Decreto ministeriale stabilisce che entro il 31/3/2024 devono essere stati realizzati almeno il 30% dei lavori.

Entro il 31/3/2026 devono essere non solo completate le opere ma trasmesso altresì il certificato di collaudo delle stesse.

A questi stringenti aspetti di carattere finanziario si associano raccomandazioni soprattutto in termini di ecosostenibilità.

Invero, la transizione ecologica è il filo conduttore degli interventi nel settore edilizio e la raccomandazione normativa è quella di "non arrecare un danno significativo all'ambiente", stabilito dal regolamento U.E. 2020/852.

Numerosi sono i progetti già prescelti col D.M. del 30/12/2021 e rappresentano una grandissima opportunità per tutto il comparto Real Estate che ne beneficerà, ma dovranno essere offerte soluzioni progettuali e costruttive assolutamente innovative e apportare tecnologie all'avanguardia. Questi elementi sono essenziali per la scelta delle imprese e dei pro-

gettisti che dovranno rendere possibile il rispetto della sostenibilità indicata dal P.N.R.R.

Come abbiamo già rilevato, ci sono tempistiche molto rigide nella esecuzione e completamento delle opere, per poter ottenere i finanziamenti. E questa è la preoccupazione più grande. Nell'affidamento dei lavori vanno rispettate tutte le normative sia nazionali che comunitarie e dovrà essere rispettato il principio comunitario (Reg. U.E. 2021/241) di "sana gestione finanziaria". Il Reg. U.E. disciplina e impone la prevenzione dei conflitti di interessi, della corruzione e delle frodi le cui violazioni determineranno l'obbligo di restituire i fondi già percepiti, oltre che la perdita del finanziamento.

I tempi, quindi, preoccupano non poco, viste le normali complicazioni delle procedure amministrative e i perenni contenziosi. Servono quindi al più presto le norme per la semplificazione dei procedimenti, per la riduzione dei tempi dei contenziosi e la riforma immediata del Codice appalti per una reale semplificazione.

È però necessario, vista la tempistica assegnata, dare avvio tempestivo alla progettazione secondo le prescrizioni normative e redigere un cronoprogramma di progetto. I progetti finanziati saranno "monitorati" dalla BDAP-MOP, vale a dire Banca Dati delle Amministrazioni Pubbliche che deve accertare altresì che gli interventi non arrecano danno all'ambiente.

Altro fondamentale elemento è la tracciabilità delle operazioni ai sensi dell'art. 9 punto 4 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77.

Quindi è obbligo dei Comuni fornire tempestivamente tutte le informazioni richieste, in base alle indicazioni riportate nella manualistica approvata dal Ministero dell'Interno. Lo stato di avanzamento delle opere dovrà essere indicato periodicamente in apposite relazioni fino alla conclusione.

Sul fronte dell'ecosostenibilità nelle costruzioni e quindi nella scelta di materiali e tecnologie in Italia siamo piuttosto indietro, anche per l'incidenza dei maggiori costi che si riverberano, poi, sull'utente finale. Per cui è fondamentale individuare i soggetti idonei a realizzare gli interventi, nel rispetto degli obiettivi del P.N.R.R.

La L. 233 del 2021 ha specificatamente assegnato alla rigenerazione urbana il compito di favorire l'inclusione sociale al fine di ridurre emarginazione e degrado sociale.

Quindi molti dei progetti oggetto di finanziamento sono rivolti al miglioramento delle aree urbane più degradate e dovranno consentire migliori servizi alla persona e città ecosostenibili.

Nelle specifiche MISSIONI disciplinate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sono anche previste la sostituzione di edifici scolastici inadeguati nonché la realizzazione di scuole innovative dal punto di vista architettonico e strutturale, altamente sostenibili e con la massima efficienza energetica, ove ci deve essere la piena fruibilità degli ambienti didattici. È evidente che questi particolari elementi richiedono dei veri e propri concorsi di progettazione e la scelta di imprese con elevato grado di tecnologia ed efficienza.

La necessità di sviluppo sostenibile del territorio comporta altresì la riduzione dei consumi ed emissioni inquinanti per cui una cura particolare è dedicata all'ammmodernamento dell'edilizia sanitaria e all'efficientamento degli edifici

giudiziari ed interventi per la sicurezza sismica.

Sul fronte dei progetti relativi alla smart city, i progetti, oltre alla manutenzione e riuso delle aree ed edifici pubblici, devono puntare al miglioramento del decoro urbano e al potenziamento delle attività sportive e culturali, il tutto finalizzato al miglioramento della qualità ambientale. Per questi scopi è previsto il ricorso alle tecnologie digitali.

Anche i privati possono partecipare con le Amministrazioni a tali progetti ma fino al 25% massimo del costo delle opere ed è offerta la possibilità di co-progettazione col terzo settore.

La realizzazione di questi progetti avrà un effetto volano enorme, per l'intera economia nazionale, visto che ad essi si associano gli interventi per le grandi infrastrutture. Purtroppo i problemi radicati in Italia connessi ai fenomeni corruttori, alla lentezza della macchina burocratica e all'eccessivo ricorso al contenzioso rischiano di limitare i benefici sperati.

I soldi stanno arrivando, le idee ci sono, i progetti pure, ora si gioca la partita più importante: la realizzazione. E questo particolare aspetto rappresenterà la nostra immagine nel contesto U.E.. Una sfida molto, molto importante per il nostro futuro di protagonisti a livello comunitario.

2022, obiettivo "employability"

DI STEFANO SCABBIO*

Siamo agli inizi del 2022 e per affrontare al meglio l'anno che abbiamo davanti è necessario rivolgere la nostra attenzione e i nostri sforzi comuni verso un tema di massima importanza, ovvero il futuro del mercato del lavoro.

Nel mondo sono stati persi 114 milioni di posti di lavoro per la pandemia, di cui 22 milioni solamente nei Paesi OCSE. La disoccupazione rimane in media al 6,3%, con un +1,3% rispetto a febbraio 2020, e chi risulta particolarmente colpito dalla crisi sono i giovani. Secondo i dati diffusi dall'ISTAT, nel mese di dicembre il tasso di disoccupazione in Italia per i ragazzi tra i 15 e i 24 anni si attestava al 26,8%: è il secondo peggior dato sull'occupazione dei giovani in Europa. Se consideriamo inoltre che negli ultimi mesi le perdite maggiori sono state nel lavoro autonomo, capiamo anche quante imprese giovanili e startup hanno pagato il prezzo della crisi, che si è quindi abbattuta sulle classi più deboli in modo preponderante.

Si tratta di una situazione per la quale la maggior parte degli Stati europei sta introducendo nuove strategie di politiche attive per rilanciare il mercato del lavoro interno, favorite dallo stanziamento dei fondi del PNRR. Un'occasione importante per tutti, purché le ingenti risorse previste per il rilancio dell'occupazione vengano realmente impiegate per la riconversione professionale, percorsi di ricollocazione dei lavoratori, interventi di formazione specifica sulle competenze fondamentali (digitali e soft skills).

Per raggiungere gli obiettivi previsti dal Piano, occorre investire su una formazione professionale di cui si possano misurare adeguatamente i risultati, stabilire dei percorsi sul breve e lungo termine basati sull'utilizzo di studi predittivi specifici e, infine, puntare all'integrazione tra soggetti pubblici e privati. In un contesto come quello attuale, dove le aziende europee si stan-

no digitalizzando come mai prima, l'aspetto critico è la ricerca di profili specializzati: per l'85% delle aziende mancano i talenti. Ed è per questo che dobbiamo continuare a supportare la trasformazione delle competenze attraverso l'upskilling e il reskilling, formando adeguatamente i giovani.

Inoltre, occorre sviluppare una strategia di formazione rapida e specifica, che segua la reale evoluzione delle competenze, così da diminuire progressivamente il dato relativo al talent shortage. E anche necessario intraprendere un decisivo cambio di passo su competenze e servizi per il lavoro, superando le difficoltà di coordinamento fra operatori pubblici e privati. In uno scenario di questo tipo, le Agenzie per il Lavoro (Apl) possono dare un'importante contributo, potendo contare su un forte presidio territoriale e su un patrimonio di relazioni con migliaia di aziende, di cui conoscono le esigenze e a cui sono in grado di offrire un sistema integrato di strumenti che permettono di accompagnare i lavoratori durante l'intero ciclo di vita professionale: formazione, riqualificazione, orientamento, fino al supporto durante le fasi di discontinuità professionale.

Le proposte che potrebbero sostenere il mercato del lavoro attuale sono inoltre: tutela dell'occupazione, privilegiando contratti anche temporanei, ma con maggiori garanzie per il lavoratore; erogazione di fondi pubblici solo a chi garantisce accesso al lavoro; infine, prevedere dei percorsi formali riguardanti l'alfabetizzazione digitale e riconversione professionale dei lavoratori, che coinvolgano anche i lavoratori in cassa integrazione e magari pure una parte significativa dei beneficiari del reddito di cittadinanza.

Per il futuro, è necessario quindi ripartire dai lavoratori e dai propri talenti, favorirne l'aggiornamento professionale e guidarli in un mercato – quello del lavoro – sempre più in rapida mutazione e con un'impronta fortemente digitale.

*Presidente Sud Europa ManpowerGroup

CONTRO GLI INFORTUNI

Accordo: il lavoratore a rischio potrà fermarsi

Ferrario a pagina 13

LA NOVITÀ

«Il lavoratore potrà fermarsi se non è al sicuro»

Accordo innovativo tra Autostrade, sindacati e ministero del Lavoro: debutta in Italia la "Stop work authority"

PAOLO FERRARIO

D'ora in avanti ciascun lavoratore di Autostrade per l'Italia potrà fermare il cantiere se ritiene che la propria sicurezza sia in pericolo. È la principale novità del protocollo siglato ieri tra Aspi e le segreterie nazionali di Filt-Cgil, Fit-Cisl, Uil Trasporti, Sla-Cisal, Ugl Viabilità, Fillea-Cgil, Filca-Cisl, Feneal-Uil, presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, alla presenza del ministro Andrea Orlando, dell'amministratore delegato di Autostrade per l'Italia, Roberto Tomasi e dei rappresentanti sindacali.

In sostanza, per la prima volta in Italia, attraverso la "Stop work authority", si formalizza l'autorità di ciascun lavoratore della società, indipendentemente dalla propria posizione, anzianità o ruolo, di interrompere il lavoro quando si ritiene che questo non sia svolto in sicurezza, che possa condurre, per sé o per altri, a incidenti, infortuni o malattie professionali. L'obiettivo dichiarato dall'azienda attraverso

questa «alleanza tra le imprese della filiera» è arrivare a «zero incidenti».

Nell'intesa è prevista inoltre l'organizzazione periodica di "Safety walks", ovvero visite del management aziendale presso i cantieri finalizzate all'osservazione e all'ascolto dei lavoratori nell'ottica di promuovere comportamenti virtuosi. Saranno calendarizzati anche dei "Safety meetings", cioè incontri periodici su alcuni aspetti chiave in materia di sicurezza, rilevanti per la programmazione giornaliera o settimanale delle attività. Oltre a questi momenti, saranno programmate sessioni periodiche di condivisione di dati, anche grazie a strumenti digitali e web based, utili a prevenire incidenti nei cantieri.

«La sicurezza sul posto di lavoro non è solo una priorità, ma un valore imprescindibile di Aspi, che viene condiviso tra dipendenti, sindacati, operatori della filiera e stakeholder», dichiara Roberto Tomasi, amministratore delegato di Autostrade per l'Italia.

Soddisfazione è espressa anche dalle rappre-

sentanze sindacali, che ricordano come il protocollo riguardi i 9mila dipendenti delle aziende del Gruppo, di cui almeno 3mila edili. «Con questo accordo – dichiarano Vito Panzarella, Enzo Pelle e Alessandro Genovesi, segretari generali Feneal Filca Fillea – le parti si sono impegnate a realizzare una serie di iniziative innovative e buone pratiche, ricomponendo e affermando nel cantiere Aspi una "filiera della sicurezza", che agirà ai diversi livelli e con il coinvolgimento di tutti i soggetti, a cominciare dagli Rls e dalle rappresentanze sindacali. Abbiamo inoltre chiesto e ottenuto da Aspi – proseguono i sindacati – l'impegno, nell'ambito degli affidamenti pubblici, a pretendere dalle imprese affidatarie il rispetto del contratto edile per tutti i lavoratori dei subappaltatori e la definizione di un meccanismo di valutazione dei fornitori e subappaltatori che tenga conto anche di specifici indicatori relativi alla sicurezza. Un impegno concreto a qualificare la filiera e garantire che le imprese che vogliono lavorare per il gruppo Autostrade rispondano a standard di qualità elevati anche e soprattutto in termini di sicurezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Ad Tomasi: «La sicurezza? Valore imprescindibile».

I sindacati: «Curare il rispetto dei contratti»



Contact point del Cnf per i rifugiati ucraini

Contact point presso i consigli forensi per offrire assistenza ai rifugiati ucraini. E' l'iniziativa lanciata ieri dal Consiglio nazionale forense, di concerto con le avvocature europee aderenti al Consiglio degli ordini forensi europei (Ccebe). La presidente del Cnf, Maria Masi, ha infatti inviato una comunicazione ai 140 ordini degli avvocati per istituire un contact point presso i consigli forensi locali, che offra un servizio di supporto ai profughi in fuga dalla guerra, sulla base della competenza territoriale. Per rispettare le esigenze di coordinamento con altri ordini europei, fanno sapere dal Consiglio nazionale, i nominativi degli avvocati disposti a mettersi a disposizione dovranno essere tassativamente inviati entro le 11 del prossimo 4 marzo. All'indirizzo ue@consigionazionaleforense.it dovranno essere inviati nome, cognome, telefono fisso e cellulare, indirizzo di studio e di posta elettronica dell'avvocato, indicando nell'oggetto Ukraina Contact point.

«Confidiamo», le parole della presidente del Consiglio nazionale forense, «che vogliate condividere questo impegno concreto a sostegno dei rifugiati ucraini. Sappiamo che i problemi da affrontare spazieranno dal riconoscimento dello stato di rifugiato, all'assegnazione di un alloggio, al sostegno alimentare, alla cura sanitaria, al ricongiungimento familiare e quant'altro, con particolare riferimento alle necessità dei minori, e richiederanno non solo competenza nella disciplina della migrazione ma anche disponibilità alle relazioni con i servizi assistenziali territoriali, pubblici e gestiti da associazioni di volontariato».

— © Riproduzione riservata —



Un albo professionale per i periti assicurativi

Un albo professionale per i periti assicurativi, obbligatorio per poter esercitare la professione. È questo l'obiettivo principale del nuovo testo unificato adottato ieri in commissione industria del Senato, a prima firma Sergio Vaccaro (M5s) che ingloba gli atti Senato 1217 e 1666. Oltre ad adottare il nuovo testo, la commissione ha fissato il termine per la presentazione degli emendamenti al prossimo 21 marzo alle 15. Il provvedimento va a modificare il capo VI del titolo X del codice delle assicurazioni private, andando quindi ad aggiungere un nuovo articolo 156 che stabilisce che l'attività professionale di esperto danni e valutazioni per l'accertamento e la stima dei danni alle cose derivanti dalla circolazione, dal furto e dall'incendio dei veicoli a motore e dei natanti non può essere esercitata da chi non sia iscritto all'albo di cui all'articolo 157. Viene inoltre affermato che le imprese di assicurazione non potranno effettuare direttamente l'accertamento e la stima dei danni alle cose derivanti dalla circolazione, dal furto e dall'incendio dei veicoli a motore natanti. Il nuovo articolo 157, quindi, va a definire i contorni dell'albo. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, l'albo sarà istituito presso la Consap e l'iscrizione ad esso, come detto, sarà obbligatoria per l'esercizio della professione di esperto danni e valutazioni. L'elenco sarà suddiviso in tre sezioni: alla prima saranno iscritti iscritti coloro che svolgono le attività di accertamento e stima del valore dei veicoli a motore e dei natanti e dei danni subiti conseguenti a responsabilità civile e garanzie dirette veicoli; alla seconda coloro che svolgono attività di ricostruzione della meccanica degli incidenti causati da veicoli a motore e natanti, compresi i rilievi degli elementi allo scopo destinati; mentre alla terza coloro che svolgono le attività di accertamento e stima del valore dei veicoli a motore di interesse storico e collezionistico, di cui all'articolo 60 del decreto legislativo 30 aprile 1985, n. 285, e dei relativi danni subiti. Per iscriversi, oltre a rispettare i requisiti, si dovrà passare la prova di idoneità indetta dalla Consap.

Michele Damiani

© Riproduzione riservata



Autonomi occasionali, Co dalle spa sempre

La «Co» per il lavoratore autonomo occasionale è sempre dovuta dalle società, anche quando sono a partecipazione pubblica. Infatti, il solo fatto che un ente pubblico detenga le azioni, in tutto o parte, non è sufficiente a poter qualificare la società come «pubblica amministrazione», circostanza che la esonererebbe dall'obbligo. Lo precisa, tra l'altro, l'Ispettorato nazionale del lavoro in una delle nuove Faq diffuse con la nota prot. n. 393/2022 con il placet del ministero del lavoro.

La nuova «Co». L'adempimento è finalizzato a contrastare le forme elusive nell'impiego di lavoratori autonomi occasionali inquadrabili all'art. 2222 del codice civile. L'obbligo è stato introdotto all'interno della disciplina del provvedimento di «sospensione dell'attività d'impresa», per cui ricade solo sui committenti che operano in qualità d'impresa. Restano esclusi pubbliche amministrazioni, datori di lavoro domestico, soggetti privati (cioè senza partita Iva), enti non profit (che non svolgono attività commerciale) e professionisti. La sanzione varia da 500 a 2.500 euro.

Società, sempre obbligate. Una prima Faq chiarisce il dubbio se la società per azioni (spa) a partecipazione pubblica, che persegue finalità pubblicistiche (esempio: progettazione, costruzione, manutenzione, gestione e vigilanza delle reti stradali), sia tenuta al rispetto dell'obbligo. Dubbio, probabilmente, nato dal fatto che le p.a. sono escluse dall'obbligo. La Faq precisa che la comunicazione è dovuta. Perché la società per azioni con partecipazione pubblica non può ritenersi equiparabile alla p.a. per la sola circostanza che l'ente pubblico ne possieda, in tutto o in parte, le azioni.

Consulenze scientifiche. Un'altra Faq precisa che le consulenze scientifiche rese da medici iscritti all'ordine sono fuori dall'obbligo, perché possono essere ricomprese tra le prestazioni di natura prettamente intellettuale.

Smartworking all'estero. È stato ancora chiesto di sapere se le prestazioni di lavoro autonomo occasionale in regime di smartworking al di fuori del territorio italiano da lavoratori non residenti in Italia, nell'ambito di progetti d'integrazione per i migranti ricadono nell'obbligo di comunicazione. La risposta è negativa, perché le prestazioni sono svolte all'estero e, pertanto, sono soggette alla disciplina del Paese dove vengono espletate.

Sportivi e atleti. Il caso è quello degli sportivi/atleti che si accordano con società produttrici di abbigliamento sportivo per l'uso della loro immagine, con impegno a pubblicizzare/diffondere uno specifico marchio, indossando capi e attrezzature durante allenamenti, gare, manifestazioni sportive, fiere ed eventi promozionali, in tempi e luoghi diversi, sia in Italia che all'estero. Anche in tal caso la risposta è negativa, perché il caso prospettato non integra una prestazione lavorativa, quanto piuttosto l'assunzione di un obbligo "di permettere", che in quanto tale non comporta l'obbligo di comunicazione.

Interpreti e traduttori. Un'ultima Faq concerne la ricorrenza o meno dell'obbligo per le prestazioni occasionali rese da traduttori, interpreti e docenti di lingua. La risposta è negativa: non c'è obbligo, perché si tratta di prestazioni intellettuali per le quali non è dovuto l'adempimento.

Daniele Cirioli

-© Riproduzione riservata-



Catasto, partita ad alta tensione «Se non passa, il governo cade»

L'ultimatum della sottosegretaria Guerra. Franco: bonus, frodi per 4,4 miliardi

ROMA La riforma del catasto si rivela per quello che è: un tema talmente divisivo da mettere in discussione la tenuta del governo. La riprova è arrivata ieri in commissione Finanze alla Camera all'avvio della discussione sugli emendamenti alla delega fiscale. Il nodo da risolvere è il destino dell'articolo 6, che riguarda la riforma del catasto per «il corretto classamento degli immobili». Non è un mistero che Lega e Forza Italia puntino a cancellarne gli effetti attraverso un emendamento. Il timore, del resto, è che la riforma si traduca in un aumento della tassazione sugli immobili.

Scenario di sospetti che il governo due giorni fa aveva preventivato, invitando i partiti a ritirare tutte le proposte di modifica sulla riforma del catasto. Appello seccamente respinto. La premessa è, tuttavia, quella segnalata da tempo dal premier Mario Draghi: le riforme vanno fatte e, come nel caso del catasto, sono indispensabili perché corredo il Pnrr. Si aggiunga che il lavoro in commissione deve procedere visto che l'approdo della delega fiscale in aula alla Camera è fissato per il 28 marzo. Un'urgenza che ieri in commissione ha indotto la sottosegretaria all'Economia, Maria Cecilia Guerra (Leu), a

intervenire sull'articolo 6 con un avvertimento: «È dirimente e se non viene approvato si ritiene conclusa l'esperienza di governo». Un ultimatum che ha scatenato la protesta della Lega, seguita da Forza Italia, Fratelli d'Italia e anche dal M5S. La soluzione a questo punto è affidata a una mediazione, a farsene carico sono Forza Italia e il presidente della commissione Finanze, Luigi Marattin (Iv). Da Palazzo Chigi filtra la volontà di tirare dritto, sebbene con l'ennesima rassicurazione che non ci saranno nuove tasse.

I bonus edilizi e la moltitudine di frodi connesse sono, intanto, oggetto dell'informa-

tiva del ministro dell'Economia, Daniele Franco, alla Camera. «Sono emersi crediti d'imposta inesistenti di circa 4,4 miliardi di cui 2 miliardi, già ceduti e incassati», riassume Franco, aggiungendo che le frodi riguardano il bonus facciate nel 46% dei casi e l'ecobonus nel 34%, mentre le truffe legate al superbonus sono meno diffuse. Il ministro ha poi ribadito le priorità del governo: «Eradicare gli abusi, creando un contesto normativo efficace nel prevenire le frodi. Recuperare le somme illecitamente incassate e assicurare il pieno e ordinato funzionamento delle cessioni dei crediti».

Andrea Ducci

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tappe

Come cambia la rilevazione

✓ L'articolo 6 della riforma fiscale delega il Governo a modificare il sistema di rilevazione catastale degli immobili, prevedendo nuovi strumenti da mettere a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate. L'obiettivo è facilitare l'individuazione e il corretto classamento degli immobili.

L'integrazione dei dati

✓ La riforma prevede un'integrazione dei dati presenti nel catasto dei fabbricati (dal 1° gennaio 2026). In particolare, tale integrazione dovrà attribuire all'unità immobiliare un valore patrimoniale e una rendita attualizzata, rilevati in base ai valori di mercato.

Le modifiche in vigore dal 2026

✓ La riforma stabilisce che il governo è delegato ad attuare, sempre attraverso i decreti legislativi, un'integrazione e un aggiornamento delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, da rendere disponibile a decorrere dal mese di gennaio 2026.

Dimore storiche e immobili artistici

✓ Per dimore storiche e immobili di interesse artistico verranno introdotte adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario. Un diverso calcolo in considerazione dei costi e degli oneri di manutenzione e di conservazione più gravosi rispetto alle altre tipologie di immobili.



Un ultimatum sul catasto

Il governo si impunta sull'articolo sei della legge delega fiscale. Il sottosegretario Maria Cecilia Guerra: se non viene votata la riforma il governo Draghi farà le valigie

Muro contro muro sulla riforma del catasto. Si cerca di lavorare a una riformulazione dell'articolo 6 della legge delega fiscale, che contiene i criteri generali per la revisione degli estimi catastali. Ieri in commissione finanze della camera il governo per bocca del sottosegretario all'economia Maria Cecilia Guerra ha formalizzato un ultimatum: «Se l'articolo 6 non viene approvato si ritiene conclusa l'esperienza del governo».

Tensione ieri in commissione finanze alla camera sulla legge delega di riforma fiscale

Catasto, il governo scricchiola

Ultimatum sul voto sulla riforma. Decisione rinviata a oggi

Bartelli a pag. 31

DI CRISTINA BARTELLI

Muro contro muro sulla riforma del catasto. Si cerca di lavorare a una riformulazione dell'articolo 6 della legge delega fiscale, che contiene i criteri generali per la revisione degli estimi catastali, con una prevalenza del ruolo statistico dell'aggiornamento a invarianza di gettito. La riformulazione potrebbe essere presentata da Forza Italia. Ieri in commissione finanze della camera il governo per bocca del sottosegretario all'economia **Maria Cecilia Guerra** ha formalizzato un ultimatum: «Se l'articolo 6 non viene approvato si ritiene conclusa l'esperienza del governo». Martedì in una riunione notturna tra la maggioranza, i sottosegretari **Federico Freni** e **Maria Cecilia Guerra**, e per il governo il consigliere **Francesco Giavazzi**, non si era giunti a nessuna conclusione se non ribadire le posizioni tra le diverse forze presenti. Per la Lega si deve procedere allo stralcio dell'articolo 6, sulla stessa lunghezza d'onda Fratelli di Italia e Forza Italia. Dopo l'ultimatum del governo di ieri si sono susseguite le note stampe di reazione. Per la Lega: «Gravissimo l'aut-aut del-

la sottosegretaria al Ministero dell'economia, Cecilia Guerra. Minacciare la crisi di governo» scrivono in una nota i capigruppo Lega nelle commissioni Bilancio e Finanze **Massimo Bitonci** e **Giulio Centemero**, e il vicepresidente della VI commissione **Alberto Gusmeroli**, «qualora non si approvasse così com'è la riforma del catasto è da irresponsabili. Il Parlamento ha tutto il diritto di discutere e presentare emendamenti laddove non ci sia convergenza sul provvedimento. Mentre c'è un conflitto in pieno corso in Ucraina e il costo dell'energia è alle stelle, non ci sembra questo il momento di ricorrere alle maniere forti e di portare il dibattito allo scontro istituzionale. Peraltro, lo stesso governo e diversi gruppi di maggioranza hanno già riconosciuto l'inutilità di un intervento di riforma del catasto se la finalità è solo quella di una mera indagine statistica per scovare gli immobili-fantasma. Il ricatto conferma il dubbio che ci siano dietro altre logiche, come quella di tassare la casa», concludono i deputati della Lega. **Andrea De Bertoldi** senatore di FdI invita i deputati di Lega e Forza Italia a prendere atto dell'ultimatum richiesto su una riforma che: «ponga le ba-

si per una crescita certa dell'impatto fiscale sul patrimonio immobiliare italiano». **Gian Mario Fragomeli**, Pd prova a stemperare i toni: «Il Partito democratico è disponibile al confronto di merito sull'articolo 6 della legge delega sul fisco. Sempre che le forze politiche che hanno sottoscritto l'emendamento soppresivo lo ritirino. E mi rivolgo soprattutto a chi in consiglio dei ministri ha votato in favore della legge delega. Anche perché la sottosegretaria **Maria Cecilia Guerra** in commissione non parlava certamente a titolo personale, ma riportava il parere del governo». Prova a ricucire **Forza Italia**: «Non si comprendono le ragioni di un braccio di ferro da parte del governo su uno degli articoli della delega fiscale, che riguarda il tema del catasto. D'altronde, in un momento così complesso per il paese, risulta incomprensibile che un argomento così settoriale possa addirittura mettere in discussione la tenuta dell'esecutivo». Forza Italia, per superare il braccio di ferro, ha preso tempo e ha ottenuto un rinvio dell'esame a oggi, possibile una presentazione di un nuovo emendamento riformulato che possa trovare una condivisione, anche se la strada è tutta in salita. Affianco a Forza Italia per

una mediazione si colloca **Vita Martinciglio** capogruppo M5S in commissione finanze: «Ho invitato il Governo a fare uno sforzo e mettere da parte l'idea iniziale di non lasciare spazio a nessuna proposta emendativa. Ci dichiariamo inoltre disponibili a perseguire la mediazione richiesta da FI e capire insieme se ci siano i presupposti per una riformulazione dell'articolo che trovi d'accordo, se non tutto il centrodestra, almeno una parte».

Durissima Confedilizia. Il presidente **Giovanni Spaziani Testa** che replica alle tensioni di ieri in commissione finanze sul catasto: «Il sottosegretario Guerra avrebbe detto alla Camera che la vita del Governo è condizionata all'approvazione dell'articolo 6 della delega fiscale, quello che prevede la revisione del catasto e di cui ben sei forze politiche hanno chiesto la soppressione. Dunque, la vita di un esecutivo di salvezza nazionale, in tempo di guerra, pandemia e crisi economica senza precedenti, sarebbe condizionata al via libera a quello che i promotori definiscono un semplice 'aggiornamento statistico' di dati catastali. Qualsiasi commento è superfluo»

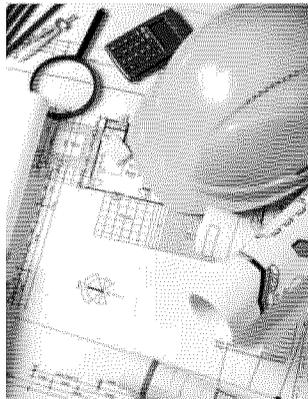
© Riproduzione riservata

Superbonus, continua la corsa con 21 mld € di investimenti. Ma aleggia l'antifrodi bis

DI MARIA SOLE BETTI

Il superbonus continua la sua corsa, ma con la variabile antifrodi all'orizzonte. Ammonta infatti a oltre 21,1 mld di euro il totale degli investimenti ammessi a detrazione al 28 febbraio 2022. Una crescita di circa 4 miliardi rispetto a quanto investito nel primo mese dell'anno (18 mld €), che tuttavia potrebbe presto essere modificata dagli effetti delle recenti correzioni normative come il nuovo decreto antifrodi (dl n. 13/2022), pubblicato in Gu pochi giorni fa. A dirlo sono i nuovi dati diffusi da Enea sull'utilizzo del super ecobonus 110% e aggiornati al febbraio 2022, che sottolineano il superamento dei 21 miliardi di euro di investimenti totali ammessi alle detrazioni, con più di 14 miliardi di detrazioni per lavori già conclusi.

In salita anche le asseverazioni presentate per dare il via ai lavori, ossia le certificazioni dei requisiti minimi e della congruità delle spese, arrivate dalle 107 mila di gennaio a quota 122 mila a febbraio. Numeri che, nel complesso, hanno portato gli investimenti medi a 538 mila euro per i condomini, 110,3 mila euro per gli edifici unifamiliari e 96,7 mila euro per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Ma nonostante ciò, l'incremento sostenuto raggiunto nell'ultima parte del 2021 rimane un ricordo lontano. Come già successo a gennaio 2022, infatti, i dati legati al numero degli investimenti e a quello delle asseverazioni presentate testimonierebbero sì un aumento, ma ben al di



Dati Enea, a febbraio +4 mld

sotto di quello raggiunto a fine dicembre, con una tendenziale stabilizzazione del tasso di crescita sia degli investimenti che del numero di asseverazioni presentate, rispettivamente del 15% e del 13%. Trend, questo, che sconta ancora l'incertezza normativa sulle detrazioni edilizie, acuita dal blocco generalizzato di cessioni e crediti per mano del decreto Sostegni ter.

Ad ogni modo, come per il lieve aumento di asseverazioni e investimenti, a febbraio è cresciuto anche l'onere a carico dello Stato, maturando 23,14 miliardi di euro in detrazioni previste a fine lavori. Nel dettaglio, sarebbero gli interventi sugli edifici unifamiliari a guidare i lavori, con 64.158 asseverazioni totali presentate fino ad oggi, seguiti dalle unità funzionalmente indipendenti (39.337 asseverazioni) e dai condomini (19.050 asseverazioni). Quanto agli investimenti, riconferma al primo posto dei condomini con 10 miliardi di euro, seguiti dai 7 miliardi di euro per i lavori sugli edifici unifamiliari, a rappresentanza di oltre il 50% degli edifici oggetto di detrazione. Al terzo, invece, le unità funzionalmente indipendenti, con 3,8 miliardi di euro.

Tali tendenze potrebbero tuttavia non essere riconfermati alla luce dei nuovi meccanismi introdotti dal decreto anti frodi bis. I prossimi dati potrebbero dunque avere una flessione che risentirebbe delle correzioni di febbraio, ma che solo il report Enea aggiornato a fine marzo potrà confermare.

© Riproduzione riservata

