

Rassegna Stampa

di Lunedì 3 aprile 2023



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Affari&Finanza (La Repubblica)	03/04/2023	<i>Sos siccità. Reti da cucire (R.Lorusso)</i>	3
3	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Si allenta la stretta anche sugli incentivi maturati nel 2023 (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	6
1+3	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Bonus edilizi e 110%, le vie per sbloccare i crediti 2022 e 2023 (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	8
8	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Piano ripresa e resilienza, ministero in affanno su edilizia e gap territoriali (E.Bruno)</i>	12
10	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Il Codice degli appalti non piace ai progettisti</i>	13
13	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>La filiera dello smart building moltiplica l'effetto sul mercato (L.Cavestri)</i>	14
1	La Repubblica	03/04/2023	<i>Corsa contro il tempo (V.Conte)</i>	16
1+2	Italia Oggi Sette	03/04/2023	<i>PNRR Istruzioni per l'uso (G.Lezzi)</i>	19
3	Italia Oggi Sette	03/04/2023	<i>Il Codice appalti alza i rischi</i>	21
1	Italia Oggi Sette	03/04/2023	<i>Il mercato del mattone rallenta dopo la ripresa post Covid (T.Cerne)</i>	22
Rubrica Lavoro				
1	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Equo compenso, perimetro ristretto (V.Maglione/V.Uva)</i>	24
Rubrica Ingegneri				
45	Italia Oggi Sette	03/04/2023	<i>Ingegneri e tecnici per Thales</i>	27
Rubrica Fisco				
15	Il Sole 24 Ore	03/04/2023	<i>Beni 4.0, Il modello Redditi 2023 apre all'interconnessione tardiva (M.Cerofolini/L.Pegorin)</i>	28

**SOS SICITÀ
RETI DA CUCIRE**

Gli investimenti crescono, ma non abbastanza. Ecco i progetti e i piani di spesa dei gestori delle infrastrutture idriche, dal Nord Italia al Mezzogiorno **pag. 28-29**

L'ALLARME

Sos siccità, nuovi tubi controlli e dissalatori

Gli investimenti sulla rete idrica aumentano, anche se non abbastanza. Da Nord a Sud, ecco cosa fanno i gestori

Raffaele Lorusso

Cambiamenti climatici e siccità spingono gli investimenti nel settore idrico. Secondo Utilitalia, la federazione delle aziende speciali di servizi pubblici, nell'ultimo decennio sono aumentati del 70%. Il dato, però, non deve ingannare: i 56 euro per abitante investiti in Italia sono lontani dagli 82 euro della media europea. L'elemento di debolezza è rappresentato dalle gestioni comunali "in economia" diffuse soprattutto al Sud. Nelle aree in cui le reti e il servizio sono gestiti da operatori industriali, invece, il trend è in netto miglioramento.

Il fabbisogno del settore si attesta a 6 miliardi l'anno. Attualmente le risorse arrivano a 4,7 miliardi, di cui 4 provenienti da tariffa e 700 milioni dal Pnrr. A questi, secondo le stime di Utilitalia, nei prossimi anni si aggiungeranno almeno altri 10 miliardi di investimenti dei gestori industriali. Gli interventi serviranno a evitare inefficienze e sprechi. «Per decenni gli investimenti sono stati sottodimensionati - spiega Giordano Colarullo, direttore generale di Utilitalia - negli ultimi vent'anni si sono aggiunti i cambiamenti climatici. Sul piano degli investimenti, c'è stata un'inversione di tendenza. Siamo passati da 1 a 4 miliardi l'anno, ma si deve arrivare a 6 puntando sul recupero delle perdite, sulle infrastrutture e sul riuso in agricoltura.

L'altra criticità è rappresentata dalla governance. Soprattutto al Sud le gestioni comunali devono imboccare la strada della trasformazione in società industriali».

Quanto a dispersione idrica, Milano risulta la migliore fra le grandi città con una percentuale inferiore al 15% (la media nazionale è del 42). Investimenti mirati per più di 180 milioni nel triennio 2019-2022, cui se ne sono aggiunti 55 nel 2022, hanno consentito a MM, società del Comune di Milano, di potenziare l'efficienza della rete e di realizzare un progetto di digitalizzazione per un monitoraggio costante.

Sull'innovazione tecnologica punta anche Acea. Primo operatore in Italia con più di 9 milioni di persone servite nel Lazio e in Toscana, Umbria, Molise e Campania, ha introdotto il *water management system*, una sala di controllo digitale degli 8 mila chilometri di rete. Nella capitale la dispersione idrica è passata dal 43 al 27%. Un dato che è destinato a migliorare, grazie al piano di distrettualizzazione, che prevede la suddivisione della rete in piccole aree omogenee per facilitare il monitoraggio e l'analisi dei parametri. I fondi del Pnrr, 560 milioni, saranno investiti nelle reti di adduzione e distribuzione, per il recupero delle perdite e per il trattamento dei fanghi. Altri 300 milioni serviranno per quattro grandi opere di ammodernamento nell'area di Roma e del

Lazio centrale.

Un piano industriale con 2,5 miliardi di investimenti entro il 2030 per il servizio idrico è la sfida del gruppo Iren, presente in Liguria e in alcune province di Piemonte, Emilia Romagna e Lombardia per un totale 20 mila chilometri di reti e 2,7 milioni di abitanti. Gli interventi riguarderanno il potenziamento della rete e lo sviluppo degli impianti di depurazione. L'obiettivo è diminuire i prelievi e di ridurre le perdite, che attualmente si attestano al 29%.

A favorire sostenibilità, rigenerazione ed economia circolare puntano gli investimenti del gruppo Hera, che opera in 230 Comuni situati in Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto e Marche per un totale di 3,6 milioni di persone. Il piano industriale della società prevede 4,1 miliardi di investimenti fra il 2022 e il 2026. Al ciclo idrico integrato sarà destinato 1 miliardo, poco meno di 85 euro per abitante, in linea con le migliori performance europee. Ammodernamento e sostituzione delle reti e creazione di distretti per ridurre perdite ed inefficienze sono le azioni messe in campo da A2A, società di gestione del servizio a Brescia e provincia.

Al Sud, Acquedotto Pugliese continua in una politica di investimenti per recuperare i ritardi dei decenni passati. Dopo aver chiuso l'ultimo bilancio con utili per 46,3 milioni, che saranno totalmente reinvestiti, la so-

cietà controllata dalla Regione Puglia, attiva in 246 Comuni pugliesi e 12 della provincia di Avellino, ha appena completato un piano di interventi di 80 milioni nell'ammodernamento della rete. La percentuale di dispersione si attesta adesso al 43%, in linea con la media nazionale, mentre è inferiore alla media il consumo giornaliero di acqua per abitante (155 litri contro 220). Entro il 2026, inoltre, sarà realizzato il più grande dissalatore d'Italia alle sorgenti del Tara, a tre chilometri dal porto di Taranto, e potrà trattare mille litri d'acqua al secondo. L'investimento è di 100 milioni, di cui 27,5 del Pnrr. Nel Mezzogiorno lo scenario potrebbe cambiare in meglio se dovesse andare in porto l'acquisizione da parte di Italgas delle partecipazioni della francese Veolia in alcune società del settore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIORDANO COLARULLO



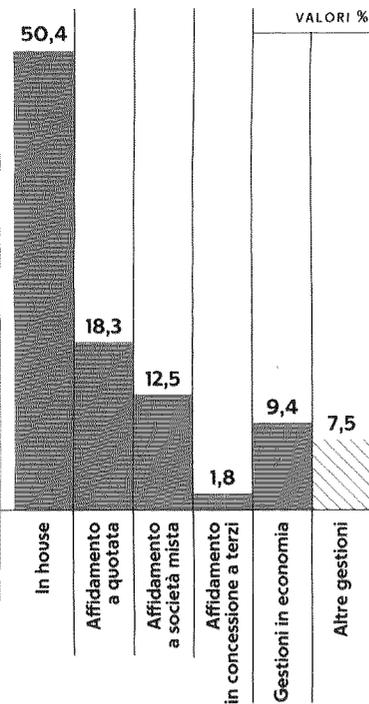
Direttore generale di Ugitalia

15%

La dispersione idrica di Milano è la più bassa in Italia. La media nazionale è del 42%

LA POPOLAZIONE ITALIANA SUDDIVISA PER GESTIONE

La distribuzione della popolazione per tipologia di affidamento al gestore

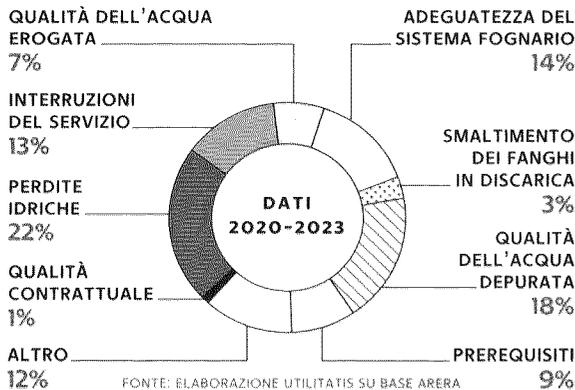


FONTE: ELAB. UTILITATIS SU DATI GESTORI E ATO



LA MAPPA

INVESTIMENTI PROGRAMMATI PER AREA D'INTERVENTO



27%

La dispersione idrica a Roma, era del 43%

Si allenta la stretta anche sugli incentivi maturati nel 2023

Il set delle modifiche

Dai lavori in edilizia libera agli immobili terremotati: si ampliano le eccezioni

Se per i bonus 2022 rimasti invenduti ci sono quattro rimedi, per i crediti d'imposta derivanti da spese pagate quest'anno – cioè nel 2023 – la possibilità di cessione cambia a seconda del momento di avvio dei lavori e del tipo di agevolazione.

La regola base è stata fissata dal Dl 11/2023: i lavori avviati entro lo scorso 16 febbraio generano bonus cedibili; quelli avviati dal 17 febbraio, invece, vedono preclusa – in linea di principio – la chance di cessione del credito o sconto in fattura. E ciò vale sia per il superbonus, sia per le altre agevolazioni ordinarie cedibili (praticamente, tutte le detrazioni tranne il bonus mobili e il bonus giardini).

Gli emendamenti votati alla Camera, però, allentano la stretta. Aiutando, innanzitutto, chi è stato spiazzato dall'arrivo – dalla sera alla mattina – delle nuove regole.

1 Una prima correzione riguarda tutti coloro che hanno avviato interventi in attività edilizia libera agevolati da bonus ordinari diversi dal superbonus e – alla data del 16 febbraio – non avevano an-

cora iniziato i lavori. Ad esempio, perché avevano ordinato una nuova caldaia destinata a essere installata alla fine della stagione fredda. O perché hanno pagato un acconto delle finestre ancora da consegnare.

In queste ipotesi, per salvare la cessione o lo sconto in fattura è sufficiente aver eseguito un primo pagamento entro il 16 febbraio. Oppure – se non è ancora stato pagato nulla – autocertificare di aver stipulato un accordo vincolante tra committente e fornitore.

2 Gli emendamenti al decreto 11/2023 risolvono anche il problema di chi si è trovato al 16 febbraio con un contratto preliminare per una casa ristrutturata da un'impresa (o per un sismabonus acquisti) non ancora registrato.

Qui cambia il parametro da verificare: non si guarda più alla registrazione del preliminare, ma alla data in cui l'impresa che ha eseguito i lavori ha chiesto il titolo abilitativo. In pratica, è sufficiente che l'istanza per la Cila (o altro titolo) sia stata presentata entro lo scorso 16 febbraio, per rendere applicabili la cessione o lo sconto in fattura a tutte le successive vendite effettuate dall'impresa di costruzioni (anche, per ipotesi, nel 2024).

Inoltre, lo stesso principio viene esteso all'acquisto del box auto pertinenziale, che era stato dimenticato dalla versione iniziale del decreto.

3 Il bonus del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche viene escluso dal blocco delle cessioni. Di fatto, rimarrà cedibile fino alla sua scadenza, a prescindere dal momento di avvio dei lavori. Ed è un'apertura significativa perché questi tipi di intervento dal 2023 possono essere deliberati con maggioranza semplice in condominio.

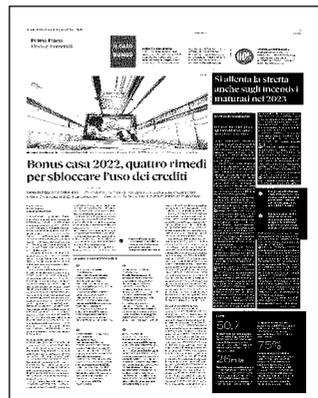
4 Nelle zone sismiche 1, 2 e 3 resta cedibile il superbonus relativo a interventi ricompresi in piani di recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione urbana (comunque denominati) approvati dalle amministrazioni comunali alla data del 17 febbraio.

5 Allo stesso modo rimane la possibilità di fare sconto in fattura e cessione dei bonus che derivano da interventi eseguiti da case popolari (comunque denominate), cooperative edilizie a proprietà indivisa e soggetti del Terzo settore ammessi al superbonus (lettera d-bis del comma 9 dell'articolo 119 del Dl Rilancio 34/20) purché già costituiti al 17 febbraio.

6 Restano sempre cedibili anche i bonus per lavori eseguiti su immobili danneggiati dai terremoti e ubicati nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 con dichiarazione dello stato d'emergenza.

Idem per le opere su immobili danneggiati dall'alluvione nelle Marche dello scorso settembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I DATI

50,7

Miliardi ceduti per il 2022

Secondo i dati aggiornati al 1° marzo scorso, in relazione alle spese 2022 erano già stati comunicati cessioni e sconti in fattura per un totale di 50,7 miliardi di euro.

26mila

Reddito per rata decennale

La spalmatura della detrazione da superbonus in dieci anziché quattro anni potrà consentire a più beneficiari di accogliere l'agevolazione in dichiarazione dei redditi. In un condominio di

16 appartamenti, per una spesa media di 597mila euro, il reddito annuo necessario a ogni singolo proprietario passerebbe da 40mila euro a 26mila euro.

75%

Bonus sempre cedibile

Dal blocco delle cessioni sono escluse le spese relative al bonus per l'abbattimento o il superamento delle barriere architettoniche. Il bonus del 75% (i cui lavori in condominio possono essere deliberati con maggioranza semplice) rimane quindi cedibile fino alla sua scadenza, a prescindere dal momento di avvio dei lavori.



Per gli sconti in fattura delle unità ristrutturate da imprese basterà aver presentato l'istanza per il titolo abilitativo entro il 16 febbraio



Sempre esclusi dallo stop alle cessioni i bonus per interventi eseguiti da abitazioni popolari, cooperative edilizie e Terzo settore

GETTYIMAGES

Fisco e immobili Bonus edilizi e 110% le vie per sbloccare i crediti 2022 e 2023

Invio fino al 30 novembre per cedere gli sconti dell'anno scorso. Sui nuovi lavori decisivi l'avvio del cantiere e le eccezioni votate alla Camera

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste *di pagina*



159329

Bonus casa 2022, quattro rimedi per sbloccare l'uso dei crediti

Verso la legge. I correttivi al Dl 11/23 tendono una mano ai ritardatari: le cessioni sono comunicabili entro il 30 novembre 2023 (con sanzione). In alternativa, la detrazione si potrà suddividere in dieci rate

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Venerdì scorso - 31 marzo - è scaduto il termine ordinario per comunicare le cessioni del superbonus e dei bonus casa (e gli sconti in fattura): chi è rimasto con il cerino in mano può contare su quattro rimedi, alla luce delle correzioni al decreto "blocca cessioni". Le modifiche al Dl 11/2023 hanno incassato giovedì scorso il voto di fiducia alla Camera e - salvo sorprese - saranno recepite senza variazioni dal Senato nei prossimi giorni.

Vediamo allora le soluzioni disponibili per chi non ha trovato un acquirente per i bonus derivanti da spese di recupero edilizio sostenute nel 2022 (o per le rate residue delle spese 2021 e 2020).

Per avere un ordine di grandezza, in relazione alle spese 2022 - alla data del 1° marzo scorso - erano già stati comunicati cessioni e sconti in fattura per un totale di 50,7 miliardi di euro. Sempre nel 2022, le spese agevolate pagate con bonifici tracciabili tramite le banche sono state 44,2 miliardi. Le due grandezze sono sovrapponibili solo in parte, perché le somme oggetto di sconto in fattura non vengono pagate con bonifico (sono, appunto, "scontate"). Ipotizzando che cessioni e sconti in fattura siano ugualmente distribuiti, rimarrebbero "scoperti" circa 19 miliardi di spese pagate nel 2022, che solo in parte saranno portate in detrazione in dichiarazione dei redditi. E, comunque, anche le imprese che hanno concesso lo sconto potrebbero aver cercato - finora invano - un compratore per i bonus che hanno incamerato.

Le mosse dei privati

Il primo scoglio è per i beneficiari dei bonus 2022 che hanno mancato la scadenza del 31 marzo 2023 ma intendono (o sperano di) vendere i crediti fiscali. Chi ha già trovato un accordo con il compratore o ha ricevuto una fattura scontata direttamente dal fornitore potrà rimediare entro il prossimo 30 novembre, tramite la remissione in bonis: potrà cioè comunicare alle Entrate l'opzione di cessione o sconto, anche se in ritardo, pagando una sanzione di 250 euro.

A questa strada ordinaria, prevista a livello generale per le "dimenticanze" fiscali (articolo 2, comma 1, del Dl 16/2012), se ne aggiunge una speciale, introdotta con i correttivi al decreto 11/2023. La comunicazione ritardata sarà consentita - sempre entro il 30 novembre e versando la sanzione di 250 euro - anche ai beneficiari dei bonus 2022 che non sono riusciti a stipulare un contratto di cessione entro il 31 marzo scorso. Avranno più tempo a disposizione per trovare eventuali compratori, ma potranno cedere solo a banche, intermediari finanziari, società di gruppi bancari o imprese di assicurazione.

E se non si trova un acquirente? Tertium datur. La terza strada resta quella dell'utilizzo diretto in dichiarazione, ma con una maggiore flessibilità riservata al solo superbonus. Le spese 2022 agevolate al 110% potranno essere portate in detrazione in dieci anni, anziché nei quattro anni previsti di regola: a partire però dalla dichiarazione dei redditi che sarà presentata nel 2024. Con un *décalage*, quindi, la partenza della rateazione decennale sarà spostata di un anno, per finire poi nel 2033.

I beneficiari del superbonus potranno tentare di piazzare i crediti d'imposta derivanti da spese 2022 entro il prossimo 30 novembre, co-

me detto, ai soggetti "vigilati" (banche, eccetera). Se non ci riusciranno, potranno scegliere di dividere la detrazione in dieci anni, a cominciare dal 730 o modello Redditi del 2024, così da abbassarla rata. Facciamo un esempio. Immaginiamo un condominio di 15 unità che sostenuto la spesa media rievata dall'Enea (597mila euro), con un costo di 39.800 per alloggio, cui corrisponde un superbonus di 43.780 euro: in quattro rate, sono 10.945 euro di detrazione annua; in dieci, diventano 4.738 euro. Con il recupero breve, per non sprecare la detrazione serve un reddito di almeno 40mila euro all'anno; con il prolungamento in dieci rate, si scende a 26mila euro.

Una chance per le imprese

Altra situazione problematica è quella di chi ha acquistato i crediti d'imposta riferiti a spese 2022 (con opzione comunicata entro il 31 marzo) ma fatica a trovarli a pieno in compensazione. I crediti inutilizzati - spiega il Dl 11/2 - potranno essere compensati in dieci anni anziché nei tempi originali (quattro o cinque anni). È la versione allargata del meccanismo salma-crediti già previsto dal decreto Aiuti-quater (Dl 176/22) ma non attuato dall'agenzia delle Entrate. In agevolazione che, dopo i correttivi, sarà aperta a tutte le opzioni di cessione o sconto in fattura comunicate entro il 31 marzo e riguardanti non solo il superbonus ma anche il *bonus* e il *bonus* barriere architettoniche. Alle Entrate resta il compito di definire le modalità attuative. È importante che il meccanismo arrivi a compimento, anche perché va incontro alle esigenze di tanti soggetti: tra cui, ad esempio, società che hanno acquistato i crediti da una consorella, ma hanno una capienza fiscale limitata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le quattro soluzioni possibili

1

REMISSIONE IN BONIS
«ORDINARIA»

**Invio entro fine novembre
con accordo entro marzo**

Un primo rimedio è la remissione in bonis ordinaria (regolata dall'articolo 1, comma 2, Dl 16/2012).

Si può comunicare l'opzione per la cessione del credito relativo ai bonus casa o lo sconto in fattura **entro il 30 novembre 2023**, pagando una **sanzione di 250 euro**.

È indispensabile, però, aver stipulato entro il 31 marzo un **accordo per la cessione** del credito (o aver ricevuto una fattura che contiene lo sconto).

2

REMISSIONE IN BONIS
«SPECIALE»

Possibilità estesa a chi non ha l'accordo a marzo

Uno degli emendamenti al decreto legge 11/2023 permette di sfruttare la remissione in bonis (vedi punto 1) anche se alla data del 31 marzo **non ha ancora firmato il contratto** per la cessione del credito.

In questo caso, però, a comunicare la cessione può essere **solo il beneficiario** del bonus casa. E la cessione può avvenire **solo verso soggetti vigilati** (banche, società dei gruppi bancari e assicurazioni).



I tax credit per spese 2022 ancora inutilizzati da acquirenti o fornitori potranno essere compensati in dieci anni

3

DETRAZIONE IN DIECI ANNI
SALTANDO IL 2023

Recupero lungo con partenza differita

Mentre la remissione in bonis vale per tutti i bonus casa, la conversione del Dl 11/2023 aggiunge un rimedio riservato **solo al superbonus**.

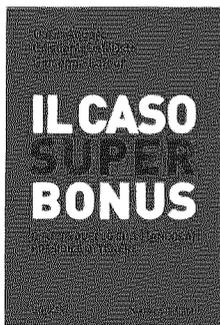
I beneficiari potranno usare il superbonus, derivante da **sole spese sostenute nel 2022**, in dichiarazione dei redditi sotto forma di **detrazione in 10 anni** (anziché 4). La prima rata, però, non andrà usata nel modello dichiarativo presentato nel 2023, ma nel **2024**.

4

SPALMA CREDITI
IN VERSIONE ESTESA

Possibilità per le opzioni trasmesse entro il 31 marzo

I crediti derivanti da cessioni o sconti in fattura comunicati entro il **31 marzo 2023** (oggi la norma dice 31 ottobre 2022) potranno essere compensati in **10 anni** anziché con la durata originaria. La regola, oggi valida per il **superbonus**, viene estesa al **sismabonus** e al **bonus barriere architettoniche**. La scelta di spalmare il credito andrà comunicata alle Entrate dal fornitore o dall'acquirente del credito. Oggi **mancano le istruzioni** delle Entrate.



IN EDICOLA E IN LIBRERIA

Cronaca della più discussa tra le agevolazioni. Il superbonus al 110% è nato il 1° luglio 2020: 30 mesi di lavori, ma anche di indagini, sentenze e interpellanti. Dopo la partenza del

superbonus al 90% e il blocco delle cessioni, un libro (in edicola e in libreria) racconta ciò che è successo, con qualche consiglio per sfruttare i bonus casa fino al 2025.
ecommerce.ilssole24ore.com



SPORTELLO SUPERBONUS MERCOLEDÌ ALLE ORE 15

Online sul sito del Sole 24 Ore e sui social una nuova puntata dedicata alle modifiche al decreto sulle cessioni.
www.ilssole24ore.com

Fisco e immobili

ADORESTOCK



Eliminare le barriere. Con la conversione del Dl 11/2023 viene escluso dal blocco delle cessioni il bonus del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Piano ripresa e resilienza, ministero in affanno su edilizia e gap territoriali

Corte dei conti

La relazione semestrale

Bene sulle riforme; in ritardo sugli investimenti. Si può riassumere così il giudizio della Corte dei conti sui bandi del Pnrr di competenza del ministero dell'Istruzione e del merito (Mim). Almeno stando all'ultima relazione sugli obiettivi di fine 2022 e metà 2023.

Partiamo proprio da questi ultimi. Secondo i magistrati contabili il nodo principale era e resta l'edilizia scolastica. Come dimostra l'aggiudicazio-



Tra le misure attese entro il 2022 e slittate invece a quest'anno c'è anche il concorso per i docenti

ne degli appalti per l'intervento nelle mense scolastiche, che doveva arrivare a marzo 2023 ed è invece slittata a settembre. La stessa dead line che adesso riguarda anche i lavori per la messa in sicurezza e riqualificazione delle scuole. A proposito di queste riprogrammazioni la Corte dei conti evidenzia che «permangono nodi critici che afferiscono alle difficoltà incontrate nell'esecuzione delle fasi procedurali di progettazione e aggiudicazione dei lavori». Del resto lo stesso ministro Valditara in un'inter-

vista al Corriere della Sera ha prospettato l'ipotesi di un nuovo slittamento. In attesa che le novità del recente Dl 13/2023 diano l'aiuto atteso su tempi e procedure, il ministero dell'Istruzione ha altri cinque obiettivi da raggiungere entro giugno. Il primo riguarda la costruzione, riqualificazione e messa in sicurezza di asili nido e scuole dell'infanzia. A cui si aggiungono i corsi post-diploma per le qualifiche orientate al lavoro, l'avvio delle attività di tutoraggio per i giovani che hanno già abbandonato la scuola nell'ambito degli interventi straordinari finalizzato alla riduzione dei divari territoriali nei primi due cicli delle superiori e la pubblicazione di un bando di concorso per l'assunzione di insegnanti di qualità nell'ambito della misura per il miglioramento dei processi di reclutamento e di formazione degli insegnanti. Oltre a un target intermedio in materia di sostituzione dei vecchi edifici scolastici. Tutto ciò in un contesto complessivo che nel biennio 2021/22 – sottolinea la relazione – ha portato il Mim ad avviare il «processo riformatore, operando un riassetto delle norme primarie preesistenti negli ambiti previsti e adottando una serie di decreti ed avvisi propedeutici all'attuazione degli interventi» laddove «limitati sono stati i progressi riguardo agli obiettivi legati alla realizzazione degli interventi di investimento».

—Eu.B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

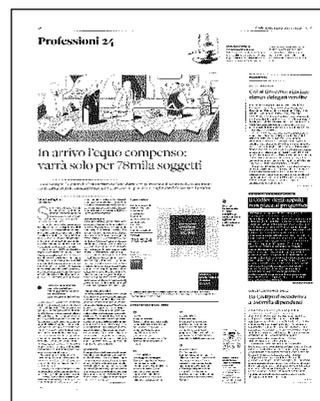


LE REAZIONI ALL'APPROVAZIONE

Il Codice degli appalti non piace ai progettisti

Professioni tecniche deluse dal nuovo Codice degli appalti. Architetti e ingegneri non risparmiano critiche alle nuove regole, approvate dal Consiglio dei ministri la scorsa settimana e in vigore dal primo luglio. I presidenti dei rispettivi Ordini temono che con il Codice sia più difficile raggiungere gli obiettivi del Pnrr. Sotto accusa c'è l'utilizzo estensivo dell'appalto integrato di progettazione e lavori insieme: «Sacrificando la progettazione – ha commentato Francesco Miceli, presidente del Consiglio nazionale architetti – si sacrifica la qualità dell'opera». Critico anche Domenico Perrini, alla guida del Consiglio nazionale ingegneri, secondo cui aver inasprito i requisiti tecnici ed economici per le gare dei progettisti oltre «alla possibilità di ricorrere in maniera illimitata al subappalto, determinerà una forte chiusura del mercato». Per Miceli è grave «l'assenza di riferimenti alle modalità di calcolo dei corrispettivi relativi alla progettazione» mentre Perrini evidenzia che «non è stata esclusa con chiarezza la prestazione gratuita dei professionisti in quanto pur limitandola a casi eccezionali, non si è provveduto a declinare i contorni dell'eccezionalità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



159329

La filiera dello smart building moltiplica l'effetto sul mercato

Secondo uno studio Ambrosetti, per ogni 100 euro di investimento diretto nel comparto se ne attivano ulteriori 187 collegati e su 100 posti di lavoro esistenti si creano anche 178 nuovi occupati

Laura Cavestri

Investimento nella filiera dello *smart building* ha un effetto moltiplicatore sull'economia. In pratica, per ogni cento euro di investimento diretto nella filiera si attivano ulteriori 187 euro nella filiera collegata e la creazione di cento posti di lavoro ne genera altri 178.

Per la prima volta in Italia, The European House - Ambrosetti ha mappato la filiera estesa dell'Edificio Intelligente, una rete del valore complessa e articolata, che coinvolge 35 settori e 180 sotto-settori economici, per un totale di 350mila aziende attive.

La ricerca completa sarà presentata il 4 maggio a Roma presso Palazzo Rospigliosi dalle 10 alle 13 presenti le imprese del settore e i rappresentanti istituzionali di riferimento, in occasione del Forum Finale della Community Smart Building (nella quale collaborano Abb, Ance Varese, Applia Italia, BTicino, Celli Group, Comoli Ferrari, Kone ed Mcz).

L'effetto moltiplicatore

Considerando esclusivamente le

attività economiche collegate alla dimensione dello smart building, ad oggi gli occupati sono 626mila, generano 130 miliardi di euro di fatturato e 39 miliardi di euro di valore aggiunto.

Il moltiplicatore economico, che nel 2010 era pari a 2,59, è cresciuto dell'11% negli ultimi dieci anni, attestandosi a quota 2,87.

Dunque, per ogni cento euro di investimento diretto nella filiera estesa dell'Edificio Intelligente si attivano ulteriori 187 euro nella filiera collegata. Mentre il moltiplicatore sull'occupazione è pari a 2,78. Ciò significa che per ogni cento posti di lavoro creati nella filiera estesa dell'Edificio Intelligente, se ne attivano ulteriori 178 nella filiera collegata (157 a livello indiretto, 21 nell'indotto), per un totale di 278 occupati a tempo pieno.

Professionalità e sfide

Una filiera che, come molte altre,

si pone il problema di una manodopera specializzata e di profili professionali che sul mercato sono largamente insufficienti, soprattutto se si pensa agli obiettivi di decarbonizzazione cui va incontro proprio la casa con il co-

siddetto regolamento sulla "casa green" che è stato approvato poco più di due settimane fa dal Parlamento europeo.

«In Italia questa filiera è capillare e diffusa lungo tutto il territorio nazionale, con il 31% delle aziende operanti nel Nord Ovest, il 21,7% nel Nord Est, il 23,7% e il 23,6% rispettivamente al Centro e al Sud e nelle Isole - spiega Lorenzo Tavazzi, partner di The European House Ambrosetti. - Il

concetto di "edificio intelligente" dimostra quindi di avere delle rilevanti ricadute a livello economico e occupazionale per il nostro Paese. A questo si aggiunge il ruolo trainante nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione che l'Europa e l'Italia hanno fissato al 2030 e al 2050».

Oggi, infatti, «il parco edilizio residenziale italiano - ha concluso Tavazzi - è responsabile del 28% dei consumi energetici e del 18% delle emissioni di CO2 del Paese. Investire nel suo rinnovamento secondo criteri di sostenibilità di medio e lungo periodo degli interventi è quindi una priorità strategica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La filiera dello smart building moltiplica l'effetto sul mercato

9,50 €	+28%
4,81 €	+60%

Real Estate 24

Investimenti

ADDE: STOCK



Benefici a lungo termine.

Un palazzo in ristrutturazione. Investire nella filiera dello smart building avrebbe ricadute sia economiche che sociali



A oggi gli occupati sono 626mila, mentre il fatturato del comparto è pari a 130 miliardi di euro

Corsa contro il tempo

Il piano del governo: i progetti in ritardo trasferiti su altre voci di spesa europea: Repower Eu, fondi di coesione e strutturali. Entro fine aprile la revisione del Recovery in Parlamento. Mattarella ha ricevuto Draghi prima dell'incontro con Meloni

Il governo corre ai ripari per non perdere il treno del Pnrr: l'idea dell'esecutivo è trasferire i progetti in ritardo sui fondi strutturali europei. La revisione del Recovery dovrebbe approdare in Parlamento entro fine mese. E nei giorni scorsi l'ex premier Draghi è stato ricevuto al Quirinale.

di Amato, Ciriaco e Conte
● da pagina 6 a pagina 9



159329

Il piano per salvare il Pnrr Più spazio ai progetti green e sponda con i colossi di Stato

Il mese decisivo per sbloccare la trattativa con l'Europa: entro il 20 aprile arriverà il quadro dai ministeri dei progetti incagliati e da eliminare
 A maggio il confronto in Parlamento

di **Valentina Conte**

ROMA – La strategia del governo Meloni sul Pnrr è quella dei “vasi comunicanti”: creare un sistema di sponde su cui riversare progetti del Piano già ora impossibili da completare entro la naturale scadenza del giugno 2026. «Matematicamente impossibili», come ripete da giorni il ministro per gli Affari europei, la Coesione, il Sud e il Pnrr Raffaele Fitto. L'obiettivo non è rinunciare a quei progetti, né alle risorse collegate. Ma di liberarne altrettante per andare più veloci ed evitare un clamoroso flop: la restituzione dei soldi, di cui l'Italia è prima destinataria in Europa con 191,5 miliardi tra prestiti e sovvenzioni.

Il sistema a cui guarda Palazzo Chigi si muove su quattro gambe mobili e interconnesse: Pnrr, RepowerEu, fondi strutturali Ue, Fondo di sviluppo e coesione. Su questo preciso sistema Fitto ha aperto una negoziazione con la Commissione europea. Ne ha parlato per quattro volte con la commissaria per la Coesione e le Riforme Elisa Ferreira. Ne ha discusso anche con il commissario all'Economia Paolo Gentiloni e con la presidente Ursula von der Leyen.

Entro il 20 aprile Fitto dovrebbe avere un primo quadro dai ministeri di quanti e quali progetti sono incagliati al punto da non stare nei tempi. Entro aprile o al più ai primi di maggio il ministro potrebbe riferire l'esito della mappatura al Parlamento, in occasione della relazione semestrale sul Pnrr, a sei mesi dall'ultima fatta in ottobre dall'allora premier Draghi. Prima però, dopo il Def in arrivo l'11 aprile in Consiglio dei ministri, potrebbe anticipare qualcosa alle Camere, richiamato dal Pd a riferire su ritardi e modifiche al Pnrr.

La costruzione del “sistema a quattro gambe” corre parallela alle verifiche che la Commissione europea ha chiesto di poter fare sulla terza rata del Pnrr da 19 miliardi, quella scaduta il 31 dicembre. Bruxelles vuole vederci chiaro su tre progetti che presenterebbero criticità: i piani urbani integrati (gli stadi di Firenze e Venezia), il bando sul teleriscaldamento e le concessioni portuali. La Commissione ha concesso all'Ita-

lia un mese in più - aprile - per spiegare e chiarire.

Ma non è questo l'esame che Palazzo Chigi teme. Piuttosto non riuscire a raddrizzare la macchina, troppo lenta a progettare e spendere. Non poter sfrondate la miriade di progetti inseriti nel Pnrr, «ereditati e polverizzati» in troppi centri di spesa. Di qui l'idea dei “vasi comunicanti”.

Il ministro Fitto vorrebbe togliere i progetti troppo complessi per essere finiti entro giugno 2026 e spostarli sui fondi strutturali Ue del settennio 2021-2027, guadagnando tre anni in più, visto che gli “scontrini” in quel caso vanno mandati a Bruxelles entro il 2029. Alcuni progetti potrebbero essere anche messi sul Fsc, il Fondo sviluppo e coesione, senza scadenze perché si tratta di un fondo nazionale. In questo modo si liberebbero risorse nel Pnrr, legate ai progetti migrati, da usare in due modi. Per nuovi progetti, ma la negoziazione con la Commissione non sarà facile. O dirottate sulla costola del Pnrr, il RepowerEu: fondo per l'efficienza energetica che per l'Italia vale 9 miliardi più il 10% (opzionale) dei fondi coesione. Si può arrivare quasi a 17 miliardi.

Con il RepowerEu sarebbe più facile spendere. L'idea del governo è di usare il credito di imposta per famiglie e imprese (caldaie e pannelli, per fare un esempio). E di affidare il grosso ai colossi di Stato Eni, Enel, Snam e Terna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ministro Pnrr
Raffaele Fitto
ministro per il
Sud e il Pnrr con
la premier
Giorgia Meloni



ANSA/RICCARDO ANTIMIANI

I numeri

191,5 mld

Il Pnrr
Il Piano di ripresa e resilienza vale 191,5 miliardi: 68,9 miliardi di sovvenzioni e 122,6 miliardi di prestiti

6%

Fondi spesi
Secondo la Corte dei Conti l'Italia ha speso solo il 6% dei 191,5 miliardi totali, ma il 34% dei fondi sin qui ricevuti

17 mld

Il RepowerEu
È un fondo costola del Pnrr per l'efficiamento energetico. Per l'Italia può arrivare a 17 miliardi

Il ministro Fitto studia la strategia dei vasi comunicanti: riversare fondi dalle opere in ritardo a quelle certe



da pag. 2

A causa di molteplici fattori il cronoprogramma italiano va verso una battuta d'arresto

Pnrr, le incertezze sui costi spingono i lavori alla paralisi

Pagine a cura

DI **GIORGIO LEZZI***

Sul Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) l'Italia rischia un vero e proprio "cortocircuito", dovuto a distinti e concomitanti fattori: l'incremento dei costi delle materie prime, il rialzo dei tassi di interesse e, non ultimo, l'entrata in vigore del nuovo Codice appalti. Vediamo perché.

Il contesto istituzionale tra Italia e Unione europea. Risale a qualche settimana fa la notizia che l'Estonia è stato il primo Paese dell'Unione europea ad aver chiesto a Bruxelles di poter modificare il proprio Piano nazionale di ripresa e resilienza.

La situazione è di "vigile attesa" anche in Italia (non è un mistero il fatto che il governo stia pensando a formulare analogia richiesta), e i motivi sono molteplici.

Diversi, infatti, sono i fattori che mettono a concreto rischio il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Pnrr nei tempi stabiliti e che potrebbero ostacolare l'effettivo ottenimento delle ingenti risorse, pari a 191,5 miliardi di euro complessivi, suddivisi in 6 distinte misure, attribuite al nostro Paese dall'Unione europea.

Il cronoprogramma attualmente concordato con Bruxelles prevede che l'esecuzione degli interventi fi-

nanziabili si concluda entro il 2026 e che, prima di tale data, la Commissione europea verifichi lo stato di avanzamento delle distinte attività inserite nel Pnrr, e ciò al fine di procedere, in caso di esito positivo dei controlli, all'erogazione delle distinte tranche, il tutto secondo la tempistica indicata (si veda la tabella in pagina).

Prima del 2026 vanno naturalmente indette ed espletate tutte le gare pubbliche funzionali all'affidamento dei contratti relativi agli interventi inseriti nel Pnrr e il 2023 è fondamentale, in quanto si prevede che la maggior parte delle iniziative debba essere messa in gara nel corso del corrente anno.

I fattori di rischio per le pubbliche amministrazioni. Tuttavia, in questa fase cruciale dell'attuazione del Pnrr si rischia un vero e proprio "cortocircuito", dovuto a distinti e concomitanti fattori.

In primo luogo, i rincari delle materie prime e la crescita dei costi dell'energia verificatasi nei mesi scorsi (una riduzione è prevista nei prossimi mesi, anche se tutti gli esperti del settore escludono che si potrà mai tornare ai livelli di prezzi ante 2022), ereditati dalla crisi Covid e acuiti dal successivo conflitto ucraino, oltre a penalizzare le imprese e l'intero sistema produttivo

italiano, si ripercuotono sulla capacità di programmazione degli appalti da parte delle amministrazioni pubbliche.

In un contesto economico in continua evoluzione, infatti, appare particolarmente difficile determinare il quadro economico sotteso all'esecuzione di importanti opere infrastrutturali e, in relazione ai progetti già ammessi a finanziamento da parte del Pnrr, risulta ancor più complicato far sì che la preventivazione dei costi di realizzazione dei lavori operata in fase di presentazione dei progetti sia poi confermata, nel suo esatto ammontare, in fase di gara e in quella, ancor successiva e più importante, di esecuzione degli interventi.

Anche le soluzioni ipotizzate sul punto dal legislatore (quali l'obbligo di aggiornare i prezzi ai prezziari regionali infra-annuali prima dell'indizione delle distinte gare, connesso all'obbligatorio inserimento di clausole di revisione dei prezzi all'interno dei contratti di appalto pubblici, nonché la possibilità di apportare varianti ai contratti in corso di realizzazione in caso di inaspettati incrementi dei prezzi) sono destinate a soddisfare le aspettative degli operatori economici, ma non agevolano direttamente l'operato delle pubbliche amministrazioni.

ni.

Queste ultime, difatti, non solo sono obbligate a rivedere in aumento, e anche a più riprese, l'importo complessivo delle attività previste, ma verranno anche chiamate a doversi confrontare con le procedure che sono alla base del funzionamento del "sistema Pnrr", che presuppongono (quale regola generale) l'obbligo di rendicontazione delle spese effettivamente sostenute ai fini del trasferimento delle risorse oggetto di finanziamento, adempimenti, questi, non sempre in linea con la sostenibilità finanziaria di amministrazioni di ridotta dimensione e di altrettanto limitata capacità economica.

Le criticità sono reali, laddove si consideri che l'Anci, Associazione nazionale dei comuni italiani, attraverso il suo presidente **Antonio Decaro**, ha da molto tempo dichiarato che gli enti associati sono preoccupati «per l'aumento dei prezzi delle materie prime e dei costi dell'energia, posto che le risorse che sono state stanziare con il Pnrr non bastano più per gli interventi che abbiamo presentato al governo attraverso i bandi».

In particolare, l'attuale tasso di inflazione (a doppia cifra) rappresenta un grave rischio per il Pnrr, rendendo in molti casi ne-

cessaria una inevitabile revisione, anche sostanziale, dei progetti già avviati e dei loro tempi di realizzazione.

A questo si aggiunga un ulteriore importante fattore di rischio, legato alla concreta capacità di indebitamento di molte amministrazioni coinvolte nell'attuazione del Pnrr, derivante dal recente e continuo incremento dei tassi di interesse deciso dalla Banca centrale europea con l'obiettivo di bloccare la crescita dell'inflazione.

Va, infatti, considerato che i tassi della Bce a marzo 2023 sono passati al 3,5%, ma molti esperti economici prevedono ulteriori rialzi fino al 4% e non sono esclusi

aumenti anche nel corso del 2024.

Il punto è che non tutti i progetti inclusi nel Pnrr trovano integrale copertura nei fondi europei, posto che la gran parte degli interventi ammessi a finanziamento beneficiano solo in parte di contributi pubblici, con la conseguenza che una misura (anche rilevante) delle risorse occorrenti ai singoli interventi deve essere reperita sul mercato creditizio da parte delle pubbliche amministrazioni o dei soggetti attuatori.

Ciò ha fatto sì che, in diversi casi, le amministrazioni che avevano ottenuto l'insiderimento di progetti nel Pnrr abbiano deciso di rinunciare al finanziamento

europeo a causa dei costi finanziari ritenuti troppo elevati, dovuti all'aumento dei tassi di interesse disposti dalla Bce.

Nell'attuale contesto economico, non tutte le amministrazioni sono in grado di sostenere il costo del denaro, e ciò neppure facendo ricorso alle speciali condizioni riservate da Cassa depositi e prestiti spa.

In particolare, le pubbliche amministrazioni hanno dovuto compiere una scelta "di campo", dovendo valutare quale fosse il livello massimo di potenziale indebitamento in grado di consentire un mantenimento della cosiddetta spesa corrente, quella, per inten-

dersi, che viene affrontata dagli enti locali per garantire la tipologia e la qualità dei servizi essenziali assicurati alla collettività.

In diversi casi, tale analisi ha condotto a una valutazione di insostenibilità finanziaria dei costi a carico delle amministrazioni e legati agli interventi del Pnrr, che ha portato alla decisione di rinunciare al finanziamento (facoltà, questa, che gli enti destinatari delle risorse del Pnrr hanno la possibilità di esercitare entro determinati termini dalla data di pubblicazione dei relativi decreti di approvazione degli interventi ammessi).

***Osborne Clarke**

— © Riproduzione riservata —

Il cronoprogramma dei finanziamenti

	Scadenza	Traguardi e obiettivi (numero)	Importo lordo (mld di euro)	Erogazioni * (mld di euro)
Prefinanziamento				24,9
Prima rata	31.12.2021	51	24,1	21
Seconda rata	30.06.2022	45	24,1	21
Terza rata	31.12.2022	55	21,8	19
Quarta rata	30.06.2023	27	18,4	16
Quinta rata	31.12.2023	69	20,7	18
Sesta rata	30.06.2024	31	12,6	11
Settima rata	31.12.2024	58	21,3	18,5
Ottava rata	30.06.2025	20	12,6	11
Nona rata	31.12.2025	51	14,9	13
Decima rata	30.06.2026	120	20,8	18,1
Totale		527	191,5	191,5

Fonte: Ministero dell'economia e delle finanze

Note: * Importi al netto del prefinanziamento del 13 per cento ricevuto il 13 agosto 2021.



Si teme che la nuova disciplina porti alla necessità di rivedere il contenuto degli atti di gara

Il Codice appalti alza i rischi

I fattori di rischio coinvolgono anche il caso in cui sia stato previsto che l'intervento venga realizzato mediante il ricorso al partenariato pubblico-privato. Infatti, anche in tale ipotesi parte del finanziamento dell'investimento viene ottenuto facendo ricorso al mercato creditizio.

Il partenariato pubblico-privato era stato indicato dal Pnrr quale forma di catalizzatore di risorse finanziarie private, ulteriori rispetto a quelle stanziare dall'Unione europea, per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del Piano. Era stato osservato nel Piano che "in via prudenziale, non si tiene conto esplicitamente della possibilità che i fondi del Pnrr vengano utilizzati per sostenere oppure attrarre investimenti privati attraverso il mercato, ad esempio tramite forme di partenariato pubblico-privato, contributi a

progetti di investimento, prestiti o garanzie. In tal caso l'impatto sarebbe stato ben maggiore per l'operare di un effetto leva". Tuttavia, l'incremento del costo del denaro rappresenta un ostacolo anche al coinvolgimento dei privati nell'attuazione del Pnrr, poiché elemento caratterizzante dell'istituto è, fra l'altro, anche il rischio di finanziamento dell'intervento (e quindi l'obbligo di reperimento della provvista finanziaria), che deve essere allocato in capo al partner privato: in tale prospettiva, è evidente che l'incremento dei tassi di interesse determina un inevitabile innalzamento del citato rischio, potendo per l'effetto disincentivare il coinvolgimento degli operatori economici.

Perché il Codice appalti è un ulteriore fattore di rischio. Un ulteriore fattore di rischio, poi, è rappresentato dall'entrata in vigore del nuovo codice dei con-

tratti pubblici, derivante dall'attuazione della legge delega 21 giugno 2022, n. 78.

In particolare, si deve assolutamente evitare che nel momento cruciale di indizione ed esperimento delle gare pubbliche finalizzate all'attuazione del Pnrr, quale conseguenza della modifica del quadro normativo di riferimento, si verifichi quanto accaduto nel 2016 all'indomani dell'entrata in vigore del precedente codice appalti, quando si registrò una netta contrazione dell'entità delle gare, arginatasi solo nel 2017, vale a dire a distanza di un anno dalla piena vigenza delle nuove regole, come emerge dal grafico che segue.

In tal senso il presidente dell'Anac, Autorità nazionale anticorruzione, **Giuseppe Busia**, in un articolo pubblicato il 13 marzo 2023 sul sito istituzionale dell'Autorità, ha lanciato un allarme riguardante il rischio che le re-

gole del nuovo Codice provochino un blocco o un rallentamento del settore.

La preoccupazione degli operatori del settore è che la nuova disciplina, che, secondo quanto emerso dagli ultimi lavori parlamentari, potrebbe già essere oggetto di un decreto correttivo, determini la necessità di rivedere il contenuto degli atti di gara di cui è prevista la pubblicazione, e ciò al fine di renderlo coerente con le nuove regole.

Si tratta di un rischio da evitare assolutamente, perché sono già tanti (e forse troppi) gli ostacoli da superare in uno scenario pieno di incognite a livello globale, con l'inflazione che resta su livelli elevati e la crescita economica che rallenta bruscamente, rappresentando il Pnrr un'occasione davvero irripetibile per il nostro Paese, anche a livello infrastrutturale.

© Riproduzione riservata



159329

Il mercato del mattone rallenta dopo la ripresa post Covid

Cerme da pag. 27

Le stime degli addetti ai lavori sugli effetti della crisi finanziaria dopo il rialzo post-Covid

L'immobiliare rallenta la corsa

Incide la politica più selettiva attuata dagli istituti di credito

Ruolo trainante alle case green

Pagine a cura

DI TANCREDI CERNE

Luci e ombre sul mercato immobiliare italiano. Crisi energetica, tensioni geopolitiche e rialzo dei tassi di interesse hanno messo a dura prova la tenuta del settore del real estate tricolore, dopo il rally del mattone registrato nel periodo post-Covid. Una situazione già molto grave, accresciuta nei giorni scorsi dalla crisi finanziaria che sembra destinata a dare un ulteriore colpo di grazia al rilancio del comparto. Non soltanto per le transazioni corporate ma anche nel comparto residenziale. «Il crescente fabbisogno di credito delle famiglie italiane si scontra con un orientamento delle politiche di erogazione da parte delle banche più prudente e selettivo, con l'obiettivo di tenere sotto controllo la rischiosità del comparto», hanno avvertito gli analisti di **Nomisma**. A rendere più impervio l'accesso al credito, non è più soltanto l'aumento dei costi di finanziamento, con i tassi sui mutui passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023, quanto piuttosto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Una situazione che spingerà le banche a muoversi con estrema prudenza tirando ulteriormente i cordoni del credito per mettere al riparo i propri bilanci da possibili insolvenze, sia nel finanziamento di grandi progetti di sviluppo, sia nella concessione di finanziamenti ipotecari retail. Il risultato atteso è quindi una contrazione della domanda abitativa stimata da **Nomisma** attorno al 14,6% nel corso dell'anno, frutto anche di una frenata del 18% nell'erogazione di nuovi mutui. E sul fronte dei prezzi? «I rischi di ridimensionamenti più significativi dovrebbero essere circoscritti all'anno in corso e non comportare arretramenti dei valori nominali», avvertono gli esperti di **Nomisma**

secondo cui «la rigidità dei prezzi delle abitazioni nelle fasi di rallentamento ciclico rappresenta una caratteristica del mercato immobiliare destinata a trovare conferma anche in questa fase in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione elevata che fatica a retrocedere». Ancora più articolata sembra, invece, la situazione sul versante del corporate real estate, ovvero uffici, negozi, centri commerciali, piattaforme logistiche o strutture alberghiere. Proprio quando la risalita del comparto sembrava procedere con passo spedito con volumi tornati su livelli vicini ai massimi storici, infatti, il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere i dubbi irrisolti da parte degli investitori relativamente alle prospettive del Paese e alla sostenibilità del debito pubblico. «Nonostante lo scenario internazionale complesso, crescenti tassi di interesse, l'impenata inflattiva e volatilità dei costi energetici, il mercato immobiliare italiano ha confermato la propria resilienza nel 2022», ha spiegato **Giuseppe Amitrano**, ceo di **Dils**. «I segnali di incertezza che abbiamo osservato di recente si tradurranno, soprattutto nei primi mesi del 2023, in una stabilizzazione dei volumi investiti sia in ambito corporate che residenziale. Il driver della domanda, che diventa sempre più sofisticata, sarà la qualità dell'asset, a volte più determinante della location stessa. Prevediamo un consolidamento di questa tendenza, anche per gli investitori, soprattutto nel medio-lungo periodo, durante il quale assisteremo a un nuovo ciclo immobiliare che sarà contraddistinto da tre fattori principali: rigenerazione urbana, ibridazione degli spazi e sostenibilità». Più cauto l'apostrofo di **Simone Roberti**, responsabile dell'ufficio studi di **Colliers International**. «L'aumento di incertezza sta spingen-

do gli investitori a muoversi con estrema cautela e attendismo posticipando la chiusura di operazioni in attesa di un quadro più chiaro sull'evoluzione futura degli avvenimenti», ha spiegato l'esperto. «Una condizione già iniziata nel quarto trimestre dell'anno scorso ma che si è andata via via acuendo nei primi mesi del 2023, raggiungendo un picco negli ultimi giorni a seguito dei timori per la tenuta del sistema finanziario internazionale». Secondo **Roberti**, tuttavia, un segnale positivo lo si può intravedere. «Per la prima volta l'Italia sta reagendo in maniera simmetrica rispetto ai mercati maturi come la Germania, la Francia e la Spagna. Ciò grazie anche al fatto che la maggior parte degli investitori attivi nel Paese, stranieri o locali che siano, nella maggior parte dei casi operano su diverse geografie differenziando in questo modo il rischio Paese. L'impressione è che stiamo uscendo dalla fase di blocco del mercato, tipica dell'Italia, che portava spesso a un appiattimento della curva di rendimento con un quasi azzeramento dei volumi. L'impatto sui volumi dei prossimi trimestri ci sarà, ma la sensazione è che l'Italia stia reagendo da mercato maturo, per quanto non ancora confrontabile con altri mercati come il Regno Unito o gli Usa». Dello stesso parere gli analisti di **Nomisma** per cui l'accresciuto attendismo degli investitori, associato alla risalita dei tassi di interesse, ha propiziato una ripresa dei rendimenti e questa situazione sta favorendo un processo di repricing. Concorde anche **Greg Kane**, head of European investment research di **Pgim Real Estate**. «L'ipotesi di un riprezzamento si mantiene forte ma esistono anche molti altri fattori in gioco», ha sottolineato l'analista. «Lo stimolo derivante dai tassi d'interesse molto bassi dell'ultimo ciclo ha aggiunto ai valori una percentuale compresa tra il 25% e il 30%. Questo effetto si

sta ora esaurendo. Inoltre, i costi di finanziamento sono saliti al di sopra dei livelli di rendimento. Il debito non è più vantaggioso per i mutuatari. Quindi, anche quando è disponibile, spesso non ha senso farne ricorso. Tutto ciò significa che ci sarà meno capitale disponibile per il settore immobiliare». Il riprezzamento, secondo **Pgim Real Estate**, si manifesterà in due fasi: la prima, che si sta svolgendo in questo momento, è un aggiustamento di tipo finanziario legato all'aumento del costo globale del capitale. La seconda sarà legata all'andamento dei mercati dei locatari e all'eventuale ulteriore sofferenza dei flussi di cassa. «Se il recente andamento dell'aggiustamento dei valori nel mercato continuerà, si cominceranno a vedere opportunità che si presenteranno nel corso dell'anno», ha avvertito **Kane** secondo cui sono i temi dominanti per gli investimenti immobiliari saranno il green e i data center, la cui domanda è in rapido aumento grazie alla crescita del cloud computing, dell'e-commerce, dell'intelligenza artificiale e del metaverso. A dare nuovo impulso al comparto immobiliare sono in arrivo anche i primi interventi di efficientamento degli edifici correlati alla direttiva comunitaria che impone il contenimento delle emissioni nocive e delle dispersioni energetiche da parte degli immobili. «La crescita dei costi di costruzione, provocata dall'aumento dei prezzi delle materie prime, ha causato rincari e rallentamenti delle attività di sviluppo e riqualificazione durante tutto il 2022», ha sottolineato **Giulia Ghiani**, head of research di **Cbre Italy**. «Tuttavia, la necessità di rinnovare il patrimonio italiano continuerà a sostenere la domanda di investimenti». In particolare, secondo **Cbre** il settore uffici sarà condizionato dall'attuale clima di incertezza sul quadro economico che potrebbe frenare l'afflusso di capitali. Nel settore hotel, la

contrapposizione tra la crescita dei flussi turistici e l'obsolescenza dello stock alberghiero continuerà a offrire buone opportunità per gli interventi di riqualificazione di strutture esistenti. Mentre in ambito retail, la centralità della location premierà gli asset posizionati lungo le principali vie del commercio con strategie di espansione dei brand più selettive. Nella logistica gli immobili che abbracciano i criteri green risulteranno più facili da affittare, attraendo i locatari grazie a migliori condizioni di credito. E nel residenziale, le iniziative di sviluppo secondo criteri Esg attireranno investimenti grazie alla capacità di adattamento.

© Riproduzione riservata

L'andamento del mercato italiano nel 2022

Volumi di investimento		
Uffici	4.610 milioni di euro	In crescita
Logistica	2911 milioni di euro	In crescita
Retail	850 milioni di euro	in calo
Alberghiero	1462 milioni di euro	stabile
Residenziale	1090 milioni di euro	In crescita
Altro (Data center, sanitario, uso misto)	1093 milioni di euro	In calo
Milano	5214 milioni di euro	
Roma	1381 milioni di euro	

PA E AZIENDE: OBBLIGATI SOLO IN 78MILA

Equo compenso, perimetro ristretto

Maglione e Uva — a pag. 10

In arrivo l'equo compenso: varrà solo per 78mila soggetti

La nuova legge. Le garanzie di una remunerazione giusta e proporzionata al lavoro svolto scatteranno per 27mila pubbliche amministrazioni e 51mila aziende private con soglie alte di fatturato e dipendenti

**Valentina Maglione
Valeria Uva**

Sono poco meno di 80mila le aziende e le pubbliche amministrazioni alle quali si applicherà l'equo compenso verso tutti i professionisti e i consulenti.

In modo pressoché automatico l'obbligo di rimanere negli intervalli di compensi indicati dai parametri, categoria per categoria, varrà per le oltre 27mila tra amministrazioni pubbliche locali, centrali e loro società partecipate. Mentre scatterà solo al superamento di determinate soglie di fatturato e dipendenti per le aziende private.

Incrociando i dati di Inps e Registro imprese con il censimento delle Pa e delle partecipate si può già cominciare a delineare il perimetro dell'equo compenso: sono poco più di 78mila i soggetti che hanno i requisiti per rientrare tra quelli tenuti ad applicare la nuova legge (si veda il grafico a fianco). Per l'esattezza più di 33mila (su un totale che sfiora i sei milioni) sono le imprese private che superano il primo requisito, ovvero la soglia dei 50 dipendenti, oltre la quale l'equo compenso sarà obbligatorio. Mentre per altre 35.165 l'equo compenso scatterà in base al fatturato che, in base all'ultimo bilancio depositato in Camera di commercio, dovrà superare i 10 milioni (anche qui su un totale di circa un milione di società di capitali tenute a depositare il bilancio). A queste due voci vanno sottratte oltre 18mila aziende presenti in entrambe le categorie perché in possesso dei due requisiti in

contemporanea. Mentre qualcun'altro potrebbe aggiungersi tra le imprese individuali non censite dal Registro imprese, ma, viste le soglie di requisiti abbastanza alte, si tratta in ogni caso di numeri poco significativi.

Senza contare che banche e assicurazioni già tenute al rispetto dei parametri rientrano, di fatto, nel perimetro dei 78mila soggetti per le loro dimensioni.

La legge sull'equo compenso, che rende nulle tutte le clausole che violano le "tariffe" dei parametri o sono vessatorie, è senz'altro un primo, importante, traguardo per tutti i professionisti, da quel 2006, anno in cui fu-

rono liberalizzate le tariffe. Ma certo visti questi numeri, la legge avrà un ambito di applicazione ancora ristretto in una realtà come quella italiana caratterizzata da un tessuto di piccole e piccolissime imprese.

Le nuove regole

Il disegno di legge (prima firmataria la premier, Giorgia Meloni) è alle battute finali: già approvato a gennaio alla Camera in prima lettura e il 22 marzo al Senato in seconda lettura, è ora tornato a Montecitorio per un terzo esame, reso necessario dalla modifica "tecnica" fatta a Palazzo Madama, che ha sostituito nel testo il riferimento al procedimento sommario di cognizione (abrogato dalla riforma del processo civile) con quello al neo-introdotto procedimento semplificato di cognizione. La proposta di legge è stata assegnata nei giorni scorsi alla commissione Giustizia della Camera e la maggioranza

conta su una rapida approvazione definitiva, senza ulteriori modifiche. Ma non mancano le pressioni per ritoccare in più punti il testo, soprattutto da parte delle associazioni che paventano un ruolo dominante degli Ordini nell'applicazione della legge.

I compiti degli Ordini

In effetti, nell'applicazione concreta gli Ordini ricopriranno un ruolo centrale: dovranno rivedere il Codice deontologico inserendo sanzioni per il professionista che consegna un preventivo non equo e - si legge nel testo - non «proporzionato alla prestazione professionale richiesta e determinato in applicazione dei parametri». In più saranno gli "arbitri" di ultima istanza per valutare la congruità delle parcelle: emetteranno infatti, se richiesti, un parere di congruità sulle parcelle per i professionisti che si rivolgono al giudice contro i compensi fuori norma. Il parere varrà anche come titolo esecutivo per riscuotere il compenso, se il debitore non si opporrà entro 40 giorni dalla notifica del parere stesso.

I parametri

I parametri previsti dai decreti ministeriali, categoria per categoria, saranno l'architrova su cui si basa l'equo compenso. Ma qui in sede di prima applicazione ci sarà da fare un grande lavoro di aggiornamento. Infatti, esclusi quelli per gli avvocati, appena rivisti a ottobre scorso, tutte le altre categorie partiranno da compensi vecchi anche di dieci anni: da aggiornare anche per coprire nuove attività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come funzionerà la legge

1

I TEMPI

Di applicazione

Questa settimana partirà alla Camera la terza lettura che dovrebbe concludersi in tempi brevi. La legge si applicherà a tutte le convenzioni tra professionisti, aziende e Pa firmate dopo l'entrata in vigore

2

IL PERIMETRO

Dei soggetti obbligati

Dovranno applicare l'equo compenso tutte le amministrazioni pubbliche e le società partecipate, banche, assicurazioni, imprese con più di 50 dipendenti o oltre dieci milioni di fatturato annui

3

LA FORMULA

Contrattuale

I rapporti tra azienda e professionisti sono quelli regolati da convenzioni, compresi accordi e atti preparatori. Nullità d'ufficio per le clausole considerate vessatorie dalla legge stessa

4

IL COMPENSO

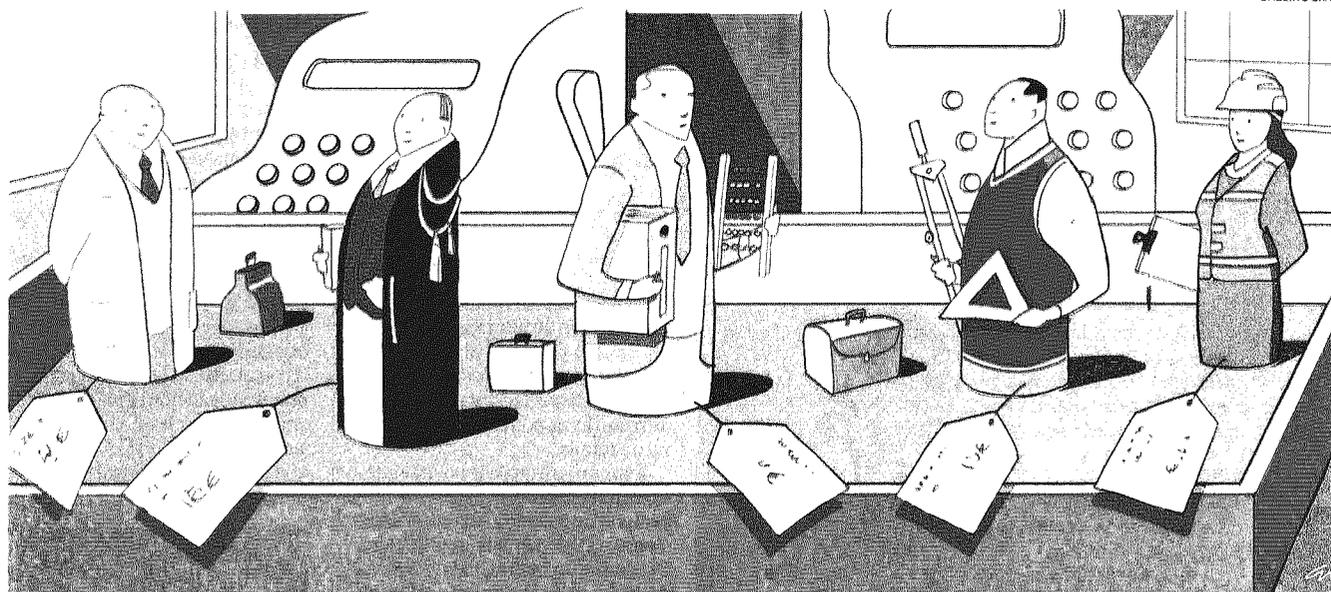
Di riferimento

I compensi saranno equi se allineati con quelli indicati nei decreti parametri (diversi categoria per categoria) da aggiornare ogni due anni. Previsti per la prima volta parametri anche per le professioni non ordinistiche da varare con decreto entro 60 giorni



PARAMETRI DA AGGIORNARE

L'equo compenso si basa sui parametri ma (come si legge sul Sole 24 Ore del 6 febbraio) le categorie, tranne gli avvocati, hanno importi vecchi.

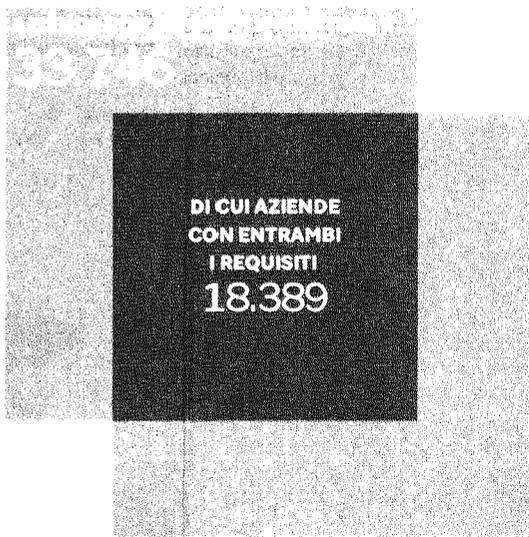


UMBERTO GRATI

Il perimetro

Numero totale di aziende che per dipendenti o fatturato dovranno applicare l'equo compenso e totale di Pubbliche Amministrazioni

TOTALE
78.524



PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI CENTRALI

2.233

SOCIETÀ A PARTECIPAZIONE PUBBLICA
6.085

(*) Comprende le sole aziende tenute e depositare il bilancio in Camera di commercio.
Fonte: InfoCamere su dati Registro Imprese, archivio Inps e Agid- indice Ipa e rapporto Istat Le partecipate pubbliche in Italia

I POTERI
La proposta di legge assegna un ruolo centrale agli Ordini nell'applicare le norme

Il testo è alla Camera per la terza lettura e la maggioranza conta su una rapida approvazione definitiva



La selezione di profili per varie mansioni, tra cui ricerca e sviluppo e operazioni industriali

Ingegneri e tecnici per Thales

La società pronta ad assumere 12mila persone, 60 in Italia

Pagina a cura
DI LAURA ROTA

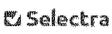
Nel 2023 Thales prevede di assumere oltre 12.000 dipendenti, di cui circa 60 in Italia, per sostenere la propria crescita nei tre mercati principali: aerospazio, difesa e sicurezza e identità e sicurezza digitali. Le assunzioni sono previste in tutte le aree geografiche: 5.500 in Francia, 1.050 nel Regno Unito, 600 in Australia, 550 in India e 540 negli Stati Uniti. «C'è un alto significato», afferma Patrice Caine, chairman & chief executive officer, «in ciò che facciamo in Thales, in particolare in questi tempi complessi e in rapida trasformazione. Giorno dopo giorno, le nostre persone in tutto il mondo sono guidate dallo stesso obiettivo: sfruttare l'intelligenza umana e la tecnologia per guidare il progresso della società. Entrare a far parte di Thales è un prestigioso biglietto da visita, in quanto consente di prendere parte ad alcune delle maggiori sfide tecnolo-

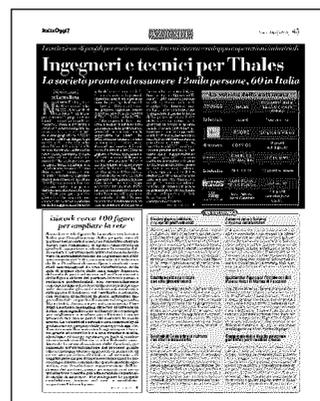
giche del genere umano e, inoltre, rappresenta un'opportunità per far parte di un'organizzazione che privilegia lo sforzo collettivo». «In linea con i valori del gruppo», aggiunge Donato Amoroso, ad e country director di Thales Italia, «in Italia Thales è da sempre attenta alle persone, alle quali è affidato il miglioramento delle performance aziendali in sintonia con le aspettative dei clienti. Nel 2022 abbiamo assunto 92 nuove risorse e per il 2023 prevediamo di incrementare l'organico con l'arrivo di altre 60 tra ingegneri e tecnici specializzati. L'obiettivo comune delle persone che lavorano per Thales è far convergere le capacità personali e le risorse tecnologiche per il progresso della società». L'azienda sta reclutando profili per una vasta gamma di mansioni, tra cui ricerca e sviluppo e operazioni industriali. Tutti i settori di business sono interessati alla crescita di organico e in particolare il 40% delle nuove assunzioni andranno nel settore di ricerca e sviluppo (svi-

luppo software, sistemisti, cybersecurity, intelligenza artificiale); il 20% saranno destinate alle operazioni industriali (supply chain, elettronica, meccanica). L'azienda è impegnata a migliorare il gender balance dell'organico: nel 2022 il 32% delle nuove assunzioni ha riguardato la componente femminile e dedica particolare attenzione a tirocini e apprendistati. In Francia, per esempio, nel 2023 dovrebbero entrare in azienda circa 4.000 studenti, in aggiunta ai 5.500 nuovi inserimenti previsti nell'anno. Tali opportunità rappresenteranno, per i giovani che saranno scelti, un trampolino di ingresso con la possibilità di ottenere un contratto a tempo indeterminato: ogni anno, circa il 40% degli studenti in stage viene infatti assunto con contratto a tempo determinato o indeterminato. Gli interessati possono presentare la propria candidatura collegandosi al link <https://www.thalesgroup.com/en/career>.

© Riproduzione riservata

La vetrina della settimana

	THALES	60 posti in Italia, 12.000 a livello globale
	iziwork	100 partner
	RIVOIRE	20 posti a Milano
	COSMICO	8 posti nel digitale
	BONFIGLIOLI CONSULTING	10 laureati
	SELECTRA	10 posti al mese
	COMPAGNIA DELLA RANCIA	performer
	Sea Palace Hotel Calabria	14 posti per stagione estiva



Beni 4.0, il modello Redditi 2023 apre all'interconnessione tardiva

Dichiarazioni

Il quadro RU monitora la fruizione. Vanno indicati i diversi tipi di acquisto

In alcuni casi le istruzioni impongono di intervenire sulla dichiarazione 2022

Pagina a cura di

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin
Gian Paolo Ranocchi

Interconnessione tardiva monitorata nel nuovo quadro RU del modello Redditi (SC, SP e PF). Indicazione dettagliata degli specifici tipi d'investimento funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale delle imprese secondo il modello industria 4.0. Sono solo due delle varie modifiche alla modulistica dichiarativa 2023 sui bonus investimenti che occorre ora gestire.

L'interconnessione tardiva

Le istruzioni alle dichiarazioni 2023 recepiscono il contenuto di una Faq pubblicata sul sito delle Entrate lo scorso settembre, in merito alla modalità di gestione dichiarativa dei casi in cui il bene 4.0 venga interconnesso in un periodo d'imposta successivo all'entrata in funzione. In questo caso, tutt'altro che infrequente, con l'entrata in funzione del bene è possibile iniziare a fruire del credito d'imposta in misura pari a quella prevista per i beni strumentali "ordinari", salvo poi utilizzare l'agevolazione fiscale piena dal momento dell'interconnessione (scomputando quanto già fruito in precedenza) in un nuovo triennio.

Le istruzioni confermano che in questa situazione l'investimento va trattato fin dall'origine come 4.0, a prescindere dal fatto che il bene sia stato interconnesso e quindi dalla misura del credito d'imposta effettivamente fruibile. Ciò comporta una serie di rilevanti conseguenze. Il bene in dichiarazione va targato a tutti gli effetti come 4.0, per cui il codice del credito da indicare nel quadro RU è "2L" (o "3L" per i beni immateriali 4.0). Nel rigo RU5 va indicato l'ammontare del credito d'imposta in misura piena prevista per i beni 4.0 anche se ancora manca l'inter-

L'ESEMPIO

Alfa Spa ha acquistato nel 2022 (senza prenotazione 2021) un impianto del primo gruppo di beni ex allegato A legge 232/16, con funzionamento controllato da sistemi computerizzati, investendo 395mila euro. L'impianto è entrato in funzione nel 2022, ma è stato interconnesso a marzo 2023. Nel 2022 la società ha compensato 7.900 (con il codice "6936" periodo d'imposta 2022); importo massimo da usare come investimento "ordinario" (ovvero 1/3 del 6%).

SEZIONE I		Dati identificativi del credito d'imposta spettante		Codice credito	
RU1	Credito d'imposta	L	2	L	
RU2	Credito d'imposta residuo della precedente dichiarazione				00
RU3	Credito d'imposta ricevuto (da riportare nella sezione VI-A)				00
RU5	Credito d'imposta spettante nel periodo (di cui 158.000)				158.000,00
RU6	Credito utilizzato in compensazione con il mod. F24				7.900,00
RU7	Credito utilizzato ai fini	Ritenute	IVA (Periodici e account)	IVA (Soldo)	IRES (Account)
RU8	Credito d'imposta ritorsivo				00
RU9	Credito d'imposta ceduto (da riportare nella sezione VI-B)			Art. 1260 c.c.	00
RU10	Credito d'imposta trasferito (da riportare nel quadro GN o GC o TN o PN)			Art. 4319 c.c.	00
RU11	Credito d'imposta richiesto a rimborso			D.P.R. 692/73	00
RU12	Credito d'imposta residuo (da riportare nella successiva dichiarazione)			Vedere istruzioni	150.100,00

Nella Sezione IV al rigo RU130 andrà indicato: ● in colonna 4 l'importo dell'investimento realizzato nel 2022, pari a 395.000 euro; ● in colonna 4A lo stesso importo per evidenziare la tipologia di investimento.

Nella Sezione I del quadro RU andrà indicato:

- in RU1 il codice "2L" per evidenziare che si tratta di investimento 4.0 pur in assenza di interconnessione;
- in RU5 l'ammontare del credito d'imposta pieno previsto per i beni 4.0 anche se manca ancora l'interconnessione (395.000 x 40% = 158.000);
- in RU6 quanto compensato in F24 con codice "26936" periodo di riferimento 2022 (7.900 euro);
- in RU12 il credito residuo riportabile al 2023 (150.100).

Barrando la casella 6 si indica che l'interconnessione è avvenuta in un periodo d'imposta successivo a quello oggetto di dichiarazione e che nel 2022 il beneficiario ha iniziato a fruire del bonus ordinario.

Investimenti diversi allegati A e B	Investimenti allegati A			
	Beni materiali	Beni immateriali	Strumenti tecnologici sw	Investimenti allegato A
RU130	Investimenti primo gruppo allegato A	Investimenti secondo gruppo allegato A	Investimenti terzo gruppo allegato A	Investimenti allegato B
	395.000,00	00	00	00
				Interconnessione
				X

connessione: quindi 50% o 40% del valore dell'investimento a seconda che sia stato o meno prenotato entro il 31 dicembre 2021. Nel rigo RU 130 che dettaglia gli investimenti effettuati nel corso del 2022, l'ammontare complessivo del costo sostenuto va indicato nel box previsto per gli investimenti 4.0.

Per quanto riguarda l'uso in compensazione del credito, viene precisato che occorre utilizzare il codice tributo 6936 (06937 per gli immateriali 4.0). Le istruzioni, riguardo alla modalità di gestione del modello F24 nel caso di interconnessione tardiva, precisano che in sede di primo utilizzo il campo «anno di riferimento» va valorizzato con l'anno solare di entrata in funzione. A seguito dell'interconnessione, il campo in questione va gestito con l'indicazione dell'anno in cui questa si è verificata. Nel rigo RU 130, inoltre, è presente anche un nuovo box al numero 6, intitolato «interconnessione».

Stando alle istruzioni, il box va barrato nel caso in cui l'interconnessione sia avvenuta in un periodo d'imposta successivo a quello oggetto di dichiarazione e nel periodo il beneficiario abbia iniziato a fruire del bonus ordinario.

Va ricordato che nel caso di interconnessione tardiva il credito d'imposta pieno, nonostante sia stato indicato per intero nel quadro RU, resta congelato fino al momento dell'effettiva interconnessione e che la misura "ordinaria" del credito d'imposta fruibile dal momento dell'entrata in funzione va comunque utilizzata in un triennio.

Le modalità di gestione dichiarativa dell'interconnessione tardiva dei beni 4.0, ora chiarite, richiedono di valutare se intervenire sulle dichiarazioni precedenti, qualora si fosse scelto di trattare l'investimento come un bene ordinario (L3 per intendersi) fino all'interconnessione e 4.0 dall'interconnessione in poi.

I rigi RU130 e RU140.

Da quest'anno nel quadro RU della dichiarazione dei redditi occorre anche spaccettare il costo complessivo degli investimenti in beni materiali 4.0, indicato in colonna 4 dei citati rigi, in relazione alla specifica natura dell'investimento stesso. Sono stati infatti previsti tre nuovi box, che costituiscono un "di cui" della colonna 4. Nel primo vanno indicati gli investimenti in «beni strumentali il cui funzionamento è controllato da sistemi computerizzati o gestito tramite opportuni sensori e azionamenti»; nel secondo gli investimenti attinenti a «sistemi per l'assicurazione della qualità e sostenibilità» e nel terzo gli investimenti in «dispositivi per l'interazione uomo macchina e per il miglioramento dell'ergonomia e della sicurezza dei posti di lavoro inlogica 4.0».

© RIPRODUZIONE RISERVATA