

GL /XQHGu PDJJLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
14	Il Sole 24 Ore	22/05/2023	<i>Rilievi in 3D, valutazione predittiva e arredi: l'AI trasforma le asset class (M.Voci)</i>	3
1	Italia Oggi Sette	22/05/2023	<i>Casa, demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle distanze (D.Ferrara)</i>	4
1	Corriere della Sera	22/05/2023	<i>Pnrr, i perche' della frenata (M.Gabanelli)</i>	6
9	Il Sole 24 Ore	22/05/2023	<i>Pnrr, mancano 92 progetti per centrare l'obiettivo europeo (M.Casadei)</i>	10
Rubrica Imprese				
49	Affari&Finanza (La Repubblica)	22/05/2023	<i>Sps Italia, l'industria intelligente e green (S.Di Palma)</i>	11
Rubrica Innovazione e Ricerca				
48/49	Affari&Finanza (La Repubblica)	22/05/2023	<i>La manifattura che resiste investimenti 4.0 Per il rilancio (S.Di Palma)</i>	13
Rubrica Lavoro				
14	Italia Oggi	20/05/2023	<i>Ponte sullo Stretto, la societa' Webuild assume 100 ingegneri nel Mezzogiorno (F.Merli)</i>	15
Rubrica Energia				
33	Affari&Finanza (La Repubblica)	22/05/2023	<i>Colonnine elettriche in bilico (D.Longhin)</i>	16
Rubrica Mobilità e Trasporti				
19	Italia Oggi Sette	22/05/2023	<i>L'auto elettrica? Costa ma piace (I.Greguoli Venini)</i>	18
Rubrica Altre professioni				
11	Il Sole 24 Ore	22/05/2023	<i>Esami di Stato a distanza per i commercialisti (V.Uva)</i>	20
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	22/05/2023	<i>Dal 20 maggio. Equo compenso operativo: coinvolti 1,6 milioni di professionisti (V.Maglione/V.Uva)</i>	21
11	Il Sole 24 Ore	22/05/2023	<i>Studi meno attrattivi per i giovani talenti</i>	24
1	Italia Oggi	20/05/2023	<i>In vigore da oggi l'equo compenso dei professionisti, proporzionato a quantita' e qualita' d (S.D'alessio)</i>	25

VERSO IL FUTURO

Rilievi in 3D, valutazione predittiva e arredi: l'AI trasforma le asset class

Valutazioni predittive puntuali a servizio della ristrutturazione e costruzione di un immobile; maggiori capacità di risposta alle necessità dei clienti; nuovi servizi per la gestione e manutenzione dei beni. Sono solo alcuni degli aspetti che l'applicazione dei sistemi di *machine learning* e l'intelligenza artificiale potranno avere sul settore della riqualificazione, compravendita, affitto e gestione degli immobili. Tutto si basa sulla capacità di acquisire e processare in modo rapido una quantità considerevole di dati: una condizione che rafforza in modo imparagonabile rispetto alle attuali procedure la capacità di analisi e si traduce in opportunità su tanti fronti diversi, dalla precisione predittiva fino all'ottimizzazione dei processi.

«Una rivoluzione che, a differenza di quanto è avvenuto in passato con la trasformazione digitale rivolta a un pubblico di esperti, si imporrà al mercato, perché si basa sull'*open innovation* ed è a portata dei singoli committenti» spiega Alberto Mattiello, futurista, esperto di tecnologia e innovazione aziendale oltre che uno dei componenti del comitato scientifico di Rebuild, evento per l'innovazione e networking nel settore delle costruzioni e real estate, che si è svolto a inizio maggio a Riva del Garda. «In questo scenario, il mondo delle costruzioni deve imparare a fare sistema, sfruttando le possibilità e senza aver paura di sperimentare, anche imparando dalle numerose startup, spesso realtà mature e avanzate».

Ma quali sono le accelerazioni più importanti che già, dagli Stati Uniti, si stanno imponendo all'orizzonte? «I cosiddetti "*foundation model*", modelli addestrati su un ampio insieme di dati non etichettati che possono essere utilizzati per compiti diversi, consentono operazioni che fino a qualche tempo fa era impossibile immaginare di poter ottenere, specie in lassi di tempo così rapidi e con una tale precisione di risultati. Pensiamo alla generazione di immagini. Oggi un progettista in cerca di ispirazione, ma anche un utente, può interrogare l'AI chiedendo di immaginare come modificare l'arredo di una stanza, già arredata o da arredare, generando decine di modelli di possibili riconfigurazioni. Uno strumento potente, anche in mano agli stessi intermediari immobiliari».

Ancora. Da pochissime settimane è stata lanciata una nuova forma di intelligenza artificiale NVIDIA NeRF, dall'omonima azienda che la sviluppa. Il nome NeRF è l'acronimo di *Neural Radiance Fields*. L'abilità di questa nuova tecnologia è trasformare un certo numero di immagini, che riprendono da più angoli un soggetto, in una scena 3D. Ovvero: basteranno tre fotografie di uno stesso oggetto o ambiente per consentirne una riproduzione fedele in tre dimensioni. Significa che per effettuare il rilievo di

una stanza, saranno sufficienti una manciata di secondi, con tutto ciò che questo comporta in termini di computi metrici, preventivazione e calcoli progettuali. Dal *facility* al *property management* sarà possibile rivoluzionare il settore, rispondendo alle esigenze degli utenti e mettendo in pista manutenzioni programmate. Infine «La capacità di analizzare i dati in tempo reale – conclude Mattiello – consente di effettuare una *sentiment analysis*. Ogni potenziale acquirente riceverà input e soluzioni in linea con le sue aspettative e possibilità economiche».

—**Maria Chiara Voci**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Casa, demolizioni e ricostruzioni
nel rispetto delle distanze**

Ferrara da pag. 27

La Cassazione: dal decreto semplificazioni deroghe solo su progetti di rigenerazione urbana

Ristrutturare sì, ma a distanza

Demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei limiti esistenti

Centri storici con regole ad hoc

Pagine a cura

DI **DARIO FERRARA**

Dopo l'intervento di demolizione e ricostruzione, l'edificio deve sempre rispettare le distanze preesistenti tra fabbricati anche di fronte all'aumento di volumetria consentito dall'art. 3 lettera d) del testo unico dell'edilizia. E ciò pure dopo l'avvento del decreto semplificazioni 76/2020, con cui il legislatore ha compiuto un intervento di "manutenzione straordinaria" del Tu edilizia, proseguendo nel percorso intrapreso con lo "sbloccacantieri", il decreto legge n. 32/2019.

La riforma introdotta dal decreto legge 76/2020, convertito dalla legge 120/20, ha sì rimosso il vincolo di mantenere il medesimo sedime e la medesima sagoma, ma lo ha fatto soltanto per gli interventi di ristrutturazione realizzata abbattendo e ricostruendo il fabbricato nell'ambito di un piano urbanistico che prevede un programma di rigenerazione urbana. È quanto emerge dalla sentenza 12751/23, pubblicata l'11 maggio dalla II sezione civile della Cassazione.

Regola e deroga. Bocciano il motivo di ricorso che invoca la normativa sopravvenuta di cui all'art. 18, comma 1, lettere a) e b), della legge 120/20 per salvare la sopraelevazione dichiarata illegittima: per effetto del dl semplificazioni l'opera realizzata rientrerebbe nell'ambito della ristrutturazione. Materia del contendere è il manufatto costruito su di un vecchio magazzino a un metro e mezzo dal confine e a sei metri dalla facciata dell'albergo. Il tribunale condanna il proprietario ad arretrare la porzione di edificio costruita in sopraelevazione e la Corte d'appello rigetta il gravame sul punto: l'opera edificata costituisce una nuova costruzione che viola le distanze. È tuttavia escluso che la novella sia applicabile

nel caso specifico perché l'intervento non rientra nell'unica deroga prevista, vale a dire quando l'intervento risulta realizzato nell'ambito di un progetto di riqualificazione.

Riforme e impatto. Non c'è dubbio che sia necessario verificare l'impatto della riforma sulla lite in tema di distacchi fra costruzioni: quando subentra una disposizione derogatoria favorevole, infatti, si consolida il diritto del costruttore a mantenere l'opera alla distanza inferiore, se in quel momento i lavori risultano già conclusi, mentre restano irrilevanti le vicende normative successive (fatti salvi gli effetti di un eventuale giudicato sull'illegittimità della costruzione). E sono gli stessi giudici di legittimità a fare il punto sulle modifiche normative intervenute negli ultimi anni per comprendere meglio la controversia e risolverla. Prima del 2013 la nozione di ricostruzione di un edificio era individuata in un intervento contenuto nei limiti preesistenti di altezza, volumetria, sagoma e area di sedime: le eventuali eccedenze dovevano invece essere considerate come nuova costruzione; in tema di distanze, dunque, le nuove costruzioni dovevano essere soggette alle distanze legali, mentre per le ricostruzioni le distanze erano quelle previste per l'edificio originario. Dieci anni orsono è approvato il decreto "del fare": il dl 69/2013 modifica l'art. 3 del testo unico dell'edilizia facendo rientrare nell'ambito della ristrutturazione edilizia gli interventi che consistono nella demolizione e ricostruzione nella stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Insomma: per avere una ricostruzione bastava rispettare la volumetria originaria e non anche la sagoma.

La scure della Consulta. È poi la volta dello "sbloccacantieri": il decreto 32/2019, con-

vertito dalla legge 55/2019, interviene sul tema delle distanze per le costruzioni per accelerare i progetti di rigenerazione nel tessuto edificatorio delle aree urbane. E compie una serie di modifiche agli standard urbanistici fissati dal dm 1444/68, che prevedeva limiti inderogabili "di distanza tra i fabbricati", tali da vincolare i Comuni nel governo del territorio e da poter essere invocati nelle controversie tra privati, disapplicando eventualmente lo strumento urbanistico difforme. Risultato: con lo "sbloccacantieri" la demolizione e ricostruzione di un fabbricato è consentita nel rispetto delle distanze preesistenti, se legittime, ma a condizione che sia realizzata assicurando che l'area di sedime e il volume dell'edificio ricostruito coincidano con quelli del fabbricato demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo; diversamente, le disposizioni derogatorie sulle distanze devono comunque essere previste dai Comuni nell'ambito degli strumenti urbanistici. In sintesi: il dl 32/2019 non premette l'aumento di volumetria e le leggi regionali difformi sono dichiarate illegittime dalla Corte costituzionale. Qualche esempio? Con la sentenza 30/2020 la Consulta boccia la legge 14/2009 del Veneto che consentiva deroghe alle altezze dei fabbricati. E con la pronuncia 70/2020 dichiara illegittimo il piano casa della Puglia che permetteva l'aumento di volumi in caso di demolizione e ricostruzione. Sulla stessa linea si attesta il Consiglio di Stato nelle prime applicazioni delle modifiche apportate dall'art. 5 del dl 32/2019 all'art. 2 bis del testo unico edilizia. Lo sbloccacantieri, insomma, indica una serie di obiettivi ritenuti prioritari nella rigenerazione urbana ma interviene soprattutto in materia di distanza fra costruzioni con previsioni che però non superano il vaglio di costituzionalità. Ecco allora che scatta il decreto

semplificazioni per allargare l'ambito della ristrutturazione e della riqualificazione senza incorrere nei rilievi della Consulta.

Riqualificazione urbana.

Con le modifiche del dl 76/2020 gli interventi di ristrutturazione possono anche consistere in demolizioni e ricostruzioni in cui rispetto all'edificio originario cambiano la sagoma, i prospetti, il sedime e le caratteristiche in termini di tipologia e planivolumetria: in tal caso bisogna solo rispettare il volume preesistente, mentre la tipologia del nuovo manufatto può essere anche radicalmente diversa da quella del fabbricato preesistente. E quando la legislazione vigente gli strumenti comunali lo consentono sono ammessi incrementi di volumetria "anche per interventi di rigenerazione urbana". La flessibilità è esclusa nei centri storici, dove la ricostruzione degli edifici demoliti o crollati deve mantenersi fedele all'esistente. Ma attenzione: gli interventi di ristrutturazione edilizia risulterebbero molto penalizzati se si dovessero rispettare anche per i nuovi edifici le distanze tra costruzioni previste dall'art. 9 del dm 1444/68 nell'ambito d'interventi di rigenerazione urbana. Arriva dunque la modifica dell'art. 2 bis, comma 1 ter, del dpr 380/01 da parte della legge 120/20: la norma introduce il principio secondo cui ogni intervento di demolizione e ricostruzione nel contesto di un intervento unitario può essere realizzato sulla linea di confine del fabbricato demolito, anche se quest'ultimo risulta "legittimamente" posto a una distanza da edifici e da confini inferiore da quelle attualmente previste. E ciò indipendentemente dalla qualificazione come ristrutturazione o nuova costruzione. Di più: eventuali incentivi volumetrici riconosciuti all'intervento possono essere collocati sul filo dell'edificio preesistente, anche fuori della sagoma e

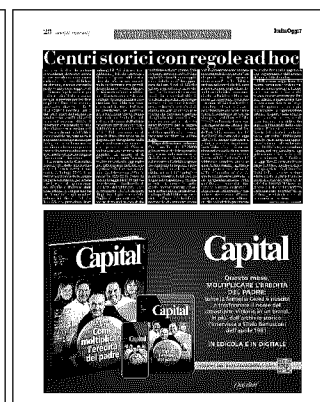
con superamento dell'altezza del manufatto demolito.

Differenze oggettive. Le nuove norme non incidono nel caso in esame perché il fabbricato ricostruito è diverso dal preesistente manufatto per forma, altezza e superficie e l'intervento non rientra nel regime derogatorio previsto per promuovere la rigenerazione urbana. L'opera viene edificata senza alcun intervento di pianificazione urbanistica che legittimi l'aumento della volumetria. E la costruzione è realizzata dal privato in violazione dell'art. 9 dm 1444/68: pesa l'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione del fabbricato, che rendono l'opera, nel suo complesso, oggettivamente diversa da quella preesistente. In definitiva: la legge 120/20 persegue l'interesse pubblico, mentre il diritto dei proprietari degli immobili vicini alla nuova costruzione è tutelato dalla disciplina in tema di distanze del codice civile e del dm 1444/68. Né trova ingresso la tesi che il manufatto costituisca un "soprizzo" di un edificio preesistente e non di una nuova costruzione.

© Riproduzione riservata

La decisione

Allo stato attuale della normativa edilizia, in ogni caso di demolizione con ricostruzione - e quindi anche in presenza di aumento di volumetria nei casi consentiti dall'articolo 3, lettera d) del testo unico per l'edilizia - la costruzione deve rispettare le distanze preesistenti, dovendosi ritenere che il decreto legge 76/2020 ha rimosso il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma ma solo per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione disciplinati da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana, dovendosi ritenere che la normativa introdotta sulle distanze dalla legge 120/20 è coerente con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal codice civile e dal dm 1444/68



DATAROOM

Pnrr, i perché della frenata

di **Milena Gabanelli**

Bloccata la rata di dicembre, a rischio quella di giugno. Il Pnrr è in frenata libera. Ecco perché i soldi ritardano. a pagina 20

Pnrr in frenata libera Perché i soldi ritardano

LA STRUTTURA DI MISSIONE È ANCORA UNA SCATOLA VUOTA
 PER RECLUTARE DIRIGENTI E FUNZIONARI CI VOGLIONO DUE MESI
 BLOCCATA LA RATA DI DICEMBRE, A RISCHIO QUELLA DI GIUGNO

di **Milena Gabanelli**

Per gestire i 192 miliardi del Pnrr ci vuole un fisico bestiale! Il piano industriale sottoscritto con la Commissione Ue non permette rallentamenti: le scadenze di rendicontazione sono ogni sei mesi, e solo se hai fatto quello che hai promesso la Commissione paga.

La struttura Draghi nasce con tre livelli di controllo: quella tecnica di Palazzo Chigi, che si interfaccia con quelle del Mef e dei Ministeri. Il punto di contatto con Bruxelles lo tengono Chigi e il Mef. A fine ottobre 2022 cambia il governo, e come è naturale cambiando i ministri c'è un periodo di stallo. Il 10 novembre 2022, Giorgia Meloni conferisce a Raffaele Fitto l'incarico di ministro per gli Affari Europei, il Sud, le Politiche di Coesione e il Pnrr. La decisione è di accentrare tutto nella nuova «Struttura di missione» in capo a Fitto.

Il Piano è da correggere perché nel corso dell'anno sono aumentati i prezzi dell'energia, è esplosa l'inflazione e ci sono gli inevitabili aggiustamenti in corso d'opera. La Struttura però è una scatola vuota e per diventare operativa ci vuole un decreto, che viene emanato solo il 26 aprile. Intanto cosa succede in questi sei mesi?

Il Piano rallenta

La Segreteria tecnica e l'Ufficio centrale della Ragioneria dello Stato, che danno la tabella di marcia, coordinano e controllano l'avanzamento lavori dei Ministeri, delle Regioni e si interfacciano con la Commissione

ne, procedono. Le strutture tecniche però entrano in un limbo: le persone non sanno se saranno riconfermate, anche perché sul piano della comunicazione il nuovo governo mette le mani avanti. Il ministro Fitto a dicembre davanti alla Commissione Politiche dell'Unione Europea dichiara: «L'obiettivo di spesa per quest'anno non sarà assolutamente raggiunto». Giorgia Meloni il 4 dicembre: «È un dato incontrovertibile che dei 55 obiettivi da centrare entro fine anno a noi ne sono stati lasciati trenta». Informazione scorretta: poche misure richiedevano effettivamente un'accelerazione, che c'è stata. E infatti a fine dicembre il Mef manda puntualmente la rendicontazione a Bruxelles per il pagamento della terza rata, che vale 19 miliardi di euro. Per prassi la Commissione si prende circa 2 mesi di tempo per la verifica.

19 miliardi ancora bloccati

Nel piano di riqualificazione urbana i Comuni di Firenze e Venezia infilano gli stadi. I Ministeri competenti sono Mef e Ministero dell'Interno che avrebbero dovuto aprire i documenti e dire: «Alt, questo non c'entra nulla con la rigenerazione urbana». Non lo hanno fatto, e ovviamente la Commissione quei fondi li depenna. C'è da trattare sul decreto concorrenza: per migliorare le finanze pubbliche, le concessioni dei porti non de-

vono durare 60 anni, ma va rispettato un limite proporzionato all'investimento. C'è da discutere sul teleriscaldamento: i progetti rinnovabili collegati alla rete gas potrebbero essere non ammissibili, pur essendo il bando già prediscusso e pienamente valido.

La Corte dei Conti svolge controlli in parallelo che a sua volta generano incomprensioni e ritardi.

Molte di queste questioni non sono gestite bene, anche perché nel frattempo è stato sostituito il capo dello staff tecnico nei Ministeri dei Trasporti, dello Sviluppo Economico e della Transizione ecologica. Solo questi 3 Ministeri gestiscono 90 miliardi e 60 programmi di investimento, che i nuovi arrivati devono studiarli.

Sta di fatto che fra chiarimenti e aggiustamenti, il tira e molla con Bruxelles va avanti 4 mesi. Ad oggi la rata da 19 miliardi non è ancora sbloccata.

Struttura di missione da riempire

L'atteggiamento della Commissione è diventato più guardingo, anche a causa dei continui annunci sulla volontà di rinegoziare il Piano, che poi non si fa. Arriviamo al 26 aprile, e finalmente vede la luce il decreto che istituisce la Struttura di missione in capo a Fitto. Fuori la Segreteria tecnica e via libera al reclutamento di nuovo personale: 14 dirigenti, 50 funzionari e 20 esperti, da trovare sia dentro la pubblica amministrazione, nelle controllate, partecipate, ma anche nel privato.

I tempi: se vai veloce, per gli apicali ci vogliono circa 30 giorni prima che possano inviare una email alla Commissione. Per i funzionari ragionevolmente 2 mesi fra selezione, conferimento incarico, registrazione contratto, dotazioni (pc e password).

Per gli esperti dipende dove li vai a prendere. Certo lo stipendio non è allettante: 35 mila euro lordi l'anno. Se è un neolaureato è difficile che sia esperto, se il consulente arriva dalle controllate (Eni, Enel) potrebbe essere in conflitto d'interesse. L'entrata a regime della struttura poi dipenderà proprio dai profili dei dirigenti, funzionari ed esperti. Se comprendono le logiche della Commissione, conoscono le politiche pubbliche che stanno nel Pnrr e hanno un inglese fluente, si recupererà il tempo perduto, anche perché la struttura viene oggettivamente rafforzata. In caso contrario sarà inevitabile un ulteriore allungamento dei tempi.

Ad oggi la struttura ha solo il nuovo coordinatore, il magistrato della Corte dei Conti Carlo Alberto Manfredi Selvaggi: supervisionerà il lavoro degli incarichi in essere, che cesseranno con l'arrivo di quelli nuovi. Uomo di fiducia di Fitto, conosce le dinamiche della pubblica amministrazione, ma non è un manager, quindi tutto dipenderà dai soggetti della struttura che sta sotto.

Slitta la rata di giugno

Nel mentre vanno rinegoziate le modifiche relative alle scadenze di giugno, altrimenti non si può rendicontare la prossima rata da 16 miliardi di euro, che include le infrastrutture per la produzione di idrogeno, la sostituzione dei treni a gasolio, le misure per gli asili nido, i decreti attuativi sui tempi della giustizia penale e civile.

Fitto il 26 aprile alla Camera dice che i 4,6 miliardi di appalti per gli asili sono «un obiettivo da rimodulare, impossibile da raggiungere entro il 30 giugno». Se i Comuni non ce la fanno il Piano prevede l'adozione dei poteri sostitutivi, ma in questi mesi nessuno lo ha fatto.

Sull'idrogeno ci sono tanti soldi, ed è vero che al momento la domanda non c'è, ma il Pnrr è un investimento sul futuro, e se si vuole togliere l'idrogeno dai progetti, va sostituito con qualcos'altro di coerente, per esempio i parchi eolici.

Al momento non è ancora iniziata alcuna trattativa ufficiale, vuol dire che non sai quando incasserai i 16 miliardi, ma soprattutto che non hai chiaro in testa cosa vuoi fare. E anche alla rata di dicembre bisogna pensarci adesso: se si intende infatti rinegoziare il piano semestrale bisogna portare a Bruxelles progetti alternativi entro agosto per poter avere un ok a novembre. Diversamente va rispettato il piano che è stato sottoscritto. Il Pnrr è una maratona in continuo adattamento, e se si perde il ritmo non si recupera più.

I danni alla credibilità

Il Piano ci costringe a risanare «malattie» antiche che impediscono al nostro Paese di realizzare opere e riforme in tempi certi. Basti pensare alla riforma del sistema idrico integrato: la legge esiste dal 1994, ma Sicilia e Campania non l'hanno attuata, e questo inibisce l'accesso ai fondi per la tutela delle risorse idriche. Bruxelles ci presta tanti soldi a interessi molto bassi, e 69 miliardi ce li regala, a condizione di spenderli in determinati ambiti, indicare le tappe di un cronoprogramma e di rispettarlo.

Vuol dire fare istruttorie tecniche prima di prendere una decisione politica, ovvero modificare i processi amministrativi. Questo è il tema.

Andare invece in giro per l'Europa a dire che non siamo in grado di spendere i soldi è uno dei più grandi danni alla reputazione e credibilità del Paese, e che rende anche più complicato chiedere poi a Bruxelles aiuti per i migranti e comprensione sul Patto di stabilità.

Dataroom@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

