

GL /XQHGu VHWWHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
16	Il Sole 24 Ore	06/09/2021	<i>IL RUOLO CHIAVE DELL'INGEGNERIA PESA POCO SUL VALORE DEI PROGETTI (P.Pierotti)</i>	3
1	Italia Oggi Sette	06/09/2021	<i>ASD, AMMESSO IL SUPERBONUS SUGLI SPOGLIATOI MA SU QUELLI GIA' ESISTENTI (S.Cerato)</i>	5
26	Italia Oggi	04/09/2021	<i>CONDOMINI, IL 110 % PIACE (G.Provino)</i>	7
Rubrica Information and communication technology (ICT)				
32	Corriere della Sera	04/09/2021	<i>CLOUD NAZIONALE IL PROGETTO DI COLAO ARRIVA MARTEDI'</i>	8
Rubrica Previdenza professionisti				
7	L'Economia (Corriere della Sera)	06/09/2021	<i>PROFESSIONISTI SEMPRE (ANCHE DA PENSIONATI) (A.Brambilla/A.Bugli)</i>	9
Rubrica Altre professioni				
1	Il Sole 24 Ore	06/09/2021	<i>COMMERCIALISTI, ALL'ORIZZONTE PIU' SERVIZI AL CLIENTE (A.Cherchi)</i>	10
30/31	L'Economia (Corriere della Sera)	06/09/2021	<i>TOGHE, VOGLIA DI POSTO FISSO (B.Millucci)</i>	13
Rubrica Professionisti				
25	Italia Oggi	04/09/2021	<i>PROTOCOLLO TRA INPS E CNDCEC</i>	17

Il ruolo chiave dell'ingegneria pesa poco sul valore dei progetti

Non solo design. La definizione di un intervento sotto il profilo della realizzazione, dell'impiantistica e delle certificazioni costa in genere il 9-10% dell'intero investimento, ma dovrebbe salire al 13-15%

Paola Pierotti

Ogni sviluppo immobiliare ambizioso fa leva sul progetto (e sulla firma) di uno studio di architettura. Per qualsiasi tipologia di immobili si sono moltiplicate le certificazioni, dal Leed al Well (per richiamarne un paio riferite all'ambiente e al benessere), assistuti anche per misurare le performance nei confronti di potenziali investitori o di compagnie di assicurazioni.

Quanto pesa e quanto vale l'ingegneria nel real estate? Secondo i dati raccolti dal Sole 24 Ore, l'ingegneria pesa per una percentuale minima rispetto al valore dell'opera complessiva, con ricadute (e rischi potenziali) importanti sul ciclo di vita dell'opera.

Gianpiero Aresi, fondatore di Gad, società esperta in cost management, al fianco di developer, costruttori e progettisti, spiega che «un progetto serio e curato dovrebbe valere intorno al 13-15% dell'operazione, per consentire ai professionisti in campo di entrare nel dettaglio e arrivare all'esecutivo in modo sostenibile». La percentuale si raggiunge quando ci sono le archistar, ma con una distribuzione dell'onorario sbilanciata sul design, dell'ordine del 10% per l'architettura e del 5% per le ingegnerie.

Più generalmente ci si attesta sul 9-10%, direzione lavori e sicurezza incluse. Investimenti risicati che spesso si traducono in lacune progettuali, varianti e riserve che richiedono spese integrative a valle. E Gad lavora per mettere a punto un'analisi dettagliata «è dimostrare che nella

filiera immobiliare - anticipa Aresi - dalla definizione del budget, all'acquisizione dell'asset, fino al collaudo, le negligenze e le ripercussioni hanno costi per decine di punti percentuali, che si eviterebbero con un'adeguata ripartizione a monte».

Ingegnerezze gli edifici significa progettare in modo che l'immobile possa durare 30, 50 o 100 anni «con oneri di gestione da considerare nel processo» dice Aresi.

Maurizio Milan fondatore di Milan Ingegneria aggiunge altre considerazioni al delicato rapporto tra ingegneria e real estate, ricordando come «le soluzioni tecniche incidano in modo determinante sui costi di costruzione». Alle società di ingegneria spetta sempre più spesso anche il compito di introdurre l'industria nella filiera, facendo leva sull'innovazione tecnologica, «ma non è scontato il passaggio all'applicazione» commenta Milan.

È una questione di specialismi e multidisciplinarietà. «L'ingegneria deve essere capace di assestare il progetto in tempi rapidi, per esigenze che cambiano, e gioca un ruolo determinante nella fase esecutiva - aggiunge Aldo Bottini, ad Bms Progetti -. L'ingegneria fa la differenza nella fattibilità amministrativa e tecnica. Non c'è un algoritmo unico, ogni volta serve una combinazione di elementi per fare in modo che l'asset abbia il proprio valore aggiunto».

Nella galassia complessa, gli impianti la fanno da padrone.

«Fatto 100 il valore complessivo del progetto - dice Francesco Gori, ceo Esa Engineering -, se i grandi stu-

di di architettura riescono a strappare fino all'8-10% per il design, le strutture pesano per circa il 20%, la progettazione impiantistica (Mep) si attesta sul 25% e un altro 20% è da attribuire a una serie di discipline che rispondono ai temi dell'embodied carbon, dell'acustica, della prevenzione incendi, delle certificazioni, del Lca (life cycle assessment), fino al lighting. Ordini di grandezza di massima. Ecco che le società di ingegneria che oggi si occupano di impianti riescono ad avere anche fino al 45% della commessa». Gori prova a tracciare un quadro della complessità del settore, sottolineando una criticità tra le altre che ha a che fare con l'approccio generale dei developer a fissare a monte un prezzo, chiedendo ai tecnici di lavorare sul risparmio.

Si concorda sulla necessità di competenze tecniche, perché l'unico obiettivo non sia far tornare i numeri, ma si tenga il progetto al centro del processo. Ci sono comunque società che del project and construction management hanno fatto la loro cifra e tra le altre c'è la Recchi Engineering, forte del background legato alle costruzioni. «Oggi il nostro ruolo è riconosciuto - commenta Emanuela Recchi, presidente della società torinese - con attività che hanno una loro scientificità, legate a specifiche certificazioni. E ora non sono solo i developer a chiedere un'assistenza dal progetto al cantiere, anche le imprese e i general contractor domandano ad esempio di assumere il ruolo di consulenti per la pianificazione delle attività, pur senza entrare nel merito delle scelte tecniche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ex Sanvik. Ingegneria integrata nell'area ex Sanvik a Milano, via Varesina 184. Iniziativa a cura di RealStep Sicaf. Esa Engineering si è occupata dell'ingegneria delle strutture, degli impianti, della progettazione, ma anche di acustica, sicurezza, cost control fino al lighting. Superficie di 18mila mq, operazione in fase di appalto e fine lavori tra 20 mesi.

I NUMERI

1

FATTURATO 2020

Il consuntivo e le stime

Il fatturato 2020 delle società di ingegneria e architettura Oice è pari a oltre 3 miliardi (+3,5%). Le stime di fatturato per il 2021 sono di circa 3,5 miliardi (+15,5%)

2

VALORE DELLA PRODUZIONE

All'estero

Il 57,2% della produzione deriva da attività all'estero. Forte crescita del project management (+32,8%)

3

LE SOCIETÀ

Gli occupati

Le 350 società circa iscritte all'Oice occupano 20.650 addetti, di cui circa l'80% sono dipendenti. Nel 2021 è previsto un aumento degli addetti a 23.830 (+15,4%)



**IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO**

**Asd, ammesso
il superbonus
sugli spogliatoi
ma su quelli
già esistenti**

Cerato a pag. 12



159329

Le Entrate delimitano la fruibilità del bonus da parte di associazioni sportive dilettantistiche

No al 110% sui nuovi spogliatoi

Agevolazione ammessa per gli interventi su parti già esistenti

Pagina a cura

DI SANDRO CERATO

Si al 110% per i lavori di riqualificazione energetica degli spogliatoi di una palestra ma solo se già esistenti: sono esclusi dal superbonus, infatti, gli interventi eseguiti sulla parte oggetto di ampliamento, in quanto da considerarsi di «nuova costruzione». Lo ha spiegato l'Agenzia delle entrate nella risposta a interpellato n. 567, dello scorso 30 agosto 2021, con riferimento a un corposo quesito posto da un'associazione sportiva dilettantistica (Asd) iscritta al Coni, che gestisce un impianto sportivo.

Ma andiamo con ordine: a norma dell'art. 119, co. 9, lett. e), del dl n. 34/2020, tra i soggetti che possono accedere al superbonus rientrano anche le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte al Coni, «limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi». Pur con la limitazione oggettiva riferita ai soli interventi riguardanti gli spogliatoi, risultano comunque agevolabili sia gli interventi di riqualificazione energetica («trainanti» e «trainati»), sia quelli relativi al cosiddetto «sismabonus» di cui ai precedenti commi da 1 a 8 dello stesso art. 119.

La risposta n. 567 assume particolare rilievo in quanto, oltre a essere una delle poche riferite alle associazioni sportive dilettantistiche, contiene numerosi quesiti che offrono lo spunto per ampliare il campo di indagine in merito alla fruibilità del 110% per il mondo sportivo dilettantistico. Nell'istanza l'associazione sportiva dilettantistica ha rappresentato di aver dato avvio a un progetto di razionalizzazione dell'impianto sportivo con l'obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche della struttura e la fruibilità dei servizi resi. L'impianto, come precisato nella medesima istanza, è di proprietà del comune ed è gestito dall'associazione sportiva sulla base di un contratto di assegnazione d'uso gratuito.

Proprio tale ultimo aspetto è oggetto di un primo chiarimento da parte dell'Agenzia, che conferma quanto già in precedenza precisato (nelle risposte n. 114 del 16/2/2021, su cui si veda *Italia Oggi Sette* del 29/3/2021, e n. 515 del 27/7/2021 su cui si veda *Italia Oggi Sette* del 9/8/2021).

Più nel dettaglio, la presenza di una convenzione con il comune costituisce titolo ido-

I chiarimenti delle Entrate	
Titolo di detenzione immobile	Si conferma l'idoneità di un contratto di assegnazione in concessione d'uso gratuito da parte del comune
Interventi agevolabili	Riqualificazione energetica limitatamente alla parte dell'edificio adibita a spogliatoio già esistente (e non anche alla parte oggetto di ampliamento)
Ape ante e post intervento	Deve riguardare l'intero edificio e non solo la parte adibita a spogliatoi
Massimali di spesa	Sono quelli previsti per gli interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici, nonché quelli per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
Contributi pubblici	L'importo deve essere detratto da quello agevolabile in quanto irrilevante ai fini reddituali per l'associazione sportiva

ne per consentire all'associazione di rientrare tra i soggetti che possono fruire del 110%, in quanto il sistema di protocollazione del comune è idoneo a garantire che l'associazione stessa abbia la disponibilità giuridica e materiale dell'impianto sportivo.

Entrando ora nel merito degli interventi agevolabili, uno dei quesiti posti dall'associazione riguarda la possibilità di fruire del sismabonus 110% (limitatamente alla parte di edificio adibita a spogliatoi) presentando l'asseverazione prima della fine lavori, tenendo conto la comunicazione di inizio lavori è stata presentata prima del 1° luglio 2020, periodo in cui le associazioni sportive dilettantistiche non potevano accedere all'agevolazione. La risposta dell'Agenzia è negativa in quanto il decreto del ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24, prevede, già per i titoli abilitativi richiesti dal 16 gennaio 2020 (nel caso di specie la richiesta è datata 30 dicembre 2019), che il progetto e l'asseverazione di riduzione del rischio sismico devono essere allegati alla Scia o al permesso di costruire.

Per quanto riguarda invece i lavori di riqualificazione energetica (che sono gli unici agevolabili nel caso concreto), il primo chiarimento si riferisce agli interventi eseguiti sulla parte dei locali adibiti a spogliatoio, inclusi quelli per gli spogliatoi che saranno ricavati nella parte oggetto di ampliamento. Richia-

mando i chiarimenti contenuti nella cm 25/6/2021, n. 7/E (in merito agli interventi di recupero edilizio che fruiscono della detrazione del 50% ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir), applicabile anche per gli interventi di riqualificazione energetica e antisismici che possono fruire del bonus 110%, è stato confermato che qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con am-

plia-

gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, lasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi». Tale precisazione, fornita come detto per gli interventi di ristrutturazione, si applica anche ai lavori che possono fruire del 110% (nel caso di specie di riqualificazione energetica), con la conseguen-

za che l'associazione ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite all'intervento già realizzato sulla parte esistente rispetto a quelle relative alla parte ampliata. In alternativa, è possibile farsi rilasciare dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, o dal direttore dei lavori, un'apposita autocertificazione che indichi i predetti importi utilizzando criteri og-

gettivi. Resta fermo, inoltre, che i locali adibiti a spogliatoi siano dotati di impianto di riscaldamento prima dell'intervento. Gli altri chiarimenti forniti nella risposta dell'Agenzia riguardano i seguenti aspetti:

- **la massimali di spesa**, da riferirsi agli interventi agevolabili (e quindi riguardanti quelli aventi a oggetto gli spogliatoi già esistenti), sono quelli relativi agli interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici, nonché quelli per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Nel caso di specie, essendovi due unità immobiliari, il limite massimo di spesa è pari a 80 mila euro (40 mila x 2) per l'isolamento termico, mentre per la sostituzione dell'impianto è di 40 mila euro (20 mila x 2), ferma restando la limitazione riferita alla quota parte di interventi eseguiti sulla parte di edificio adibita a spogliatoi;

- **la certificazione di prestazione energetica (Ape)**, ante e post lavori, considerando che la parte riferita agli spogliatoi non costituisce un'unità autonoma, deve riguardare comunque l'intero immobile;

- **la presenza di un contributo pubblico** ricevuto dall'associazione sportiva comporta una riduzione dell'importo su cui calcolare la detrazione. La cm n. 24/E/2020, infatti, ha già chiarito che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso alla formazione del reddito. Pertanto, se il contributo pubblico ricevuto per finanziare gli interventi in questione non concorre alla formazione del reddito dell'associazione, l'importo dello stesso deve essere detratto da quello su cui calcolare l'agevolazione;

- **il limite massimo di spesa** per l'installazione di un impianto fotovoltaico, quale intervento trainato, è pari a 10.080 euro (6,30 Kw x 1.600 euro). Nel caso di specie, opera infatti la riduzione prevista dall'art. 119, co. 5, del dl n. 34/2020. In base al quale «in caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa [2.400] è ridotto a euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale».



Il totale degli investimenti è pari a 2,6 miliardi (dati Enea di fine mese)

Condomini, il 110% piace

Nel mese di agosto da 3.982 interventi a 4.844

DI GIULIA PROVINO

Il 110% si concentra sui condomini. Quasi la metà degli investimenti ammessi a detrazione riguardano edifici condominiali. Ad inizio agosto erano 3.982 gli interventi nei condomini, mentre a fine mese si è arrivati a 4.844, per un totale di investimenti pari a 2,6 mld. Seppure l'incremento degli interventi condominiali non è il più alto registrato a fine mese, tuttavia l'importo degli investimenti a loro dedicato è maggiore degli altri (46,6%). Così i dati del superbonus riferiti al 31/8/2021, pubblicati da Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. Degli oltre 5,68 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione, a fine agosto, circa 2,6 miliardi sono rappresentati dagli investimenti sui lavori in edifici condominiali. Gli edifici unifamiliari hanno registrato investimenti pari a 1,87 mld di euro, mentre circa 1,1 mld sono attribuibili alle unità



immobiliari indipendenti. Il 46,6% degli investimenti riguarda i condomini, seguiti dagli edifici unifamiliari (33%) e le unità immobiliari indipendenti (20,4%). Le detrazioni previste a fine lavori, a carico dello Stato, arrivano a 6,2 miliardi (si veda *ItaliaOggi* del 3/9/2021). Ad inizio del mese, le detrazioni programmate erano oltre 5,2 miliardi di euro. Sono state oltre 37 mila le richieste depositate per l'apertura di

cantieri registrati a fine agosto (32.065 all'inizio del mese). E 862 i nuovi interventi su edifici condominiali registrati rispetto al 3 agosto scorso, approdando così al 31/8/2021 con 4.844 cantieri condominiali. Il maggior numero di lavori riguardano ancora una volta gli edifici unifamiliari (19.072, +2.499 rispetto ad inizio mese) e le unità immobiliari indipendenti (13.212, +1.702). L'ammontare di investimenti per lavori con-

clusi, ammesso a detrazione è stata pari a 3,9 mld di euro, con un'uscita per le casse dell'Era-rio di circa 4,3 mld di euro. La maggior percentuale di lavori conclusi riguarda le unità immobiliari indipendenti (76,3%) seguiti dagli edifici unifamiliari (76,3%). Gli interventi completati sui condomini, invece, sono il 59,8%. Stando ai dati di Enea l'investimento medio è di 547.191 euro per i condomini, 98.264 euro per edifici unifamiliari e 87.833 euro per le unità immobiliari indipendenti. La Lombardia, con circa 857 milioni di euro e 5.000 edifici interessati dai lavori, è la regione con i maggiori investimenti. A seguire Veneto, con 4.628 cantieri per oltre 558 mln ammessi in detrazione e 413 mln per lavori realizzati, e Lazio. Molise, Liguria e Valle d'Aosta in coda.

Il testo del documento su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi



