

## News tecnica n. 36/5

19 ottobre 2017

# Accordo ANCE Deloitte per l'avvio della piattaforma sulla cessione crediti ecobonus -sismabonus

*"Facilitare il pieno utilizzo dell'ecobonus e del sismabonus nei condomini anche attraverso lo strumento della cessione del credito d'imposta".*

E' questo l'obiettivo dell'accordo siglato tra **Ance** e **Deloitte** che hanno annunciato l'avvio di una piattaforma dove cittadini e imprese potranno cedere i propri crediti fiscali derivanti da interventi di messa in sicurezza e efficientamento energetico degli edifici. Le agevolazioni fiscali, previste dalla Legge di bilancio 2017, sono infatti misure essenziali per dare avvio a un piano di riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, ma per essere davvero efficaci è necessario semplificarne l'utilizzo e renderle accessibili a una più ampia platea di soggetti. La piattaforma, messa in campo da Ance e Deloitte, punta a risolvere il problema di liquidità dei condomini e delle imprese, facilitando l'intervento del sistema bancario e garantendo sicurezza agli investitori interessati all'acquisto dei crediti d'imposta. *"Insieme a Deloitte, autorevole partner internazionale, è stato messo a punto uno strumento utile che offre soluzioni concrete"*, afferma il presidente dell'Ance, **Giuliano Campana**. *"Spesso, infatti, i condòmini non hanno la liquidità necessaria per pagare gli interventi, né le imprese la sufficiente capacità finanziaria per accettare in pagamento crediti fiscali. Con la piattaforma Ance-Deloitte sarà invece possibile realizzare un mercato di questi crediti, minimizzando la spesa a carico dei condòmini e assicurando alle imprese la necessaria provvista finanziaria"*.

*"Abbiamo voluto creare una best practice per il settore"*, spiega Antonio Piciocchi, Equity Partner di STS Deloitte, *"in grado di coniugare l'efficienza nello scambio dei crediti, utilizzando uno strumento di analisi, verifica e certificazione già esistente in Deloitte per tutti i crediti fiscali, con la qualità degli interventi, grazie all'affidabilità delle imprese associate all'Ance"*. Da ANCE.



**Siti e riviste controllate:** sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

### Sommario:

- ◆ Accordo ANCE Deloitte per avvio piattaforma cessione crediti
- ◆ sespendiuneuro
- ◆ Cassazione: il direttore lavori responsabile degli abusi anche se si dimette
- ◆ Cresme: il 10,6% degli architetti già usa il BIM
- ◆ Formedil: calano del 3,7% le ore lavorate
- ◆ 500mnl euro per opere idriche incomplete
- ◆ 30mila nuovi proprietari di case ogni anno a Vienna

## #sespendi1euro

La pubblicazione della **sentenza n. 4614 del 3 ottobre 2017** con la quale il Consiglio di Stato ha dato il via libera ai contratti a titolo gratuito per i professionisti, ha avuto parecchia risonanza all'interno del mondo delle professioni tecniche.

Molte sono state le risposte di Ordini professionali, Consigli Nazionali e Associazioni sindaci e molte di più sono state le discussioni che si sono scatenate sui social.

Dopo l'iniziativa promossa da Inarcas-**sa #sevalgo1euro**, ne è partita un'altra tra i liberi professionisti che utilizzando il tag **#sespendi1euro** hanno voluto dare un "volto" alle mostruosità che spesso accadono quando al professionista si preferisce l'improvvisato che giocando su prezzi stracciati propone prestazioni dai risultati quantomeno dubbi. Dietro ad una prestazione professionale c'è sempre un'attività che richiede impegno, studio, investimento che unite alle difficoltà inerenti la formazione continua, i ritardi nei pagamenti, l'assicurazione obbligatoria e tanti altri orpelli, devono essere ripagati con una parcella equa, che consenta a chi la riceve di vivere una vita "dignitosa" (concetto purtroppo sparito all'interno delle leggi che hanno riformato le professioni intellettuali).

Da *Lavoripubblici*.



## Cassazione:

### il direttore lavori responsabile degli abusi anche se si dimette

I direttore dei lavori è responsabile degli abusi edilizi anche se si è dimesso dal suo incarico. Lo ha affermato di recente la Corte di Cassazione con la sentenza 46477/2017.

I giudici hanno spiegato che l'unico modo per evitare di essere coinvolti nelle responsabilità è indicare chiaramente che il motivo delle dimissioni sono i disaccordi con la committenza. In caso contrario, il direttore dei lavori risponde delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

#### Abusi edilizi camuffati da vani tecnici

Nel caso preso in esame, durante la realizzazione di un complesso residenziale, il Comune aveva rilasciato un permesso di costruire in sanatoria perché, al momento dei lavori, era emersa la necessità di realizzare dei volumi tecnici e delle opere di contenimento superando la volumetria massima consentita.

In realtà, l'impresa esecutrice dei lavori aveva realizzato volumi utilizzabili a fini residenziali. Il direttore dei lavori aveva quindi diffidato sia l'impresa sia il committente, chiedendo il ripristino ai sensi del progetto approvato in variante. Anche da successivi accertamenti era emerso che non si trattava di vani tecnici e il Comune aveva quindi imposto la loro demolizione. Ma non solo, perché impresa, committente e direttore dei lavori erano stati condannati per abuso edilizio.

#### Abusi edilizi, le responsabilità del direttore dei lavori

Dopo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, il direttore dei lavori aveva rassegnato le sue dimissioni adducendo dei generici motivi personali, non imputabili alla committenza. Questo passaggio ha determinato la sua responsabilità per gli abusi edilizi commessi.

I giudici hanno ricordato che "la giurisprudenza di legittimità è ferma nel ritenere che il direttore dei lavori non risponde degli illeciti edilizi solo se presenta denuncia di detti illeciti ai competenti uffici dell'Amministrazione comunale e se rinuncia all'incarico osservando per entrambi gli adempimenti l'obbligo della forma scritta".

Nel caso preso in esame, invece, il direttore dei lavori si è limitato a richiamare il committente. Per questi motivi la Cassazione ha confermato la multa di 21mila euro e una pena di otto mesi di arresto. Da *Edilportale*.



## Cresme: il 10,6% degli architetti già usa il BIM

Il **10,6%** degli architetti italiani iscritti all'albo sta già usando o è pronto a utilizzare nell'attività di progettazione il «Bim» (Building Innovation Modeling), la "modellazione" informatica 3D di tutte le fasi della filiera edilizia. E secondo gli architetti liberi professionisti il Bim sarà il secondo fattore chiave di aggiornamento professionale su cui puntare nei prossimi anni, dopo le "nuove tecniche per la riduzione del rischio sismico". Sono alcuni dei risultati della ricerca condotta dal Cresme sull'«Uso del Bim tra i progettisti italiani», che sarà presentata domani a Bologna nell'ambito del Digital & Bim Italia, la prima fiera nazionale sulla «digitalizzazione dell'ambiente costruito», in programma il 19 e 20 ottobre a BolognaFiere. Non sono molte le fiere di questo tipo nel mondo: tra queste la Digital Construction Week di Londra, il Bim Munich e il Bim Forum di San Diego (California). Il Bim è considerata da molti la strada del futuro nel mondo delle costruzioni, compresa l'Unione europea che l'ha inserita come strada possibile nei bandi pubblici (nella direttiva 2014/24), dalla Commissione, che ha creato un gruppo di lavoro internazionale (Eu Bim Task Group) e ancor più dal governo italiano, che con un decreto Mit attuativo del Codice appalti 2016 sta per introdurre un obbligo di Bim nei bandi di lavori pubblici, gradualmente a partire dalle grandi opere dal 1° gennaio 2019, e poi a vari step per tutti i lavori pubblici, grandi e piccoli, dal 1° gennaio 2025. Il Bim è una sorta di **piattaforma "interoperabile"** che permette a progettisti, enti appaltanti, imprese di costruzione, subappaltatori e fornitori, e infine i gestori dell'opera finita, di dialogare via web sullo stesso supporto, mettendo al bando le mappe oceaniche cartacee da tavolo da lavoro. L'obiettivo è ridurre gli errori e favorire il dialogo tra diversi soggetti, riducendo dunque tempi e costi nella realizzazione di opere pubbliche e private. Il Bim è molto diffuso nei paesi scandinavi, nei Paesi Bassi, nel Regno Unito, e comunque ormai quasi linguaggio comune per le grandi infrastrutture di rilievo internazionale. In Italia è utilizzato ancora poco, circa per il 2% del mercato delle costruzioni secondo il Bim Report Anafyo. «Quasi tutti gli architetti - commenta Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme - lavorano da soli o in piccoli studi, dunque il 10,6% di architetti "pronti" al Bim non è poco, parliamo di 16.200 professionisti». Architetti che hanno già usato il Bim per i loro incarichi o sono pronti a farlo, avendo seguito corsi di formazione appositi. Il dato (raccolto con un sondaggio su tremila professionisti) sale al 12,7% tra i giovani architetti (fino a 40 anni) e scende a 8,2 tra quelli oltre i 50. L'intenzione di usare il Bim in futuro è inoltre dichiarata dal 70,3% del campione. Circa il futuro del mercato, fra i fattori competitivi chiave, gli architetti citano il Bim al secondo posto, dopo le nuove tecniche anti-sismiche, e prima delle tecnologie per l'energia rinnovabile, le nuove tecnologie costruttive, il risparmio energetico in edilizia.

«Con Digital & Bim Italia - dichiara Gianpiero Calzolari, presidente di BolognaFiere - cerchiamo di dare un contributo per colmare quel gap tecnologico che le nostre imprese e i nostri progettisti mettono fra le priorità strategiche per il futuro del settore». Da *Edilizia e territorio*.



## Formedil: calano del 3,7% le ore lavorate

**P**rosegue il calo di attività delle costruzioni. Nel primo semestre, secondo l'Osservatorio Casse edili del Sistema Bilaterale delle Costruzioni, il numero delle ore lavorate nel primo semestre 2017 è sceso del 3,7% rispetto allo stesso semestre del 2016. È quanto emerge dal Rapporto Formedil 2017 presentato ieri a Roma e dedicato al tema della formazione e delle politiche per il lavoro in edilizia. La situazione di difficoltà cambia di molto a seconda delle aree territoriali. Se infatti nel Nord Ovest il calo è dello 0,5% e nel Nord Est dell'1,7%, nel Centro sale al 2,4%, per raggiungere **l'11,7% al Sud**. In queste regioni il calo del numero degli operai ha sfiorato il 14% a fronte di un dato medio nazionale del 4,5%. Da segnalare la crescita occupazionale, seppure dello 0,1%, nel Nord Est. Cala anche il numero delle imprese attive che nel primo semestre è stato mediamente del 4,6%, ma che al Sud ha raggiunto l'8,3% e nelle Isole il 9,5%.

«È in questo contesto difficilissimo – spiega il presidente del Formedil, Massimo Calzoni – che il Sistema bilaterale delle costruzioni, e nel suo ambito il Formedil, costituisce un saldo baluardo a garanzia di una qualità e di una regolarità del settore. In questi anni difficili abbiamo cercato di offrire a migliaia di lavoratori e tecnici la possibilità di conservare competenze che il mercato ha finito per mettere a rischio, lavorando per allargare la formazione professionale e per la sicurezza. Ora però è venuto il momento di chiedere al Governo un cambio di politiche in grado di sbloccare l'ingessato mercato dei lavori pubblici e passare da un sistema di incentivi rivolti a piccoli lavori verso una reale riqualificazione immobiliare secondo logiche antisismiche e di risparmio energetico». Secondo il Rapporto Formedil i 103 enti che fanno parte del sistema hanno svolto nel 2016 **12.514 corsi** per 298.500 ore di formazione, coinvolgendo circa 150mila allievi. L'investimento nell'anno è stato di 74 milioni. Di questi, il 67% sono stati contributi ricevuti dalle Casse edili, il 19% sono risorse pubbliche e un 13% sono risorse private. Dal 2009 al 2016 il sistema che fa capo a Formedil ha formato, in totale, oltre 1,1 milioni di operai e tecnici. «Il contributo fornito dalla rete degli enti di formazione durante gli anni della gravissima crisi che ha colpito l'edilizia - conclude il vicepresidente del Formedil, Francesco Sanino – è stato fondamentale a tenere insieme una comunità preziosa per il Paese. Soprattutto la formazione sulla sicurezza ha consentito di contenere infortuni e incidenti. Oggi, quando purtroppo le statistiche ci evidenziano un'inversione di rotta, dobbiamo aumentare il nostro impegno, senza tuttavia nasconderci come dietro queste morti e questi incidenti vi sia un mercato del lavoro poco trasparente e troppo spesso nei cantieri non si riscontrino condizioni contrattuali e di lavoro regolari». *Da Edilizia e Territorio.*



## 500mln di euro per opere idriche incomplete

Un **piano invasi**, con un primo stralcio da mezzo miliardo di euro, che consentirà di migliorare la gestione delle risorse idriche nei periodi di scarse precipitazioni, accumulandole quando, invece, le piogge sono abbondanti. La messa in sicurezza del territorio passerà anche da questo nuovo fronte, destinato a entrare nella manovra, secondo quanto annunciato dal capo dell'Unità di missione Italia Sicura, Erasmo D'Angelis nel corso dell'incontro organizzato ieri dall'Anbi, l'associazione dei consorzi di bonifica, per fare il punto sullo stato di attuazione del piano nazionale per la manutenzione del territorio.

L'Anbi questa volta si è soffermata sulla questione delle opere idriche incomplete. Sottolineando che attualmente ce ne sono 31 tra dighe, impianti di irrigazione e adduttori in tutto il paese. L'area con più opere in sospeso è la Calabria, con sette infrastrutture già finanziate per 220,6 milioni di euro. Subito dietro c'è la Sicilia, che ha ferme quattro opere, con poco meno di 120 milioni già investiti. In totale, comunque, ci sono 537 milioni di finanziamenti utilizzati ma rimasti a metà strada. Per chiudere il percorso di questi investimenti ne servirebbero altri 620.

Alcuni esempi rendono l'idea della quantità di investimenti fermi. C'è la diga sul Melito, in Calabria: interessa 55 Comuni e circa 500mila abitanti. I lavori, iniziati negli anni Novanta, ad oggi sono fermi al 10 per cento: a bloccarli è un contenzioso con l'impresa appaltatrice. In Sicilia c'è la diga di Pietrarossa, che interessa le province di Catania, Siracusa ed Enna. In questo caso manca l'ultimo miglio, perché i lavori sono completi al 95 per cento: per completare l'opera servirebbero solo 60 milioni di euro. Ancora, c'è la rete irrigua Alento-Campania: i suoi lavori sono stati sospesi nel 2011.

E non è il solo intervento necessario, secondo l'associazione.

L'Anbi ha anche proposto il varo di un **piano per i piccoli e medi invasi** da 20 miliardi di euro di investimenti in vent'anni per un totale di 2mila interventi, 400 dei quali già con progetti esecutivi. Si tratta di un piano che potrebbe essere anticipato da un primo stralcio, da **84 progetti con un valore totale di 500 milioni di euro**. Un pacchetto che, per Erasmo D'Angelis, andrà **già nella prossima manovra**: «Con la legge di Bilancio 2018 avremo la partenza del piano dei piccoli e medi invasi, per immagazzinare l'acqua piovana. Attualmente catturiamo circa l'11% della pioggia che cade del nostro paese. Potremmo migliorare molto dotandoci di questi invasi, affrontando così in maniera più efficace le stagioni con meno precipitazioni». In questo modo, si eviterebbero casi come quello della recente emergenza romana.

Tra i temi che restano ancora aperti c'è quello della progettazione, come ha sottolineato il direttore di Italia Sicura, Mauro Grassi: «La questione della progettazione è talmente sentita che oggi in Italia esistono cinque o sei fondi nazionali, previsti da diverse norme. Tra questi c'è il nostro fondo progettazione da 100 milioni di euro. Ma mi chiedo se non sia il caso di tornare a un fondo unico». Solo in questo modo si potrebbe imprimere davvero una spinta alla preparazione degli elaborati che, comunque, per Grassi dovranno passare sempre dalle gare: «Lo impone il Codice appalti. Le progettazioni vanno affidate ai professionisti, per consolidare la creazione di un nuovo mercato». Da



## 30mila nuovi proprietari di case ogni anno a Vienna

Se siete alla ricerca della città ideale in cui vivere non dovete nemmeno spostarvi dall'altra parte del mondo, perché è Vienna a occupare il primo posto sul podio della migliore qualità della vita al mondo. E lo fa per l'ottavo anno consecutivo. A coronare la capitale austriaca è la classifica annuale di Mercer ([www.mercer.com](http://www.mercer.com)), che passa al setaccio numerosi indicatori di oltre 230 città in tutto il mondo.

E al di là dei desiderata personali, la graduatoria di Mercer è di quelle che hanno il potere di spostare le lancette della bilancia delle grandi multinazionali, sempre alla ricerca delle migliori location per i propri headquarter o sedi di rappresentanza all'estero: «In tempi di incertezza come quelli attuali \_ spiega Ilya Bonic, senior partner e presidente di Mercer's Career business \_ le organizzazioni che pianificano di stabilirsi in una specifica location devono attentamente valutare l'impatto delle proprie scelte su tutto il proprio staff e quindi valutare elementi essenziali come la qualità delle infrastrutture, l'attrattività complessiva di una città, la facilità degli spostamenti, la propensione al business e la capacità di attirare talenti».

Già, ma quanto costa una casa? E quanto può essere lungimirante un investimento immobiliare in una città in testa alle classifiche della qualità della vita? Ecco una delle prime domande che sorgono di fronte alle hit parade dei migliori posti in cui fare business o vivere. Così che inizia oggi, nelle pagine di Casa24, una sorta di giro del mondo del Sole 24 Ore dei mercati immobiliari delle più interessanti città del globo. Cominciando, appunto, dalla città imperiale. In questo viaggio, Il Sole 24 Ore si avvale del contributo di Scenari Immobiliari, il più importante Istituto di ricerche indipendente specializzato nel real estate.

Vienna, al contrario di molte altre città “vecchie” europee, gode di una particolarità: sta crescendo la popolazione nella fascia fra i 25-44 anni che, secondo le statistiche nazionali, è il segmento che negli ultimi dieci anni si è mostrato più attivo nella ricerca di una abitazione da comprare o da affittare. Quindi: l'incremento della domanda di case, già consolidato negli ultimi tre anni, è destinato a diventare ancora più marcato, con tutte le conseguenze positive per il mercato immobiliare.

«Nell'ultimo decennio in Austria ogni anno in media ci sono 30mila nuovi proprietari di casa, in particolare fra il 2014 e il 2016 questa media è aumentata a 44mila. Le previsioni parlano di un aumento costante dei neo-proprietari dello 0,5% annuo sino al 2022», dice Carlotta Lancia, dell'Ufficio Studi di Scenari Immobiliari. A tale richiesta, finora non ha fatto però eco un'offerta altrettanto dinamica. da *Casa Fisco Immobiliare*.