

The logo for OICE, featuring the word "oice" in a lowercase, sans-serif font. The letter "i" is blue, while the other letters are black.

Associazione delle organizzazioni di ingegneria
di architettura e di consulenza tecnico-economica



CONFINDUSTRIA

Il ruolo delle società di ingegneria e degli studi professionali nell'ambito dell'Eco sisma bonus 85% - 110%

2020

Intervento 1: "Potenzialità, Opportunità e Criticità di tale mercato"

19 novembre 2020

Dott. Fabio Tonelli



IL MERCATO DI RIFERIMENTO

Il patrimonio edilizio italiano, dati e considerazioni generali

Dalla estrapolazione, non statistica di alcuni dati pubblicati da Rilevazione ISTAT Annuario Statistico Italiano 2019, (dati non puntuali perché riferiti ad annualità diverse) è possibile individuare alcuni parametri indicatori:

- In Italia abbiamo circa **25 Mln di famiglie** (2,3 componenti medi), delle quali circa 11.6Mln (48%) nel Nord, 4.8 Mln (20%) nel Centro e 7,8 Mln (32%) nel Sud e Isole;
- le famiglie che vivono in condominio sono stimate pari a circa **14 milioni**;
- Il numero di condomini è pari a circa **1,2 Mln** e di questi per l'82% sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 10/91 sull'efficienza energetica in edilizia

Sempre l'ISTAT stima in circa **31,2 Mln le abitazioni oggi** presenti sul territorio nazionale, delle quali il 46% nel Nord Italia, il 20% nel Centro Italia e il 34% nel Sud Italia e Isole.

Le stime elaborate dal CRESME "n.32/1 Dic. 2019", presentate alla Camera dei Deputati ci dicono che nel biennio 2017-2018 sono stati portati in detrazione (**in presenza di benefici significativamente minori**)

1. per il recupero edilizio svolto negli anni

- 2015-2016 - 10 miliardi di euro,
- 2016-2017 - 11,3 miliardi di euro, segnando un incremento del 13%;

2. per la riqualificazione energetica svolta negli anni

- 2015-2016 – 2,4 miliardi di euro,
- 2016-2017 - 2,8 miliardi di euro, segnando un incremento del 19,7%.

Il dato a consuntivo per il 2018 indica un volume di investimenti pari a **28,5 Mld** di euro veicolati dagli incentivi, riconducibili a 3,4 Mld di euro per la riqualificazione energetica e a 25 Mld di euro per il recupero edilizio, la maggior parte dei quali sviluppati nel nord Italia, con una percentuale del 66% del recupero edilizio e del 75% dell'efficientamento energetico.

LE POTENZIALITA'

Mercato e Ruolo professionale

Il Mercato

A quanto sopra detto non si ritiene necessario aggiungere altro, il mercato che si palesa è talmente più ampio di quanto le nostre aziende sarebbero capaci di offrire nei prossimi anni che ogni considerazione ulteriore diventa pleonastica.

Volendoci adoperare in un banale quanto sommario esercizio di dimensionamento del potenziale valore dell'eventuale riqualificazione delle residenze in condominio che ne avrebbero necessità, con l'attuale normativa:

"circa 11 Mln (80% del totale) di residenze in condominio potenzialmente da riqualificare, ad un costo medio "d'intervento leggero" di circa 60.000 € per cadauna residenza, sviluppano una spesa potenziale pari a circa 660 Mld di euro"

Il Ruolo professionale

È importante porre in evidenza quanto il Legislatore ha determinato con questa norma riguardo le figure professionali:

- ha ribadito la correttezza dell'**equo compenso**;
- ha testimoniato la **centralità** e la **nodale rilevanza** delle nostre funzioni nell'ambito del processo edilizio, financo chiedendoci di garantire la "bontà tecnica" dell'intervento stesso;
- ha correttamente ribadito la netta distinzione tra impresa appaltatrice dei lavori e figure professionali;

Per tanto, nel plaudere l'operato del Legislatore, è doveroso opporsi decisamente alle palesate ingerenze indebite e dannose da parte di alcuni operatori, che disattendono quanto la norma ha stabilito.

L'OPPORTUNITA'

Grande opportunità in un contesto difficile

Prescindendo dai più ampi obiettivi, condivisibili ed encomiabili, di questa norma fiscale, è di chiara evidenza l'enorme portata in termini di ricaduta di lavoro per il nostro settore.

Per quanto, pur nelle difficoltà dovute a:

- **incompatibile ristrettezza dei termini di validità della norma;**
 - persistenza di rilevanti dubbi interpretativi;
 - quadro operativo interessato e condizionato da più materie;
 - inerzia di alcuni degli attori della filiera disegnata;

non si può dire che è **una grande opportunità, da cogliere, difendere e promuoverne la proroga**, vanno messe da parte le remore e le perplessità che correttamente si insinuano in tutti noi e adoperarsi per utilizzarla al meglio, con la necessaria attenzione, per le nostre attività, per i nostri territori e comunità.

LE CRITICITA'

I punti di debolezza e le proposte

Al fine di **consentire alla norma di svolgere pienamente il suo ruolo** nel rilancio dell'economia, negli obiettivi di evoluzione verde e nell'abbattimento dei costi indotti dalle calamità naturali ecc., si ritiene importante evidenziare i seguenti aspetti.

- **TEMPI**
Poco più di dodici mesi rappresentano un tempo assolutamente non congruo alla realizzazione di un intervento edilizio e l'estensione della validità al 2023 del Superbonus 110% e del Bonus facciate, rappresenta il requisito minimo per consentire la realizzazione almeno degli interventi già posti in essere.
- **CONFLITTI D'INTERESSE E RIBASSI**
Sono inevitabili i conflitti di interesse e il rischio di ribassi indebiti sui compensi in capo alla figura del professionista, che si producono quando questi è posto nell'ambito di interventi governati dai General Contractor; il semplice rispetto del dettato della norma eliminerebbe alla fonte ogni criticità.
- **POLIZZE ASSICURATIVE**
Il tipo di polizza assicurativa professionale, che oggi da molti è considerata la più aderente alle specificità della norma è la "stand alone", già offerta da più Compagnie, ma le condizioni previste appaiono ancora ampiamente inadeguate (esempio limitazione al solo rischio delle asseverazioni e ecobonus) e si teme che i tempi di maturazione non siano compatibili con i tempi di validità della Legge. Potrebbe essere utile un coinvolgimento di ANIA e del MEF per una compiuta e rapida regolamentazione dei testi e delle condizioni.
- **CESSIONE DEL CREDITO A ISTITUTI DI CREDITO**
Si comprende con molta difficoltà il motivo della farraginosità e complicatezza dei modelli operativi che oggi vediamo porre sul mercato da molti Istituti di credito, che altresì potrebbero e dovrebbero essere snelli. Tutto ciò provoca un ulteriore motivo di incertezza e difficoltà e in alcuni casi induce addirittura a desistere dal procedere con gli interventi edilizi.
- **RAPPORTI CON LA P.A.**
In tempi di pandemia COVID 19 è più che mai necessario il supporto della P.A. che deve assicurare la continuità nell'interlocuzione.