



Roma, 23.11.2021

OGGETTO: Piano Nazionale del Lavoro.

1. Dati analitici e statistici

L'analisi del mercato immobiliare

Analizzando le performance del mercato immobiliare si è assistito negli ultimi cinque anni ad un forte decremento (-32%) dei volumi. Il perdurare della crisi economica sta colpendo in particolare il mondo delle costruzioni; le finanze pubbliche sono assorbite dall'espandersi delle spese correnti e lasciano poco spazio agli investimenti.

Guardando alla storia bisognerà aspettare il 1929 perché il mercato diventi dinamico e faccia segnare degli andamenti significativi. Nel 1935 le compravendite sono 331 mila, da quel momento il numero delle transazioni tende a diminuire fino alla netta interruzione 1943-1946.

Dall'anno successivo alla fine della II Guerra mondiale i volumi tornano a salire in maniera graduale e costante. La fase di stabilità del dopoguerra (anni 1950-60) e il boom economico fanno aumentare esponenzialmente le compravendite e i prezzi reali.

Il primo periodo di calo dei prezzi (1975-1977) può essere considerato come una breve pausa tra le due fasi fortemente ascendenti: il fenomeno è dovuto allo shock petrolifero del 1973-74; segue un'ulteriore fase di crescita che durerà fino al 1980, che registra 639 mila compravendite.

Nel 1990, grazie al crollo delle borse dell'ottobre 1986, l'immobile diventa un "bene rifugio" rispetto a un mercato finanziario eccessivamente volatile.

I prezzi tendono a risalire dal 2000 per sette anni, toccando anche le 900 mila compravendite nel 2003, fino all'avanzare della crisi economico-finanziaria nel 2007-8. Dopo diversi anni di prezzi in continuo calo, così come le compravendite, nel 2015 si è assistito ad una frenata del periodo di contrazione, con una **ripresa delle compravendite**, che si attestano a 445 mila negli ultimi mesi del 2015.

**Rif. Convegno Scientifico ISTAT "La società italiana e le grandi crisi economiche 1929-2016" - Roma 25-26 Novembre 2016 - Mario Breglia*

Il patrimonio edilizio italiano

Per gli Italiani **il mattone costituisce da sempre uno dei maggiori investimenti** e fonte di risparmio e di ricchezza, infatti la casa è sempre stata un tema molto sentito dalle famiglie italiane che in passato hanno indirizzato ad essa gran parte dei loro risparmi.

Sul territorio italiano sussistono, secondo le stime del CRESME, 15 milioni di edifici di cui:

- 11,9 milioni di edifici sono costituiti da edifici residenziali, destinati unicamente

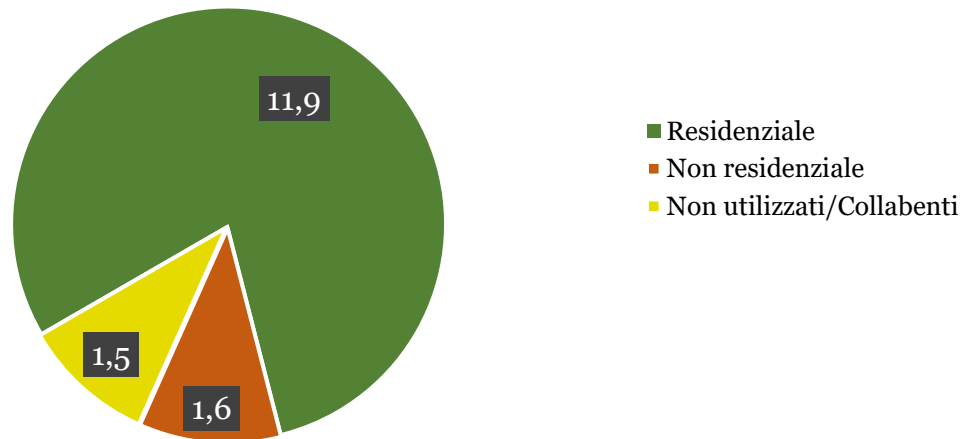




all'abitare o a un mix di attività residenziali ed economiche;

- 1,6 milioni sono gli edifici interamente destinati allo svolgimento di attività non residenziali, primarie, secondarie o terziarie;
- 1,5 milioni di edifici sono non utilizzati, o collabenti, o destinati ad altri usi (ad esempio: cabine elettriche, stazioni di pedaggio, stazioni per pompe di benzina, torri, fortificazioni, fari, ecc.)

Il patrimonio edilizio italiano per destinazione d'uso al 2016



Fonte: Cresme

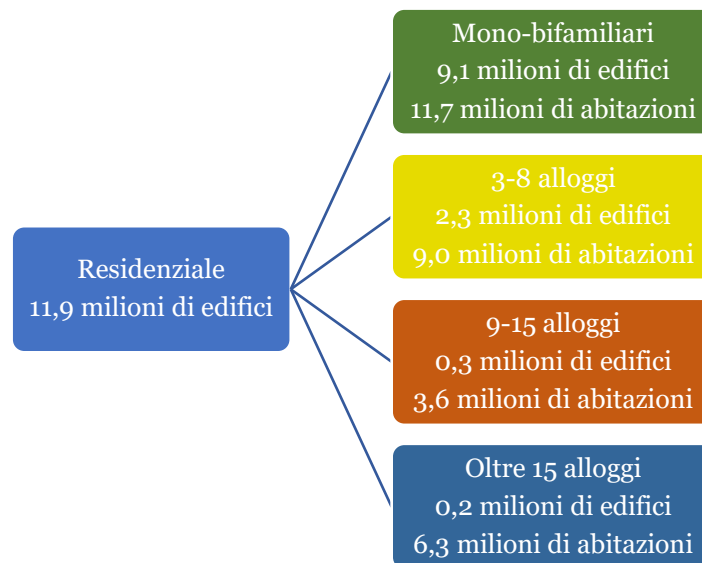
Edifici residenziali piccoli, spalmato su uno scabro territorio

Lo studio ci mostra un'Italia come un Paese di piccoli edifici distribuiti, sparsi, su un territorio bellissimo e scabroso. La sua edilizia, potremmo dire, è prevalentemente "bassa" e "minuta", costituita da edifici di piccole e piccolissime dimensioni che si diffondono, consumando rilevanti quantità specifiche di suolo, nelle pianure, lungo le coste, arrampicandosi sulle colline e urbanizzando le aree interne. Ma la piccola dimensione edilizia la si trova anche all'interno dei confini delle città. Potremmo dire che poche altre cose mostrano il carattere individuale, proprietario, minuto dell'economia italiana, come l'analisi del suo patrimonio edilizio residenziale.





Edilizia residenziale – le tipologie dimensionali degli edifici nel 2016



Fonte: elaborazione Cresme

Gli edifici destinati alla residenza, o a un mix di residenza e attività economiche svolte in edifici a prevalenza residenziale – perché questo è un altro carattere del nostro Paese – sono 11,9 milioni, il 79,3% dell'intero stock edilizio italiano.

Questi 11,9 milioni di edifici sono così articolati:

- 9,1 milioni, il 76,5%, sono costituiti da edifici mono-bifamiliari che contengono 11,7 milioni di abitazioni il 38,2% dei 30,6 milioni di abitazioni secondo le stime del Cresme rappresentano lo stock abitativo italiano;
- 2,3 milioni di edifici, 9 milioni di abitazioni, pari al 19,3% dell'intero stock edilizio e al 29,4% delle abitazioni, sono costituiti da edifici da 3 a 8 piani;
- 300.000 edifici, per 3,6 milioni di abitazioni sono costituiti da edifici da 9 a 15 piani;
- 200.000 edifici, 6,3 milioni di abitazioni, sono costituiti da edifici con oltre 15 piani

Considerando questi dati, potremmo ipotizzare che l'Italia si divide in tre grandi tipologie, in Tre Italie. Non sono le Tre Italie socio-economiche descritte dai lavori di Bagnasco², le tre Italie del Nord, del Centro e del Sud; ma soprattutto le Tre Italie prodotte dal complesso rapporto storico di valori immobiliari, modelli economici, radici e comportamenti socio-culturali che si mostra "fossilizzato", "cristallizzato" in tre forme tipologiche edilizie dell'abitare:

- L'Italia mono-bifamiliare della provincia e della dispersione, oggetto di numerose analisi dell'urbanistica italiana³, ma poco tradotta in elemento fisico, prevalentemente costituita da edilizia mono-bifamiliare, o da una moda costruttiva costituita da edifici comunque di piccole dimensioni, come vedremo in parte "autopromossa", quando non abusiva;
- L'Italia della periferia, addossata alle aree centrali, frutto di modelli edilizi più intensi, fatta di edifici con oltre 5 piani, e che man mano salgono in altezza in



relazione ai valori immobiliari urbani e ai cicli storici della speculazione immobiliare senza mai raggiungere nel nostro Paese l'intensità e la dimensione raggiunta nelle altre grandi metropoli europee e internazionali;

- La “piccola” Italia dei centri storici, perché i centri storici sono piccoli in termini di edifici e popolazione; è l'Italia della conservazione del patrimonio storico-artistico e del tessuto storico-edilizio, l'esito di un percorso culturale e di valori architettonici così forte da determinare la principale specificità politica italiana in materia di urbanistica, forse l'unica vera politica dal secondo dopoguerra, tale da segnare l'immagine del nostro Paese come un paese ancorato al suo passato fatto di cento città che restano identificate nella massima rappresentazione di “città storiche”.

Oggi, a ben vedere, ognuno di questi ambiti urbani necessiterebbe di una propria azione strategica, ma allo stesso tempo di una visione integrata, che definisca una nuova via alla crescita. Le varie riflessioni in atto che riguardano il tema della “Post-metropoli”, oppure della “Metropoli orizzontale” sono oggi testimonianze dell'avvio di una nuova stagione interpretativa per una nuova fase, alla quale però, in Italia, sembra mancare spessore.

Infatti, di fronte ad uno scenario urbano internazionale caratterizzato da dinamiche fortemente concentriche, da politiche di investimento che rilanciano il ruolo della città centrale, attraverso profondi processi di rigenerazione urbana, destinati ad attirare la popolazione e a potenziare il sistema economico della città; alimentato da piani strategici che disegnano i contenuti di un nuovo paradigma urbano, fatto di digitalizzazione, resilienza ambientale, pesanti trasformazioni fisiche, nuovi standard, sostenibilità e importantissime risorse pubbliche e private messe in gioco, nel nostro Paese emergono per contrasto:

- la specificità di un modello insediativo italiano, fatto di residenze e attività economiche, sino a ieri competitivo, oggi in cerca di nuove strategie, dove la piccola dimensione e la diffusione insediativa “la fanno da padrone”; un sistema che ha visto la “piccola edilizia” diffondersi dalle pianure alle coste, arrampicandosi sino alle aree interne, determinando un modello socio-economico su cui molto si è scritto e che oggi è chiamato alla prova della quarta rivoluzione industriale e della deriva demografica.
- la specificità di un eccezionale tessuto edilizio storico-artistico che caratterizza i centri storici delle molte città italiane, anche medio piccole, oggi però debolissime nel disegnare un futuro di trasformazione.

Il terzo livello insediativo, quello delle periferie urbane, più o meno ampie - in alcuni casi nelle città medie, anche deboli corpi tra centro e edilizia diffusa-, rappresenta una questione più simile a quelle di altre realtà urbane internazionali: la periferia come luogo della debole qualità socio-economica, della “non-urbanità”; come luogo della tensione sociale, dell'assenza di servizi, dell'assenza di investimenti e progetto. Città abbandonata a se stessa in cerca di progetto.

Lo sviluppo di una nuova politica urbana in Italia si confronta in sostanza con una grande sfida determinata, da un lato, dalla corsa competitiva intrapresa da molti sistemi urbani europei che vede come principali giocatori vincenti le città centrali che sanno “reinventarsi”; e dall'altro, con la necessità di tenere conto delle profonde differenze insediative che caratterizzano le tre componenti del modello insediativo italiano: l'ampia parte di edilizia di piccola dimensione diffusa sul territorio e sulla quale è difficile





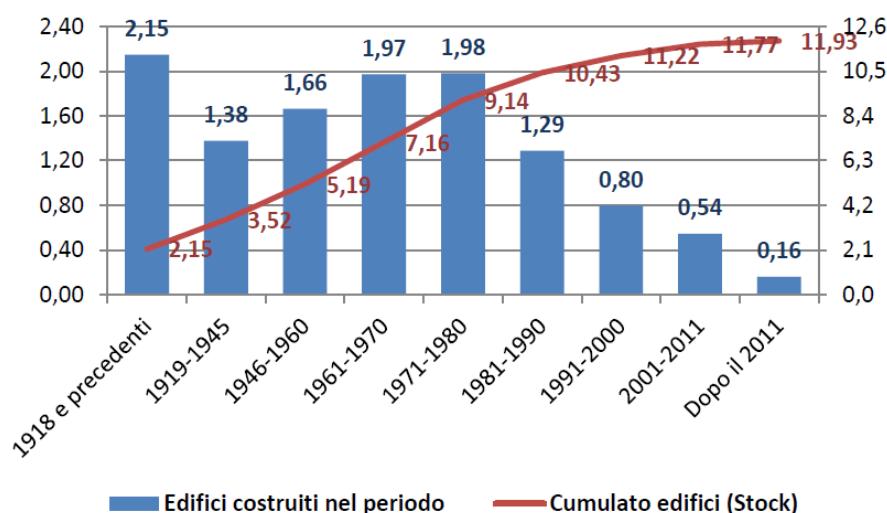
intervenire anche solo per questioni di dimensione territoriale (molto ampia) e massa specifica (molto piccola); il sistema di centri storici, piccoli in termini di popolazione e di edifici, che concentrano importanti valori economici e simbolici e che per queste ragioni rendono difficili interventi di trasformazione su scale comparabili e quelle di altre realtà anche solo europee; l'ampia semi-orizzontale città della periferia nella quale vive l'altra parte della popolazione italiana che non vive nel territorio diffuso,

Ma sono proprio queste condizioni che generano l'urgenza di una nuova politica, di un nuovo paradigma, che indirizzi e analizzi i processi di trasformazione del territorio e definisca strategicamente un nuovo modello di sviluppo tenendo conto degli scenari in atto.

Chi ha progettato gli edifici italiani: lo stock esistente al 2016

Come abbiamo visto secondo le stime del CRESME gli edifici residenziali sono 11,9 milioni; uno degli obiettivi dello studio era misurare chi li avesse progettati.

Edilizia Residenziale – Le epoche di costruzione degli edifici (milioni)



Fonte: elaborazione Cresme

Secondo l'ampia analisi svolta dal CRESME sulle epoche di costruzione del patrimonio edilizio la produzione di edifici in Italia è la seguente:

- 2.15 milioni di edifici sono stati costruiti prima del 1919
- 1,38 milioni sono il frutto della costruzione tra le due guerre, 51.100 edifici costruiti all'anno;
- 1,66 milioni di edifici sono il risultato della ricostruzione avvenuta tra 1946 e 1960; si tratta di una produzione di ca. 110.700 edifici all'anno;
- 1,97 milioni sono il prodotto degli anni '60, quelli del boom economico e del triangolo industriale, la produzione parla di 197.000 edifici all'anno;
- E 1,98 milioni di edifici sono stati realizzati nelle provincia e nel sud negli anni '70;

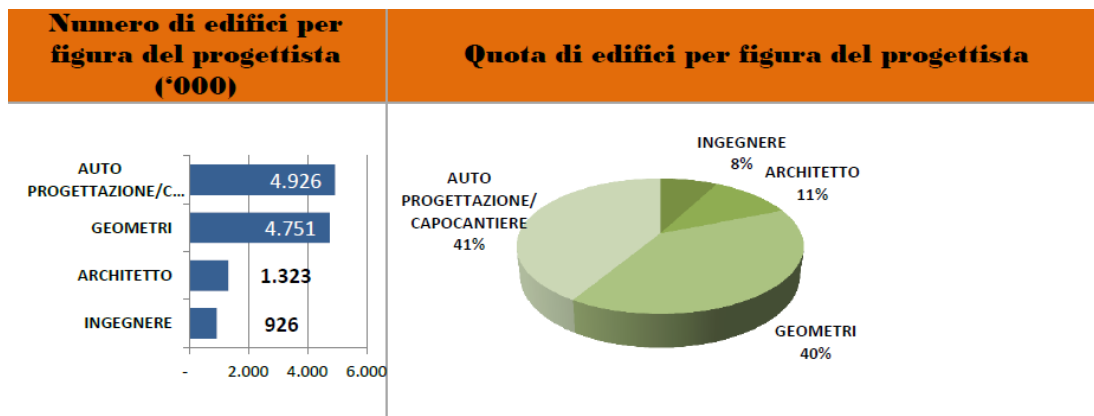




198.000 edifici all'anno;

- La produzione di edifici è fortemente scesa negli anni '80, con la crisi delle città del centro nord e il concentrarsi dell'edificazione nel mezzogiorno; 1,29 milioni di edifici nel decennio, 129.000 all'anno;
- 80.000 edifici all'anno hanno caratterizzato il primo decennio del XXI secolo;
- Mentre la produzione annua tra 2011 e 2016 è scesa a 32.000 edifici all'anno.

Chi ha progettato la forma architettonica degli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio residenziale italiano al 2016



Fonte: elaborazione Cresme

Attraverso l'analisi dell'ingresso dei vari professionisti, ingegneri, geometri, architetti, periti nel mercato italiano, l'analisi delle tipologie edilizie e delle epoche di costruzioni, e tenendo conto dell'evoluzione della normativa che ha regolato l'attività delle diverse figure professionali nel corso del tempo, l'attribuzione della produzione edilizia in termini di titolarità progettuale a cui la ricerca è giunta, è la seguente:

- degli 11,9 milioni di edifici destinati all'attività residenziale in Italia
 - quasi 5 milioni di edifici, il 41%, sono realizzati attraverso forme di auto-promozione o figure professionali che possiamo attribuire al capo-cantiere o al mastro-costruttore, per scendere nel passato. All'interno di questo mondo sta anche la produzione abusiva;
 - 4,8 milioni di edifici, il 40% del totale, sono stati progettati dai geometri;
 - 1,3 milioni di edifici, l'11%, sono stati progettati dagli architetti;
 - 900.000 edifici sono stati progettati dagli ingegneri.

Chi ha progettato gli edifici italiani: un campione di nuove costruzioni nel 2017

Il CRESME ha inoltre realizzato un'indagine su un campione di 3.600 cantieri e progetti di nuova costruzione attivi nel 2017, per i quali è stata verificata l'attribuzione dei vari livelli di progettazione. Dall'indagine è risultato che, nel complesso, i progetti a firma



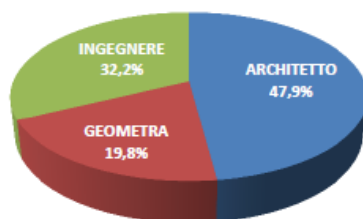


dell'architetto sono pari al 47,8%, quelli dell'ingegnere al 32,2% e quelli del geometra al 19,8%.

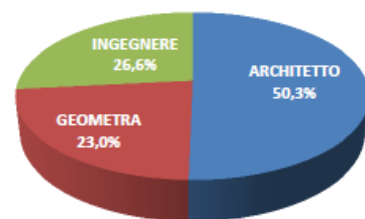
L'architetto vede crescere il suo ruolo se si analizza il campione evidenziando una attività di progettazione generale (50,3%), soprattutto si sale al 75,8% per la progettazione architettonica; mentre gli impianti per l'86,1% e le strutture per il 93,6% sono progettati dagli ingegneri; la voce in cui il geometra emerge con maggior peso è quella della progettazione in generale, all'interno della quale il geometra firma il progetto nel 23% dei casi analizzati.

I progetti 2017 di nuova costruzione per tipo di progettazione eseguita e figura del professionista incaricato – valori %

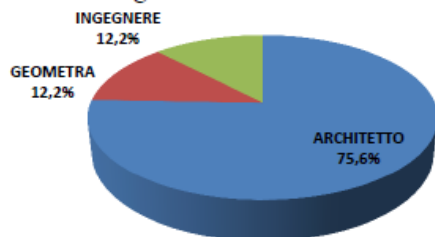
Tutte le voci di progettazione



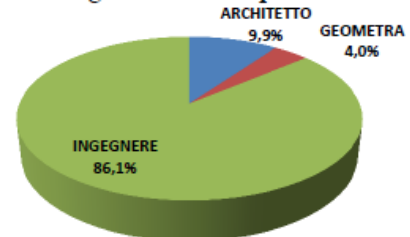
Progettazione (in generale)



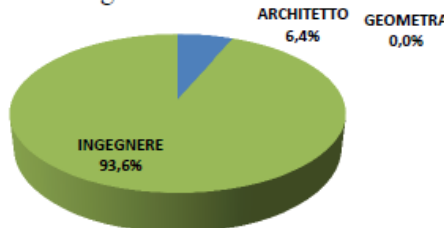
Progettazione Architettonica



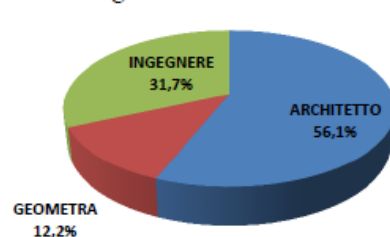
Progettazione Impianti



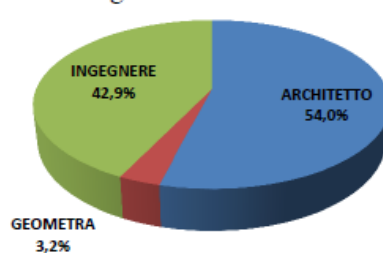
Progettazione Strutture



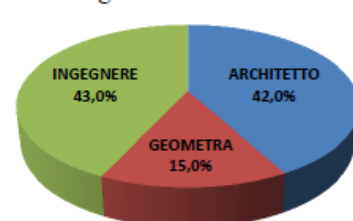
Progettazione Preliminare



Progettazione Definitiva



Progettazione Esecutiva



Fonte: elaborazione Cresme





Incidenza nel quadro economico nazionale

Con riferimento ai dati del 2017, il comparto delle costruzioni e il suo indotto rappresentavano in Italia **oltre il 6% dell'occupazione e il 10% del PIL** (circa 167 miliardi di euro). Questo settore fondamentale per l'economia nazionale, nel decennio tra il 2008 ed il 2017, ha subito una forte crisi, avvertita non solo in Italia, ma in tutto il continente Europeo.

L'occupazione nel settore delle costruzioni, in Europa, si è ridotta di 3,4 milioni di unità; nello stesso periodo, in Italia si sono persi 539.000 posti di lavoro (-28%).

Si è passati da 1,9 milioni di addetti a 1,4 milioni, con forti differenze territoriali: in Sicilia, ad esempio, si è persa quasi la metà dei posti di lavoro, in Liguria solo il 4%.

Mentre i paesi europei hanno cominciato a registrare un discreto aumento degli occupati nel settore edile già dal 2015; il nostro paese ha segnato invece un timido **aumento degli occupati solo dal 2017** (circa 5.000 unità).

In questo scenario un ruolo determinante è stato giocato dagli incentivi fiscali.

Gli investimenti in ristrutturazioni favoriti dai primi incentivi fiscali sono passati dai 9,4 miliardi del 2008 a 28,1 miliardi del 2017.

Dal 2008 al 2017 sono stati investiti in manutenzione straordinaria **circa 701 miliardi di euro** di cui 218 (31%) incentivati e 483 (69%) non incentivati, riuscendo a garantire il mantenimento di non meno di 300.000 posti di lavoro annui.

L'Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro ha appurato che **un miliardo di incentivo genera 2,29 miliardi di domanda aggiuntiva** e 1,22 miliardi di indotto.

Ogni miliardo speso nel settore delle costruzioni crea dai 15.000 ai 18.000 posti di lavoro di cui 10 -12 mila direttamente nel settore delle costruzioni e il restante nell'indotto.

L'effetto moltiplicativo degli incentivi in tale mercato è dunque strategico e fondamentale dal punto di vista dei consumi e dell'occupazione.





2. Organizzazione del lavoro

Gli studi professionali: competitività e innovazione

L'attuale compagine di forme societarie professionali (studi associati, società di professionisti, engineering, ecc.) ha bisogno di una riforma che consenta **aggregazioni efficaci, multidisciplinari, incentivate fiscalmente**.

Nel corso di questi ultimi 30 anni tutte le categorie professionali hanno dovuto cedere alle logiche del libero mercato, così come per altro "imposto" dalle politiche comunitarie, fortemente orientate a considerare sullo stesso piano tutte le attività economiche: imprenditori, professionisti ed artigiani.

Ne è derivato un aumento molto significativo degli iscritti agli Albi.

L'aumento della concorrenza ha sicuramente comportato una riduzione della marginalità del vecchio studio professionale, il cui titolare ha visto man mano dissolversi quella posizione di rendita quasi scontata che si era conquistato nel mercato di riferimento.

L'altro fattore che ha determinato la crisi del vecchio modello di studio mono professionale è costituito dall'**estensione delle aree di competenza correlate alle singole categorie professionali** che in combinazione con l'aumento della concorrenza, ha determinato una significativa spinta per gli studi professionali ad organizzarsi secondo modelli più complessi, in grado di far fronte all'evoluzione del mercato e di lavorare secondo criteri aziendali di autonomia organizzativa e massima redditività.

Date queste premesse, tutti gli operatori del mercato (Ordini, Associazioni di categoria, professionisti, società di formazione) concordano sul fatto che **l'aggregazione fra professionisti possa costituire un valido strumento** per superare questa crisi, al fine di consentire ai professionisti di realizzare strutture organizzative che trascendano il superato modello di studio mono-professionale e siano in grado di affrontare in modo competitivo la vasta ed articolata domanda del mercato.

Non mancano infatti strumenti che abilitano lo sviluppo organizzato delle attività "protette" sia in forma mono-specialistica sia in forma multi-specialistica.

- Associazioni professionali o studi associati (art. 1 legge 1815/1939);
- Società di professionisti – SdP (art. 46 d.lgs. 50/2016);
- Società di ingegneria – SdI (art. 46 d.lgs. 50/2016);
- Società tra Professionisti – StP (art. 10 legge 183/2011).

La riforma del 2011 che ha introdotto la nuova figura della Società tra Professionisti non ha abrogato i modelli societari o associativi preesistenti che restano pertanto in vigore, nella tabella sono rappresentate le principali caratteristiche delle diverse forme societarie.





Modelli societari per l'esercizio di attività professionali

	Sdp (società di professionisti)	Stp (società tra professionisti)	SdI (società di ingegneria)
Forma giuridica	società di persone, società cooperativa omogenea	società di persone, società di capitali, società cooperative ≥ 3 soci	società di capitali società cooperative miste
Registro imprese	SI	SI	SI
Iscrizione Albo/Ordine/Collegio	NO	SI	NO
Compagine sociale	Solo professionisti	Professionisti ≥ 2/3	Senza limitazioni
Oggetto sociale	Attività professionale esclusiva	Attività professionale esclusiva	Attività professionale e commerciale
Imponibile professionale contributo integrativo Inarcassa	Quota societaria	Quota societaria (riproporzionata se presenti soci non investitori)	Quota lavoro (valore del progetto ingegneria/architettura)
Obbligo direttore tecnico D.Lgs. 50/2016	NO	NO	SI

Rif. ANCE CENSIS Materiali per il Progetto Città - Aprile 2012

Con queste tipologie aggregative i partecipanti s'impegnano reciprocamente, in attuazione di un programma comune, a:

- **collaborare** in forme e ambiti attinenti alle attività delle imprese (es. creazione di un marchio comune, definizione di una politica dei prezzi, creazione di gruppi di acquisto, ecc.);
- **favorire lo scambio di informazioni** o prestazioni (es. condivisione degli esiti della ricerca, scambio di informazioni commerciali, scambio di prodotti tra segmenti della filiera, ecc.);
- esercitare in comune una o più attività rientranti nell'oggetto della propria impresa (es. attività ricerca e sviluppo, gestione di laboratori di analisi, condivisione di piattaforme logistiche, ecc.).

Lo scopo del modello aggregativo si identifica quindi nell'obiettivo di accrescere, individualmente e collettivamente, la capacità innovativa e la competitività sul mercato dei partecipanti, nelle forme e nelle modalità definite dagli stessi all'interno del contratto.

L'aggregazione professionale rappresenta un modello contrattuale flessibile che lascia ampio spazio all'autonomia delle parti, permettendo ai professionisti o alle società professionali di esercitare in comune alcune attività. **Rappresenta, quindi, una forma di aggregazione per ottimizzare le risorse e uno strumento di realizzazione di obiettivi strategici.**

Un modello organizzativo di aggregazione che consente di:

- divenire un soggetto di dimensioni tali da poter affrontare meglio il mercato, anche estero;



- ampliare e integrare l'offerta di servizi professionali;
- dividere i costi riferiti alla realizzazione di un progetto (es. l'apertura di una nuova sede professionale comune, ulteriore rispetto a quella storica dei partecipanti);
- accedere a finanziamenti e contributi pubblici;
- partecipare alle gare per l'affidamento dei contratti pubblici;
- condividere personale dipendente mediante il ricorso al distacco e alla codatorialità.

La fiscalità applicata agli studi professionali deve continuare a essere oggetto di attenzione, così come il sistema dei ristori e delle incentivazioni statali.

Occorre sostenere **l'internazionalizzazione degli studi professionali**, anche in sinergia con soggetti "acceleratori" che sono già posizionati all'estero (Università e Politecnici, Camere di Commercio, ecc.).

Proposta di emendamento al disegno di legge n. 2448 dopo l'articolo 13

Le modifiche normative introducono la neutralità ai fini Irpef delle operazioni di trasformazione delle associazioni di artisti e professionisti di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 917/1986 in società tra professionisti di cui all'articolo 10 della legge 12 novembre 2011, n. 183.

La neutralità riguarda anche, più in generale, le operazioni di costituzione delle medesime società laddove tali operazioni vengano con il conferimento di beni strumentali, cessione di contratti, cessioni di crediti, della clientela o di elementi immateriali riferibili all'attività artistica o professionale, precedentemente esercitata in forma individuale o in forma associativa.

In base alle disposizioni attualmente in vigore, e anche secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate, le operazioni descritte non sono fiscalmente "neutrali". Esse determinano la realizzazione di componenti positivi e negativi di reddito allorquando un'associazione di artisti e professionisti, modifichi la propria veste giuridica trasformandosi in società. Lo stesso dicasi, più in generale, per le operazioni di conferimento effettuate nei confronti di società neocostituite allorquando i beni e i diritti conferiti sono riferibili ad un'attività professionale esercitata in forma individuale o associativa.

Il regime fiscale descritto risulta penalizzante ed ha contribuito a disincentivare, unitamente ad altri elementi, forme di aggregazione dei professionisti esercenti l'attività professionale in forma individuale.

Il "nuovo regime," realizzato con le modifiche apportate all'art. 54 del D.P.R. n. 917/1986, determina la "detassazione" delle predette operazioni di trasformazione e dei conferimenti effettuati all'atto della costituzione della società o anche successivamente, a seguito di aumenti di capitale.

Il nuovo comma 2 prevede, sempre al fine di incentivare le operazioni di aggregazione, anche con l'intento di migliorare la qualità dei servizi professionali offerti, l'introduzione di un "regime premiale".

Tale regime prevede che se la società di professionisti, risultante dalla trasformazione, o neocostituita, consegua un maggior reddito imponibile rispetto al soggetto trasformato o alla somma dei redditi conseguiti nell'esercizio di arti e professioni dai soggetti conferenti, di almeno il 30 per cento, l'extra reddito (il maggior reddito) sarà soggetto a all'applicazione dell'IRES ridotta alla metà, quindi nella misura del 12 per cento.

Le disposizioni intendono incentivare le forme di aggregazione di maggiori dimensioni e per tale ragione la misura è riservata esclusivamente alle società di capitali soggette ad IRES. Il confronto, al fine di verificare l'effettività della crescita del nuovo soggetto risultante dall'aggregazione o neocostituito, si prevede venga effettuato prendendo in considerazione periodi d'imposta di dodici mesi. Nell'ipotesi di trasformazione l'anno solare viene diviso ai fini fiscali in due periodi d'imposta. Per tale ragione, il confronto, al fine di verificare l'incremento del reddito di almeno il 30 per cento, deve essere effettuato con il secondo periodo d'imposta precedente alla trasformazione. Per le medesime ragioni, il primo reddito da confrontare è quello relativo al primo periodo d'imposta successivo all'operazione di trasformazione. Il medesimo criterio è stato



previsto per le società neocostituite. Il reddito che deve eventualmente risultare incrementato è quello relativo al periodo d'imposta successivo alla costituzione, da confrontare con la somma dei redditi dei soggetti conferenti, nel periodo d'imposta precedente a quello della costituzione societaria.

Oltre all'introduzione del regime premiale le modifiche intendono superare le attuali incertezze riguardanti i criteri di determinazione dell'imponibile fiscale. L'Agenzia delle entrate e una parte della giurisprudenza ha affermato che il reddito prodotto dalle società costituite tra professionisti ha natura di "reddito d'impresa." La recente sentenza della Corte di cassazione n. 7407 del 17 marzo 2021 ha affermato che la natura del reddito delle STP deve essere stabilita caso per caso. Le incertezze vengono superate con la modifica normativa che estendere alle STP l'applicazione dell'art. 54 del D.P.R. n. 917/1986, cioè i criteri per la determinazione dei redditi di lavoro autonomo, ed in particolare il principio di cassa, che esprime più compiutamente il principio della capacità contributiva. Viene a tal fine anche previsto, coerentemente alla disciplina attualmente in vigore, l'esclusione dall'applicazione della ritenuta d'acconto sui ricavi all'atto dell'incasso.

Digitalizzazione quale opportunità

È necessario **aiutare gli studi a crescere e competere sul mercato** globale, dando loro supporto per attivare prassi virtuose di innovazione e digitalizzazione e per aggregarsi in forme societarie snelle e efficaci.

Il Governo italiano nel PNRR – Next Generation Italia individua importanti investimenti sulla digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura. Le priorità espresse di recente dall'agenda Draghi puntano su: **agenda green, digitale, spinta all'occupazione giovanile.**

Il CNAPPC insieme ai suoi uffici e i suoi consulenti redigerà un quadro chiaro in merito a quali sono i vantaggi fiscali e contributivi del Governo, delle Regioni e dei singoli Comuni, per gli studi che vogliono rimodernare le loro workstation informatiche e i programmi di scrittura e disegno che si utilizzano per la professione. Il superamento della crisi di questi anni (sanitaria, economica, sociale, ecc.) punta sulle nuove generazioni che costruiranno il futuro del Paese e per questo si dovrà partire da un sistema universitario fortemente innovativo in grado di formare professionisti a forte caratterizzazione internazionale.

Il CNAPPC dovrà attivare politiche rivolte a contrastare la nascita di nuove qualifiche professionalizzanti in competizione con gli architetti PPC.





3. Gestione dell'incoming

Il governo del territorio attraverso la centralità dell'Architetto

È necessario riposizionare la centralità del progetto e dell'architetto PPC sui territori per rispondere alle sfide della complessità, per creare nuove occasioni di lavoro, per intercettare le nuove risorse messe in campo dall'UE (Recovery Plan)

Inoltre per recuperare la credibilità sui territori è necessario essere artefici di un progetto di ampio respiro insieme alle amministrazioni, in una visione di area vasta.

I punti urgenti che potrebbero fornire nuove opportunità sono:

- **nuovo rapporto con la politica** per rilanciare la committenza pubblica con la creazione di un format "brandizzato" del CNAPP da mettere a disposizione dei territori
- tavolo col Ministero degli Interni per "sbloccare" i **beni confiscati alle organizzazioni mafiose** per una grande progetto culturale, sociale ed economico di riqualificazione
- tavolo con il Ministero della Difesa per proseguire il lavoro già iniziato sul recupero delle **caserme dismesse** e comunque di tutti quei **beni analoghi in disuso**
- procedure di qualità per intercettare a livello nazionale i "**corpi intermedi**" ossia i grandi committenti pubblici e tutti i soggetti detentori di beni dismessi, al fine di avviare percorsi di riqualificazione con procedure di qualità (concorsi di progettazione in due gradi, piattaforma ONSAI), in collaborazione con il Consiglio Nazionale e gli Ordini provinciali; nella fattispecie con Demanio, Cassa Deposito e Prestiti e Sistemi Urbani si è già avviato un serrato confronto che possa portare ad una **collaborazione fattiva tra gli enti, non solo politica, ma di erogazione di servizi attinenti la rigenerazione urbana** (debat publique, crowdfunding, piattaforma comune di progettazione, ecc)
- **Recovery Plan e altri fondi europei**: il piano di investimenti per la ripresa deve vedere gli Architetti coinvolti, quali soggetti protagonisti per la progettazione degli interventi indispensabili di rigenerazione urbana, potenziamento delle infrastrutture e transizione ecologica
- **investimenti pubblici e privati** per sensibilizzare le Pubbliche Amministrazioni a utilizzare nuovi "format" operativi che facciano da acceleratori per gli investimenti, coinvolgendo anche i privati - esempi recenti:

❖ **C40 - Reinventing Cities**

Reinventing Cities è un progetto internazionale lanciato dal C40 Cities Climate Leadership Group, che prevede la trasformazione di siti inutilizzati o degradati in spazi di rigenerazione urbana, resilienti e a zero emissioni di carbonio, attraverso la messa a bando di aree che necessitano di riqualificazione.

Contesto del Progetto

Fondato nel 2005, il C40 – Cities Climate Leadership Group (C40) è un forum che raccoglie le Città che intendono condividere strategie per la riduzione delle emissioni di carbonio e stimolare un'azione globale contro il cambiamento climatico. Ad oggi, il C40 raduna quasi 100 tra le città più importanti al mondo, conta circa 700 milioni di iscritti e rappresenta un quarto dell'economia globale.



CNA
PPA

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Il progetto si struttura tramite un bando per promuovere le ultime innovazioni ad emissioni zero nel mondo e per presentare le migliori proposte di trasformazione di siti sottoutilizzati come esempi di sostenibilità e resilienza, che fungano da vetrina per futuri sviluppi urbanistici a impatto zero.

❖ **Bottom Up**

Bottom Up! è il festival di architettura di Torino promosso dalla Fondazione per l'architettura / Torino insieme all'Ordine degli Architetti di Torino che intende rappresentare un modello di rigenerazione urbana dal basso: un modello inclusivo fatto di storie, quartieri e comunità.

Contesto del Progetto

Bottom Up! è un esperimento urbano che coinvolge direttamente comunità di abitanti; attraverso un bando privati cittadini, scuole, artisti, collettivi, comitati, associazioni, imprese e progettisti sono stati invitati a diventare protagonisti del festival presentando un progetto di trasformazione.

I processi di attivazione e l'accompagnamento dei progetti costituiscono la ragion d'essere del festival Bottom Up! che ne comunica i progressi passo dopo passo e li accompagna in tutto il percorso. Il successo dei progetti determina il successo del festival, il successo del festival garantisce il successo ai progetti.

❖ **Il Crowdfunding Civico: PlanBee**

PlanBee è una piattaforma italiana dedicata al crowdfunding civico e ambientale. Dal 2015, vengono realizzati progetti che generano benefici per il territorio e migliorano la qualità della vita delle comunità, in tutte le regioni italiane: interventi di riforestazione, orti sociali, percorsi di educazione ambientale, attività di riqualificazione urbana, ecc.

Contesto del Progetto

Su PlanBee i cittadini e le aziende possono contribuire alla realizzazione di progetti finalizzati a far rifiorire luoghi pubblici: uno strumento di cittadinanza attiva per superare l'immobilismo e il degrado di cui l'Italia sta soffrendo, un modo che permette a chiunque di migliorare il contesto in cui vive ed opera.

La community è ispirata al mondo delle api; nell'alveare ognuna ha un ruolo da svolgere per raggiungere un obiettivo più grande e condiviso. In PlanBee si collabora con cittadini, associazioni, amministrazioni pubbliche e aziende, perché solo con il contributo di tutti si può trasformare l'Italia in un paese più bello e sostenibile.

❖ **Partenariato pubblico/privato: l'esempio del Parco della salute di Torino**

Un investimento rilevante per dare a Torino una nuova struttura sanitaria all'avanguardia internazionale e per riqualificare una vasta area della città. Il complesso sorgerà all'interno dell'area ex Avio-Oval e sarà costituito da 4 poli funzionali, connessi tra loro e destinati a sostituire e ampliare gli ospedali che attualmente compongono la Città della Salute e della Scienza.

Contesto del Progetto

Il partenariato pubblico privato è lo strumento che la Regione ha scelto per la realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione:





una forma di cooperazione tra poteri pubblici e soggetti privati, con lo scopo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico.

Il progetto ha suscitato forte interesse da parte di investitori finanziari e banche internazionali, studi di ingegneria civile e architettura, general contractor, gruppi immobiliari, operatori tecnologici del settore medicale e dell'impiantistica.

- **rete tra sistema Ordinstico e Amministrazioni**
- fondo di rotazione specifico per le progettazioni
- **ufficio legale nazionale di supporto** per partecipare ai bandi e proporre concorsi
- ecosistema dell'innovazione
- riformare il **ruolo degli Urban Center** attraverso ANCI e le amministrazioni locali, perché diventino vere agenzie territoriali (con una governance di cui gli Ordini territoriali sono parte) che attirano investimenti e committenti.
- **semplificazione o meglio razionalizzazione degli adempimenti** a carico dell'architetto deve continuare a essere perseguita, per evitare che il sistema di incentivazioni (bonus edilizi, superbonus, ecc.) perda efficacia di fronte alla mole di adempimenti burocratici a carico dei professionisti
- rendere **strutturale il sistema delle incentivazioni** (superbonus, sismabonus, ecc.) inserendoli nel panorama normativo in maniera sistemica e non in modo estemporaneo come avviene adesso





4. Posizionamento

È necessario valutare il posizionamento dal punto di vista economico e temporale del CNAPPC agli eventi culturali e di promozione dell'architetto e dell'architettura ed alle fiere nazionali ed internazionali ove si generano opportunità di business. Nella fattispecie, per l'eventuale presenza **all'edizione del 2022, si vuole approntare un progetto**, insieme all'ANCI, che racconti le trasformazioni urbane delle città italiane e che possa quindi attrarre l'attenzione degli investitori.

❖ **MIPIM | PALAIS DES FESTIVALS CANNES**

Il MIPIM è la più grande piattaforma mondiale di Real Estate. È il principale forum del mercato della proprietà immobiliare che riunisce a Cannes, i più importanti investitori internazionali.

A chi si rivolge

Il MIPIM raccoglie i principali operatori del mercato immobiliare offrendo l'occasione per creare le basi di future collaborazioni, conoscere i progetti più all'avanguardia e le ultime tendenze del settore.

Per i professionisti italiani, in particolare, partecipare al MIPIM può essere il modo per valutare quanta parte degli investimenti stranieri possono riguardare l'Italia, sondare esigenze ed aspettative degli investitori, presentare le imprese italiane al mercato estero attraverso incontri B2B, attrarre investimenti verificando la propria credibilità nel più ampio contesto europeo.

❖ **EXPO REAL | MESSE MÜNCHEN**

Expo Real è il più grande salone europeo dedicato agli immobili commerciali e industriali e si svolge ogni anno all'inizio di ottobre nel Centro Fieristico di Monaco di Baviera. I settori espositivi chiave sono lo sviluppo di progetti immobiliari, la consulenza immobiliare, nonché gli investimenti ed i finanziamenti del real estate.

A chi si rivolge

Il salone è un punto di riferimento per attività di networking, business e progetti intersettoriali e transnazionali. Al salone si dà appuntamento tutto il mondo del real estate: consulenti e sviluppatori di progetti, banche e investitori, Corporate Real Estate Manager, rappresentanti di città e regioni economiche, e fornitori di servizi per il settore immobiliare.

Si ricorda che a questi due appuntamenti, in particolare quello francese – MIPIM di Cannes – sono presenti alcune realtà analoghe alla nostra come il Conseil National de l'Ordre des Architectes, il Royal Institute of British Architects (RIBA), ecc.





5. Il ruolo del funzionario pubblico

Le competenze che generano valore

È necessario un impegno di promozione presso le PA affinché **i giovani diventino il volano del rinnovamento e dell'ammodernamento** della macchina pubblica (tirocini dei giovani, assunzioni per turn over dei funzionari in uscita, ecc.).

Un obiettivo del CNAPPC dovrà essere rivolto all'individuazione di nuovi ambiti di lavoro e dare la possibilità ai giovani di ampliare il loro curriculum professionale attraverso l'organizzazione di una formazione dedicata di alta specializzazione, come **sostegno della libera professione**.

Esiste una frattura storica tra gli architetti PPC liberi professionisti, dipendenti pubblici e insegnanti. È necessario individuare nuove regole per evitare sovrapposizioni e confusione di ruoli, anche in relazione alle altre categorie professionali della filiera.

Nei prossimi anni sarà sempre più richiesto un **approccio multidisciplinare** in termini di idee, visioni e progetti di qualità.

Per vincere la sfida occorre una regia pubblica efficiente, dotata di **figure professionali competenti** (architetti, ingegneri, economisti, sociologi) e con grandi capacità di programmazione e controllo sull'attuazione degli interventi; professionisti preparati che possano fornire progetti di qualità, capaci di generare "valore" ed avere un impatto concreto in termini di rigenerazione e sostenibilità ambientale dei territori e nuova occupazione.

Sono quindi necessarie azioni immediate quali tavoli di **confronto specifico tra e con Dipendenti e Liberi Professionisti** ed elaborazione di linee guida delle competenze, come strumento di condivisione con le altre professioni.

È importante attuare una forma di sinergia con la politica per **la costituzione di un "LinkedIn" della pubblica amministrazione**, quale database di professionisti da selezionare per gli incarichi nell'ambito del Recovery Plan (si veda proposta del Ministro per la Pubblica Amministrazione – Renato Brunetta).





6. La formazione

La formazione verso il lavoro e non viceversa.

È necessario un cambio di paradigma in merito, la **proposta formativa deve intercettare i nuovi mercati** e quindi le nuove opportunità di lavoro e consentire al professionista di essere competitivo fin da subito.

Non sfruttare l'opportunità che anche gli scenari internazionali dal punto di vista economico ci offrono diventerebbe anacronistico e lascerebbe lo spazio ad altri soggetti con perdita di leadership da parte dell'architetto.

Attivare nuove modalità interattive come i workshop ed i focus group all'interno di realtà e progetti già avviati e di ampio respiro.

Utilizzare il bilinguismo italiano inglese per tutti i corsi proposti per uscire dal provincialismo didattico.

7. Università

Sguardi nel futuro con un doppio ruolo

Il superamento della crisi di questi anni (sanitaria, economica, sociale, ecc.) **punta sulle nuove generazioni che costruiranno il futuro del Paese** e per questo si dovrà partire da un sistema universitario fortemente innovativo in grado di formare professionisti a forte caratterizzazione internazionale.

L'approvazione da parte dell'assemblea della Camera della proposta di legge che introduce **nuove disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti** è un segnale davvero importante e va in questa direzione; è la prima riforma ordinamentale presentata dal Governo, su proposta del ministro Manfredi, al Parlamento funzionale all'attuazione del PNRR.

Il testo, in particolare, prevede la **semplificazione delle modalità di accesso all'esercizio delle professioni regolamentate**, rendendo l'esame di laurea coincidente con l'esame di Stato, semplificando e velocizzando così l'accesso al mondo del lavoro da parte dei laureati. Il superamento certificato del tirocinio pratico-valutativo interno ai nuovi corsi di studio sarà il presupposto per accedere all'esame di laurea, con il quale si consegnerà il titolo accademico e il titolo di abilitazione, dopo aver superato una prova pratica.

Instaurare un rapporto di collaborazione e non di conflitto (pur facendo attenzione a tutte le sovrapposizioni improprie e/o illecite) collaborando insieme per strutturare sinergie di sviluppo lavorativo soprattutto in ambito internazionale ove, le Università medesime, fungono da vere e proprie "sentinelle" sul territorio; ricerca e potenza economica le pongono come veri e propri **acceleratori di business** con ricadute importanti per gli studi professionali che, in alcune occasioni, da soli non riuscirebbero ad essere competitivi.

Il Responsabile del Dipartimento "Lavoro"

(Massimo Giuntoli)