

La professione di ingegnere



Ing. Giuseppe Mosca

Premessa

*Le attività professionali negli ultimi hanno subito un radicale mutamento con l'avvento di Internet , la documentazione le richieste di permessi e le autorizzazione vengono inviate **on line** comunicando con la pubblica amministrazione sia esso il comune la provincia e la regione attraverso la **PEC** o con i portali dedicati; le stesse gare di appalto la presentazione delle offerte gli inviti vengono eseguiti **on line**, ampliando anche il bacino di influenza avendo la possibilità di lavorare anche all'estero molto lontano dal proprio luogo di residenza con progettazioni virtuali e studi professionali virtuali. Con l'uso dei PC i tempi di esecuzione dei progetti si sono ridotti ovviamente vi sono dei costi per l'acquisto dei software vanno riviste anche le parcelle professionali le tariffe adeguando il compenso alla tariffa oraria ovvero all'effettivo lavoro svolto ed al tempo impiegato. Le attuali tariffe parlano di grado di complessità dell'opera svolta , senza tener conto del danno ambientale urbano della qualità architettonica della grafica e della resistenza alle azioni sismiche; gli stessi criteri di aggiudicazione degli appalti hanno subito un mutamento adeguandosi alle varie procedure vigenti in Europa ovvero della partecipazione ristretta aperta e dei concorsi di progettazione. Per un professionista è importante la stima la reputazione sarà un argomento di approfondimento qui inizialmente riportiamo la stima di beni immobili banali nozioni di estimo che deve possedere ogni professionista .*

Castel di Sangro

Ing. Giuseppe Mosca

Indice

1- Il professionista

2- L'incarico professionale

3- La parcella professionale

4- La stima immobiliare

Il professionista Ingegnere, Architetto, Geometra

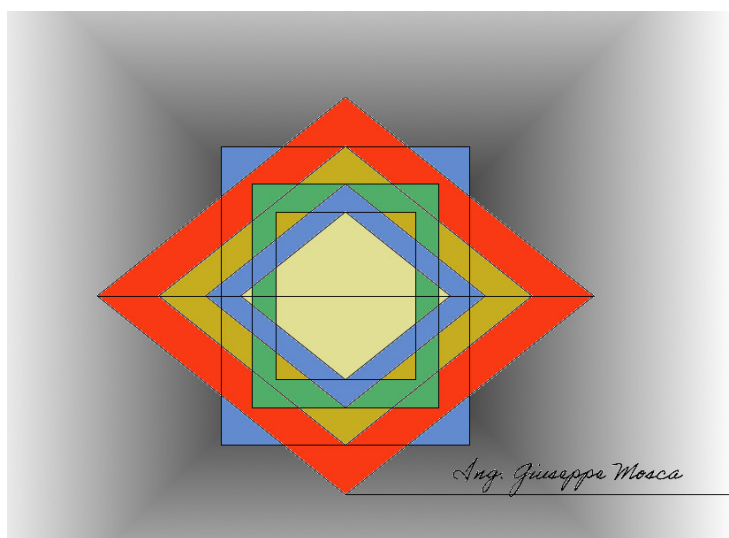
1- Introduzione

2- Il professionista e lo studio professionale

3- Internet e la modifica della professione

4- Il professionista digitale e lo studio virtuale

5- Conclusioni



N.B. Mi scuso a priori di eventuali imprecisioni o errori che se segnalati contribuiscono al miglioramento degli appunti

1- Introduzione

*Il lavoro di ingegnere architetto in genere progettista edile è una professione antica , l'ingegnere per eccellenza è senza dubbio Leonardo da Vinci vissuto nel rinascimento per la sua inventiva e genialità , le antiche costruzioni in muratura che oggi hanno un valore monumentale dovute al Brunelleschi, i progettisti e costruttori del Colosseo e degli acquedotti romani , gli architetti e ingegneri della antica Grecia con i loro templi , gli etruschi che inventarono l'arco sfruttando la resistenza a compressione delle murature discontinue nei conci di malta accelerando le fasi di cantiere poiché anche per grandi luci si potevano utilizzare elementi lapidei di dimensioni ridotte e quindi più maneggevoli facili da trasportare e da mettere in opera. Se si fa riferimento all'architettura moderna che ebbe inizio con il neoclassicismo all'inizio del 1700, le costruzioni in acciaio dell'architetto Paxton quali il Crystal Palace , i ponti e la torre in Francia ad opera di Gustave Eiffel, il liberty inglese con la città giardino che anticipava l'architettura organica di Frank Lloyd Wright , l'avvento del cemento armato alla fine del 1800 in Francia , i professionisti avevano un bagaglio culturale formativo fondato sulla esperienza ovvero dal confronto con altre costruzioni esistenti già costruite che erano rimaste stabili per anni sopportando anche eventi sismici . I primi passi nel settore della scienza delle costruzioni risalgono a De Saint Venant e Navier , nella prima metà del 900 i metodi di rilassamento per il calcolo dei telai quali Hardy Cross, l'utilizzo del regolo calcolatore , i metodi manuali per il calcolo di telai anche a molti piani la ripartizione delle forze orizzontali attraverso le rigidità , metodi di calcolo che oggi possono essere utilizzati in modo molto rapido per il dimensionamento delle strutture con un foglio elettronico . Il professionista degli anni 50 che non utilizzava mezzi di calcolo sofisticati era come un costruttore aveva quella esperienza necessaria per stabilire le dimensioni degli elementi strutturali e la relativa armatura metallica senza eseguire calcoli complessi affidandosi alla esclusiva esperienza ma è così anche per il settore impiantistico. La evoluzione delle norme tecniche sulle costruzioni il recepimento degli eurocodici, i terremoti degli ultimi anni che hanno demolito buona parte della Italia hanno modificato la figura dell'ingegnere privilegiando la formazione e la teoria , anche nel settore impiantistico con il ricorso a fonti di energia rinnovabile , e nella progettazione architettonica nella quale si pone maggiore attenzione al danno ambientale e urbano. Il professionista attuale non è più un praticone ma una persona che fonde teoria e pratica ovvero in grado di progettare confidando sul suo bagaglio formativo e nello stesso tempo costruire facendo affidamento sulle sue capacità di **Problem-Solving** senza intralciare le fasi di cantiere e rallentare l'esecuzione dei lavori. Con l'avvento di Internet ,l'intorno lavorativo o meglio il raggio di influenza di un professionista si è ampliato sensibilmente inizialmente ristretto al comune di residenza con le relative relazioni sociali ed interpersonali , adesso è diventato anni luce gli arabi all'avanguardia progetteranno e costruiranno edifici e case sulla luna e su Marte, per cui la professione di ingegnere architetto ha subito delle radicali modifiche sia per quanto concerne il modo di progettare la maniera di costruire che l'aggiudicazione dei lavori ovvero il modo di procacciarsi del lavoro, come mandare avanti uno studio professionale modificando anche i relativi comportamenti sociali e professionali.*

2- Il professionista e lo studio professionale

La attività professionale di un ingegnere architetto geometra si svolge solitamente nel luogo di residenza è lì che si hanno le conoscenze e i dovuti legami interpersonali per aprire uno studio tecnico. La legislazione italiana impone il tirocinio professionale esclusivamente per i geometri il cosiddetto praticantato della durata di due anni presso un ingegnere o architetto al termine del quali si può affrontare l'esame di abilitazione alla professione di geometra. Un ingegnere o architetto al termine del percorso di studi dopo aver superato l'esame di stato ha un ottimo bagaglio formativo e culturale può aprire tranquillamente uno studio professionale iniziando con l'attrezzatura utilizzata per l'università, gli si imputa la poca pratica soprattutto per quanto concerne il disbrigo delle questioni burocratiche, ovvero intrecciare quei legami amicali con i funzionari degli uffici tecnici comunali del catasto e della regione che consentivano un tempo il normale avanzamento della pratica edilizia sia essa concessione edilizia accatastamento o deposito dei calcoli strutturali presso il genio civile di competenza. Il tirocinio professionale è insito ovvero tacito anche se non legislativamente richiesto nelle gerarchie professionali esistenti all'interno del territorio nel quale si svolge la attività dove il gruppo sociale la popolazione ha modellato e permeato nel proprio inconscio la figura la autorevolezza del tecnico sia esso architetto o ingegnere e molto spesso è la stessa popolazione in accordo con le strutture sanitarie ed il IV potere che definiscono questa gerarchia o meglio le lobby professionali di riferimento. Il professionista degli anni 80 e 90 era solitamente un tecnico con forti legami interpersonali con la popolazione godeva di consenso sociale e molto spesso era anche consigliere comunale sindaco o assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici su parere della commissione edilizia comunale, aveva il potere di rilasciare le concessioni edilizie e di decidere dello sviluppo urbanistico e edilizio di un territorio. Ovviamente il conflitto di interessi gli impediva l'esercizio della professione e l'acquisizione di incarichi pubblici ma circondato da altri colleghi presenti nel suo studio professionale riusciva a svolgere la sua attività lavorativa. Il primo obiettivo di un ingegnere o architetto al termine degli studi era quello di occuparsi di politica ovvero la riuscita della sua attività professionale non era dovuta alle sue competenze professionali ai legami interpersonali ma al potere politico mediante il quale si acquisiscono incarichi pubblici e si rilasciano concessioni e autorizzazioni edilizie. Questa è stata solitamente la carriera di ogni professionista in Italia dal 1950 fino al 2000 quando il parlamento italiano forse su spinta del parlamento europeo iniziò a togliere il potere autorizzatorio agli assessori trasferendolo ai tecnici comunali i quali al di fuori del potere politico rilasciano permessi di costruire, DIA, CILA e SCIA previo adeguata istruttoria ed eventuale commissione comunale. Attualmente il professionista non ha come obiettivo la carriera politica diventare consigliere o assessore ma aver dei buoni rapporti di amicizia con i tecnici comunali con il sindaco per seguire la pratica ed il normale rilascio del titolo abilitativo. Parlare ovviamente di corruzione per i tecnici comunali è un pò meschino e riduttivo la corruzione anche in Italia è superata appartiene ad antiche logiche di potere che avevano come obiettivo la individuazione di circoli e cerchie che in un certo territorio potevano lavorare. Oggi si preferisce per la sburocratizzazione ed il superamento degli ostacoli e cavilli ur-

banistici il versamento di soldi nelle casse comunali, comuni sempre più sull'orlo del fallimento con problemi di bilancio come si fa nel resto di Europa e del mondo in maniera trasparente e legale. Non vi è più il tecnico al quale ci si rivolge per non pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la cosiddetta Bucalossi, ma tali oneri vengono maggiorati, alcune imprese eseguono anche lavori per conto delle amministrazioni comunali per facilitare l'avanzamento delle pratiche e superare gli ostacoli imposti dalla urbanistica, come versare un contributo al comune al catasto al genio civile per velocizzare il procedimento. Il professionista degli anni 1950 fino al 2000 che opera nel suo territorio comunale e nei paesi limitrofi è un faccendiere una persona che esce al mattino con il preciso obiettivo di socializzare frequentare bar avere delle amicizie recarsi in comune nell'ufficio tecnico parlare con gli assessori e il sindaco portare sotto il braccio la cartella con le scartoffie, aveva un'auto di grossa cilindrata per recarsi negli uffici della regione del genio civile del catasto, una personalità che fondava la riuscita del suo studio professionale non sulle competenze e capacità ma sul risultato ovvero il disbrigo della pratica, ottenere la concessione edilizia depositare un collaudo un accatastamento come a scuola si mirava ad avere il diploma o la laurea si mira al documento che consente l'esecuzione della costruzione senza preoccuparsi di come ed in che modo averlo ottenuto poiché ad esso consegue il pagamento della parcella professionale. La costruzione dell'edificio ovvero la fase di cantiere viene spesso demandata alla impresa con la quale la direzione dei lavori cerca di interferire poco anche se il direttore dei lavori tutela il committente per velocizzare i lavori si ha un impiego di mezzi ed obbligo di risultato che è la costruzione finita consegnata al proprietario o al committente che deve pagare l'importo del contratto di appalto alla impresa costruttrice e la parcella della direzione lavori. Il professionista per lavori privati si occupa delle comunicazioni di inizio e fine lavori sorveglia su eventuali difformità edilizie e urbanistiche, il direttore dei lavori strutturale confida nella buona pratica della impresa anche se con gli eventi sismici degli ultimi anni bisogna stare più attenti basta che si seguono le prescrizioni progettuali da parte della impresa; alla fine si effettua la relazione a struttura ultima e collaudo statico la richiesta di abitabilità e l'accatastamento, si è dato molto spesso maggiore importanza al pezzo di carta alla pratica burocratica che alla vera e propria antisismicità dell'edificio o efficienza energetica. I professionisti del ventesimo secolo sono stati tutti dei faccendieri o traffichini professionali con legami interpersonali con la politica con la gente con doti di leadership con capacità di gestione di gruppi sociali e masse, non è il committente che decide di costruire una casa che esercita un suo diritto ma è il professionista o meglio la lobby che gli concede l'esercizio di tale diritto che può essergli anche negato. Vi è di solito il passaparola la indicazione del sindaco del consigliere comunale che invita a rivolgersi a questo o quel professionista, se poi il professionista ha quel suo carisma ed autorevolezza necessaria in un determinato gruppo sociale non vi è necessità neanche del consiglio sono gli stessi cittadini che si rivolgono direttamente. In tal caso subentra la stima professionale la reputazione di un ingegnere o architetto in certo territorio la considerazione sociale che la gente ha della sua personalità professionale diventano quindi importanti e fondamentali le dicerie locali i pettegolezzi e gli organi di stampa locale e nazionale. Alcuni professionisti corrompono i giornalisti, si occupano direttamente

di giornalismo alimentano pettegolezzi e dicerie , il cosiddetto potere della parola che è alla base della reputazione e stima di un professionista che va oltre le sue abilità e capacità e ne può compromettere in modo irrimediabile l'affermazione professionale. Il professionista o la lobby del ventesimo secolo oltre essere ammanicato con il potere politico stringe rapporti anche con il potere della stampa , di conseguenza il professionista oltre ad essere un faccendiere è un politico della informazione, esercitando il suo potere con la politica la parola e la relazione interpersonale. E' evidente che un giovane ingegnere o architetto appena laureato in questo sistema è obbligato ad un tirocinio professionale a tutelare la sua personalità da attacchi che in qualche maniera possono vanificare l'intero percorso di studi fatto di sacrifici e di soldi spesi per un futuro inserimento lavorativo e professionale nel rispetto delle gerarchie territoriali che molto spesso diventa vano.

Per quanto concerne le attrezzature professionali , ed il modo di progettare prima dell'avvento dei computer che risale agli inizi degli anni ottanta si disegnava su carta lucida utilizzando il Graphos come veniva insegnato nelle scuole ed università , i calcoli a strutturali venivano eseguiti con calcolatrice scientifica utilizzando i tradizionali metodi di rilassamento quali Cross, metodo delle rigidità globali o metodo di Kani, per la zona sismica si eseguiva l'analisi statica applicando forze orizzontali sui telai ad ogni impalcato determinando le sollecitazioni flessionali di taglio e sforzi normale dalle quali risalire alle armature metalliche cosa che penso sia ancora insegnata nelle università nei corsi di tecnica delle costruzioni anche per quanto concerne l'acciaio in legno , le capriate i calcoli vengono eseguiti a mano o con foglio elettronico. Dalla metà degli anni 80 sono comparsi i primi rudimentali software di calcolo strutturale e disegno CAD poi l'informatica ha subito una impennata una evoluzione grandiosa e per progettare calcolare strutture e impianti si utilizzano software all'avanguardia e complessi che hanno svalorizzato la professione poiché hanno ridotto i tempi necessari per la redazione di un progetto architettonico calcolo strutturale o impianti ma è stato così per tutte le professioni intellettuali restando in mano al professionista **il potere della creatività , del problem solving** strutturale o impiantistico ben lontano dal semplice inserimento di dati in un pc dei quali non se ne conosce neanche il significato , la importanza e la influenza sul comportamento strutturale. Veniva imposto un limite alla attività professionale in questa dimensione territoriale lavorativa ristretta , quale l'attrezzatura, studi tecnici con 6 computer plotter , fotocopiatrici , stampanti , strumenti topografici macchine per le copie cartacee dei progetti auto di grossa cilindrata il tutto per una megalomania professionale che nella realtà era ingiustificata poiché rivolta ad una ristretta platea di committenti pubblici e privati senza progettare qualcosa di significativo sia architettonicamente che strutturalmente. Un modo di fare scena di definire uno status professionale al quale non corrispondevano grandi progetti architetture emblematiche e significative ma costruzioni di 2 -3 piani che rientrano nella normale pratica progettuale , gli studenti universitari svolgevano progettazioni più complesse senza bisogno di alcuna attrezzatura; per non parlare dell'enorme spreco di carta e del conseguente danno ambientale derivante dal taglio di alberi. Un giovane professionista prima di iniziare a lavorare doveva indebitarsi per acquistare la attrezzature con i relativi software, veniva quindi imposto un ulteriore parametro quale quello economico per la definizione del-

la gerarchia professionale territoriale. Il professionista del ventesimo secolo prima dell'avvento di internet era ed è stato sostanzialmente una persona con capacità manageriali abilissimo nel procurarsi il lavoro incarichi pubblici e privati, la capacità progettuale passava in secondo piano e molto spesso delegata a suoi collaboratori presenti nello studio poiché molto spesso l'informatica ed i software gli erano ostici. La managerialità si estrinsecava attraverso i rapporti sociali i legami politici le relazioni interpersonali i legami con la stampa ovvero nella capacità di gestire e manipolare gruppi sociali in modo da ottenere consenso sociale politico ed avere una buona reputazione ed il rispetto professionale. In un territorio venivano definite gerarchie professionali figure professionali di riferimento ovvero un potere sia esso politico al quale rivolgersi per lavorare e svolgere la propria attività ma è così in tutta Italia e tutto il mondo per cui molto spesso anche persone con buone abilità ed attitudini professionali venivano relegati in una condizione di emarginazione professionale. L'obbligo della formazione dell'aggiornamento e dei crediti formativi è stato introdotto recentemente in seguito agli eventi sismici , il professionista del ventesimo secolo aveva messo nel dimenticatoio tutto il bagaglio culturale e formativo acquisito nelle università , per cui la sua attività professionale si è estrinsecata esclusivamente con la managerialità descritta, che non ha nulla a che vedere con la diligenza e competenza richiesta per lo svolgimento della professione dai principi etici e deontologici di un ingegnere iscritto all'ordine professionale. La gerarchia professionale rientra nella stessa ideologia di stratificazione sociale ovvero la reputazione la stima dipendono dal reddito professionale , per cui si creano delle situazioni di esclusione ed emarginazione professionali conseguenti al reddito ed alla condizione di vita con demansionamenti quali svolgimento di faccende domestiche o altre attività lavorativa non in sintonia con le mansioni proprie del professionista e molto spesso rappresentano delle forme di ricatto professionale e lavorativo

3- Internet e la modifica della professione

Internet, l'utilizzo dei computer la possibilità di accorciare le distanze la globalizzazione hanno aperto nuove prospettive per la professione in ogni settore , la digitalizzazione delle amministrazioni pubbliche impone la comunicazione on line non più verbale , non ci si reca in comune per un certificato di nascita o stato di famiglia , non si effettua una prenotazione di una visita medica al CUP ma li esegue on line ; alla stessa maniera si possono acquistare farmaci e fare visite e consulti medici con la webcam senza recarsi negli ospedali e strutture sanitarie. Per quanto concerne la professione di ingegnere e architetto la digitalizzazione dei comuni prevede l'invio dei progetti e delle richieste dei permessi di costruire attraverso la PEC in forma digitale, il piano regolatore la modulistica è fornita on line per ogni comune italiano non vi è necessità di recarsi in comune per parlare con i tecnici comunali soltanto per accelerare le pratiche ed aver degli eventuali chiarimenti che possono essere eseguiti sempre attraverso la PEC che rappresenta il modo per comunicare con le pubbliche amministrazioni. Le stesse pratiche catastali e di genio civile vengono eseguite presentando i calcoli strutturali gli accatastamenti e frazionamenti ect on line non vi è più necessità di recarsi nel capoluogo della regione nella più vicina sede provinciale

per il disbrigo di tali pratiche bastano semplici consulti telefoni o tramite mail; il tecnico non viaggia più con la sua auto di grossa cilindrata espressione di uno status professionale con le scartoffie da depositare al genio civile o al catasto. Si è modificato il comportamento del professionista che per lo svolgimento della sua attività necessita di poche relazioni interpersonali ed amicali. Anche la gara di appalto, la presentazione delle candidature e delle offerte per l'acquisizione di incarichi pubblici è stata digitalizzata ogni pubblica amministrazione ha la sua piattaforma nella quale consultare le gare di appalto le richieste di curriculum le offerte i concorsi di progettazione banditi dai comuni per l'acquisizione di un incarico per cui si tende sempre di meno a parlare con l'assessore il sindaco il consigliere avendo la possibilità di partecipare a concorsi e gare in tutta Italia, ampliando il raggio di influenza professionale ovvero il territorio nel quale si svolge attività professionale. Ovviamente per l'acquisizione di un incarico in Lombardia si devono avere le amicizie e conoscenze necessarie, il sistema è rimasto lo stesso ma è stata ridotta la managerialità ovvero la capacità di intrallazzare creare una rete di rapporti e relazioni interpersonali che avviene sempre on line a vantaggio della competenza poiché gli ordini professionali impongono l'aggiornamento che può essere eseguito direttamente nel proprio studio on line senza recarsi in aule universitarie per seguire corsi e master. La digitalizzazione della professione amplia i confini l'Italia è un paese Europeo, il professionista è cittadino dell'Europa e può tranquillamente progettare in ogni nazione attraverso le piattaforme dei quali è dotato ogni amministrazione comune europea. In Europa vi è una differente modalità di assegnazione degli incarichi pubblici si possono presentare i curriculum i lavori svolti attraverso le piattaforme, l'incarico pubblico non viene affidato ad un singolo professionista si utilizza solitamente la procedura ristretta incaricando da 3 a 10 studi professionali che vengono rimborsati per la progettazione preliminare, il vincitore tramite procedura negoziata esegue la progettazione esecutiva e mette in opera la costruzione. Si hanno maggiori opportunità di inserimento professionale senza necessità di rivolgersi all'assessore o sindaco di turno o di intraprendere la carriera politica per avviare uno studio professionale. Sempre on line è possibile collaborare con i propri colleghi, continuando quella rete di amicizie e rapporti creati all'università si può tranquillamente lavorare con uno studio Lombardo della Campania della Calabria o europeo senza spostarsi dal proprio domicilio professionale ed essere costretto a rivolgersi al potere professionale locale, in altre parole viene aggirato il potere gerarchico esistente in un territorio; si può lavorare anche all'estero negli Stati Uniti, in Arabia Saudita in Giappone in Cina in Russia aggirando il potere e la gerarchia professionale e politica dell'intero stato italiano o Europa. Un ingegnere o architetto che lavora negli Stati Uniti o in Cina dal proprio domicilio può essere apprezzato esclusivamente per il suo **"savoir faire"** le relazioni interpersonali i rapporti amicali la managerialità passano in secondo piano rappresentano un retaggio professionale di antichi poteri locali che si avvalgono di mafie sociali sanitarie ed usura. Internet presenta una problematica molto importante che è quella della tutela della privacy, il gestore telefonico, l'hacker, lo stesso rivenditore del PC l'ordine professionale può controllare e spiare l'attività di un professionista può danneggiarlo o favorirne l'inserimento professionale e lavorativo. La professione di ingegnere architetto e geometra sarà sempre più fondata sulle abilità e ca-

*pacità sulle competenze ,scompare la figura del manager faccendiere e traffichino forse verrà creata una nuova figura il manager internettiano che attraverso le piattaforme zoom e meeting comunica con le amministrazioni pubbliche di ogni stato del mondo acquisisce incarichi e commesse pubbliche. Il lavoro on line dà una ulteriore possibilità ovvero quello di pubblicizzare il proprio lavoro o attività professionale, in sintonia con le regole di etica e deontologia professionale per cui si può consultare il sito di Renzo Piano, di Zaha Hadid Architects di Mario Cucinella Architects o Massimiliano Fuksas come di ogni architetto o ingegnere evidenziando ciò che si è in grado di progettare calcolare costruire e che si è costruito , superando con il “**savoir faire**” la managerialità che nel ventesimo secolo è stato il mezzo lo strumento per lavorare come professionista.*

4- Il professionista digitale e lo studio virtuale

*Con Internet si è modificato lo studio professionale, l'antico studio dell'architetto del geometra o ingegnere al quale i cittadini si rivolgono bussando al suo ufficio per la pratica catastale il calcolo strutturale o per la progettazione architettonica della propria casa è stato superato ; l'intorno il bacino di utenza professionale si è amplificato notevolmente , lo studio professionale è privato non deve essere frequentato da clienti o persone si comunica esclusivamente on line per cui si può progettare la villetta sulle Dolomiti, il complesso Residenziale in qualsiasi città Italiana o Europea senza muoversi dalla propria residenza. La fase di costruzione realizzazione prevede la presenza sul territorio , ma la direzione dei lavori il disbrigo delle pratiche burocratiche può essere affidato anche a professionisti presenti sul territorio , si può sempre prendere l'aereo fare dei viaggi lavoro vacanza e andare a controllare i lavori realizzati in Francia o Germania. Il mondo delle costruzioni è stato sempre caratterizzato illuminato in maniera negativa dal danno ambientale, al cemento alla trasformazione del territorio si associa un danno naturale per cui diventa importante il “**savoir faire**”, e le progettazioni che restano digitali ovvero si passa dall'esercizio di mera attività professionale che consiste nella trasformazione del territorio alle semplici opere dell'ingegno ovvero prestazioni intellettuali che hanno come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica ambientale e strutturale del patrimonio edilizio. E' ciò che succede nei concorsi di progettazione dove portano il contributo 100 professionisti con 99 progetti che restano in formato digitale senza alcun danno ambientale ed il vincitore che intasca oltre che il premio la parcella professionale esegue la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. Ovviamente si dà la possibilità di lavorare a molti professionisti senza necessità di amicizie e legami interpersonali senza essere dei manager o intraprendere la carriera politica in tutti i luoghi della terra riducendo il danno ambientale e urbano arrecato dalle costruzioni edilizie. Si modifica anche lo studio professionale nel suo arredo nella attrezzatura si necessita di PC , notebook, tablet , smartphone, webcam e software all'avanguardia in ogni settore dal fotorealismo al calcolo strutturale più complesso o al software per il calcolo del fabbisogno energetico dell'involucro edilizio. Cambia l'arredo del proprio studio professionale la ubicazione, il domicilio e quindi l'ordine di apparte-*

nenza , si può tranquillamente fare il progettista virtuale ai Caraibi o alle Maldive vedere il proprio lavoro come un divertimento un modo per avere del benessere psicologico migliorare la propria vita e non ingoiare psicofarmaci e benzodiazepine perchè insonni poiché il tecnico comunale ha rifiutato la nostra pratica il genio civile ci ha negato l'autorizzazione o il costruttore nella struttura in c.a. non ha disposto le armature previste nei grafici del calcolo strutturale



*Nei prossimi anni anche la edilizia privata che passa attraverso la managerialità sarà modificata notevolmente, il costruttore di appartamenti la agenzia immobiliare o il semplice privato cittadino che ha il suo tecnico di fiducia o fa il giro degli studi professionali alla ricerca della parcella professionale più bassa e del permesso di costruire, eseguirà le sue ricerche su internet contatterà il professionista on line e come fanno in Europa in Francia bandiranno dei veri e propri concorsi di progettazione per affidare l'incarico di progettazione per la propria casa contattando tecnici anche al di fuori della cerchia del comune di residenza migliorando sensibilmente la qualità architettonica ambientale e strutturale delle costruzioni acquisendo idee progettuali sempre in formato digitale. Si modificherà anche il comportamento della gente non solo quello dei professionisti per cui la conoscenza la managerialità sarà sempre meno importante qualità professionale non più richiesta per l'esercizio della professione di ingegnere architetto . La digitalizzazione lo studio virtuale incrementa il lavoro dei professionisti ma ogni persona che lavora deve ricevere un adeguato o **“equo compenso”** non si può lavorare gratis è contro ogni logica lavorativa , anche se i progetti digitali sono delle opere dell'ingegno per le quali il compenso è quello derivante dai diritti di autore dalla paternità, ovviamente sia nei concorsi a partecipazione aperta come già accade per quelli a partecipazione ristretta deve esserci un rimborso spese per la prestazione intellettuale. La parcella professionale resta inalterata forse aumenta anche, ed è appannaggio di chi esercita la professione ovvero di chi costruisce mette in cantiere la costruzione oggetto di progettazione. La professione subirà un radicale mutamento un connubio tra opere dell'ingegno costruzioni effettivamente realizzate con incremento del lavoro per i professionisti riduzione del danno ambientale e anche del reddito professionale.*

5- Conclusioni

Queste considerazioni sulla professione di ingegnere e architetto scaturiscono dal mio vissuto professionale nel comune di residenza di circa 6000 abitanti, non sò in che modo si comporta e come affronta l'esercizio della professione un ingegnere o architetto milanese fiorentino o napoletano che molto spesso preferiscono la carriera universitaria, aziendale, presso una impresa di costruzioni anziché l'apertura di uno studio professionale o la carriera politica. Ho iniziato a frequentare studi professionali dalla età di sedici anni 1981 al terzo anno dell'istituto tecnico per geometri, negli anni 70 nel mio paese il consiglio comunale era democratico cristiano con sindaco Vinicio Buzzelli al quale successe Aldo Santucci che morì nel 1977 mentre svolgeva le funzioni di sindaco per cui diventò sindaco mio cugino acquisito Salvatore Orsini poi diventato negli anni 2000 consigliere provinciale. La attività edilizia nel paese era poco fiorente l'economia era fondata sulle attività commerciali non vi erano turisti nel paese si riversavano gli abitanti dei comuni limitrofi per fare acquisti spesa e quant'altro. Nel 1979 vi fu un ribaltone del consiglio comunale locale l'incarico di sindaco venne conferito al socialista Ing. Piero Gargano che nel 1980, attraverso una nuova lista impegno democratico ebbe il plebiscito alle elezioni comunali. Nel maggio 1980 la professoressa Argia Lupi insegnante di dattilografia e stenografia all'istituto tecnico commerciale locale venne in visita a casa mia pratica usuale nelle realtà locali a chiedere il voto ai miei genitori per il candidato suo figlio architetto Graziani allora venticinquenne neolaureato informandosi sul mio percorso di studi con la promessa di una collaborazione con l'architetto. Non sò se i miei genitori gli diedero il voto forse mio padre votò suo nipote Salvatore Orsini e mia madre avendo un altro nipote acquisito candidato Tonino Gasbarro impiegato amministrativo all'istituto tecnico commerciale, marito di una nipote che mia madre aveva cresimato votò per la lista di impegno democratico. L'architetto Graziani per il mio paese ha rappresentato la espressione della managerialità, ogni neolaureato che esce dalle università la prima cosa che fa è la ricerca di un lavoro lui prima di aprire lo studio professionale diventò consigliere comunale e assessore con il preciso obiettivo di acquisire incarichi pubblici e privati. Apri il suo studio professionale nel 1981 prospettando una società con l'architetto Bove ancora all'università ed io fui il primo collaboratore, la edilizia locale subì una impennata vi fu un boom edilizio di conseguenza il loro studio professionale ebbe una elevata quantità di lavoro con molti guadagni. Continuai in estate a lavorare nel loro studio professionale, Pietro Rezza costruttore e proprietario di una centrale di betonaggio la cui abitazione è a pochi passi da casa mia, nell'infanzia giocavo nel suo giardino e a pallone nella strada prospiciente, conosceva un mio insegnante di costruzioni di Isernia l'Ing. Sergio Iadanza, io eccellevo nella sua materia ebbi modo di vederlo in compagnia di Pietro Rezza in un bar del mio paese e mi venne recapitato a casa un abbonamento gratis alla rivista Industria Italiana del Cemento Aitec, abbonamento che danno alla università di Napoli quando si frequenta il corso di complementi di tecnica delle costruzioni. Rimasi affascinato dai ponti le grandi strutture dalle costruzioni in cemento armato e mi iscrissi ad ingegneria edile a Napoli pensando che l'abbonamento me lo avesse inviato proprio l'impresa Rezza, forse non mi sarei neanche iscritto all'università. Il mio percorso di

*studi è stato travagliato caratterizzato da disagio fisico e mentale , anche se ho ricevuto una buona preparazione culturale e un ottimo bagaglio formativo, se non avessi avuto del disagio oggetto di pettegolezzo diceria calunnia se avessi avuto modo di conservare la reputazione ed il rispetto sociale sarei stato anche io un faccendiere manager ammanicato politicamente con la sua rete di amicizie e rapporti interpersonali e forse anche consigliere comunale. Ho subito nel mio paese il potere gerarchico professionale ma neanche per responsabilità dei miei colleghi quanto per i comportamenti della gente che mi hanno sempre obbligato ad una subalternità professionale . Ho esercitato la professione di ingegnere nel mio paese dal 1994 al 2000 con l'aiuto dell'attuale sindaco Angelo Caruso presidente della Provincia mi occupavo di calcoli strutturali di modeste strutture in cemento armato ma sempre con un ruolo di subalternità il privato non si rivolgeva a me per il calcolo strutturale ma erano gli architetti i geometri che mi inviano il cliente , per cui il mio studio era una appendice una succursale del loro studio professionale. La mia attività professionale di quegli anni è stata oggetto di derisione di gogna di strumentalizzazione televisiva di danno ambientale visioni religiose alle modeste costruzioni in cemento armato si addossava il danno ambientale ed in questa maniera giustificavano in Europa e nel parlamento Italiano il trattamento psichiatrico nel centro di igiene mentale locale . Nel 2000 rinunciai all'esercizio della professione forse si aspettavano una mia vocazione religiosa la frequenza di un monastero o una chiesa restai a casa e nel 2010 dopo gli eventi sismici aquilani venni reintegrato sia socialmente che lavorativamente nella scuola come precario poiché la motivazione della mia esclusione era oltre che il danno ambientale le competenze strutturali nel settore del cemento armato acquisite alla università . In altre parole il diritto allo svolgimento di attività professionale mi è stato negato per questioni ambientali, di gerarchie professionali , religiose per cui dal 2014 per lenire un disturbo di insonnia che mi derivava dalla scuola iniziai a fare progetti architettonici e ricerche nel settore strutturale diventando un progettista ingegner architetto virtuale digitale aggirando il sistema le gerarchie e le lobby professionali locali modificando radicalmente il modo di esercitare la professione. Mi sono scontrato con altre problematiche quali violazione della privacy interferenze nella vita privata occultamento di corrispondenza insulti sociali pubblici dicerie pettegolezzi (anche condominiali) gogne insulti televisivi e radiofonici interrogazioni parlamentari poteri politici giornalistici sanitari psichiatrici usura potere religioso moralità cristiana ect aggirato e superato il potere gerarchico il localismo professionale che metteva dei paletti alla mia attività ho trovato degli ostacoli più grandi , senza queste vergognose forme di mobbing sarei stato un eccellente professionista stimato in tutto il mondo ed avrei risolto gran parte dei problemi della mia vita. Non mi è stato negato il diritto allo svolgimento della attività professionale ma quello alla retribuzione (fantomatici tutori) volendo fare un confronto tra la mia attività professionale digitale e quella di un manager architetto, geometra o ingegnere locale, ho avuto maggiori soddisfazioni professionali progettando anche architetture complesse , loro hanno intascato parcelle e soldi . La responsabilità è imputabile al mobbing al fastidio sociale alla violazione della privacy alla reputazione danneggiata ma è una esclusività locale religiosa e televisiva italiana. **“Meglio essere un progettista stimato internazionale virtuale ricco, che un real manager ammanicato politicamente e socialmente”***

L'incarico professionale

1- Introduzione

2- Linee guida Anac: affidamento dei servizi di ingegneria ed architettura

3- Il concorso di progettazione ristretta

4- Il concorso a partecipazione aperta

5- L'appalto integrato

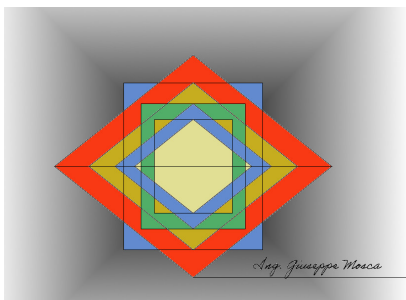
6- L'incarico privato

7- L'incarico per il terremoto

8- L'offerta

9- Le referenze professionali ed il fatturato

10- Conclusioni



Ing. Giuseppe Mosca



N.B. Mi scuso a priori di eventuali imprecisioni o errori che se segnalati contribuiscono al miglioramento degli appunti

1- Introduzione

Gli incarichi pubblici soprattutto per le rigide norme vigenti sono stati sempre appannaggio dei medesimi studi professionali per cui molti professionisti hanno visto la loro carriera limitata e per i loro curriculum non hanno diritto ad incarichi pubblici. E' giunto il momento che studi professionali affermati assieme ai loro referenti politici ed al potere televisivo si parla di vere e proprie lobby che hanno esercitato un potere professionale per molti anni si facciano da parte vadano in pensione in modo definitivo mettendo fine alla mafia degli incarichi pubblici. Le motivazioni sono di buon senso poiché per quanto concerne la mia figura professionale viene esercitato un potere di esclusione in base a delle condizioni di disagio mentale e familiare a comportamenti sociali di gruppo usura, e per la tutela della dignità della professione di ingegnere o architetto dovrebbero rinunciare all'esercizio della professione poiché hanno ricevuto un loro appagamento professionale non si sono aggiornati una lobby politica professionale e televisiva che dovrebbe farsi da parte o almeno garantire una distribuzione più equa degli incarichi pubblici evitando delle palesi e grandi ingiustizie professionali ed economiche motivo di disagio economico e sociale in Italia negli ultimi anni anche tenendo presente gli eventi sismici dell'ultimo decennio. Le norme sull'affidamento degli incarichi pubblici in Italia sono molto restrittive dovrebbero adeguarsi a quelle europee dove gli incarichi sono affidati con procedure ristrette in modo che partecipino più studi professionali moltiplicando le opportunità lavorative con i relativi rimborsi, in modo che tutti i professionisti abbiano opportunità di lavorare eseguire progettazioni di una certa complessità eliminando barriere professionali ed aprendo il mercato degli incarichi pubblici a tutti gli ingegneri ed architetti senza forme più o meno meschine di esclusione sociale e professionale. In Italia è giunto il momento di far ripartire i lavori pubblici con un approccio differente che è quello della transizione edilizia ecologico destinando maggiori fondi alle opere pubbliche limitando la spesa sanitaria che ha impegnato negli ultimi anni gran parte del debito pubblico, tutti si augurano di frequentare una nuova struttura scolastica ma nessuno si augurerebbe di essere malato avere un tumore e frequentare una struttura sanitaria. Il mondo delle professioni è strettamente legato a quello psichiatrico-sanitario vi è una sorta di scambio tra prestazioni mediche e prestazioni professionali ovvero tra diritto alle cure e diritto allo svolgimento di una attività professionale nascondendosi dietro le politiche ambientali ovvero viene esercitato un potere sanitario su quello professionale favorendo determinati professionisti e determinate lobby di potere adducendo una motivazione ambientale che non ha ragione di esistere poiché ormai fa parte della coscienza di ogni professionista. Un ulteriore legame è quello con il mondo scolastico ovvero di professionisti che vengono privati del diritto ad acquisire degli incarichi pubblici e che sono dirottati nelle scuole a svolgere attività di insegnamento con guadagni più bassi riducendo le loro ambizioni professionali, ovvero si scambia il diritto all'esercizio della professione con l'insegnamento in una scuola superiore avvantaggiando studi professionali che da sempre acquisiscono incarichi pubblici. La televisione i mezzi di stampa che esercitano un ruolo determinante nell'attività di un professionista poiché ne condizionano lo

svolgimento dell'attività professionale favorendo alcuni professionisti a svantaggio di altri.

2-Linee guida Anac:affidamento dei servizi di ingegneria ed architettura

La normativa Italiana vigente in materia di incarichi pubblici professionali stabilisce delle differenti procedure in funzione dell'importo dei lavori :

importi < 40000 euro

40000 < importo < 100000 euro

importo > 100000 euro

-per importi inferiori ai 40000 euro vi è l'affidamento diretto ovvero l'ufficio tecnico della stazione appaltante incarica direttamente un progettista. ***Il decreto semplificazioni*** tenendo presente l'emergenza covid al fine dello snellimento delle procedure fino al 31 dicembre 2021 ha innalzato la soglia a 75000 euro

- per importi dei lavori compresi tra 40000 e 100000 euro i servizi di architettura e ingegneria possono essere affidati dal responsabile del procedimento nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, e secondo la procedura (negoziata senza bando) ; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti. ***Il decreto semplificazioni*** ha introdotto delle novità ovvero per l'affidamento di lavori, previa consultazione di almeno di:

-5 operatori economici, per importi pari o superiori a 150.000 euro e inferiori a 350.000 euro;

-10 operatori per lavori per importi pari o superiori a 350.000 euro e inferiori a un milione di euro;

-15 operatori per lavori di importo pari o superiore a un milione di euro e fino alle soglie comunitarie.

sempre tramite procedura negoziata senza bando.

Gli operatori da invitare sono individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti . È opportuno che le stazioni appaltanti, al fine di garantire una maggiore partecipazione, inviino copia dell'avviso relativo all'avvio dell'indagine di mercato o di costituzione dell'elenco degli operatori economici agli ordini professionali, nazionali e territoriali.

- per importi di lavori > 100000 euro

attraverso la pubblicazione di un bando di progettazione si individuano differenti procedure

- partecipazione aperta
- partecipazione ristretta
- competitiva negoziata

ovvero ciascun professionista inteso come operatore economico può presentare la sua offerta per acquisire l'incarico nel rispetto dei requisiti richiesti dal bando di progettazione. In queste procedure rientrano i concorsi di progettazione a partecipazione aperta, ristretta e gli appalti integrati. Prima di valutare le modalità di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria è opportuno soffermarsi sui requisiti richiesti al professionista per la presentazione dell'offerta.

-a) il fatturato globale per servizi di ingegneria e di architettura, espletati nei migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando, per un importo massimo pari al doppio dell'importo a base di gara. Le stazioni appaltanti possono anche valutare, in alternativa al fatturato, ai fini della prova della capacità economico finanziaria di richiedere un "livello adeguato di copertura assicurativa" contro i rischi professionali per un importo percentuale fissato in relazione al costo di costruzione.

-b) all'avvenuto espletamento negli ultimi dieci anni di servizi di ingegneria e di architettura, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo globale per ogni classe e categoria variabile tra 1 e 2 volte l'importo stimato dei lavori cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie;

-c) all'avvenuto svolgimento negli ultimi dieci anni di due servizi di ingegneria e di architettura, relativi ai lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo totale non inferiore ad un valore compreso fra 0,40 e 0,80 volte l'importo stimato dei lavori cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferiti a tipologie di lavori analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento;

-d) per i soggetti organizzati in forma societaria (società di professionisti e società di ingegneria) numero medio annuo del personale tecnico, utilizzato negli ultimi tre anni (comprendente i soci attivi, i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua iscritti ai relativi albi professionali, ove esistenti, e muniti di partita IVA e che firmino il progetto, ovvero firmino i rapporti di verifica del progetto, ovvero facciano parte dell'ufficio di direzione lavori e che abbiano fatturato nei confronti della società offerente una quota superiore al cinquanta per cento del proprio fatturato annuo, risultante dall'ultima dichiarazione IVA), espresso in termini di risorse a tempo pieno (Full Time Equivalent, FTE), in una misura proporzionata alle unità stimate nel bando per lo svolgimento dell'incarico e, al massimo, non superiore al doppio;

-e) per i professionisti singoli e associati, numero di unità minime di tecnici (comprendente i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua iscritti ai relativi albi professionali, ove esistenti, e muni-

ti di partita IVA e che firmino il progetto, ovvero firmino i rapporti di verifica del progetto, ovvero facciano parte dell'ufficio di direzione lavori e che abbiano fatturato nei confronti del soggetto offerente una quota superiore al cinquanta per cento del proprio fatturato annuo, risultante dall'ultima dichiarazione IVA), espresso in termini di risorse a tempo pieno (Full Time Equivalent, FTE), in misura proporzionata alle unità stimate nel bando per lo svolgimento dell'incarico e, al massimo, non superiore al doppio, da raggiungere anche mediante la costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti.

*Si richiedono quindi requisiti di capacità tecnica professionale ovvero essere in grado di eseguire la progettazione e la direzione lavori nonché requisiti economici quale una struttura organizzativa ben attrezzata e quindi portare a compimento l'opera oggetto di incarico. E' evidente che tali requisiti effettuano una cernita ovvero passano al vaglio gli studi professionali effettuando delle vere e proprie discriminazioni professionali i servizi di architettura e ingegneria vengono affidati esclusivamente a professionisti che nel corso degli anni hanno acquisito un numero considerevole di incarichi pubblici ed hanno fatturati globali da capogiro. Per un giovane professionista, per un architetto o ingegnere di media età che ha svolto attività di insegnamento o una modesta attività professionale pur avendo delle buone capacità professionali il mondo degli incarichi pubblici è praticamente limitato una sorta di **apartheid** professionale. E' opportuno quindi modificare le modalità di affidamento dei servizi di ingegneria ed architettura fornire delle indicazioni in modo da eliminare forme di discriminazione professionale aprendo a tutti gli ingegneri ed architetti la possibilità di svolgere attività professionale sia con il settore pubblico che privato.*

3- Il concorso di progettazione a partecipazione ristretta

Per importi dei lavori superiori ai 100000 euro ciascuna stazione appaltante dovrebbe pubblicare un bando di progettazione ed attraverso piattaforme telematiche ciascun professionista può presentare il suo dossier di candidatura, con le referenze professionali, il curriculum, la copertura assicurativa, ed il relativo fatturato globale annuo, ovvero della documentazione che attesti la sua capacità tecnica e finanziaria. La stazione appaltante in base ai dossier inviati sceglie un numero ristretto di professionisti da 3 a 10 che incarica di eseguire la progettazione ovvero di fornire delle idee delle soluzioni tecniche a quanto richiesto nel bando riservandosi di rimborsare ciascun professionista commisurando il compenso economico alla parcella globale per la progettazione poiché è una aliquota di essa ed al tempo impiegato per eseguire la progettazione. Invitando 10 professionisti la committenza acquisisce 10 progetti e ne rimborsa ad esempio 7, dando con un incarico pubblico la possibilità lavorativa a più studi professionali, tramite una giuria tecnica il vincitore del concorso realizza materialmente la costruzione ovvero esegue la progettazione architettonica strutturale impiantistica e la direzione lavori. Anche con questa procedura i professionisti vengono passati al vaglio poiché chi acquisisce l'incarico è sempre lo studio professionale più esperto che ha i migliori requisiti viene però data la possibilità a tutti di lavorare, un giovane professionista che in un anno è in grado di riceve-

re 5 rimborsi di 10000 euro ha un fatturato di 50000 euro che gli consente di avere una vita professionale e carriera decorosa. Le gerarchie professionali non vengono alterate o modificate ma si moltiplicano le opportunità lavorative. I requisiti professionali devono essere posseduti esclusivamente dal vincitore del concorso per cui gli altri 9 progetti che restano di proprietà dell'ente banditore assumono la caratteristica della collaborazione con il progetto principale le cui soluzioni ed indicazioni possono essere usate dalla stazione appaltante. Un professionista che non ha i requisiti di capacità finanziaria o non ha la copertura assicurativa può partecipare al concorso ma non ne può essere il vincitore per cui può avere diritto al rimborso nella veste di collaboratore con la stazione appaltante.

4- Il concorso a partecipazione aperta

Il concorso di progettazione a partecipazione aperta consente a tutti i professionisti di progettare un'opera pubblica indipendentemente dai requisiti che devono essere posseduti esclusivamente dal vincitore affidatario del servizio di architettura e ingegneria per cui ciascun progettista può lavorare avere diritto ad un compenso migliorare la sua preparazione tecnica costruirsi delle referenze professionali. Il vantaggio di un concorso di progettazione aperto o ristretto è il miglioramento della qualità architettonica ovvero delle soluzioni tecniche adottate per cui si ottengono delle opere pubbliche più gradevoli esteticamente ecosostenibili poiché vengono prospettate numerose soluzioni si arrivano a fornire alla stazione appaltante 100 progetti per la costruzione di una scuola. Lo svantaggio è la concretezza ovvero la fattibilità tecnica ed economica della costruzione che è poi ciò che interessa alla stazione appaltante ovvero non sprecare denaro pubblica ma ottenere una costruzione funzionale e finita e quindi che i progetti non restino solo in formato digitale. Subentra quindi una ulteriore forma di affidamento che è quella dell'appalto integrato.

5- L'appalto integrato

L'appalto integrato ha sostituito l'antico appalto concorso ovvero imprese di costruzione che partecipano a bandi per l'esecuzione di lavori corredando la domanda di partecipazione ovvero l'offerta, di una adeguata progettazione con le relative soluzioni tecniche quindi si avvalgono di professionisti che per il lavoro svolto vengono rimborsati dalla impresa di costruzione. Il bando può essere a partecipazione aperta o ristretta ovvero invitando un numero limitato di imprese, lo svantaggio di questa procedura è che il progettista e la direzione lavori che dovrebbero tutelare il committente fanno gli interessi della impresa di costruzione che ha come obiettivo il portare a compimento l'opera ed incassare gli stati di avanzamento, ne viene meno per la fattibilità tecnica ed economica per il rispetto dei tempi di realizzazione l'architettura la gradevolezza estetica del nostro edificio e la sua sostenibilità ambientale. E' evidente che in tal caso i requisiti di idoneità tecnica e capacità finanziaria vengono richieste direttamente all'appaltatore e ai professionisti

6- L'incarico privato

Per gli incarichi privati di solito ci si rivolge a tecnici di fiducia all'amico ingegnere o architetto alla persona con legami con l'ufficio tecnico comunale indipendentemente dall'importo dei lavori; per lavori di una certa rilevanza si chiedono dei preventivi ovvero si fanno delle indagini di mercato per abbassare i costi della progettazione, ma anche per questi incarichi sarebbe opportuno pubblicare dei bandi di progettazione. Il costruttore, l'agenzia immobiliare, le cooperative, i consorzi il privato cittadino per importi dei lavori superiori a 100000 euro può redigere un bando di progettazione da pubblicare su piattaforme comunali telematiche al quale possono presentare la loro candidatura tutti i professionisti. Mediante procedura ristretta si invitano da 3 a 5 studi professionali a presentare la relativa progettazione rimborsando ciascun professionista; ad esempio per la costruzione di una villetta a 2 piani con superficie del piano pari a 100 mq garage e mansarda il cui importo dei lavori è 3500000 euro e la parcella professionale 60000 euro, si invitano tre studi professionali si acquisiscono tre progetti a ciascuno viene dato un rimborso di 3000 euro il vincitore avrà una parcella di 54000 euro. L'appaltatore che deve costruire un quartiere con 50 appartamenti pubblica un bando di progettazione designa 5 studi professionali ed acquisisce 5 progetti per la costruzione del quartiere rimborsando ciascun professionista pagando la parcella professionale al vincitore del concorso che ha trovato la soluzione più economica più gradevole esteticamente più sostenibile

7-L'incarico per il terremoto

Con gli eventi sismici degli ultimi anni le opportunità lavorative per gli ingegneri si sono moltiplicate ed hanno riguardato soprattutto il settore strutturale quali consolidamenti e costruzione di nuove strutture; anche per questi incarichi sarebbe opportuno introdurre dei bandi di progettazione a partecipazione ristretta designando 5 professionisti che forniranno le migliori soluzioni tecniche e strutturali alla problematica prospettata ai quali spetterà un rimborso. Il vincitore ovvero lo studio professionale che darà la migliore soluzione strutturale sarà affidatario dell'incarico avrà diritto alla parcella professionale.

8- L'offerta

Nei concorsi a partecipazione ristretta i professionisti incaricati dovranno presentare una offerta relativa alla parcella professionale assieme alla documentazione richiesta per la progettazione; Si tratta di un ribasso o un rialzo da effettuare sulla parcella professionale (compreso in un intervallo di ampiezza ad esempio $\pm 20\%$ con le modalità di aggiudicazione quali valore medio ponderato compensato o aritmetico o ancora massimo ribasso tenendo presente la qualità della progettazione eseguita) che rappresenta un minimo inderogabile nel quale comprendere a fine lavori un compenso un premio di produzione da dare su consenso del professionista al responsabile del procedimento o all'ufficio tecnico per il regolare e celere svolgimento dei lavori senza intoppi burocratici. Per una parcella professionale di 100000 euro , defalcati 4 rimborsi da 5000 euro applicando un ribasso del 10% con un 5 % da dare all'ufficio tecnico

Parcella $(100000 + n \cdot R) \cdot (1 - 10\% - 5\%) = 68000$ euro

destinando all'ufficio tecnico al responsabile del procedimento circa 4000 euro

Rimborsi 20000 euro

Ribasso 8000 euro

al professionista incaricato spettano 72000 euro

*I contributi Inarcassa ed Inps essendo un ente pubblico o una impresa non avendo necessità di partita IVA poiché viene rilasciato il CUP “**Certificazione Unica Professionisti** ” vengono versati direttamente dalla stazione appaltante , e viene praticata una ritenuta di acconto del 20% come tasse Irpef da versare anticipatamente alla agenzia delle entrate.*

10- Le referenze professionali ed il fatturato

Modificando in questa maniera le modalità di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria si eliminano delle forti discriminazioni professionali che hanno caratterizzato il mondo degli incarichi pubblici poiché ogni professionista :

- partecipando a concorsi di progettazione aperta e ristretta può dimostrare la sua capacità ed abilità tecnica*
- ottenendo inizialmente dei rimborsi può aumentare il suo fatturato ed avere la capacità finanziaria.*

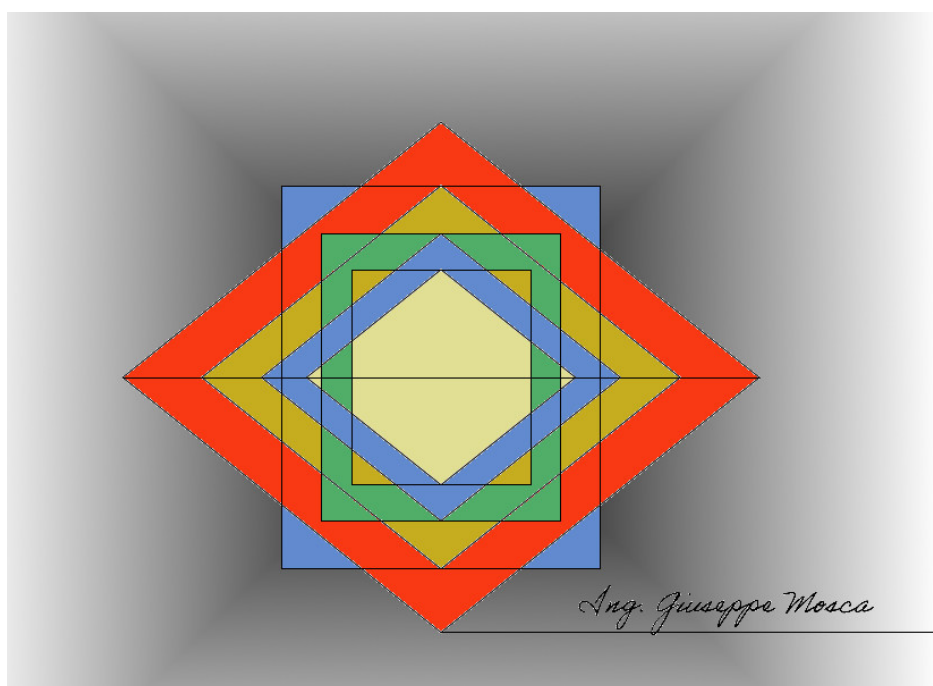
Le norme attuali impongono che i professionisti discriminati collaborino con studi più affermati una sorta di tirocinio , invece con il proprio studio professionale ed una attrezzatura minimale quale un pc ed una scrivania possono costruire le loro referenze il fatturato ed avviare uno studio professionale superando barriere ed ideologie gerarchiche localismi politici e professionali che hanno assimilato con tutto il rispetto per la Sicilia e la Campania che nel settore della edilizia sono all'avanguardia il mondo degli incarichi professionali ad una vera e propria mafia o camorra limitando le ambizioni sociali e professionali di molti ingegneri ed architetti

10- Conclusioni

L'obiettivo di questi appunti è quello di dare una idea per una corretta riforma dell'affidamento dei servizi di architettura ed ingegneria , considerazioni che scaturiscono dalla mia esperienza professionale prevedendo la suddivisione dei servizi in due categorie , importi inferiori ai 100000 euro per i quali vi è l'affidamento diretto importi superiori ai 100000 euro sia per lavori pubblici che privati per i quali vi è un bando a partecipazione aperta o ristretta con eventuale negoziazione della proposta progettuale o soluzione tecnica . Il vantaggio di questa proposta di riforma è nei rimborsi ovvero nella moltiplicazione delle possibilità lavorative e quindi la possibilità di aumentare il proprio fatturato ed espletare servizi di progettazione analoghi a quelli richiesti nei bandi superando le limitazioni le barriere gli ostacoli imposti dalla normativa vigente. Tali procedure sono già presenti nel codice degli appalti e nelle linee guida Anac ma non vengono applicate dalle stazioni appaltanti che preferiscono procedure negoziate invitando operatori economici a loro graditi attinti da appositi elenchi. Dal codice degli appalti andrebbero eliminate le procedure negoziate , la stazione appaltante dovrebbe acquisire soluzioni progettuali rimborsando i professionisti, ovvero in sede di offerta e di negoziazione il professionista deve fornire una sua progettazione; la progettazione non deve essere successiva all'affidamento dell'incarico deve avvenire prima poiché necessaria per avere il finanziamento dell'opera pubblica o privata , ed il professionista che ha redatto il progetto migliore fattibile economicamente e tecnicamente che rispetta determinati requisiti sarà affidatario dell'incarico professionale e realizzerà materialmente la costruzione. E' evidente che viene applicato un principio meritocratico che supera barriere economiche ed organizzative imposte dagli enti pubblici che hanno le loro "Amicizie" e viene data a tutti i professionisti la opportunità di esercitare la professione di ingegnere o architetto in modo decoroso con buoni guadagni ripartendo in materia equa le parcella e con gratificazione professionale poiché si ha la possibilità di eseguire progettazioni rilevanti che pochi professionisti hanno la possibilità di svolgere durante la loro carriera professionale migliorando la qualità della costruzione edilizia in Italia. In questa maniera vengono affidati gli incarichi pubblici in Europa e nel resto del mondo non si riesce ancora a capire la motivazione del perché in Italia nel 2021 la professione di ingegnere ed architetto debba avere queste enormi limitazioni.

La parcella professionale

- 1- Introduzione*
- 2- La prestazione intellettuale e la tariffa oraria*
- 3- La qualità progettuale*
- 4- La responsabilità urbanistica , architettonica e ambientale*
- 5- La responsabilità strutturale*
- 6- La direzione e la contabilità dei lavori*
- 7-Esempio di calcolo della parcella : confronto*
- 8-L'assicurazione professionale e la regolarità fiscale*
- 9-Conclusioni*



Ing. Giuseppe Mosca



N.B. Mi scuso a priori di eventuali imprecisioni o errori che se segnalati contribuiscono al miglioramento degli appunti

1- Introduzione

*La parcella professionale per ingegneri ed architetti è stata sempre oggetto di critiche da parte dei politici e della gente comune soprattutto per i compensi elevati spettanti al professionista non corrispondenti alla relativa mole di lavoro; nell'eseguire i pagamenti ai professionisti vi è una sorta di timore reverenziale ovvero delle palesi ingiustizie create dal sistema sociale politico televisivo per cui vi sono professionisti che ricevono elevati compensi anche con scarse competenze ed altri con buone capacità che vengono mal pagati e sfruttati. Le parcelle per incarichi pubblici sono elevate basti pensare alla costruzione di un polo scolastico per un importo dei lavori di 6.000.000 di euro vi è una parcella globale per progettazione e direzione lavori pari a 500.000 euro circa il 10% dell'importo dei lavori. Se teniamo presente il lavoro svolto dai professionisti per la progettazione facilitata dall'uso di personal computer e software le ore di lavoro eseguite non corrispondono al relativo compenso per cui intervengono altri parametri che sono la qualità progettuale la responsabilità del professionista coperte in parte dall'assicurazione professionale che ha contribuito alla minimizzazione dei compensi. Lo scopo di questi appunti è di definire delle nuove regole per il calcolo dei compensi spettanti al professionista tenendo presente le ore lavorative effettivamente eseguite in uno studio professionale e la relativa responsabilità progettuale in modo che i professionisti siano effettivamente pagati e vengano eliminate delle vergognose forme di sfruttamento lavorativo perpetrate dal sistema che definisce il rango professionale ovvero la classe di appartenenza in base ai compensi percepiti con professionisti di serie A e professionisti di serie B. A queste disparità sociali ed economiche molto spesso si associano dei danni basti pensare ai recenti terremoti alla ricostruzione eseguita ed al conseguente danno ambientale con svalorizzazione dell'architettura e del paesaggio del quale è responsabile il sistema sociale che esclude alcuni professionisti a vantaggio di altri che hanno maggiori legami con il territorio ammanicati politicamente ben visti dalla comunità locali. Con l'avvento di internet e la internazionalizzazione della professione i legami sociali vengono superati si esce da quel sistema locale **"lobby gerarchica"** che condiziona l'affidamento degli appalti pubblici e le relative progettazioni stabilendo a priori chi ha diritto ad esercitare la professione, chi ha diritto ai compensi e chi deve essere sfruttato esercitare ai margini la propria professione pur avendo delle buone capacità ed abilità. Se poi si pensa allo snellimento delle pratiche burocratiche alla necessaria celerità dei lavori nel rispetto delle leggi vigenti e quindi al premio di produzione ovvero al compenso da dare ai funzionari degli enti locali consistente in una riduzione della parcella per incarichi pubblici ed un incremento degli oneri concessori per lavori privati, la parcella assume sempre maggiore importanza poiché da essa dipende il regolare svolgimento dei lavori e il rispetto del professionista incaricato superando antiche logiche secondo la quale la 50 mila lire andava data sottobanco con relativo rischio penale da parte del funzionario e del professionista. Questi appunti vogliono essere uno spunto una idea per la revisione della legislazione sui compensi spettanti agli ingegneri ed architetti che è molto più complessa.*

2- La prestazione intellettuale e la tariffa oraria

La prestazione professionale intellettuale consiste nella definizione di un progetto per una opera edile quale una scuola, un edificio pubblico , un edificio residenziale ect che non viene firmato dal professionista ad esempio per un concorso di progettazione a partecipazione ristretta dove è richiesto l'anonimato per il quale si ha diritto soltanto ad un rimborso poiché l'opera non viene materialmente costruita che di solito ammonta a circa 10000 ÷ 15000 euro . Per questa tipologia di incarico professionale nella valutazione del rimborso si può far ricorso alla tariffa oraria a vacazione che ammonta a circa 75 euro , per cui si valutano le ore lavorative le giornate di lavoro e si stabilisce il compenso. Ad esempio per la progettazione di una scuola si impiegano 20 giorni con 8 ore di lavoro al giorno il compenso ammonta a :

Parcella : $20 \times 8 \times 75 = 12000$ euro

Si utilizzano software di grafica cad , rendering , software strutturali, energetici il lavoro viene velocizzato ovvero si esegue la progettazione in tempi brevi ma il progetto non va firmato la firma ha soltanto un valore di autenticità ovvero tutelare il diritto di autore e che il progetto non venga copiato. Anche un privato può incaricare un professionista di redigere una progettazione senza che venga apposta la firma , ovvero viene richiesta una prestazione intellettuale che va pagata in base alle ore di lavoro. Negli appalti integrati dove le imprese sono tenute alla presentazione di progetti preliminari , il rimborso ai tecnici viene assicurato dalle stesse imprese di costruzione molto spesso a discapito della qualità architettonica e ambientale poiché obiettivo della impresa di costruzione è quella di eseguire celermente i lavori ed incentivare i guadagni.

3- La qualità progettuale

*Nel codice degli appalti viene definito il concorso di progettazione a partecipazione aperta ovvero una gara dove possono partecipare tutti i professionisti e vengono remunerati soltanto i vincitori del premio ad esempio i primi dieci ovvero circa il dieci per cento del numero complessivo dei partecipanti per cui si eseguono delle prestazioni intellettuali gratuite; il vincitore del concorso realizza materialmente la costruzione ed ha diritto alla parcella complessiva. Il concorso a partecipazione aperta in materia di diritto del lavoro è qualcosa all'avanguardia poiché consente a tutti i professionisti senza distinzione di poter progettare un opera pubblica costruire delle referenze professionali migliorare la qualità della progettazione ovvero vengono superate antiche logiche clientelari secondo le quali soltanto alcuni professionisti avevano diritto ad eseguire progettazioni complesse eliminando discriminazioni professionali. Lo svantaggio è che si lavora gratis ovvero viene eseguita una prestazione professionale gratuita non remunerata con relativo sfruttamento professionale. Nei concorsi di progettazione aperti interviene **la qualità della progettazione** ovvero hanno diritto al compenso "rimborso" esclusivamente i professionisti che eseguono i pro-*

getti migliori secondo un principio meritocratico in linea con l'art.1 della costituzione italiana. La qualità della progettazione è definita da una serie di criteri quali :

- Inserimento territoriale, compatibilità urbana**
- Progetto architettonico**
- Qualità grafico-progettuale**
- Sostenibilità ambientale**
- Fonti rinnovabili di energia**
- Fattibilità tecnica - economica**
- Progetto strutturale**
- Progetto impiantistico**
- Sicurezza e salubrità**
- Qualità di realizzazione**

I progetti che non rispettano questi parametri o che non raggiungono un punteggio adeguato non vengono premiati per cui i professionisti eseguono prestazioni lavorative gratis; esiste una grande differenza tra la qualità progettuale in un concorso e qualità progettuale in incarichi pubblici ovvero i professionisti che partecipano a concorsi eseguono progettazioni migliori di professionisti che espletano un incarico pubblico con conseguente ingiustizia e discriminazione economica. I progetti che non vengono realizzati restano sulla carta in formato digitale di proprietà degli enti banditori non vengono firmati e per essi non necessita neanche l'assicurazione professionale rappresentano delle intenzioni progettuali. Le norme attuali in materia di compensi professionali non fanno riferimento alla qualità progettuale ma parlano di complessità dell'opera soprattutto per le strutture antisismiche e commisurano la parcella professionale in funzione dell'importo dei lavori e non del lavoro effettivamente eseguito ovvero della prestazione intellettuale e della sua qualità.

4- La responsabilità urbanistica , architettonica e ambientale

La responsabilità dell'ingegnere e dell'architetto è stata sempre vista come la capacità di portare a compimento un'opera ovvero dopo avere redatto un contratto con la committenza che stabilisce anche i compensi , il tecnico incaricato deve prodigarsi utilizzando la relativa diligenza e le sue capacità ed abilità nel realizzare la costruzione ovvero fornire il prodotto.

“Il committente incarica il tecnico di progettare una villetta ”

“Il tecnico entro 3 anni deve consegnare la casa al committente”

Nella responsabilità del professionista si guarda al risultato finale ovvero alla sua capacità ed abilità nel fornire il prodotto finito molto spesso violando anche le leggi dello stato italiano, per cui il compenso professionale dipende esclusivamente dal prodotto finale senza preoccuparsi della qualità progettuale delle violazioni urbanistiche del danno ambientale della architettura del nostro edificio e delle relative conseguenze sociali. Il professionista al fine di ottenere con facilità i relativi permessi negli anni 80 era consigliere comunale ammanicato forse anche assessore all'urbani-

*stica oggi è amico del sindaco e dei tecnici comunali , di conseguenza la parcella dipendeva dalla carriera politica o dai legami politici del professionista.
Oltre a quella contrattuale vanno introdotte altre responsabilità quali :*

- la responsabilità architettonica*
- la responsabilità ambientale*
- la responsabilità urbanistica*

che intervengono quando la costruzione viene eseguita ed hanno come obiettivo la riduzione del danno ambientale , urbanistico e architettonico , ovvero la parcella professionale deve essere tanto più grande quanto minore è il danno ambientale arrecato dalla nuova costruzione ,quanto più il nostro edificio è gradevole architettonicamente quanto minore è il danno urbanistico (si pensi alle lottizzazioni), le nuove costruzioni in altre parole devono migliorare la qualità urbana e l'ambiente naturale

Se si pensa alla costruzione di un quartiere residenziale da parte di un costruttore il compenso non dipende dal prodotto finito ma dal valore finale dell'immobile ovvero dai guadagni dell'appaltatore conseguenti alla vendita degli appartamenti per cui la qualità progettuale e le responsabilità hanno un ruolo determinante nel definire il compenso professionale poiché regolano le leggi di mercato aumentando la domanda ed i prezzi degli alloggi; dare per prodotto finito un edificio i cui appartamenti non si vendono hanno come conseguenza il fallimento del costruttore.

5- La responsabilità strutturale

*La progettazione strutturale negli anni 80-90 ha assunto sempre un ruolo di secondo piano rispetto alla progettazione architettonica , strutture progettate non in simbiosi con l'architettonico ma che si adeguano, con conseguenti violazioni delle norme antisismiche che hanno portato a danni rilevanti negli edifici causati dai recenti terremoti. La responsabilità strutturale ovvero fare in modo che in occasione di un evento sismico il nostro edificio non crolli , che non abbia danni strutturali ma soprattutto che non vi siano vittime è quella più importante e che andrebbe pagata di più. Oggi eseguire un calcolo strutturale di un edificio in cemento armato a tre piani attraverso un software di calcolo è molto semplice lo si esegue in pochi giorni per cui la progettazione strutturale ha poco valore ed è stata sempre pagata male. Le soluzioni strutturali in fase di progettazione che hanno come obiettivo la riduzione del danno strutturale e la salvaguardia della vita , rappresentano una precisa competenza dell'ingegnere strutturista che vanno remunerate in modo adeguato . Si pensi ad un calcolo in cemento armato eseguito in una settimana con 8 ore lavorative
compenso $5 \times 8 \times 75 = 3000$ euro*

Bisogna introdurre delle aliquote in funzione della riduzione del danno in occasione di un evento sismico :

- Rispetto delle normative NTC 2018 e relative istruzioni*
- Soluzioni strutturali adottate*
- Regolare esecuzione in cantiere*
- Qualità dei materiali utilizzati*

Molto spesso i professionisti ingegneri si trovano a dover progettare degli edifici su richiesta della committenza che non rispettano le norme antisismiche devono portare a compimento il loro lavoro per cui si vedono costretti a violare le leggi ; se la responsabilità non viene pagata o richiesta l'eventuale responsabilità del crollo o rovina della costruzione deve necessariamente ricadere sulla committenza il tecnico non deve essere perseguibile nè penalmente nè attraverso il codice civile.

6- La direzione e la contabilità dei lavori

La direzione dei lavori va pagata in base alle ore effettive di lavoro del tecnico in cantiere ; molto spesso i professionisti direttori dei lavori non si recano in cantiere a supervisionare i lavori poiché arrecano disagio o fastidio alle imprese ed agli operai. Al fine di assicurare la presenza del direttore dei lavori in cantiere per un certo numero di ore funzione della grandezza dell'opera e quindi della sua volumetria o superficie è opportuno che la direzione dei lavori venga pagata a tariffa oraria ad esempio 2 ore la settimana per un cantiere che ha una durata di 6 mesi

$$24 \times 2 \times 75 = 3600 \text{ euro}$$

Per la contabilità dei lavori vanno inserite delle aliquote percentuali di incentivo quando non viene superato il tetto di spesa , ovvero si rispetta o si riduce l'importo dei lavori senza lievitazione dei prezzi portando ad ultimazione l'opera ; la parcella del direttore dei lavori è più grande se fa gli interessi della committenza tutelando l'impresa ovvero riportando le corrette misurazioni di tutti i lavori eseguiti come da contratto di appalto nel rispetto dell'importo dei lavori.

7-Esempio di calcolo della parcella : confronto

Determiniamo la parcella professionale di una villetta a due piani avente una superficie di 120 mq per piano , con piano interrato garage il cui importo dei lavori è pari a 300.000 euro con le categorie di lavori così ripartite

<i>Descrizione</i>	<i>Importo euro</i>	<i>percentuali</i>
<i>Opere architettoniche</i>	<i>159000</i>	<i>53%</i>
<i>Opere in c.a.</i>	<i>78000</i>	<i>26%</i>
<i>Impianto riscaldamento</i>	<i>18000</i>	<i>6%</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>15000</i>	<i>5%</i>
<i>Sicurezza</i>	<i>30000</i>	<i>10%</i>

La parcella complessiva la determiniamo tramite un software per corrispettivi che

definisce un grado di complessità ed in funzione dell'importo dei lavori e delle relative prestazioni determina il compenso professionale che ammonta a circa 50000 euro

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI	Compensi Pattuiti (€)
PROGETTO AUTORIZZATIVO	16.798,23
ESECUZIONE DEI LAVORI	18.185,02
PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO E FASCICOLO DELL'OPERA	4.598,57
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE ESECUTIVA	9.580,35

Alle aliquote del Progetto autorizzativo sono state aggiunte anche quelle del progetto di fattibilità, in quanto non disponibile.

AMMONTARE COMPLESSIVO DEL COMPENSO €	49.162,17
--------------------------------------	-----------

Se valutiamo le ore lavorative

- progettazione
- esecuzione dei lavori

Progetto autorizzativo tariffa oraria 75 euro

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>120</i>		<i>9000</i>
<i>progetto architettonico</i>		<i>20</i>	<i>1800</i>
<i>Inserimento territoriale</i>		<i>10</i>	<i>900</i>
<i>Sostenibilità ambientale</i>		<i>10</i>	<i>900</i>
<i>Fonti rinnovabili di energia</i>		<i>10</i>	<i>900</i>
<i>Qualità grafico-progettuale</i>		<i>5</i>	<i>450</i>
		<i>totale</i>	<i>13950 euro</i>

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>40</i>		<i>3000</i>
<i>Soluzioni strutturali</i>		<i>20</i>	<i>600</i>
<i>Rispetto NTC</i>		<i>10</i>	<i>300</i>
		<i>Totale</i>	<i>3900 euro</i>

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>40</i>		<i>3000</i>
<i>Soluzioni impianti</i>		<i>20</i>	<i>600 euro</i>
		<i>totale</i>	<i>3600</i>

Totale importo progetto autorizzativo : 21450 euro

Direzione ed esecuzione dei lavori durata 200 gg
presenza del direttore dei lavori in cantiere 2 ore /5 giorni

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>80</i>		<i>6000</i>
<i>Contabilità e misure</i>	<i>60</i>		<i>4500</i>
<i>Rispetto del budget</i>		<i>30</i>	<i>3150</i>
<i>Qualità di realizzazione</i>		<i>30</i>	<i>3150</i>
		<i>Totale</i>	<i>16800 euro</i>

Sicurezza Piano di coordinamento

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>40</i>		<i>3000</i>
<i>Soluzioni sicurezza</i>		<i>20</i>	<i>600 euro</i>
		<i>Totale</i>	<i>3600 euro</i>

Sicurezza Coordinamento in fase di esecuzione
presenza in cantiere 2 ore /5 gg

	<i>ore di lavoro</i>	<i>Incrementi %</i>	<i>Importi</i>
<i>Lavoro effettivo</i>	<i>80</i>		<i>6000</i>
<i>Assenza di infortuni</i>		<i>70</i>	<i>4200 euro</i>
		<i>Totale</i>	<i>10200 euro</i>

Totale corrispettivo ≈ 52000 euro

8- La regolarità fiscale e l'assicurazione professionale

Questi compensi possono sembrare esorbitanti, ma se paragonati al costo della manodopera , al costo degli insegnanti o di altre categorie

35 euro /ora per una persona di colore che lavora in edilizia

50 euro/ora per insegnanti che fanno corsi di recupero

75 euro/ora per ingegneri

150 euro/ora per medici

100 euro/ora idraulici

70 euro/ora elettricisti

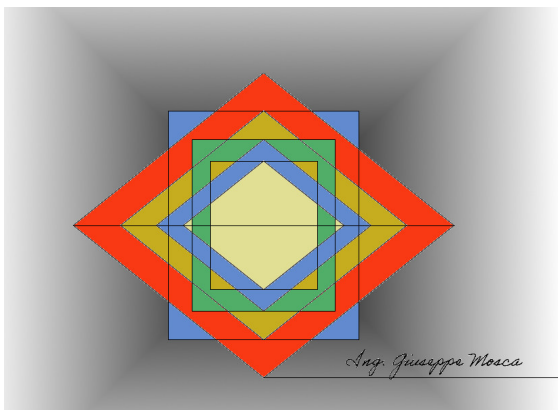
per non parlare delle tariffe orarie nel mondo del calcio della televisione del giornalismo che incrementano la disparità sociale ect tenendo presente i rischi che corre il professionista nel settore delle costruzioni sono dei compensi accettabili che rientrano nella normalità forse sono anche pagati meno rispetto ad altre categorie professionali. L'introduzione della tariffa oraria nella progettazione consente un differente regime fiscale soprattutto quando il committente è un ente pubblico o una azienda privata che alternativamente alla partita IVA può rilasciare in base al numero delle ore lavorative una certificazione unica professionale CUP come per i lavoratori dipendenti che per rapporti ai lavoro a tempo determinato percepiscono il CUD in modo che alla fonte vengano versate tasse (ritenuta di acconto) e contributi previdenziali INPS ed INARCASSA ; la partita IVA regola esclusivamente i rapporti di lavoro tra privati. L'assicurazione professionale è obbligatoria per i professionisti non si può firmare un progetto se non si è assicurati per tutelare il tecnico per eventuali errori di progettazione o violazione delle norme :a mio avviso l'assicurazione professionale è necessaria quando l'opera viene materialmente realizzata ovvero decorre dalla data del verbale di consegna dei lavori. Parlare di errori progettuali violazione delle norme urbanistiche per progetti non messi in cantiere e che sono in formato digitale mi sembra eccessivo un processo alle intenzioni alle idee per cui la polizza assicurativa dovrebbe essere richiesta al professionista quando viene ritirato il permesso di costruire all'ufficio tecnico comunale e si eseguono i lavori sia per il progettista che per il direttore dei lavori.

9-Conclusioni

Le parcelle professionali vanno vidimate dai rispettivi ordini professionali , con il nuovo calcolo del corrispettivo in base alla responsabilità e qualità progettuale dovrebbero essere gli stessi enti locali gli uffici tecnici comunali a stabilire la legittimità del compenso spettante al professionista che deve essere pagato dal committente altrimenti non viene rilasciato il permesso di costruire; vi sarebbe un doppio controllo sia da parte degli ordini che difendono il professionista che da parte degli uffici tecnici che tutelano gli interessi del comune della gente e della committenza.

La stima dei beni immobili

- 1- Introduzione*
- 2- La classe energetica e sismica del nostro edificio*
- 3- La stima di un edificio e di un alloggio*
- 4- La stima di un immobile da ristrutturare*
- 5- La stima di un area edificabile*
- 6- La stima di un fondo agricolo*
- 7- L'atto di compravendita*
- 8- Esempi di stima*
- 9- Conclusioni*
- 10- Appendice : schema di compromesso*



Ing. Giuseppe Mosca

A circular professional stamp of the Italian Order of Engineers (Ordine degli Ingegneri). The text "ORDINE DEGLI INGEGNERI" is around the top half, and "FEDERAZIONE ITALIANA" is around the bottom half. In the center, the name "ING. GIUSEPPE MOSCA" is written.

N.B. Mi scuso a priori di eventuali imprecisioni o errori che se segnalati controibuiscono al miglioramento degli appunti

1- Introduzione

La stima dei beni immobili nella società moderna assume sempre maggiore importanza tutti gli italiani nella loro vita hanno venduto o acquistato un immobile sia esso un appartamento o un terreno per cui diventa necessario conoscere il prezzo di mercato del nostro immobile sapere quanto costa o a quanti euro deve essere venduto per la nostra sicurezza economica. Le normative recenti per gli edifici hanno introdotto la certificazione energetica e la certificazione sismica da allegare all'atto di compravendita le quali influiscono notevolmente sul valore di mercato del nostro immobile. Accanto alla efficienza energetica ed alla sicurezza sismica andrebbero introdotti altri parametri che tengano conto della qualità urbana e sociale ovvero non solo di ambiente naturale ma di ambiente sociale ; il valore di un appartamento in un contesto urbano è strettamente legato alla qualità dell'ambiente sociale ovvero la vivibilità dell'ambiente le caratteristiche sociali ed economiche delle persone facenti parte di quel contesto urbano. Edifici con buone caratteristiche architettoniche moderni inseriti in un contesto sociale malsano hanno un valore di mercato molto più basso , per cui il valore degli immobili dipende molto dalla qualità dell'ambiente sociale. Si parla quindi di valore sociale ovvero di gruppi di persone che hanno a cuore l'ambiente sociale e valorizzano gli immobili ; basti pensare a ville nuove in campagna abbandonate che per questioni sociali perdono il loro valore o ancora ad edifici nuovi inseriti in contesti urbani dove vi è devianza microcriminalità emarginazione . E' opportuno stabilire un collegamento tra ambiente naturale ed ambiente sociale evitando scissioni o separazioni , ad architetture quartieri che si integrano perfettamente in contesti naturali devono corrispondere adeguati ambienti sociali , ovvero tutelare sia l'ambiente naturale che l'ambiente sociale. La certificazione da introdurre in un paese o quartiere è quella relativa al decoro urbano e sociale alla qualità e salubrità della vita dei suoi abitanti alla assenza di inquinamento acustico ovvero sulla salute sociale dei suoi abitanti che può influenzare notevolmente il prezzo di mercato degli immobili . Altro parametro di cui tener conto nei condomini è la tranquillità ovvero la assenza di soggetti molesti che con i loro comportamenti turbano il benessere abitativo e fanno diminuire notevolmente il valore di mercato di un appartamento con grave danno economico. Il benessere abitativo ovvero lo stare bene in casa e godere della propria abitazione che dipende oltre che dalla sicurezza sismica l'efficienza energetica la qualità degli impianti degli arredi e delle finiture ect anche dalla tranquillità condominiale e di quartiere dai messaggi trasmessi dalle tv e internet che possono alterare la tranquillità familiare ed abitativa. Il valore di un appartamento è strettamente connesso al benessere abitativo ovvero alla sensazione psicologica di piacere di goduria che si prova stando in casa. Altra certificazione è quella antincendio soprattutto per costruzioni in legno ovvero il nulla osta parere dei vigili del fuoco richiesto al momento del rilascio della abitabilità , che non è tanto funzione dei materiali impiegati e della sicurezza degli impianti ma della devianza e criminalità poiché gli incendi sono sempre dolosi dietro vi è la mano deviante dell'uomo per cui sono funzioni della qualità sociale. Peggiorare la qualità urbana e sociale per abbassare il costo delle abitazioni è una politica economica errata poiché vengono meno il benessere e la qualità abitativa che sono poi la funzione fondamentale di una casa.

2- La classe energetica e sismica del nostro edificio

-Classe energetica

Se acquistiamo un appartamento vi sono delle spese necessarie per la sua manutenzione ordinaria che vanno eseguite almeno ogni 5 anni e delle spese per gli impianti elettrico di riscaldamento condizionamento e per l'impianto telefonico. Un appartamento di 100 mq per una famiglia di 4-5 persone ha una spesa media annua per l'energia di circa 2000 euro che capitalizzata in 50 anni fornisce una somma di 100.000 euro pari alla metà del valore economico dell'appartamento . Risparmiare energia nelle nuove costruzioni ed in quelle esistenti diventa estremamente importante poiché avere un edificio ad energia zero nel quale non si spendono soldi per il riscaldamento e la illuminazione ci consente di far fronte alla rate del mutuo ; ovviamente aumenta il costo di costruzione di questi edifici e quindi anche il valore di mercato dell'immobile. Le normative degli ultimi 20 anni hanno imposto una classificazione energetica delle singole abitazioni in base al fabbisogno di energia annuo per mq

Le Classi Energetiche			Consumi di Kwh/mq	Consumo in Litri di Gasolio /mq
	A+	$\leq 0,40 EP_{gl,nren}$	$< 15 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 1,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$0,40 EP_{gl,nren} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,nren}$	$< 35 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 3,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$0,60 EP_{gl,nren} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,nren}$	$< 50 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$0,80 EP_{gl,nren} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,nren}$	$< 75 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 7,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$1,00 EP_{gl,nren} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,nren}$	$< 100 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 10 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$1,20 EP_{gl,nren} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,nren}$	$< 125 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 12,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$1,50 EP_{gl,nren} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,nren}$	$< 150 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 15 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$2,00 EP_{gl,nren} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,nren}$	$< 175 Kwh/mq \text{ annuo}$	$< 17,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$2,60 EP_{gl,nren} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,nren}$	$> 175 Kwh/mq \text{ annuo}$	$> 17,5 \text{ litri di gasolio /mq annuo}$
$3,50 EP_{gl,nren} <$	Classe G	$> 3,50 EP_{gl,nren}$		

In classe A+ si ha un fabbisogno di energia pari a 15 Kwh/mq anno , l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ è minore di 0,80 ;tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva ($EP_{H,nren}$ ed $EP_{C,nren}$) per la produzione di acqua calda sanitaria ($EP_{W,nren}$), per la ventilazione ($EP_{V,nren}$) e, nel caso del settore non residenziale, per l'illuminazione artificiale ($EP_{L,nren}$) e il trasporto di persone o cose ($EP_{T,nren}$). Pertanto esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell'edificio in esame ed è espresso in Kwh/mq anno .E' evidente che per le nuove abitazioni devono essere garantite delle fonti alternative di energia rinnovabile quali impianti eolici fotovoltaici o geotermia. Se vogliamo determinare in maniera indiretta l'incidenza dell'efficienza energetica nella determinazione del valore di mercato di un immobile, è possibile farlo attraverso una stima degli oneri necessari alla trasformazione al fine di rendere comparabili immobili con caratteristiche fisiche diverse ricadenti nel medesimo segmento di mercato

-costi necessari all'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica comportante più elevata classe energetica;

-l'attualizzazione della monetizzazione del risparmio energetico e/o dei maggiori utili generati dall'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica nel corso della sua vita utile.

Il prezzo marginale della caratteristica costituita dall'efficienza energetica rappresenta la variazione di prezzo totale corrispondente all'incremento di una classe energetica. La determinazione di tale prezzo marginale si basa pertanto sulla valutazione degli interventi che consentono la variazione unitaria di una classe energetica.

La scelta del criterio è funzione anche della possibilità di realizzare interventi che consentano il miglioramento dell'efficienza energetica. Laddove l'incremento della classe energetica possa avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, ad esempio:

- involucro edilizio (cappotto, sostituzione di infissi, schermature solari, ecc.);*
- impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;*
- building automation;*
- adeguamento dei processi produttivi;*

una possibile formula per determinare il prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica in base al costo di costruzione deprezzato dell'intervento è la seguente:

$$P_{CE} = \sum C_{CEi} * (1 - t_i / n_i)$$

P_{CE} prezzo marginale della caratteristica energetica

C_{CEi} il costo di realizzazione di ogni singolo intervento di miglioramento energetico

t_i la vetustà del singolo intervento di miglioramento energetico

n_i la vita del singolo intervento

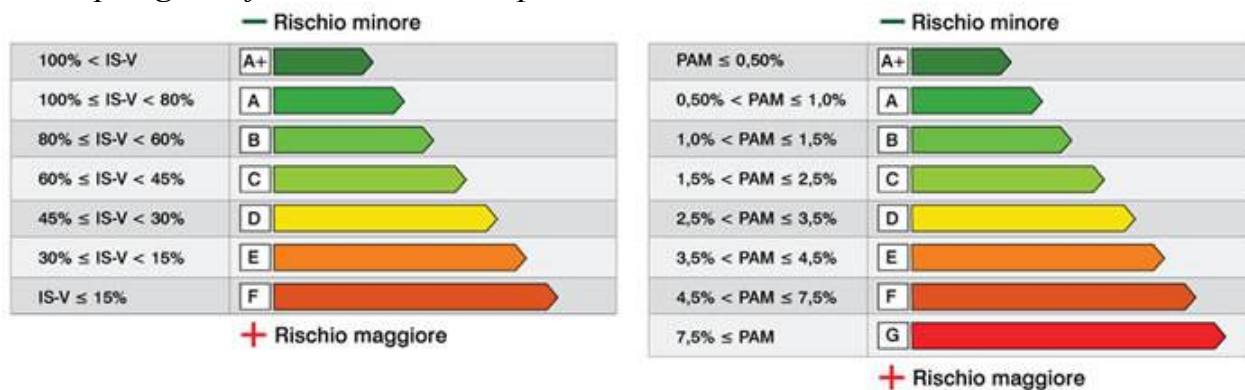
Laddove invece l'incremento della classe energetica non può avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, è possibile determinare il prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica in base all'attualizzazione della monetizzazione del risparmio energetico e/o dei maggiori utili generati dall'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica nel corso della sua vita utile.

Mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) è possibile rilevare, per ogni classe energetica, il fabbisogno ed il relativo costo dell'energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione estiva ed invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e, nel caso di immobili di natura non residenziale, per l'illuminazione artificiale e per il trasporto di persone o cose.

-Classe sismica

La sicurezza sismica del nostro edificio è importante non solo per la limitazione dei danni strutturali che esigono una riparazione ma anche per la salvaguardia della vita delle persone e dei conseguenti disagi derivanti da un terremoto. Una casa che in occasione di un evento sismico collassa ha un valore di mercato molto basso, un'abitazione che invece non subisce danni ha un valore di mercato più elevato; ci riproponiamo di valutare la incidenza della efficienza sismica sul valore di mercato di un'abitazione. Le recenti normative italiane hanno introdotto delle classi di rischio si-

smico per gli edifici basate su due parametri



- ♦ PAM perdita annuale media attesa che tiene conto delle perdite economiche associate agli elementi strutturali e non strutturali riferite al costo di ricostruzione del nostro edificio ;
- ♦ IS-V indice di sicurezza della struttura definito come rapporto tra l'accelerazione di picco al suolo PGA che determina il raggiungimento della salvaguardia della vita , e la PGA delle NTC 2018

La classe di rischio di una singola unità immobiliare coincide con la classe di rischio dell'intero edificio. L'attribuzione della classe di rischio può avvenire tramite un metodo convenzionale ed un metodo semplificato.

Il PAM può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti da eventi sismici che si manifesteranno durante la vita della costruzione, e può essere valutato come l'area sottesa dalla curva rappresentante le perdite economiche dirette , in funzione della frequenza media annua di superamento (inverso del periodo di ritorno) ; minore è l'area sottesa dalla curva minore sarà il PAM.

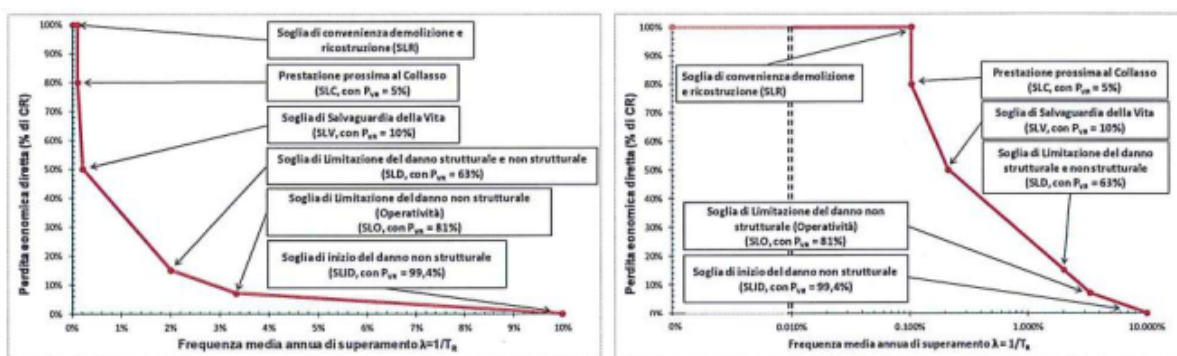


Figura 1— Andamento della curva che individua il PAM, riferito a una costruzione con vita nominale 50 anni e appartenente alla classe d'uso II. Nell'immagine a destra, per meglio individuare i punti prossimi all'asse delle ordinate, le ascisse sono in scala logaritmica.

Tramite il PAM e ISV determiniamo 2 classi di rischio , la classe di rischio da attribuire al nostro edificio è la più alta tra le due. L'indice PAM definendo la perdita economica è indicativo della incidenza della resilienza sul valore di mercato dell'immobile. In alternativa la valutazione degli oneri necessari per l'innalzamento delle caratteristiche di resilienza mediante adeguamento al corrente standard normativo ovvero per la “messa in sicurezza” degli immobili ai fini della prevenzione degli effetti delle calamità naturali può essere effettuata individuando gli specifici prezzi

marginali tenuto conto dei costi rivenienti dai possibili danni che possono essere determinati dalle calamità naturali. I prezzi marginali sono altresì funzione della probabilità dei danni che possono essere subiti dall'immobile

$$P(\text{mar sic}) = f(P_{ve}, V_{uln}, V_U, C_{OSic})$$

P(mar sic) , prezzo marginale della caratteristica messa in sicurezza

f funzione

P_{ve} probabilità di verifica dell'evento/rischiosità del territorio

V_{uln} grado di vulnerabilità dell'immobile

V_U vita utile intervento

C_{OSic} costi ordinari per la messa in sicurezza

Risultano evidenti i vantaggi economici derivanti dall'Ecobonus il Sisma Bonus e SuperBonus 110% , lavori eseguiti con detrazioni fiscali mediante i quali si ottengono risparmi energetici con salto di classe quantificabili economicamente, ed almeno un salto di classe di rischio sismico che aumentano il valore di mercato delle abitazioni.

3- La stima di un edificio e di un alloggio

Il valore di mercato di un immobile in genere di un edificio viene determinato dalla sommatoria dei prezzi di porzioni di immobile aventi la stessa funzione

$$V = \sum P_J * D_J$$

P_J prezzo unitario delle porzioni di immobile aventi la stessa funzione

D_J Superficie della porzione di immobile

Di	Pi da stime sintetiche	DixPi
D1 = 200 mq (alloggio)	Prezzo medio/mq Alloggi =1250	250000 €
D2 = 250 (uffici)	Prezzo medio mq uffici = 1500	375000 €
D3 = 50 mq (box)	Prezzo medio mq box = 250	12500 €
D4 = 600 mq (giardino)	Costo medio mq verde attr = 100	60000 €
D5 = 60 mq (patio)	Costo medio mq patio = 200	120000 €
		TOTALE = 817500 €

Il problema fondamentale è la determinazione del prezzo medio della funzione per la quale risulta conveniente rivolgersi all'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate che per il comune di Castel di Sangro nel centro abitato fornisce i seguenti

valori del prezzo a mq:

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1250	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	620	880	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	900	1150	L	2,7	4	L
Posti auto coperti	NORMALE	870	1050	L	2	2,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	770	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	3,1	4,6	L

Un appartamento ha una unica funzione che è quella residenziale , il valore di mercato a mq compreso tra 1000÷1450 euro al mq; la stima del valore di mercato la eseguiamo per punti di merito .

Gli immobili differiscono per alcune caratteristiche significative e non è possibile esprimere attraverso parametri di prezzo unitario (come per la stima per valori tipici) queste caratteristiche. Si possono determinare dei coefficienti correttivi detti punti di merito del prezzo/mq medio in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato V_x si determinerà come prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito K_i :

Esempi di punti di merito		Caratteri ambientali		Età	
Panoramicità, orientamento		Ottimi	1,05	5 anni	1,00
Ottima	1,00	Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90
Media	0,95	Medioeri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80
Scadente	0,90	Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70
Obsolescenza fisica		Tipologia		Caratteri tecnologici	
Normale	1,00	Villa	2,00	Ottimi	1,00
Mediocre	0,80	Fabbricato civile	1,25	Buoni	0,90
Scadente	0,60	Fabbricato economico	1,05	Medioeri	0,80
		Fabbricato popolare	0,80	Scadenti	0,70
		Fabbricato rurale	0,70	Posizione	
		Villino	1,40	Periferia	1,00
				Semiperiferia	1,20
				Centro	1,40
				Zona Degradata	0,90

$$V_x = V_{\text{medio}} \times \prod_{i=1}^n K_i$$

Questi primi punti di merito si riferiscono alle caratteristiche intrinseche dell'alloggio alla sua posizione ed alle caratteristiche ambientali; andrebbero introdotti anche dei punti di merito che tengano conto delle caratteristiche dell'ambiente sociale

Caratteri sociali	
Ottimi	1,20
Buoni	1,10
Mediocri	0,95
Scadenti	0,85

e del condominio

<i>Caratteri condominiali</i>	
<i>Ottimi</i>	<i>1,20</i>
<i>Buoni</i>	<i>1,10</i>
<i>Mediocri</i>	<i>0,95</i>
<i>Scadenti</i>	<i>0,85</i>

Altri punti di merito riguardano gli impianti

<i>Caratteristiche funzionali Impianti</i>			
<i>Impianto</i>	<i>Casi speciali</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
<i>Elettrico</i>		<i>1</i>	<i>0,988</i>
<i>Fotovoltaico</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
<i>Eolico</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
<i>Gas</i>		<i>1</i>	<i>0,992</i>
<i>Riscaldamento</i>	<i>autonomo</i>	<i>1</i>	<i>0,984</i>
<i>Riscaldamento</i>	<i>centralizzato</i>	<i>1,02</i>	<i>1</i>
<i>Telefonico</i>		<i>1,02</i>	<i>1</i>
<i>Citofonico</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Condizionamento</i>		<i>1,02</i>	<i>1</i>
<i>Raffrescamento</i>		<i>1,02</i>	<i>1</i>
<i>Ascensore</i>		<i>1,05</i>	<i>0,984</i>

Le decorazioni delle facciate , le caratteristiche di conservazione dell'edificio ect ci limitiamo a riportare i punti di merito più significativi, esempi di stima li riportiamo nel paragrafo 8 . Accanto a questi parametri bisogna tener conto dell'aumento del valore dell'appartamento conseguenza della certificazione energetica e della classe di rischio sismico. Nel comune di Castel di Sangro la classe energetica media degli edifici è compresa tra la D e la G , per cui avendo a disposizione l'attestato di prestazione energetica APE del nostro appartamento conosciamo il risparmio energetico. Se la classe energetica del nostro appartamento è la C , mentre la classe energetica media è la F , il risparmio annuo è circa

$$140kwh/mq-70/kw/mq = 70 kwh/mq \text{ per anno}$$

per cui possiamo quantificare l'energia risparmiata durante la vita nominale di 50

anni per un appartamento di 75 mq

$E = 70 \cdot 50 \cdot 75 = 262500 \text{ kwh}$, il costo di 1 kw è circa 5 centesimi al quale corrispondono ≈ 13000 euro .

A tale costo vanno aggiunte le eventuali spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica quali cappotto termico sostituzione infissi e caldaia.

Per la classe di rischio sismico si individua una classe media di tutto il patrimonio edilizio territoriale alla quale fare riferimento , con il PAM nel corso degli anni si ha un deprezzamento del nostro immobile stabilito in percentuale dalla classe di rischio attribuita.

Classe C $1,5\% < \text{PAM} < 2,5\%$

al quale corrisponde una diminuzione del valore di mercato dell'immobile durante la intera vita nominale.

Se la classe media di riferimento è la E con PAM pari al 4% ed il nostro edificio ha un PAM pari al 2% si ha un incremento del valore durante la vita 25 anni tempo occorrente per una manutenzione strutturale a discrezione dell'estimatore pari a

$\Delta V = 0,02 \cdot 25 \cdot 1400 = 700$ euro ovvero il costo del nostro appartamento dovrebbe aumentare passando da 1400 euro a 2100 euro .

E' evidente la differenza tra il valore di mercato di immobili sicuri sismicamente in classe A ed immobili altamente vulnerabili in classe G che è poi ciò che si richiede ad un edificio la resilienza contro i terremoti ; l'incremento considerevole di valore rappresenta un interessante incentivo al rispetto delle NTC 2018.

4- La stima di un immobile da ristrutturare

Immaginiamo di avere nel centro storico un magazzino con struttura portante in muratura , in accordo con le norme urbanistiche si vuole cambiare la destinazione d'uso e realizzare un alloggio , per cui si vuol determinare il valore di mercato dell'immobile che è pari al valore di trasformazione

$$V = V_A - C$$

C = costi della ristrutturazione necessari alla trasformazione

$$V_A = 1200 * S \text{ valore di mercato alloggio ; } S = 70 \text{ mq}$$

Costi per la ristrutturazione

- Parcella progettazione*
- Costo dei lavori per ristrutturazione*
- Margine di guadagno impresa di costruzione 25%*

Il costo dei lavori di ristrutturazione è circa 350 euro a mq

$$C = 350 \times 70 \times (1 + 0,15 + 0,25) = 34300 \approx 35000 \text{ euro}$$

Il valore di mercato dell'alloggio ristrutturato $V_A \approx 85000$ euro

Il valore $V_T = 50000$ euro rappresenta il valore di mercato del magazzino da ristrutturare. E' evidente che l'alloggio ristrutturato una volta messo in vendita avrà un valore di mercato maggiore tenendo presente il miglioramento della classe energetica e di rischio sismico nonché i punti di merito quindi vi è nella compravendita anche la convenienza economica dell'acquirente.

5- La stima di un area edificabile

Il massimo prezzo accordabile da un compratore ad un area edificabile è quello che permette allo stesso di edificare e perseguire un utile al netto dei costi attraverso la vendita degli immobili edificati. Quindi, in assenza della possibilità di stimare il valore di un area attraverso una stima sintetica, si può determinare analiticamente a "valore di trasformazione" il valore di mercato dell'area.

Un lotto di circa 1000 mq dove è possibile realizzare una volumetria di 750 mc con due appartamenti ed una cantinola o autorimessa della superficie ciascuno di 100 mq, hanno un valore di mercato pari a

$$V = 2 \times 100 \times 1600 + 100 \times 1000 = 420000 \text{ euro}$$

Il valore di trasformazione $V_T = V - C$

Costi di costruzione

- Parcella progettazione 10%
- Costo dei lavori di costruzione C_C
- Margine di guadagno impresa di costruzione 20%

il costo di costruzione può essere stimato in 1000 euro /mq per la residenza e 700 per l'autorimessa, in alternativa facendo riferimento al costo di costruzione pari a 350 euro/mc

$$C = 750 \times 350 = 262500 \text{ euro}$$

$$C_C = 2 \times 100 \times 1000 + 100 \times 700 = 270000 \text{ euro}$$

Consideriamo un costo di costruzione di 270000 euro

$$C = 270000 \times (1 + 0,10 + 0,20) = 351000 \text{ euro}$$

Il valore di mercato del terreno edificabile è circa 70000 euro : 70 euro al mq E' evi-

dente che il valore di mercato degli alloggi di nuova costruzione è molto maggiore soprattutto se l'edificio è NZEB e nella classe di rischio sismico minore il prezzo a mq si aggira intorno a 2000÷2500 euro/mq, vi sono quindi nell'acquisto dell'area edificabile degli innegabili vantaggi da parte del costruttore che poi mette in vendita gli alloggi

$$V = 2 \cdot 100 \cdot 2400 + 100 \cdot 1000 = 580000 \text{ euro}$$

6- La stima di un fondo agricolo

I fondi agricoli sono beni complessi, composti da caratteristiche di differente natura. Gli aspetti economici da considerare per una stima del valore di fondi agricoli sono:

Dimensione dell'appezzamento,
Ordinamento produttivo,
Capitali immobilizzati

La dimensione dell'appezzamento è varia. Si va da terreni così piccoli da non poter essere definiti unità produttive a terreni più grandi che possono essere ritenuti unità autonome. L'Unione Europea distingue 5 classi di Superficie Agricola Utilizzata:

- Fino a 5 Ha
- da 5 Ha a 10 Ha
- da 10 Ha a 20 Ha
- da 20 Ha a 50 Ha
- oltre 50 Ha

Ordinamento produttivo

Viene valutato attraverso una serie di parametri economici: Reddito Lordo, prodotto netto, Ore di manodopera a Ha per anno, ecc. L'Unione Europea distingue tre differenti tipologie di ordinamento produttivo:

- Erbaceo
- Arboreo
- Foraggiero-Zootecnico

Esiste infine una classificazione che tiene conto della tipologia di impresa (capitalistica o coltivatrice, a conduzione familiare, di proprietà, affittuaria ecc.)

La stima la eseguiamo attraverso il valore di rendimento attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario maturata sul fondo agricolo ovvero la produzione epurata di tutte le spese. Oggi ai terreni agricoli si dà anche un valore di trasformazione dovuta alla possibilità di installare su di essi dei pannelli fotovoltaici o pale eoliche ovvero la possibilità di produrre energia elettrica quindi ad essi non si associa esclusivamente il reddito agrario ma anche un reddito energetico. Supponiamo di

avere un fondo agricolo della superficie di circa 5000 mq sul quale pratichiamo l'agrivoltaico ovvero oltre la coltivazione installiamo circa 1000 mq di pannelli fotovoltaici. La agenzia delle entrate per Castel di Sangro fornisce in funzione della coltura praticata sul terreno il valore a mq ad esempio per un seminativo arborato si ha un valore per ettaro di circa 6590 euro relativo all'anno 2011 , il valore corrente è di 2÷3 euro a mq.

Il valore di trasformazione associato alla installazione fotovoltaica

$$V_T = P - C$$

P produzione di energia per 50 anni

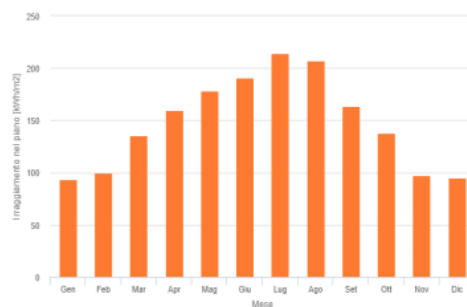
C costi impianto fotovoltaico

La potenza di picco dell'impianto è circa $P = 1000/1,5 \cdot 300 = 200 \text{ kwp}$ al quale nel comune di Castel di Sangro corrisponde una produzione di energia elettrica annua di

Energia prodotta dal sistema FV fisso:



Irraggiamento mensile sul piano fisso:



Energia FV ed irraggiamento mensile

Mese	E_m	H(i)_m	SD_m
Gennaio	15835.193.7	3672.5	
Febbraio	16731.699.8	3723.5	
Marzo	22134.1135.2	4608.4	
Aprile	25190.9159.4	2375.1	
Maggio	27801.6178.6	3162.4	
Giugno	28850.0190.9	1817.7	
Luglio	31850.3214.1	1550.5	
Agosto	31010.5207.4	2095.7	
Settembre	25311.2163.4	1798.4	
Ottobre	22014.4137.9	3215.1	
Novembre	16022.497.1	3113.5	
Dicembre	15984.594.6	3311.2	

E_m : Media mensile del rendimento energetico dal sistema definito [kWh].

$H(i)_m$: Media mensile di irraggiamento al metro quadro sui moduli del sistem scelto [kWh/m²].

SD_m : Variazione standard del rendimento mensile di anno in anno [kWh].

Il costo complessivo dell'impianto è circa 200000 euro ;

La produzione di energia in un anno $278000 \cdot 0,03 = 8340$ euro.

Abbiamo ipotizzato che l'Enel acquisti la nostra energia a 3 cc

La spesa di impianto va ammortizzata in 50 anni vita nominale dell'impianto tenendo conto dei tassi di interesse fisso del 5% la rata annua è di circa 4200 euro

Il valore di mercato del nostro fondo agricolo

$$V = V_A + V_E = 10000 + 4140 = 14140 \text{ euro ovvero circa } 3 \text{ euro/mq}$$

7- L'atto di compravendita

Ogni volta che dobbiamo vendere o acquistare un immobile sia esso una casa o un terreno è necessario un accordo preliminare tra le parti che richiede la forma scritta **“il compromesso”** dove previa versamento di caparra si stabilisce il prezzo dell'immobile il giorno in cui recarsi dal notaio per l'atto notarile **“ROGITO”** e portare a termine il trasferimento della proprietà. Riportiamo un fac simile di atto notarile

ATTO DI COMPRAVENDITA D'IMMOBILE

L'anno, il giorno del mese di, nel mio studio sito in nella via n., dinanzi a me Dott....., Notaio in , iscritto nel Collegio Notarile di, senza la presenza dei testimoni, alla quale le parti sotto indicate, di pieno accordo tra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi il sig....., nato a il, codice fiscale, residente in nella via n., il sig., nato a il, codice fiscale, residente in nella via n., e la sig.ra, nata a il , codice fiscale, residente in nella via n.
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

1) Il sig.dichiara di cedere e vendere, come con il presente atto cede e vende ai coniugi e , che acquistano in regime di comunione legale, per se stessi, propri eredi e successori, l'appartamento, ad uso abitazione, sito nel Comune di alla via n., piano, interno , vani , distinto in Catasto a, di proprietà esclusiva del venditore. Alla porzione immobiliare in contratto segue e compete ed è compresa nella presente vendita, la porzione quota di comproprietà, in ragione di millesimi , delle parti comuni condominiali.
2) Il prezzo è convenuto ed accettato in complessivi €.....(.....). Di detta somma la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente €(.....) mediante Per i residui €.....(.....) la parte venditrice delega e accolla alla parte acquirente, che accetta di pagarle, in suo nome, conto e vece e alle convenute scadenze alla Banca , quale residuo ammontare ad oggi della quota di originari € del mutuo n. concesso dal con atto, n. di repertorio, a rogito del dott. Notaio in, garantito ipotecariamente sull'immobile in contratto con iscrizione accesa alla Conservatoria dei registri immobiliari di.....in data n.

;

quanto ad € mediante; quanto ad €, mediante e quanto ad € mediante accollo del predetto mutuo contratto dalla parte venditrice con la Banca;

b) che si sono avvalsi delle prestazioni della Società di Mediazione, con sede legale in nella via n., partita I.V.A. n., iscritta al ruolo dei mediatori presso la C.C.I.A.A. di al n., il cui legale rappresentante è il dott. nato a il, iscritto al ruolo di agenti di affari presso la C.C.I.A.A. di al n., cui hanno pagato per la mediazione: quanto alla parte venditrice l'importo di € comprensivo di I.V.A. Mediante; quanto alla parte acquirente l'importo di € comprensivo di I.V.A. mediante

3) Quanto in contratto è compravenduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza, fisso, infisso, comunione, servitù attiva, passiva, apparente o non, anche derivante dall'appartenenza del venduto a stabile in condominio come posseduto dalla parte venditrice ed alla stessa pervenuto.

La parte venditrice dichiara che quanto in contratto le pervenne per acquisto fattone con atto, n. di repertorio, a rogito del dott. Notaio in, registrato a in data al n., serie, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di in data al n. Detto atto la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettarlo, con quanto ivi richiamato.

4) La proprietà, il possesso e il materiale godimento di quanto in contratto si trasferiscono alla parte acquirente da oggi in forza del presente atto, onde da oggi in avanti saranno a favore ed a carico della parte acquirente stessa le rendite e gli oneri relativi, salvi tra le parti i debiti congruagli.

(La consegna dell'immobile all'acquirente avviene contestualmente alla firma del presente contratto mediante la consegna delle chiavi). (Oppure: Si dà atto che l'immobile è già nella disponibilità dell'acquirente in forza di contratto di locazione o di comodato o di usufrutto o di abitazione o di uso stipulato in data).

5) La parte venditrice presta garanzia da evizioni ai sensi di legge e dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, in sua libera disponibilità, libero da pesi, oneri privilegi anche fiscali, che non sia quello a garanzia delle imposte eventualmente dovute in dipendenza del presente trasferimento, da trascrizioni e servitù che non siano quelle portate o richiamate dal titolo di provenienza o quanto sia derivante dall'appartenenza del venduto a stabile in condominio, nonché a iscrizioni, fatta eccezione per l'iscrizione già citata al precedente punto 2), che garantisce la quota di mutuo accollata in pagamento alla parte acquirente; il tutto anche con riferimento al periodo di mancato aggiornamento dei Registri Immobiliari di

6) La parte acquirente si dichiara edotta delle norme del regolamento di condominio e delle annesse tabelle di ripartizione della proprietà delle parti comuni e delle spese dello stabile di cui fa parte il venduto e si obbliga a rispettarle in ogni loro parte per sé, successori ed aventi causa, anche quali vere e proprie servitù efficienti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono.

7) La parte venditrice consegna alla parte acquirente la dichiarazione di corretta esecuzione dell'impianto del gas eseguita da in data, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico eseguita da in data e la certificazione energetica eseguita da in data di cui dà atto di aver ricevuto la relativa documentazione e le informazioni in conformità a quanto dispone l'art. 13 del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28.

8) Agli effetti della registrazione del presente atto e degli altri effetti fiscali le parti contraenti dichiarano di essere di cittadinanza italiana e che tra esse non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta.

9) Le imposte e tasse del presente atto e dipendenti da esso vengono poste a carico della parte acquirente che le accetta.

10) Agli effetti della legge 19.5.1975, n. 151 il venditore dichiara di essere coniugato con la sig.ra, nata a il (codice fiscale), e di avere, con atto, n. di Repertorio ai rogiti del dott., Notaio in, scelto il regime patrimoniale di cui all'art. 228, comma 15, della legge 19.5.1975, n. 151, della separazione dei beni, mentre i compratori dichiarano di aver

contratto matrimonio con effetti civili anteriormente alla data di entrata in vigore di detta legge e che il regime patrimoniale della loro famiglia è quello della comunione dei beni.

11) Agli effetti della legge 28.2.1985, n. 47 il sig. dichiara che il suddetto immobile è stato costruito secondo le prescrizioni con le modalità di cui alla licenza edilizia n. rilasciata il dal Comune di ed è stato dichiarato abitabile a decorrere dal come da certificato del predetto Comune in data

Il sig. dichiara, inoltre, che non ricorrono le condizioni per la richiesta di sanatoria edilizia, né sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 28.2.1985, n. 47. Ai sensi e agli effetti dell'art. 3, comma 3-ter del D.L. 27 aprile 1990, n. 90 convertito nella legge 26 giugno 1990, n. 165 viene allegata al presente atto la dichiarazione, resa dal venditore, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 relativa alla denuncia del reddito fondiario dell'immobile sopra indicato.

Le parti chiedono l'applicazione al presente atto delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 1, quinto periodo della tariffa, parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e all'uopo dichiarano che con il presente atto è stata trasferita porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. La parte venditrice dichiara altresì di non aver effettuato la presente vendita nell'esercizio di impresa arte o professione. Gli acquirenti, infine, consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per chi rilascia dichiarazioni mendaci, dichiarano di essere residenti in, ma di volere entrambi trasferire la propria residenza nel Comune di entro 18 mesi dalla data odierna e di non essere titolari esclusivi o in comunione tra loro di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune nel quale si trova la porzione immobiliare trasferita con il presente atto; di non essere titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalle stesse parti acquirenti con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 ovvero con le precedenti agevolazioni nello stesso richiamate. La parte acquirente dichiara di essere edotta circa le sanzioni previste dalla vigente normativa in caso di cessione della porzione immobiliare acquistata con il presente atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in, ove sopra, che viene firmato, infine, essendo le ore e minuti, dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane.

Consta l'atto di fogli, parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione.

Firma dei comparenti

Firma del Notaio

8- Esempi di stima

-Appartamento 100 mq nuova costruzione edificio NZEB classe energetica A4 e classe di rischio sismico A+

-Appartamento 100 mq costruzione esistente classe energetica F , classe di rischio sismico F

-Appartamento 100 mq con Super Bonus 110% doppio salto di classe energetica C e una classe di rischio sismico E

Con queste stime si vogliono evidenziare gli incrementi di valore di mercato conseguenti al risparmio energetico ed alla sicurezza sismica;

Alloggio al primo piano in condominio

- Ingresso 8 mq
- Tinello 12 mq
- Soggiorno 16 mq
- Letto 10 mq
- Letto 10 mq
- Letto grande 15 mq
- Bagno 6 mq
- Ripostiglio 5 mq
- Disimpegno 8 mq
- Balcone 10 mq totale 100 mq

Il valore di base stabilito dall'agenzia delle entrate è circa 1400 euro al mq

La classe energetica media F 140 Kwh/mq per anno

La classe di rischio sismico media F PAM = 5%

1- -Appartamento 100 mq classe energetica A4 e classe di rischio sismico A+

Valore medio dei punti di merito K

Esempi di punti di merito		Caratteri ambientali		Età	
		Ottimi	1,05	5 anni	1,00
		Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90
		Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80
		Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70
Panoramicità, orientamento		Tipologia		Caratteri tecnologici	
Ottima	1,00	Villa	2,00	Ottimi	1,00
Media	0,95	Fabbricato civile	1,25	Buoni	0,90
Scadente	0,90	Fabbricato economico	1,05	Mediocri	0,80
Obsolescenza fisica		Fabbricato rurale	0,70	Scadenti	0,70
Normale	1,00	Villino	1,40	Posizione	
Mediocre	0,80			Periferia	1,00
Scadente	0,60			Semiperiferia	1,20
				Centro	1,40
				Zona Degradata	0,90

$$V_x = V_{\text{medio}} \times \prod_{i=1}^n K_i$$

Caratteri ambientali buoni $K = 1$
Orientamento Medio $K = 0,95$
Obsolescenza Normale $K = 1$
Tipologia Fabbricato civile $K = 1,25$
Età 5 anni $K = 1$
Caratteri tecnologici Ottimi $K = 1$
Posizione Semiperiferia $K = 1,2$

$$V = 1400 * 1,057 = 1479 \text{ euro/mq}$$

Risparmio energetico

Classe energetica 10 Kwh/mq per anno
Classe di riferimento 140 Kwh/mq per anno

$$\text{Risparmio energia } (140-10) * C_E * V_n = 325 \text{ euro/mq}$$

V_n vita nominale 50 anni
*C_E * costo energia 5 cc*

Incremento di valore per sicurezza sismica

Classe sismica A+ PAM 0,5%
Classe di riferimento PAM 5%

$$\text{Incremento } 4,5\% * 1479 * V_U \approx 650 \text{ euro}$$

V_U vita utile la si assume pari a 10 anni periodo di tempo in cui cessa la responsabilità civile e penale del costruttore e del progettista per danni a persone o cose.

$$\text{Prezzo a mq alloggio } V = 1479 + 325 + 650 = 2454 \text{ euro/mq}$$

2-Appartamento 100 mq classe energetica F , classe di rischio sismico F

Caratteri ambientali buoni $K = 1$
Orientamento Medio $K = 0,95$
Obsolescenza Normale $K = 1$
Tipologia Fabbricato civile $K = 1,25$
Età tra 20 e 50 anni $K = 0,8$
Caratteri tecnologici Ottimi $K = 1$
Posizione centro $K = 1,4$

$$V = 1400 * 1,057 = 1479 \text{ euro/mq}$$

3-Appartamento 100 mq con Super Bonus 110% doppio salto di classe energetica C e una classe di rischio sismico E

Caratteri ambientali buoni $K=1$

Orientamento Medio $K=0,95$

Obsolescenza Normale $K=1$

Tipologia Fabbricato civile $K=1,25$

Età tra 20 e 50 anni $K=0,8$

Caratteri tecnologici Ottimi $K=1$

Posizione centro $K=1,4$

$$V = 1400 * 1,057 = 1479 \text{ euro/mq}$$

Risparmio energetico

Classe energetica 70 Kwh/mq per anno

Classe di riferimento 140 Kwh/mq per anno

$$\text{Risparmio energia } (140-70) * C_E * V_n = 175 \text{ euro/mq}$$

V_n vita nominale 50 anni

*C_E * costo energia 5 cc*

Incremento di valore per sicurezza sismica

Classe sismica E PAM 4 %

Classe di riferimento PAM 5%

$$\text{Incremento } 1\% * 1479 * V_U \approx 148 \text{ euro}$$

V_U vita utile la si assume pari a 10 anni periodo di tempo in cui cessa la responsabilità civile e penale del costruttore e del progettista per danni a persone o cose. Le spese sostenute per gli interventi di adeguamento sismico ed energetico poiché cedute come crediti di imposta e detraibili dalle tasse non contribuiscono all'incremento di valore dell'immobile.

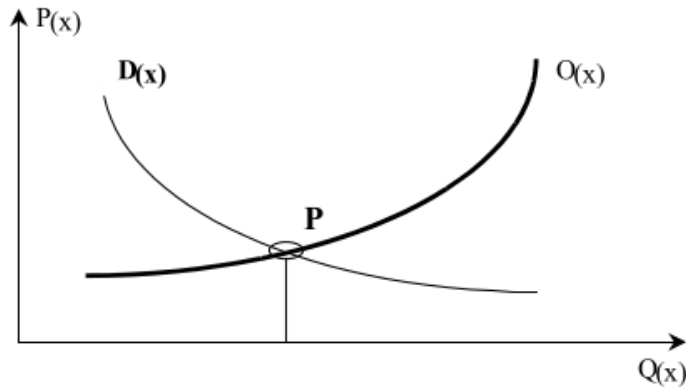
$$\text{Prezzo a mq alloggio } V = 1479 + 175 + 148 \approx 1800 \text{ euro/mq}$$

<i>ALLOGGIO 100 mq</i>	<i>prezzo/mq</i>	<i>Valore $\approx$</i>
<i>NZEB NTC 2018</i>	<i>2454</i>	<i>250000 euro</i>
<i>Esistente</i>	<i>1479</i>	<i>150000 euro</i>
<i>Super bonus 110%</i>	<i>1800</i>	<i>180000 euro</i>

N.B. Le stime sono riferite al mio comune di residenza Castel di Sangro

9- Conclusioni

Come già affermato nella introduzione il valore di mercato degli immobili dipende dall'ambiente sociale e segue la legge della domanda e dell'offerta dove il prezzo rappresenta il punto di intersezione delle due curve : equilibrio di mercato



Le tendenze attuali sono quelle di rendere accessibili gli alloggi a tutti ed in profonda crisi edilizia ed economica si ha come obiettivo la diminuzione del valore di mercato dei beni immobili peggiorando l'ambiente sociale riducendo la domanda di abitazioni. La casa rappresenta un bene primario per l'essere umano nella piramide di Maslow rappresenta un bene fisiologico dove svolgere le normali funzioni quali dormire mangiare riposare proteggersi ect poiché la salute delle persone dipende dal benessere abitativo e dalla qualità abitativa. Il peggioramento dell'ambiente sociale e quindi il deprezzamento delle abitazioni comporta un decadimento della qualità abitativa con peggioramento della salute fisica e mentale delle persone. Comprare una casa un immobile ad un "prezzo giusto ed equo" contribuisce oltre che alla nostra sicurezza economica anche alla salute fisica e mentale vivere in un ambiente abitativo condominiale e sociale sano con ogni comfort migliora notevolmente la nostra condizione umana rendendo la vita più gradevole che vale la pena di essere vissuta.

Contratto-tipo preliminare di compravendita immobiliare

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, i signori:

- (Tizio) _____ nato a _____ il giorno _____,
residente a _____, via _____ n. _____,
codice fiscale _____, di stato civile _____, in
prosiegua denominata anche "Parte Promittente Venditrice";

- (Caio) _____, nato a _____ il giorno _____,
residente a _____, via _____ n. _____,
codice fiscale _____, di stato civile _____, in prosiegua
denominato anche "Parte Promissaria Acquirente",

convengono e stipulano quanto segue.

1. Oggetto del contratto

(Tizio) _____ si obbliga a cedere e vendere a (Caio) _____,
che si obbliga ad acquistare per sé, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del
definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di _____,
via _____ n. _____, costituita da _____ al
piano _____, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI _____
SEZIONE _____ - FOGLIO _____
Mappale _____ Subalterno _____,
z.c. _____, classe, _____, categoria _____,
rendita catastale _____ vani o superficie _____
CONFINI: _____ . Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e
confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si
allega al presente atto sotto la lettera " _____ " e che le Parti dichiarano e riconoscono essere
conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al
fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss.
c.c., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la Parte Promittente Venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma
oggetto di quest'atto è a essa pervenuto come segue:

- atto di compravendita notaio _____ di _____ in data _____ con il n. _____ di Repertorio, ivi registrato il giorno _____ al n. _____ atti [pubblici/privati] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ in data _____ ai n.ri _____ ;

oppure

- successione <legittima/testamentaria> in morte di _____ , nat</o/a> a _____ il giorno _____ e decedut</o/a> a _____ il giorno _____ , di cui la dichiarazione di successione registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. e il relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ in data _____ ai n.ri _____ .

Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, e a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto¹.

2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile *de quo*, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (se ci sono formalità), a eccezione della seguente formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ :

* ipoteca in data _____ ai nn. _____ a favore di " _____ " per un montante ipotecario a euro _____ .

Tale ipoteca dovrà risultare cancellata per la data del definitivo a cura e spese della Parte Promittente Venditrice.

È fatta in ogni caso rinuncia espressa a ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della Parte Promittente Venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a essere nella piena disponibilità della Parte Promittente Venditrice.

☐ L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

oppure

☐ L'immobile è oggetto di un contratto di locazione con scadenza il _____ .

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla Parte Promittente Venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., come risulta dal Regolamento di condominio allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Parte Promittente Venditrice dichiara che non esistono pendenze condominiali per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; a tal uopo si conviene che sarà a carico della Parte Promittente Venditrice ogni spesa condominiale, derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna.

Le Parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso, così come dichiarato dalla Parte Promittente Venditrice.

La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti

¹ Si consiglia di procedere alla dichiarazione di nomina del terzo entro e non oltre il termine di 3 giorni, al fine di evitare che il contratto sia considerato da parte dell'Agenzia delle Entrate come una "cessione di contratto" e che non possa poi scompularsi in sede di imposta da pagare al momento della stipulazione del contratto definitivo l'imposta già pagata per la caparra confirmatoria e per l'acconto prezzo in caso di registrazione del preliminare.

nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita sarà a carico della Parte Promissaria Acquirente. La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.

La Parte Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

3. Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

I) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1° SETTEMBRE 1967

Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1° SETTEMBRE 1967 (ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di _____ ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione _____;
- sanatoria _____.

II) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI POST 1° SETTEMBRE 1967

LA PARTE VENDITRICE, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, DICHIARA che il fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato edificato in forza e in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di _____:

* <LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO DI COSTRUIRE> n. <numero concessione> in data <data> protocollo n. _____;

* variante in corso lavori n. <numero concessione> in data <data> protocollo n. _____;

* D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) in data <data> protocollo n. _____.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento in data <data> protocollo n. _____ (inizio lavori in data <data> e fine lavori in data <data>).

Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme e in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4. Stipula dell'atto definitivo di compravendita

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno _____ a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente (con preavviso da comunicarsi alla Parte Promittente Venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Le Parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5. Caparra e ripartizione delle spese dell'atto definitivo

Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente a eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della Parte Promittente Venditrice e salvo quanto altro per legge.

6. Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro _____, _____, ed è regolato come segue:

- euro _____, _____, a titolo di caparra confirmatoria, sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari *infra* citati e per detto e tanto importo la Parte Promittente Venditrice rilascia corrispondente quietanza;
- euro _____, _____, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati, a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

7. Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale

Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 248/2006, LE PARTI DICHIARANO:

- A) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE: «che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia _____, con sede in _____, partita IVA _____, legale rappresentante signor _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, iscritto/a _____ al n. _____ nella Sezione degli Agenti immobiliari presso il Ruolo mediatori della Camera di Commercio di _____ ovvero, ai sensi del d.lgs. 59/2010 e della legge 122/2010, al n. del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di _____, dal _____, la quale ha percepito da parte di essa promittente venditrice a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro _____, IVA compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>.
- B) LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: «che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c. dell'Agenzia _____, con sede in _____, partita IVA _____, legale rappresentante signor _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, iscritto/a al n. _____ nella Sezione degli Agenti immobiliari presso il Ruolo mediatori della Camera di Commercio di _____ ovvero, ai sensi del d.lgs. 59/2010 e della legge 122/2010, al n. _____ del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di _____, dal _____, la quale ha percepito da parte di essa promissaria acquirente a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro _____, IVA compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>;
- C) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE E LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: «che la caparra confirmatoria di cui sopra detto è stata regolata a mezzo di: assegno circolare non trasferibile n. _____, emesso dalla banca _____, in data _____, per l'importo di euro _____, tratto sul c/c n. _____, intestato a _____»; <inserire estremi assegno>.

8. Clausola risolutiva espressa

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi e oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art. 1456 e ss. c.c., dando luogo alle responsabilità conseguenti.

9. Ripartizione delle spese dell'atto preliminare di compravendita

In considerazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le Parti conferiscono mandato all'Agenzia, e per essa al suo legale rappresentante, affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro _____. Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

10. Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

11. Riservatezza dei dati personali

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.

Luogo e data _____

Letto, firmato e sottoscritto

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE
