

**RAPPORTO EDILIZIA CAMPANIA 2023**  
**FEDERARCHITETTI****“Superbonus, ci rimettono i tecnici liberi professionisti con le imprese”****L'analisi di Fedearchitetti: “La rigenerazione urbana ed edilizia non può attuarsi se non si utilizza al meglio la tecnologia esistente”**

“**C**on il superbonus a rimetterci non è lo Stato ma i tecnici liberi professionisti con le imprese”. Federarchitetti, l'associazione nazionale Architetti e Ingegneri liberi professionisti, sembra non avere dubbi. La componente Confedertecnica dell'associazione ripercorre la storia del superbonus, considerandolo “un valido strumento legislativo per dare una risposta all'esigenza di rigenerazione urbana ed ammodernamento edilizio del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di quello costruito a cavallo degli anni 60 e 70 del secolo scorso che si basava su parametri quantitativi e non su quelli qualitativi e frutto della speculazione di quel periodo”.

“A fine ottobre sul sito ENEA e Ministero della Transizione Ecologica è stato pubblicato il nuovo rapporto sull'andamento del Superbonus 110% dal qual emerge che fino al 30 ottobre 2023 si sono avuti interventi su 438.137 edifici per un valore degli investimenti ammessi a detrazione per circa 92 miliardi di euro nel periodo di tre anni di vigenza della misura agevolativa. Pertanto, la detrazione fiscale annuale derivante dal superbonus si attesta intorno a circa 35 miliardi di euro con un reale mancato introito annuale per le Casse dello Stato di circa 8,75 miliardi di euro nell'ipotesi di ripartizione della spesa in quattro anni e di circa 3,5 miliardi di euro nell'ipotesi di ripartizione della spesa in dieci anni: cifre irrisorie di incidenza sul Bilancio dello Stato soprattutto se si considera l'impatto economico della misura agevolativa sulla crescita annuale del

PIL del Paese. Se poi aggiungiamo che l'incapienza fiscale di professionisti ed imprese, che si sono impegnati a ricevere i crediti fiscali (nella speranza di cederli a terzi), non consente la detrazione totale dei crediti maturati sui propri cassetti fiscali, si riscontra che economicamente a rimetterci effettivamente non è lo Stato ma queste due categorie”.

L'associazione presieduta dall'architetto **Nazzareno Iarrusso** di Benevento ricorda che il Focus Studi – Finanza della Camera dei Deputati del 10 ottobre 2023 sulla “Dimensione economica del Superbonus” riporta lo studio ENEA sull'impatto “dei lavori previsti dalla disciplina del superbonus sul fronte dei prezzi degli immobili (secondo dati forniti Federazione italiana agenti immobiliari professionali).

È risultato che circa il 39,2% del campione ha potuto apprezzare un aumento (molto rilevante o rilevante) dei prezzi delle case da ristrutturare, percentuale che scende al 37,5% nel caso di immobili nuovi.” (...) “In merito all'impatto economico del superbonus sul PIL nazionale sono stati realizzati diversi studi, in particolare di centri di ricerca privati e associazioni di categoria. (...) Nel Rapporto Censis del novembre 2022 “Ecobonus e superbonus per la transizione energetica del paese”. Secondo tale stima, basata su un'elaborazione del **Centro Studi CNI** (Consiglio nazionale ingegneri) su dati Enea ed Istat, la misura in circa due anni di vigenza ha contribuito alla crescita del PIL per 73 miliardi di euro.

Mentre secondo uno studio realizzato dalla società di ricerche di mercato **Nomisma** (21 Febbraio

2023) l'impatto economico complessivo del Superbonus 110% sull'economia nazionale sarebbe stato maggiore e pari a 195,2 miliardi di euro, con un effetto diretto di 87,7 miliardi, 39,6 miliardi di effetti indiretti, per un totale di produzione aggiuntiva attivata di 127,3 miliardi, a cui andrebbero aggiunti ulteriori 67,8 miliardi di indotto.”

A tutto ciò è da aggiungere che si è rivalificato, sotto gli aspetti energetici e statici, una porzione del patrimonio edilizio esistente.

“La rigenerazione urbana ed edilizia non può attuarsi se non si utilizza al meglio la tecnologia esistente. La digitalizzazione della Pubblica Amministrazione, in atto con il PNRR, dovrebbe consentire una migliore velocizzazione dei processi autorizzativi e di accesso alle informazioni da questa detenuta e giungere finalmente al fascicolo del fabbricato dove per ogni edificio è possibile tracciare la sua storia e le sue peculiarità. Altro contributo alla digitalizzazione avverrà con l'uso del BIM che tra qualche anno sarà obbligatorio l'utilizzo per tutte le opere pubbliche”.

“Le competenze digitali oggi sono quelle necessarie per essere al passo con il nuovo mercato del lavoro, ed è una caratteristica indispensabile e molto richiesta dalle aziende per accelerare l'innovazione interna. Non si può più prescindere oggi, nella realizzazione dei prodotti, dall'utilizzo di sofisticate procedure di controllo digitale e da una spinta robotizzazione dei processi, perché altrimenti il prodotto non avrebbe i requisiti di qualità necessari per essere immesso sul mercato.

Tra i prodotti realizzati dall'uomo

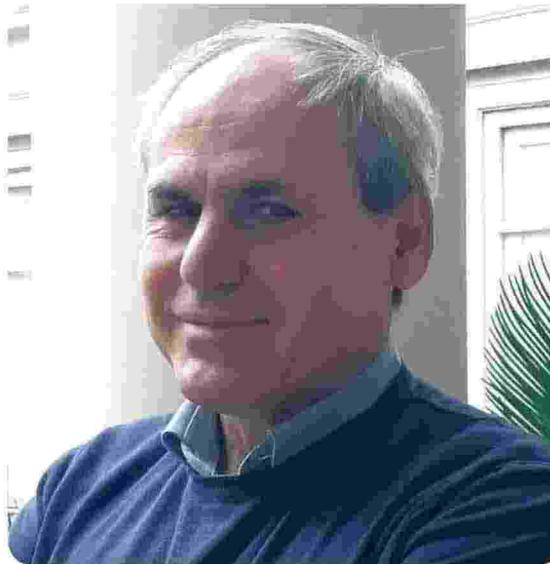


con basso livello di perfezione e “poca intelligenza” c’è l’opera di edilizia. Se si volesse paragonare all’opera edilizia un’automobile o una lavatrice o un aeroplano, investigandone i livelli di controllo della qualità, l’esattezza nella realizzazione dei dettagli, la sicurezza e la facilità nell’utilizzo, i piani di manutenzione o le risorse impiegate nella ricerca della riproducibilità con sempre maggior perfezione e a minor costo, ci si renderebbe conto dell’imperfezione degli edifici. A dispetto di quanto Le Corbusier enunciava, paragonando la casa ad una “macchina per abitare”, il processo produttivo per la realizzazione e la gestione dell’opera edilizia sconta ancora un gap con l’industria produttiva, perché gli edifici sono più soggetti ad imprevisti nella costruzione, sono realizzati da operai specializzati ma non certificati, risentono della presenza o assenza dei controlli in cantiere, e sono più insicuri e più deteriorabili nel tempo rispetto ad un analogo “prodotto di fabbrica”. Inoltre il processo di manutenzione o rivitalizzazione dell’opera edilizia, quasi sempre in mancanza di una documentazione sufficiente, prevede saggi e investigazioni su tutte le componenti dell’opera così come sono state a suo tempo realizzate, secondo la terminologia tecnica “as built”.

L’analisi per raggiungere un adeguato livello di conoscenza dell’opera edilizia è operazione difficile e laboriosa, talvolta invasiva, e comporta sempre lungaggini che rendono le nostre città nelle condizioni in cui le vediamo.

Se fino a dieci anni fa il progetto si avvantaggiava di un modello “descritto” (il CAD Computer - Aided Design), composto di una serie di linee elementari e indipendenti tra loro, con il quale confrontare la realtà, oggi quel modello (il BIM Building Information Modeling) è composto di componenti (pilastri, muri, infissi, scale, tetti) che anticipano la realtà non solo nell’aspetto grafico ma nel contenuto fisico-tecnico: pesi, volumi, quantità immediatamente computabili, comportamenti sotto stress fisici e termici. Il BIM è la simulazione informatica, ed informativa, di un oggetto del mondo reale utilizzata per migliorare la produzione, controllare il

comportamento nell’uso, prevedere la manutenzione nel tempo della qualità e delle prestazioni dell’oggetto stesso. Attraverso, appunto, un suo “gemello” virtuale”



In foto,  
Il Presidente di *Federarchitetti*  
**Nazzareno Iarusso**

