

*in*ARCASSA

IL  
MESTIERE  
DEL  
COSTRUIRE  
LA MATERIA DOVE SERVE



*f*ondazione  
architetti  
e ingegneri  
liberi  
professionisti  
iscritti  
INARCASSA

***Spunti di discussione***

*in*ARCASSA



## *Finalità dell'evento*

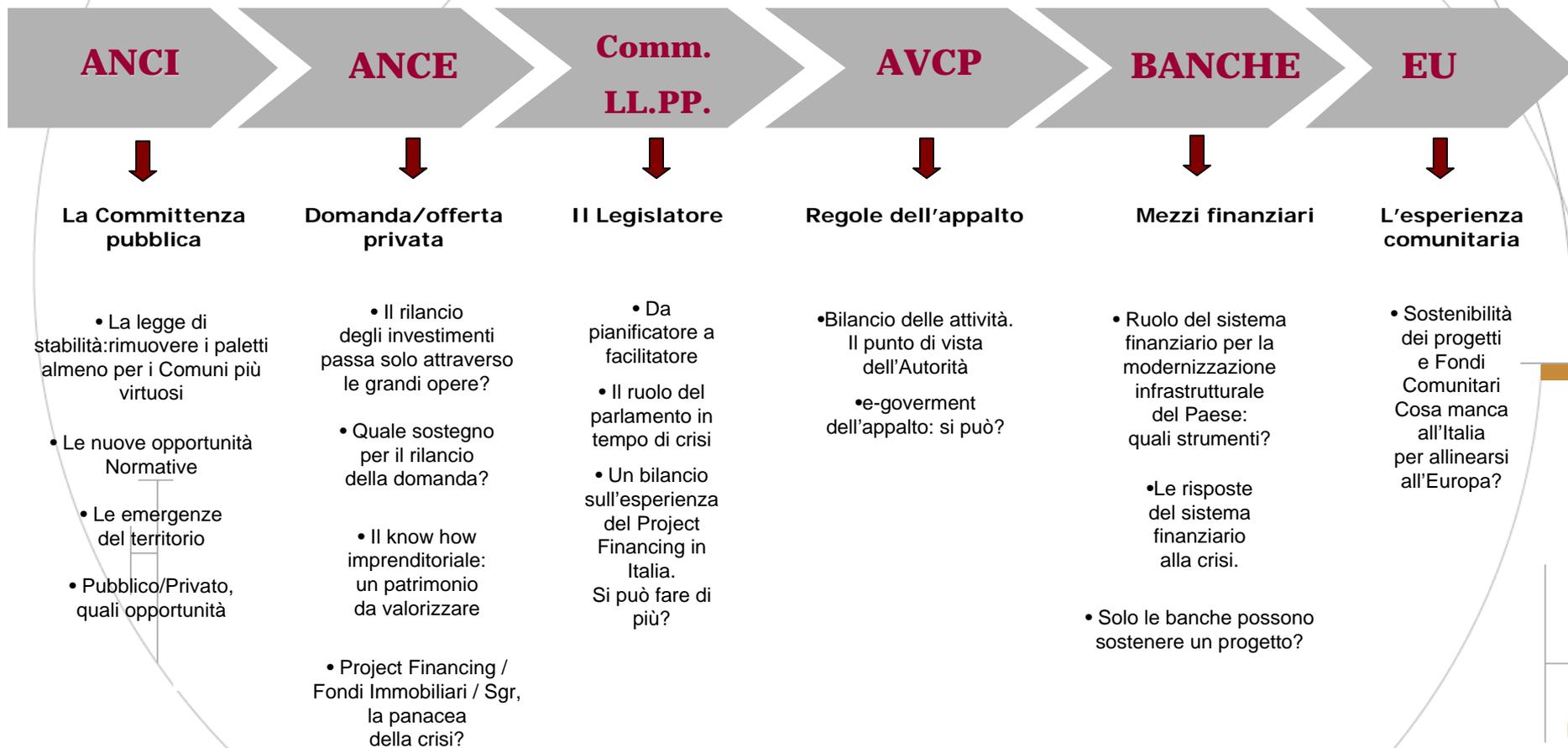
Obiettivo del Convegno è la condivisione, fra gli attori in campo, di una **prospettiva** improntata ad una **migliore integrazione** della filiera della qualità nel settore delle costruzioni.

Un impulso alla ricerca di iniziative comuni che i liberi professionisti offrono agli altri **soggetti protagonisti del mestiere del costruire**, ora impegnati nel difficile risveglio da un incubo recessivo che dura ormai da anni.

Un'occasione per analizzare i fattori della crisi, sviluppare **soluzioni operative** efficaci e creare nuove **sinergie**, per far ripartire la crescita del mercato.



# Come uscire dalla crisi?





# *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

## **L'esempio di Bologna Un modello da ripetere**

***Ammodernare e recuperare il patrimonio immobiliare scolastico esistente*** e costruire nuovi edifici dotati di architetture interne innovative in grado di sostenere al tempo stesso tecnologia e didattica.

Quali sono i migliori strumenti finanziari per realizzare le opere: dall'impiego di contributi da parte di privati ai contratti di sponsorizzazione.

Il ruolo delle Casse previdenziali a favore della ***creazione di lavoro*** per i giovani iscritti.

Quali strutture scolastiche sono già state individuate per avviare il progetto.

***E' possibile 'replicare' in tutto o in parte l'esperienza di Bologna nelle altre realtà territoriali?***



## *Il territorio e i sistemi di finanziamento*

### **Il ruolo di ANCI**

I bandi di gara per l'affidamento di incarichi professionali pubblici sono molto spesso ricondotti al criterio del **massimo ribasso**. Nei rari casi in cui viene adottato quello dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, risulta prevalente il rapporto ponderale relativo all'offerta economica, rispetto alla componente metodologica e qualitativa.

Una prestazione professionale qualificata deve tradursi in una valutazione con punteggio percentualmente adeguato all'interno del bando. E' necessaria una significativa inversione di tendenza volta a privilegiare l'aspetto qualitativo dell'offerta, che garantisca il corretto riconoscimento per le competenze richieste dal committente. Inoltre, la qualità deve puntare alle opere da realizzare e non all'esperienza pregressa o al fatturato per favorire l'accesso al mercato dei giovani professionisti.



# *Il territorio e i sistemi di finanziamento*

## **Il ruolo delle Istituzioni Pubbliche**

La nostra professione trova nello sviluppo degli investimenti in opere pubbliche una delle maggiori fonti di sostegno. Un elemento di difficoltà più volte evidenziato a giustificare il mancato ingresso di capitali per investimenti nel nostro Paese è da ricercarsi nella **vischiosità della burocrazia**, che comporta tempi lunghi, procedure complesse e non certezza per l'investimento. Nonostante diversi interventi di semplificazione introdotti nella Pubblica Amministrazione, esistono ancora ampi margini di manovra. Quali potranno essere i principali provvedimenti a riguardo.

In Italia, il maggiore debitore è lo Stato, con una cifra vicina ai 100 miliardi di €, con circa € 70 mld di pagamenti scaduti verso le imprese (inclusi i professionisti) e € 30 mld di rimborsi IVA.

Con il Decreto Sviluppo (2012) è stata fissata la **possibilità di pagare l'IVA per Cassa e non per competenza**. Ma il provvedimento, alquanto condivisibile e già operativo nella UE, è applicabile soltanto dalle imprese con capitale fino a 2 milioni di €, che sono il **4% del totale**.

Si dovrà, a questo punto, pensare ad una norma di pari importanza indirizzata ai liberi professionisti che incontrano le medesime difficoltà su questo versante, a causa delle ristrettezze imposte alle amministrazioni pubbliche committenti conseguenti al **Patto di Stabilità**.



## *Il territorio e i sistemi di finanziamento*

### **Strumenti finanziari e garanzie. Il ruolo delle banche**

I problemi e le difficoltà di finanziamento delle opere pubbliche sono spesso stati considerati un ostacolo alla loro realizzazione con tempi e qualità adeguati. Può essere interessante valutare da un lato ***l'efficacia dei modelli di finanziamento*** – dai project bonds al project financing - dall'altro ***l'efficienza degli strumenti utilizzati e delle regole applicate in Italia*** rispetto a quanto avviene in altri paesi. E' altresì possibile individuare aree ed elementi di intervento per accrescere il volume delle risorse disponibili ed incrementare la qualità delle opere pubbliche finanziate.



## *I costruttori e le regole contrattuali*

### **Qualità delle opere e utile d'impresa**

E' conciliabile mantenere elevati standard qualitativi a fronte dell'attuale andamento del mercato immobiliare?

Quali **Politiche per la crescita** propone l'ANCE per superare l'attuale credit crunch.

Le opportunità di investimento in tecnologie.

I sistemi per abbattere i **consumi energetici** e per realizzare opere **rispettose del territorio**, ma anche equilibrate nella loro architettura.

Applicare la cultura del life cycle nell'edilizia: un'utopia?



## *I costruttori e le regole contrattuali*

### **Controllo e trasparenza. Il ruolo dell'AVCP**

Il 9 novembre scorso AVCP ed Inarcassa hanno siglato un Protocollo d'Intesa in vista della costruzione di una **banca dati nazionale** per la trasparenza tra liberi professionisti e Committenza pubblica.

Affidamenti, pagamenti e procedure d'appalto avranno tempi più contenuti e strumenti utili anche contro i fenomeni distorsivi della concorrenza.

E' un inizio, che può portare verso forme di contrattazione dinamiche e fluide con l'adozione di sistemi di monitoraggio degli appalti pubblici, che – nell'elencazione per tipologia delle opere – raccolgano non solo i consuntivi economici, ma evidenzino, dal riscontro degli esiti di collaudo, la conformità dei tempi di esecuzione e i costi effettivi rispetto alla base d'appalto.

Possibilità di compensazione dei crediti vantati dalla P.A. con debiti contributivi.



## *Le Istituzioni e L'Europa*

### **Un confronto con l'Europa**

Come presentare una proposta progettuale ***per attivare i finanziamenti comunitari***: modelli replicabili adottati dai nostri partner comunitari.

Le regole di pagamento dei compensi professionali in Italia sono state oggetto di attenzione con una serie di norme che hanno indebolito il sistema delle tariffe. A tal proposito, è opportuno verificarne la ***coerenza*** con gli altri Paesi UE (ad esempio gli ingegneri tedeschi hanno le tariffe), al fine di ottenere l'equiparazione dei rapporti non soltanto agli effetti della inclusione nel settore dei servizi, ma anche in relazione ai sistemi di determinazione dei corrispettivi e agli strumenti di lotta contro i ritardi di pagamento.

*inarc*CASSA

IL  
MESTIERE  
DEL  
COSTRUIRE  
LA MATERIA DOVE SERVE



*f*ondazione  
architetti  
e ingegneri  
liberi  
professionisti  
iscritti  
INARCASSA

## ***Inarcassa: tre casi concreti***

*inarc*CASSA



## *Inarcassa: tre casi concreti*

- **Il protocollo per l'edilizia scolastica con il Comune di Bologna**
- **Il Protocollo d'intesa con l'AVCP**
- **Il Fondo per la nuda proprietà reversibile**

The logo for inarCASSA features the word "inar" in a lowercase, italicized serif font, followed by "CASSA" in a uppercase, all-caps serif font. A red, curved swoosh is positioned above the "i" and "a" of "inar".

*inar*CASSA

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza  
per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti

**Il Protocollo d'intesa per  
l'edilizia scolastica  
con il Comune di Bologna**



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **L'esempio di Bologna Un modello da ripetere**

Il Piano nazionale di edilizia scolastica ha ad oggetto la realizzazione di ***interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio scolastico esistente***, anche ai fini della ***messa in sicurezza degli edifici***, nonché di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici, da realizzare in un'ottica di ***razionalizzazione e contenimento delle spese correnti*** di funzionamento, nel rispetto dei criteri di ***efficienza energetica*** e di ***riduzione delle emissioni inquinanti***.



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **Un progetto “pilota”**

Il Comune di Bologna ha ritenuto di mettere a disposizione degli edifici e dei terreni ai fini della promozione di un ***progetto “pilota”*** consistente nella esecuzione di interventi di edilizia scolastica coerenti con la realizzazione degli obiettivi del Piano nazionale di edilizia scolastica.



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **Un progetto “pilota”**

Il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca ha manifestato interesse a ***sostenere l'attivazione*** del progetto “pilota” da parte del Comune di Bologna e nella seduta del 20 gennaio 2012 il CIPE ha approvato lo stanziamento di appositi fondi per la ***messa in sicurezza preventiva delle strutture scolastiche e della loro efficienza energetica.***



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **Il protocollo Miur – Comune di Bologna**

In data 3 luglio 2012 il MIUR ed il Comune di Bologna hanno siglato un ***Protocollo d'intesa*** con cui si sono impegnati a definire, promuovere ed attivare la realizzazione di un ***Progetto di edilizia scolastica***, consistente nell'esecuzione di interventi di ammodernamento e recupero, nonché interventi strutturali per l'adeguamento sismico, di messa in sicurezza e miglioramento dell'efficienza energetica di tutti o parte degli immobili individuati – e messi a disposizione – dal Comune nell'ambito del proprio patrimonio immobiliare scolastico.



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **Il "Fondo Scuole"**

Il Protocollo d'intesa del 3 luglio 2012 prevede altresì che il Comune di Bologna si impegni a promuovere la **costituzione di un fondo immobiliare chiuso c.d. "Fondo Scuole"** al quale conferire gli edifici ed i terreni individuati nell'ambito del proprio patrimonio immobiliare.

**Inarcassa** ed il **Comune di Bologna** il 10 ottobre 2012 hanno firmato un Protocollo d'intesa **finalizzato a promuovere ed attivare la costituzione del Fondo scuole.**



## *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

### **Il "Fondo Scuole"**

Con tale Protocollo Inarcassa si è impegnata a ***coadiuvare*** sia il Comune nella procedura ad evidenza pubblica, che la SGR, che verrà selezionata per la costituzione e gestione del Fondo, nelle ***procedure di affidamento delle attività di progettazione, direzione lavori*** e più in generale nelle ***fasi tecniche relative ed utili allo sviluppo dell'edilizia scolastica*** come nelle finalità del Fondo.



# *Il Protocollo per l'edilizia scolastica*

## **Il sostegno ai giovani**

Il Comune di Bologna, in virtù della particolare attenzione che si è voluto riservare alle fasce giovanili, si è obbligata a fare sì che la SGR, che sarà selezionata, si impegni ad **affidare** una parte delle attività di progettazione delle opere ai fini della realizzazione degli interventi oggetto del protocollo **a giovani professionisti** regolarmente iscritti ad Inarcassa.

The logo for inarCASSA features the word "inar" in a lowercase, italicized serif font, followed by "CASSA" in a uppercase, bold serif font. A red, curved swoosh is positioned above the "i" and "n" of "inar".

*inar*CASSA

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza  
per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti

**Il Protocollo d'intesa  
con l'Autorità di Vigilanza  
sui Contratti Pubblici**



## *Il Protocollo d'intesa con l'AVCP*

### **Controllo e trasparenza.**

Il 9 novembre scorso AVCP ed Inarcassa hanno siglato un Protocollo d'Intesa in vista della costruzione di una **banca dati nazionale** per la trasparenza tra liberi professionisti e Committenza pubblica.

Affidamenti, pagamenti e procedure d'appalto avranno tempi più contenuti e strumenti utili anche contro i fenomeni distorsivi della concorrenza.

E' un inizio, che può portare verso forme di contrattazione dinamiche e fluide.



## *Il Protocollo d'intesa con l'AVCP*





## *Il Protocollo d'intesa con l'AVCP*

### **Obiettivi**

- ***Riduzione*** dei costi amministrativi
- ***Ottimizzazione delle risorse*** attraverso un migliore controllo di gestione
- ***Trasparenza*** del mercato
- ***Istituzione del registro*** delle Stazioni appaltanti



## *Il Protocollo d'intesa con l'AVCP*

### **Il flusso informativo fra Inarcassa e AVCP**

- ***Scambio di informazioni*** sul mercato finalizzate a una ***riduzione dei tempi*** delle procedure di gara e affidamento
- ***Attività formativa***
- ***Controllo del mercato*** degli incarichi tecnici relativi a servizi di ingegneria e architettura

The logo for inarCASSA features the word 'inar' in a lowercase, italicized serif font, followed by 'CASSA' in a uppercase, all-caps serif font. A red, curved swoosh is positioned above the 'i' and 'a' of 'inar'.

*inar*CASSA

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza  
per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti

**La nuda proprietà reversibile.  
Un progetto per gli anziani**



## *Elementi del Fondo*

La politica di investimento del Fondo si basa sull'acquisizione di **nude proprietà reversibili di immobili ad uso residenziale** di proprietà privata e la successiva gestione e valorizzazione dei diritti immobiliari e delle unità abitative.



## *Elementi del Fondo*

L'investimento del Fondo è focalizzato quindi su:

- **immobili ad uso residenziale:** il settore residenziale rappresenta il mercato di maggiori dimensioni in Italia, sia in termini di volumi che di valori, in considerazione della forte e tradizionale propensione all'acquisto da parte delle famiglie italiane. In particolare, una quota superiore ai 2/3 del patrimonio abitativo è detenuta da anziani.
- **nude proprietà reversibili:** lo strumento, applicabile ad un numero abbastanza ampio di interlocutori, in costante crescita (tenuto conto dell'elevata età media della popolazione), permette di valorizzare in termini economici la proprietà immobiliare, consentendo
  - al venditore, di monetizzare a pronti parte del valore dell'immobile e di utilizzare il ricavato per integrare le risorse finanziarie necessarie al proprio sostentamento ovvero per le esigenze della propria famiglia;
  - all'investitore, un ritorno interessante a seguito della vendita successiva del bene (sul mercato ovvero all'anziano beneficiario)
- La durata ventennale del Fondo è allineata alle aspettative di vita degli anziani beneficiari e consente di pianificare il processo di alienazione degli immobili secondo le dinamiche del mercato residenziale, caratterizzato da un ciclo immobiliare di 10/15 anni (dopo l'attuale fase di stagnazione si è registrata, nel corso degli ultimi mesi, un'inversione di tendenza con aspettative di crescita per i prossimi anni).



## ***Caratteristiche degli investimenti: principali requisiti***

–La liquidità del Fondo è investita in nude proprietà (reversibili) relative a unità immobiliari che possiedono determinati requisiti in termini di ubicazione, stato manutentivo e tipologie di proprietari:

–***Ubicate in mercati liquidi***

–Grandi città con popolazione superiore a 100.000 abitanti e *hinterland*

–Città di piccole dimensioni (con popolazione superiore a 20.000 abitanti) ma che rispettino determinati criteri in funzione delle caratteristiche territoriali (tasso di crescita, numero di transazioni, strumenti urbanistici, dotazioni di infrastrutture)

–Centri turistici di pregio

–***Selezionate secondo criteri immobiliari rigorosi***

–(buone condizioni manutentive, assenza di ipoteche o altri gravami, etc)

–***Occupate da anziani*** (o coppie di anziani) che abbiano compiuto al momento del rogito 65 anni di età

–E' ammessa la sottoscrizione di quote, sia in fase costitutiva che successivamente, mediante il conferimento di immobili (perlopiù nuda proprietà)



## ***La nuda proprietà reversibile***

• **Una Nuda Proprietà Reversibile (“NPR”) è un contratto di compravendita immobiliare con cui viene:**

- **comprata la nuda proprietà di un immobile residenziale;**
- **ceduto il diritto d’uso a vita all’anziano beneficiario.**



## ***La nuda proprietà reversibile***

• **La principale differenza rispetto alla forma classica di nuda proprietà consiste nella reversibilità ovvero nella possibilità per l'anziano beneficiario di:**

- i) rinunciare al diritto d'uso quando ancora in vita accelerando la rivendita dell'immobile;**
- ii) riacquistare l'immobile a condizioni di mercato. L'opzione scade alla morte del beneficiario.**

• **Il prezzo di acquisto della NPR è compreso tra il 20% ed il 55% del valore dell'immobile in base all'età del beneficiario del diritto d'uso.**



## ***La nuda proprietà reversibile***

- **Al momento di rivendita dell'immobile, è concesso all'anziano beneficiario o alla sua famiglia il diritto al 75% di ogni plusvalenza realizzata (prezzo differito)**
- **La plusvalenza è calcolata tenendo conto di tutti i costi sostenuti dall'acquirente (per l'acquisto e la gestione dell'immobile) rivalutati ad un tasso predeterminato (nell'ordine del 7 % annuo).**
- **La plusvalenza è pagabile dopo la rivendita dell'immobile, a condizione che i beneficiari abbiano ottemperato ad ogni impegno assunto a fronte del diritto d'uso sull'immobile.**
- **Il prezzo di riacquisto dell'immobile è pari al prezzo di mercato dell'immobile alla data di esercizio dell'opzione ridotto della plusvalenza di cui al punto che precede e calcolata alla data di esercizio dell'opzione.**



## La nuda proprietà reversibile principali vantaggi

### Nuda proprietà tradizionale

### Nuda proprietà reversibile

#### Usufruttuario

- Mercato poco liquido e poco trasparente
- La proprietà dell'immobile è persa (irreversibilmente)
- Non si partecipa all'eventuale incremento futuro di valore

- Tempi e criteri certi con controparti istituzionali
- E' riscattabile esercitando l'opzione di riacquisto
- Si beneficia di una quota rilevante dell'eventuale *upside* futuro

#### Fondo immobiliare

- Prezzo d'acquisto pagato tutto *upfront*
- Il rischio immobiliare è tutto dell'acquirente
- Nessuna o poche garanzie a fronte degli obblighi dei beneficiari
- Nessun rendimento certo

- Prezzo *upfront* ridotto, più prezzo differito pagabile però solo al disinvestimento
- Il rischio immobiliare è condiviso con i venditori
- Importi dovuti per obblighi dei beneficiari compensabili con il prezzo differito
- Rendimento assicurato dal tasso di rivalutazione annuo pattuito



## *Il mercato di riferimento*

Il mercato potenziale di riferimento risulta ampio:

- L'Italia è tra i paesi con la **maggior proporzione di over 65 al mondo** con una delle più alte quote di possesso immobiliare (oltre l'80% è proprietario di casa)
- Per circa il 50% della fascia di mercato di riferimento, le **forme di provvista di tipologia similari alla NPR** (prestito vitalizio) **rappresentano l'unica possibilità di finanziamento per far fronte a necessità di base**
- **Il 60% degli anziani aiuta oppure è aiutato finanziariamente dai figli adulti**



## ***La dinamica del Fondo: i flussi di cassa***

- L'acquisizione del portafoglio di nude proprietà reversibili è previsto avvenire nell'arco dei primi 24 mesi dalla costituzione del Fondo, attraverso un progressivo tiraggio degli impegni dei sottoscrittori;
- a partire dal 3° anno, si prevede una progressiva dismissione delle unità immobiliari sul mercato;
- le previsioni di vendita sulle quali si basa il business plan del Fondo sono state elaborate dal management di Euvis sulla base tavole attuariali e dell'esperienza sui mercati anglosassoni di prodotti simili;
- esercizio del diritto di opzione da parte del beneficiario e conseguente ricomposizione del diritto di proprietà;
- rinuncia volontaria al diritto d'uso (ad esempio nel caso in cui l'anziano decidesse di ritirarsi in casa di riposo o presso un figlio, oppure in caso di downsizing dell'immobile da parte dell'anziano ...);
- morte dei beneficiari la cui evenienza, in presenza di un portafoglio di clienti sufficientemente ampio, è prevedibile sulla base di adeguate tavole attuariali.