

## RELAZIONE PROF. RITA FABBRI, 27 dicembre 2017

supporto operativo per la verifica della presenza di studi di settore in materia (come da incarico conferito nel CdD del 20 gennaio 2015)

### STUDI DI SETTORE IN AMBITO EUROPEO

(si veda allegato: 2016\_EN\_Full\_021017)

Gli studi di settore in ambito europeo sono estremamente scarsi e, per i tempi necessari alla raccolta e rielaborazione dei dati, non sono mai troppo aggiornati.

Il più recente fra gli studi disponibili è consultabile alla pagina <https://www.ace-cae.eu/activities/publications/sector-study-2016/> e si riferisce a dati dell'anno 2016 (mettendoli in proiezione rispetto al periodo intercorso dall'anno 2008).

Le analisi reperibili fanno sostanzialmente riferimento ad esso, in attesa di ulteriori studi più aggiornati.

The ACE Sector Study is a biennial survey that collects and analyses statistical, sociological and economic data on the European Architects, the architectural market and the architectural practices.

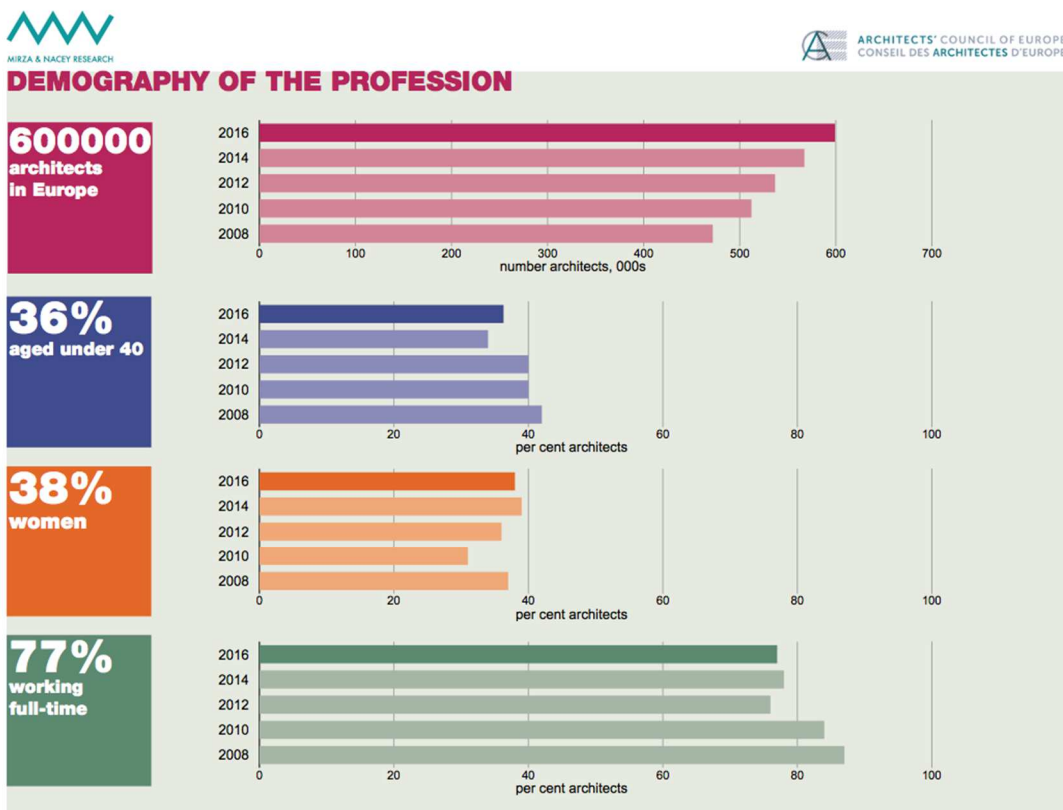
Based on responses from 27.000 Architects in 27 European countries, the fifth edition of the Study, carried out in 2016, was enriched with new research areas, making it, without doubt, the most comprehensive study on the architectural profession in Europe and an essential reference tool for all those interested in the architectural profession and the built environment.

The Study allows to draw insightful comparisons between the European countries and thus to shed a new light on national situations. It helps to better understand how the profession has been affected and transformed by the economic crisis and offers a detailed picture of the new reality the architectural profession must face.

I diversi capitoli (scaricabili o consultabili online) sono i seguenti:

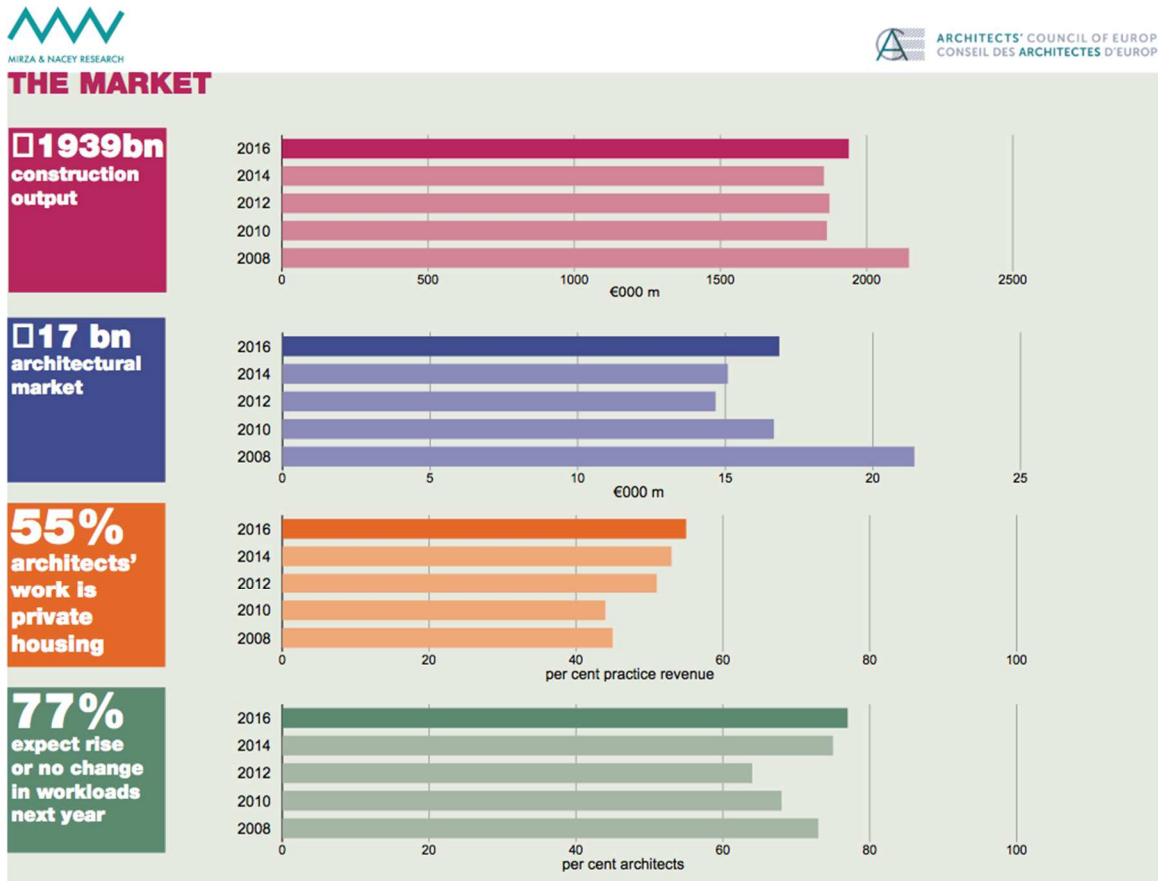
- **Table of contents, ACE President Foreword, Summary and Key Figures**
- **Chapter 1: Architects in Europe**

The research confirms that architecture is a growing profession – the number of architects in Europe-31 is estimated to be around 600.000, an increase of 4% since 2014. The gender and age profile of architects is very similar to that in previous survey: half of architects are aged under 50; 62% of the profession is male. Just over three quarters of the profession is working full-time.



**- Chapter 2: Architecture - The Market**

While there is clearly some way to go until the profession's health returns to its pre 2008, the various indicators are moving in a positive direction: construction output is starting to edge up across Europe and the total value of the architectural market has increased (+ 12% since 2014). Architects themselves see a positive future: a majority of architects expect an increase in their workloads, or no change. Architects' work is weighted towards refurbishment (59% of work is refurbishment, compared with 41% new build) – Private housing, and in particular one-off housing, still dominates the market.



**- Chapter 3: Architecture - The Practice**

The survey reveals a big fall in the number of independent architects, in favour of partnerships and limited companies. Similarly, the number of sole principals is the lowest since 2010. These trends suggest architects are returning to more formal employment within practices, rather than practising alone. Compared with the previous survey, average practice revenue has increased in all size groups up to 30 staff. Some 4% of practice revenue is generated from work undertaken outside the country in which the architectural practice is based. Average hourly rates this year are the highest recorded in any of the years this survey has been running.

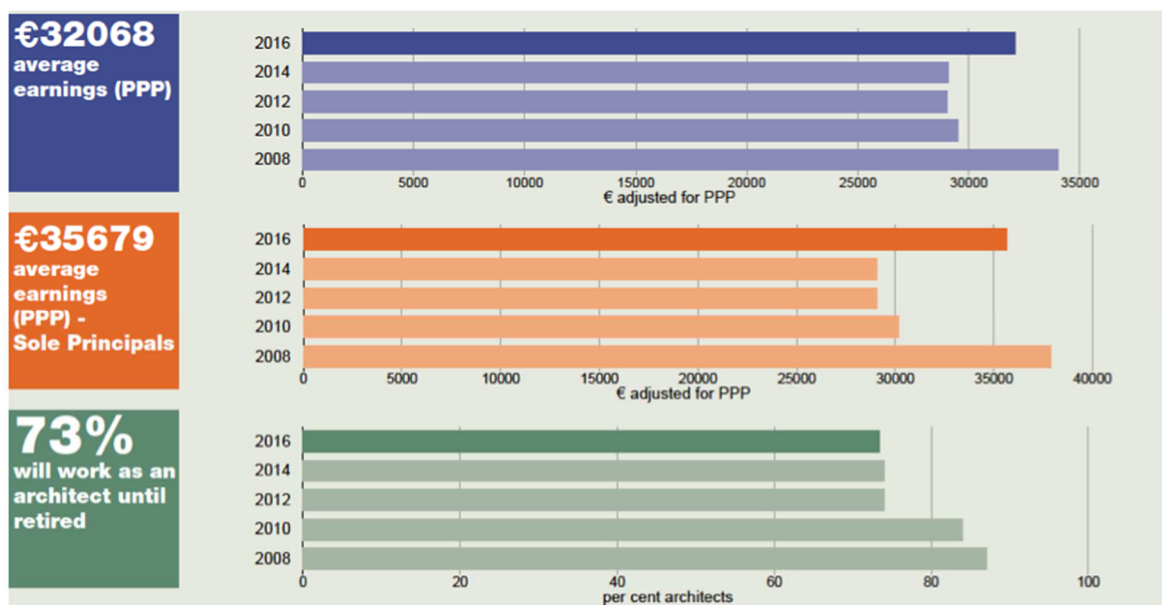


## - Chapter 4: The Individual

The Study shows that the profession may be returning to something nearer normality, after the 2008 economic crisis: Average earnings overall are 10% higher than in 2014 – this is the first time that average earnings have increased since the survey began in 2008.

In the last 12 months, 5% of architect respondents have worked in another European country – This is the same proportion as in the last survey. Nearly half of respondents think that practical, relocation or personal issues are the main concerns about working in another country. Other significant concerns are not having sufficient knowledge of planning or building regulations and having insufficient language skills.

This Chapter also looks at hours worked, career satisfaction, CPD and building to nearly zero energy standards.



## - Country Profiles

This section brings together all statistical data available for each country surveyed: construction output, number of architects (male/female, age), number of architectural practices, size of the architectural market, average revenue per practice, field of employment, earnings.

## ANALISI OSSERVATORIO PROFESSIONE – CNAPPC

(si vedano allegati: [CNAPPC-CRESME Osservatorio Professione Architetto gennaio 2016](#); [mercato pubblico bandi](#))

L'ultima analisi prodotta dall'Osservatorio Professione Architetto (CNAPPC – Cresme), pubblicata nel gennaio 2016 e basata sui dati del 2015, ha raccolto i dati di oltre tremila architetti, operanti in 100 province diverse, i quali hanno compilato on-line il questionario elaborato dal CNAPPC. L'indagine ha riproposto e aggiornato i temi riguardanti le caratteristiche dell'attività svolta, lo scenario di mercato e la condizione operativa (crediti e debiti, pagamenti, ambito territoriale di attività, ecc.), oltre a una serie di valutazioni qualitative sull'evoluzione dell'attività e della professione, sulle nuove tecnologie, sui nuovi approcci al marketing e alla gestione degli studi.

Il 2015 ha mostrato i primi seppur modesti segnali di ripresa, inaugurando l'inizio del settimo ciclo edilizio del Paese. Questo leggero miglioramento del contesto congiunturale, incentrato sul mercato della riqualificazione edilizia e sulla ripresa delle opere pubbliche, non è stato però sufficiente a risollevare le dinamiche reddituali della categoria. La domanda di progettazione nel settore delle nuove costruzioni continua a ridursi, e lo stesso può dirsi per l'urbanistica e per la riqualificazione urbana.

Ciò rende necessario, per gli architetti, spingersi verso una maggiore specializzazione. La tradizionale attività di progettazione perde posizioni a favore di altre attività specialistiche, soprattutto classiche, come redazione di capitolati, perizie estimative, catasto, collaudi e sicurezza nei luoghi di lavoro, determinando una spiccata flessione verso l'attività burocratica normativa. Crescono inoltre le attività specialistiche più innovative: certificazione di classi energetiche, GIS, studi e progettazioni di fattibilità, project financing, facility management.

Contemporaneamente sono andati incrementandosi modelli organizzativi maggiormente interdisciplinari (coworking, condivisione degli spazi, forme di aggregazione) e anche la metodologia di promozione della propria attività attraverso siti web e brand-identity.

Da questa analisi è stato quindi possibile estrapolare i seguenti dati:

- 154 mila architetti in Italia;
- Continua rallentamento della crescita degli iscritti;
- Sempre più donne: il 42% degli architetti;
- Gli uomini guadagnano il 57% in più delle donne, ma nel 2000 era l'85%;
- Difficoltà reddituali dei giovani architetti;
- Reddito annuo medio degli architetti: meno di 17 mila euro;
- Mercato dimezzato negli ultimi dieci anni;
- Insolvenze: il 67% degli architetti vanta crediti verso la clientela privata, il 32% verso il settore pubblico;
- 141 giorni per ottenere un pagamento dalla Pubblica Amministrazione, 115 dalle imprese;
- Il 45% degli architetti italiani sta pensando di lavorare all'estero, ma il 65% si ferma ai confini del proprio comune o della provincia;
- L'organizzazione degli studi: predilezione per interdisciplinarietà, coworking, specializzazione.

## **IN MERITO AI VECCHI STUDI DI SETTORE E AI NUOVI ISA - Indici sintetici di affidabilità fiscale**

### **- STUDI DI SETTORE**

Studi di settore: i liberi professionisti dovranno determinare i loro compensi a seconda del contesto territoriale in cui operano, così come definito dalla Nota Tecnica e Metodologica relativa allo Studio di Settore WK18U.

Definizione del "modello a prestazioni", chiamato così perché confronta i compensi mediamente dichiarati dal singolo professionista per ogni prestazione, con importi minimi provinciali. Quindi, se il professionista dichiara una parcella il cui importo è inferiore ai limiti indicati, ciò segnala un'anomalia, e dunque scatta il controllo dell'Agenzia delle Entrate. Più le singole prestazioni sono congrue ai minimi prefissati maggiore è la tutela del professionista.

La definizione provinciale dei parametri li rende più aderenti al contesto territoriale in cui il professionista opera. Inoltre questo modello introduce per la prima volta il principio di "non contabilizzazione" di quelle prestazioni eseguite e concluse, i cui compensi non stati ancora incassati.

Nel Modello Unico il lavoratore sarà obbligato a indicare il numero esatto delle prestazioni effettuate e incassate e l'importo dei compensi percepiti, e non più come in precedenza solo le somme totali. Il monitoraggio sarà quindi più preciso e più efficace ai fini della riduzione dell'evasione fiscale.

### **- NUOVI ISA - Indici sintetici di affidabilità fiscale**

Nel 2016 si era parlato dell'abolizione degli studi di settore, da sostituire, dal 2017, con i modelli ISA.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le bozze dei modelli ISA 2017 (nuovi Indici sintetici di affidabilità fiscale) per imprese e lavoratori autonomi sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che dal periodo d'imposta 2017 prendono il posto degli studi di settore. Il vecchio accertamento sintetico è infatti stato sostituito da un metodo basato sulla compliance: ad ogni contribuente viene attribuito un punteggio da uno a dieci, che misura la sua affidabilità fiscale e in base al quale sono previsti vantaggi in termini burocratici e ispettivi.

I modelli saranno dunque perfezionati nella versione definitiva, da utilizzare per la dichiarazione Redditi 2018, ossia per il periodo d'imposta 2017.

I modelli sono specifici per singole attività, divisi per macro-categorie (commercio, manifattura, professionisti, servizi) e contenenti i codici di attività di riferimento da indicare nel frontespizio, assieme alle informazioni per le imprese multiattività.

Ecco gli altri quadri:

- quadro A: informazioni sul personale (dipendenti, collaboratori, soci, amministratori, ecc.);
- quadro B: numero, indirizzi e dati sulle unità locali;
- quadro C: elementi specifici relativi alle singole attività (es.: i produttori manifatturieri signaleranno cosa producono, gli studi professionali le modalità organizzative e le aree specialistiche, ecc.);
- quadro D: beni strumentali;
- quadro E: dati per la revisione dei modelli, nel caso in cui siano previsti.

Ci sono poi i quadri F e G dedicati ai dati contabili. In questo caso, ci sono solo due modelli, uguali per tutte le attività, con l'unica suddivisione fra lavoro d'impresa e autonomo.

Il quadro F è dedicato all'attività di impresa: bisogna indicarvi gli elementi fondamentali del conto economico e della gestione finanziaria, nonché quelli necessari per la determinazione dell'aliquota IVA.

Il quadro G è dedicato al lavoro autonomo: bisogna indicarvi gli elementi relativi a compensi, spese, ammortamenti, beni strumentali e quelli per la determinazione dell'aliquota IVA.

L'Agenzia delle Entrate ha già pubblicato i 70 nuovi indici di affidabilità fiscale previsti per la fase di sperimentazione, mentre entro gennaio 2018 arriveranno anche tutti gli altri indici: nel complesso, i modelli ISA riguardano una platea di 4 milioni di partite IVA.

- **ABOLIZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE RINVIATA DI UN ANNO (si veda allegato: Rinvio ISA)**

In data 7 dicembre 2017 il Governo e l'amministrazione finanziaria si accingono a fare con un emendamento alla manovra di bilancio per il rinvio dell'abolizione degli studi di settore. A pochi giorni dal via libera per i primi 70 indicatori sintetici di affidabilità fiscale (ISA), chiamati a sostituire dal prossimo anno gli studi di settore per oltre un milione di partite Iva, l'agenzia delle Entrate e il ministero dell'Economia hanno già pronto il correttivo al Ddl di bilancio all'esame della Camera con cui rinviare di un anno l'operazione. Al momento, infatti, sarebbe troppo complicato gestire contemporaneamente le nuove 70 pagelle fiscali e i restanti studi di settore per gli altri 2-2,5 milioni di imprese, artigiani, commercianti e professionisti.

## IL MERCATO IMMOBILIARE

- **STIME ISTAT 2017**

Secondo le ultime analisi Istat, a settembre l'indice del clima di fiducia dei consumatori aumenta in misura consistente, passando da 111,2 a 115,5 e tornando ad allinearsi sui livelli del primo trimestre 2016; anche l'indice composito del clima di fiducia delle imprese sale da 107,1 a 108,0 confermando la dinamica positiva rilevata nei mesi precedenti.

Il clima di fiducia è in aumento anche nel settore delle costruzioni (i climi passano da 128,4 a 132,1).

Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono invece in aumento seppur con intensità diverse: la componente economica e quella futura aumentano marcatamente mentre l'incremento è più contenuto per la componente personale e per quella corrente.

Più in dettaglio, emerge un deciso aumento del saldo sia dei giudizi sia delle aspettative sulla situazione economica del paese, nonché un forte ridimensionamento delle aspettative sulla disoccupazione; il saldo relativo all'opportunità attuale all'acquisto di beni durevoli registra un marcato incremento.

- **MERCATO IMMOBILIARE – stime e ipotesi per il 2017 (vedi allegato: L'Architetto-maggio 2016-mercato costruzioni)**

I dati relativi al mercato immobiliare italiano nel secondo trimestre 2017 rilasciati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate segnalano un andamento positivo, in continuità con il trend rilevato negli ultimi 3 anni. Così le transazioni delle abitazioni sono aumentate del 3,8% mentre le compravendite di pertinenze (cantine e soffitte) sono cresciute del 10,1%, uffici e negozi del 6,2% e il settore produttivo del 4,9%.

Nel periodo tra aprile e giugno 2017 sono infatti state scambiate 145.529 abitazioni, circa 5mila in più rispetto al 2016, registrando però una crescita rallentata rispetto al trimestre precedente. Per quanto riguarda le grandi città, dove si è registrato un aumento delle transazioni pari al 4,4%, il risultato migliore è stato registrato a Napoli dove gli acquisti hanno segnato un incremento del 13,6%; a seguire troviamo Palermo (+8,3%) e Torino (+5,7%), mentre Roma e Milano segnano rispettivamente un +4,5% e un +4,1%. Unica grande città con un dato negativo è Bologna dove le transazioni sono diminuite del 4,3%.

Nelle grandi città spiccano i risultati delle compravendite di uffici, in crescita del 18%, e dei negozi, con +10,7% rispetto allo stesso trimestre del 2016.

Nel settore produttivo le compravendite di capannoni e industrie crescono del 4,9%; il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi nelle aree del Centro e del Nord Ovest, (rispettivamente +18,7% e +11,3%), mentre sono più timidi i recuperi al Nord Est (+3,5%) e al Sud (+0,3%); in netta controtendenza le isole, dove si è invece rilevato un pesante calo delle compravendite (-37,3%).

Un trend significativo, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui più accessibili; non dimentichiamo che dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore.

La domanda dinamica e l'offerta che inizia a diminuire, soprattutto sugli immobili di qualità, potrà determinare un'ulteriore contrazione delle tempistiche di vendita e un minor margine di trattativa soprattutto su queste tipologie immobiliari.

Se l'immobile è da ristrutturare o presenta degli elementi negativi si compravenderà solo dopo ulteriori ribassi di prezzo.

Sia il segmento della prima casa sia quello ad uso investimento e casa vacanza saranno vivaci.

Sul mercato del nuovo iniziano a ripartire progetti, finalizzati alla costruzione di immobili di qualità che garantiscano efficienza energetica e, alla luce degli ultimi eventi, che siano costruiti anche con criteri antisismici.

Sul versante delle locazioni ci aspettiamo una sostanziale stabilità dei canoni, con leggeri ritocchi al rialzo in particolare nelle grandi città.

#### - **NUOVI MOTORI PER IL SETTORE COSTRUZIONI: MANUTENZIONE ESISTENTE**

L'inizio della ripresa, anche se con valori contenuti, è riscontrabile nel settore delle costruzioni grazie i dati del XXIV Rapporto Congiunturale Previsionale del Cresmi, realizzato con il patrocinio di Saie e con il contributo di Integra, Sistemi Urbani, Ance e Formedil.

Il tasso di crescita degli investimenti del 2016 è del 2,2%, mentre nel 2017 sarà del 2,6%. Il mercato è stato trainato dagli investimenti in manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio energetico, dalle opere pubbliche e dall'edilizia non residenziale di nuova costruzione. Il nuovo motore è l'attività di manutenzione straordinaria e ordinaria del patrimonio esistente, che per l'Italia vale l'82%.

La riqualificazione del patrimonio esistente è ormai pari al 73% del valore della produzione del settore nel 2016, attraverso l'integrazione di costruzioni, impianti e servizi.

Anche il mercato delle ristrutturazioni costituisce la chiave di volta per un notevole incremento del valore di un patrimonio immobiliare vetusto.

Il recupero del patrimonio residenziale è il futuro dell'edilizia italiana e del mercato immobiliare. Recuperare il patrimonio immobiliare comporta un miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti, risparmi energetici e anche bellezza della casa. Ma deve anche essere considerato come un investimento.