

LAVORI E LICENZE **77**I tecnici giusti  
per ogni  
attività in casa

Uva e Voci ▶ pagina 4

# Con i lavori «certificati» un mercato per 500mila

Catasto, permessi, recuperi: ecco gli specialisti giusti

## Le forze in campo

Oltre 300mila professionisti abilitati per le pratiche edilizie  
e 180mila aziende che installano impianti, caldaie e condizionatori

### DALLA SCIA ALL'AGIBILITÀ

In campo non soltanto architetti o geometri: sono abilitati anche chimici, agronomi e dottori forestali

PAGINA A CURA DI

Valeria Uva

Maria Chiara Voci

■ Un mercato "riservato" affollato in realtà da più di 300mila professionisti e 180mila imprese. Sfiorano il mezzo milione, nell'insieme, i professionisti abilitati a rilasciare i certificati e i documenti legati ai lavori in casa e le aziende con il nulla osta per gli impianti.

Dalla classica Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) necessaria per ristrutturare l'immobile all'Ape (attestato di prestazione energetica) obbligatorio per vendere o affittare l'appartamento, quando si interviene su un immobile sono tanti i documenti da preparare, prima e dopo, per i quali è necessario sempre affidarsi a «tecnici abilitati». Ma per i proprietari di immobili non è semplice andare oltre il dettato della legge e individuare di volta in volta chi è il tecnico abilitato (si veda anche la scheda a fianco). Prendiamo, ad esempio, l'Ape che deve essere redatto da un certificatore energetico: ebbene la sola norma nazionale, (il Dpr 75/2013) «riserva» questo compito a ben 50 lauree tra specialistiche e magistrali (si veda l'articolo sotto).

E in questo campo anche le Regioni possono intervenire, se non altro per dettare proprie regole su come iscriversi agli elenchi ufficiali dei certificatori.

Discorso ancora più complesso quando poi si deve affidare una pratica edilizia (Cila, Scia o permesso di costruire). Qui entrano in gioco tra gli abilitati un gran numero di professionisti: non solo i «classici» architetti e ingegneri, ma anche gli «insospettabili» chimici. Questi ultimi, infatti, possono progettare i laboratori chimici e svolgere consulenze in tema di prevenzione incendi e sicurezza impianti. I dottori agronomi e forestali, dal canto loro, progettano fabbricati - al pari dei geometri - (compresi gli agriturismi) e sono abilitati a svolgere le pratiche catastali, anche del catasto urbano. I geologi collaborano, se servono relazioni specifiche. Insomma un groviglio di abilitazioni, che risale in parte all'epoca fascista, quando furono varate le leggi sulle professioni, più volte ritoccate.

Mettendo insieme le otto categorie che hanno una competenza, anche parziale nel mondo dell'edilizia si arriva a sfiorare la cifra dei 300mila abilitati: 293.797 per l'esattezza contando solo i professionisti iscritti alle Casse previdenziali, che svolgono quindi l'attività in modo autonomo. A questi andrebbero aggiunti i certificatori energetici, che in gran parte si sovrappongono (il geometra può occuparsi sia di un ac-

castamento che dell'Ape), anche se non del tutto.

Altro mercato "riservato" è quello dell'impiantistica perché per installare o manuttenere l'impianto elettrico, la caldaia e persino per montare un condizionatore non ci si può affidare a chiunque. Serve un'impresa abilitata per rilasciare la dichiarazione di conformità degli impianti o il "libretto" per caldaie e condizionatori. In questo caso controllare l'abilitazione è più semplice: la ditta deve essere iscritta nel registro imprese della Camera di commercio con l'abilitazione specifica del Dm 37/2008. A [InfoCamere](#) risultano ben 173.568 aziende impiantiste (l'8% solo a Roma) e 12.717 installatori (map potrebbe esserci qualche doppia iscrizione). A loro volta, queste imprese rappresentano uno sbocco naturale per molti professionisti: sono 80.347 i responsabili tecnici e i preposti alla gestione presenti in queste aziende: l'abilitazione, infatti, è condizionata alla presenza in pianta stabile di un responsabile laureato o diplomato in discipline tecniche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Alla ricerca dell'esperto su misura

A cura dell'ufficio studi CONFAPPI-FNA

COSA È	CHI LO FA	QUANDO VA FATTO
<b>PRATICHE EDILIZIE (CIL, CILA, SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE)</b>		
Per le manutenzioni semplici (senza spostamento di impianti o modifiche strutturali) basta una Cil (comunicazione inizio lavori). Va aggiunta l'asseverazione in caso di modifiche interne e sugli impianti: la pratica diventa Cila. A seconda dei Comuni, si procederà con Scia (segnalazione certificata inizio attività), in caso di manutenzione straordinaria e modifiche alle parti strutturali dell'edificio, o con permesso di costruire. Per la nuova costruzione è necessario il permesso di costruire	La responsabilità è del committente (in genere, il proprietario dell'immobile). La Cil può essere presentata anche dal cittadino. Per Cila, Scia e permesso di costruire serve un professionista (architetto, ingegnere, geometra, perito agrario o industriale, agronomo, dottore forestale, chimico e in parte geologo a seconda delle competenze e delle opere)	Prima dell'inizio del cantiere. I lavori con Cil e Cila possono partire subito. In caso di Scia è meglio attendere 30 giorni dal deposito (tempo concesso al Comune per intervenire). Il permesso di costruire va autorizzato, anche con silenzio assenso
<b>DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</b>		
Documento rilasciato dall'impresa abilitata dopo avere installato o modificato l'impianto (Dm 37/2008), che sia elettrico, idrico o del gas. Certifica che l'intervento è stato eseguito a regola d'arte	L'impresa intervenuta sugli impianti abilitata ai sensi del Dm 37/2008, con apposita iscrizione nel Registro imprese della Camera di commercio	L'impresa abilitata deve rilasciarla al committente entro 30 giorni dal termine dei lavori
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)</b>		
Indica i consumi energetici di un edificio o di una unità immobiliare. La classe energetica va dalla "A+" (più alta) alla "G" (più bassa). Dura 10 anni e va rinnovato in caso di ristrutturazioni	Un certificatore energetico, cioè un professionista abilitato alla progettazione di edifici ed impianti; lo sono in automatico gli iscritti agli albi delle professioni tecniche (Dpr 75/2013). In altri casi, per l'abilitazione, è necessario un corso di formazione	Obbligatorio per affitti e compravendite, anche per la pubblicazione dell'annuncio. Serve per alcuni lavori che accedono agli ecobonus
<b>LIBRETTO DI IMPIANTO</b>		
È la "carta d'identità" dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, sul quale devono essere indicate tutte le informazioni che lo riguardano, le caratteristiche, i componenti installati e gli interventi effettuati	Un installatore abilitato ai sensi del Dm Sviluppo economico 37/08 (in caso di nuovo impianto) o il manutentore. Abilitazione verificabile dal registro imprese della Camera di commercio	Obbligatorio per tutti gli impianti termici tradizionali con caldaia, per gli impianti di climatizzazione con pompe di calore e condizionatori fissi
<b>PRATICHE CATASTALI</b>		
Sono necessarie per il censimento ai fini fiscali di un immobile, quando è di nuova costruzione o quando subisce delle modifiche. Servono anche per ottenere il certificato di agibilità di un immobile e attribuire la rendita catastale	Spettano ai tecnici abilitati: architetti, ingegneri, geometri, periti, agronomi e dottori forestali	Dopo la ristrutturazione per interventi che modificano la rendita catastale. Va fatto entro 30 giorni dalla fine lavori
<b>PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (PSC)</b>		
Contiene la valutazione dei rischi per i dipendenti dell'impresa, le misure di prevenzione e protezione da adottare (Dlgs 81/2008)	Il coordinatore della sicurezza, cioè un tecnico abilitato da uno specifico corso di formazione	Necessario solo nel caso in cui in cantiere siano coinvolte due o più imprese anche non in contemporanea
<b>PIANO OPERATIVO DI SICUREZZA (POS)</b>		
Piano operativo di sicurezza (Pos)	L'impresa esecutrice in riferimento al singolo cantiere (Dlgs 81/2008)	È sempre obbligatorio e va tenuto in cantiere
<b>CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA (CIS)</b>		
È una certificazione che riporta lo stato di fatto e la sicurezza strutturale delle strutture portanti di un fabbricato, secondo le norme in vigore al momento della costruzione	Un tecnico strutturista, cioè un professionista che si occupa dello studio, della progettazione e della realizzazione di strutture edilizie	Necessario se nella ristrutturazione sono coinvolti elementi strutturali dell'immobile (ad esempio solai e tetti). Obbligatorio a Milano.

### CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

È il documento che, in base al Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001) attesta la rispondenza dell'opera in cemento armato alle norme tecniche per le costruzioni

Ingegneri o architetti, iscritti all'albo da almeno dieci anni, non intervenuti nella progettazione, direzione o esecuzione

Entro 60 giorni dalla comunicazione di fine della copertura dell'edificio

### COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Comunicazione scritta allo sportello unico per l'edilizia del Comune, che attesta la fine dei lavori segnalati con Scia e permesso di costruire. Per Cila vanno verificate le regole comunali

Il titolare della pratica edilizia (anche il proprietario di casa o il tecnico abilitato)

Al termine effettivo dei lavori. Non è necessaria in caso di comunicazione libera

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Attesta l'agibilità dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (Dpr 380/2001)

Il titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la Scia. Va corredata di: attestazione del direttore lavori (o di un professionista abilitato), certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità delle opere realizzate (barriere architettoniche), avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, conformità degli impianti

La segnalazione deve essere inviata al Comune entro quindici giorni dal termine effettivo dei lavori

**Figure in crescita.** Cinquanta lauree abilitano all'Ape, molti i corsi di formazione - In poche Regioni c'è un elenco

## L'attestato energetico vale un nuovo mestiere

Architetti, ingegneri, geometri e periti. Ma anche laureati in scienze e tecnologie agrarie, forestali e ambientali, della chimica industriale. E ancora: diplomati in meccanica o meccatronica. Oppure matematici, fisici o chimici (seppure con corso di formazione ed esame). Sono infinite in Italia le strade per diventare certificatore energetico e compilare l'Ape (l'attestato di prestazione energetica), indispensabile per la compravendita o l'affitto di un immobile o per richiedere determinati bonus fiscali. Una vera occupazione che riguarda singoli professionisti, ma anche società, enti pubblici o Esco.

Per molti si tratta di un mercato

su cui investire (anche a tempo pieno): una cinquantina di lauree e diplomi abilitano senza necessità di corso di formazione e una trentina con corso ed esame, secondo il Dpr 75/2013. Ma non sono pochi i professionisti che scelgono di seguire comunque qualche ora in classe (affrontando una spesa variabile, fino a qualche centinaio di euro). E che pagano una quota annuale o periodica (prevista in varie Regioni) per essere inseriti negli elenchi. Ad esempio, in Lombardia l'iscrizione costa 120 euro l'anno. In Piemonte 150, ma solo per chi si è abilitato tramite corso. E non è raro trovare iscritti in due o tre elenchi (con doppia quota quindi), soprattutto se ubi-

cati in territori di confine.

Insomma, quella del certificato energetico è di fatto una nuova figura professionale. Ma se dalla legge si scende sul pratico, ci si accorge che non in tutta Italia si "gioca" ad armi pari. In attesa di una banca dati nazionale dei certificati e dei certificatori (Siape), la gestione operativa è in mano alle Regioni. Che hanno facoltà di creare propri elenchi di professionisti, di definire i costi di iscrizione, di deposito dell'Ape e anche le caratteristiche dei corsi di formazione.

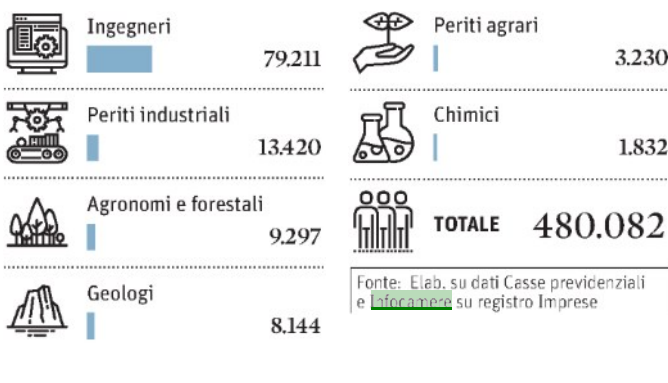
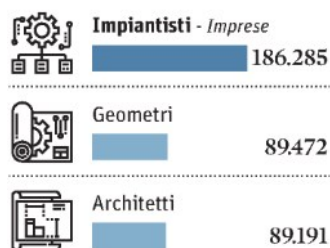
Al Nord, alcune Autonomie sono attive da anni (prima della norma nazionale): territori come la Lombardia, il Piemonte e l'Emilia Romagna hanno varato

leggi specifiche. Qui si conosce anche il numero esatto di chi esercita: in Lombardia sono 12.500 (di cui circa 9 mila attivi), in Piemonte 8.100 e in Emilia Romagna 7.523. Molti i casi di professionisti iscritti in più elenchi. Altrove, la situazione è di attesa. Enea e Sviluppo economico stanno stipulando, per il catasto impianti nazionale Siape, specifiche convenzioni per colmare il vuoto. Sono già operative quelle con Lazio (da pochi mesi) e Abruzzo (dal 2013), dove gli elenchi contano rispettivamente oggi 3.576 e 8.456 nominativi. Stipulate quelle con Puglia, Calabria, Molise e Basilicata e in definizione la Sicilia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il mercato

Professionisti abilitati a svolgere le pratiche edilizie



Fonte: Elab. su dati Casse previdenziali e [Infocamere](#) su registro Imprese