

NOI ARCHITETTI

LIBERO SINDACATO DEGLI ARCHITETTI



MENSILE · NUMERO 00 · LUGLIO 2026

Il lavoro reale degli architetti.

Cantiere, studio, burocrazia, città ed energia.

IN QUESTO NUMERO

Costi dello studio · Lungaggini · Bagnoli · APE Campania

IL NUMERO 00

Un giornale per chi lavora.

Non un bollettino celebrativo, ma uno spazio dove il mestiere viene raccontato nella sua interezza: responsabilità, spese, attese, conflitti, trasformazioni urbane e strumenti operativi. La versione PDF permette di conservare un numero stabile; il sito continuerà ad aggiornarsi fra un'uscita e l'altra.

03 Quanto costa davvero tenere aperto uno studio

05 Il tempo delle pratiche non può essere infinito

07 Il miraggio dell'America's Cup a Bagnoli

09 APE Campania: procedura, errori e responsabilità

12 Quanto vale un APE fatto bene

Patto editoriale. Distinguiamo fatti, opinioni e domande. Le fonti ufficiali restano collegate agli articoli online e vanno sempre consultate nel testo vigente prima di una decisione professionale.



Le ore serali sono spesso il margine con cui lo studio assorbe attività non preventivate.

INCHIESTA · PROFESSIONE

Quanto costa davvero tenere aperto uno studio?

Prima di guadagnare, il libero professionista deve sostenere una struttura tecnica, assicurativa, digitale e previdenziale.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Uno studio non è una scrivania con un computer. È un'organizzazione che anticipa tempo, responsabilità e denaro molto prima dell'incasso. Contributi, polizza, software, hardware, formazione, PEC, firma digitale, commercialista, utenze, spostamenti e aggiornamenti non si interrompono quando il fatturato rallenta.

La sede cambia il conto, non cancella i costi

L'home office riduce affitto e utenze, ma non elimina strumenti, assicurazione, previdenza e gestione fiscale. Un coworking aggiunge servizi condivisi; un ufficio autonomo introduce canone, deposito, condominio, energia, rete, pulizia e manutenzione. In una società le spese si dividono, mentre crescono coordinamento, amministrazione e responsabilità organizzative.

Il tempo non fatturato

Preventivi, solleciti, riunioni esplorative, studio delle norme, aggiornamenti dei software e correzioni generate da uffici o clienti occupano ore reali. Se il compenso considera soltanto l'elaborato finale, tutto questo lavoro viene regalato.

“Un compenso basso non riduce la responsabilità della firma: riduce soltanto il tempo disponibile per lavorare bene.”

INCHIESTA · CONTI

Il preventivo deve includere la struttura.

Le cifre non sono un tariffario: mostrano perché una prestazione sostenibile deve remunerare anche i costi necessari a produrla.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Voce	Forchetta annua orientativa	Osservazione
Previdenza e fiscalità	variabile	Dipende da reddito, posizione e regime
Software professionale	€1.500-4.000 per postazione	CAD, BIM, render, computi, sicurezza
Assicurazione RC	€400-800+	Massimale, attività e fatturato
Utenze e servizi	€1.500-3.000+	Per una sede autonoma
Hardware	ammortamento pluriennale	Workstation, monitor, backup, stampa

Pagamenti per fasi

Rilievo, accesso agli atti, fattibilità, autorizzazioni, progetto esecutivo e direzione lavori producono risultati distinti. Collegare gli acconti alle fasi evita che il professionista finanzia per mesi l'intero intervento e rende chiaro al committente che cosa è stato svolto.

Tre regole minime

Primo: incarico scritto con prestazioni ed esclusioni. Secondo: anticipazioni e spese vive versate prima dell'attività. Terzo: sospensione prevista quando pagamenti o documenti del cliente non arrivano.



Ogni richiesta senza risposta ricade sul rapporto fra tecnico e committente.

UFFICI · NAPOLI E PROVINCIA

Il tempo delle pratiche non può essere infinito.

Le attese amministrative diventano ore non pagate, incarichi sospesi e conflitti che il professionista deve spiegare da solo.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Quando una pratica resta ferma, non resta fermo il costo dello studio. Continuano telefonate, PEC, riunioni, aggiornamenti e responsabilità verso il committente. La mancanza di un referente o di una richiesta chiara di integrazione produce un lavoro ripetuto che nessun preventivo può assorbire senza limiti.

La disuniformità è un costo

Moduli diversi, prassi non pubblicate e interpretazioni che cambiano fra uffici obbligano i colleghi a ricostruire ogni volta il procedimento. Un'amministrazione efficiente non promette tempi impossibili: pubblica responsabilità, stato della pratica, documenti necessari e motivi dell'eventuale sospensione.

Che cosa chiediamo

Tracciamento digitale leggibile, protocolli collegati al fascicolo, appuntamenti con il responsabile, richieste di integrazione unitarie e dati pubblici sui tempi medi. L'Ordine professionale dovrebbe raccogliere le criticità, rappresentarle con continuità e rendicontare gli esiti agli iscritti.

“Il silenzio dell'ufficio non può diventare una colpa del tecnico agli occhi del cliente.”

OPINIONI FIRMATE · CITTÀ

Il miraggio dell'America's Cup a Bagnoli.

Una posizione critica di Pietro Urban sui rischi di trasformare il grande evento in una scorciatoia rispetto alla bonifica, al piano e alla partecipazione.

Pietro Urban · Napoli, luglio 2026

Dietro i proclami sulla vetrina globale dell'America's Cup esiste una domanda che Napoli non può evitare: quali opere resteranno davvero alla città e quale rapporto avranno con la bonifica integrale di Bagnoli-Coroglio? La fretta del calendario sportivo non deve sostituire valutazioni ambientali, trasparenza e confronto pubblico.

Dragaggi e fondali

Muovere i sedimenti di un'area segnata da decenni di attività industriale richiede controlli leggibili, monitoraggi indipendenti e pubblicazione dei risultati. La tutela del mare non può essere ridotta a un adempimento accessorio rispetto all'allestimento del villaggio velico.

Il destino del PRARU

Spiaggia pubblica, recupero del mare e grande parco urbano erano elementi riconoscibili del percorso di rigenerazione. Ogni variazione legata all'evento dovrebbe dichiarare durata, reversibilità, costi e destinazione finale delle infrastrutture.

Grandi eventi e bisogni reali

Bagnoli ha bisogno di una terra sana, di spazio pubblico e di un progetto verificabile nel tempo. La manifestazione può essere un'occasione soltanto se non diventa il motivo per rinviare ancora la sostanza della rigenerazione.

Questo è un contributo di opinione. Il giornale pubblicherà repliche motivate e documentate.

EFFICIENZA ENERGETICA · CAMPANIA

APE: prima il sopralluogo, poi la firma.

Dal 7 gennaio 2025 il deposito regionale passa dal sistema APE-CAMPANIA e dal file XML versione 5 estesa.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Il nuovo catasto, realizzato da Regione Campania ed ENEA, gestisce registro dei certificatori, anagrafe degli edifici e controlli dei file. Il professionista accede con SPID o CIE, completa il profilo e trasmette l'attestato firmato attraverso il portale.

La procedura in cinque passaggi

1. Incarico: finalità, indipendenza, documenti e accesso. 2. Sopralluogo: geometrie, involucro, serramenti e impianti. 3. Calcolo: indici, classe e miglioramenti. 4. Deposito: XML, firma, onere regionale e controlli. 5. Consegna: attestato validato e fascicolo conservato.

Costi amministrativi

Il portale indica un contributo di registrazione una tantum di 50 euro e un onere di 10 euro per ogni attestato trasmesso. Sono importi amministrativi, non il compenso del tecnico.

Warning e controllo professionale

Dal marzo 2025 il sistema sperimenta avvisi preventivi sulle incoerenze dell'XML. Superare il controllo informatico non prova che rilievo e dati siano corretti: il portale non può verificare ciò che il certificatore non ha osservato nell'immobile.



Il fascicolo energetico nasce da rilievo, documenti e responsabilità professionale.

APE · ERRORI E ARCHIVIO

Correggere subito, conservare tutto.

Il documento consegnato deve coincidere con quello validato nel catasto regionale.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Prima della validazione si correggono dati e modello e si genera un nuovo XML. Dopo il deposito non si modifica soltanto il PDF: si usa la procedura regionale di annullamento o sostituzione, si conserva la motivazione e si informa il committente.

Il fascicolo minimo

APE e file di calcolo, input utilizzati, fotografie e note del sopralluogo, libretto e dati degli impianti, documenti del proprietario, ricevute e comunicazioni. La guida regionale indica la conservazione per cinque anni e la consegna dell'APE al proprietario entro quindici giorni dalla validazione.

Le conseguenze

Il D.Lgs. 192/2005 prevede, per il professionista qualificato che rilascia un APE senza rispettare criteri e metodologie, una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 euro, oltre alla comunicazione all'Ordine o Collegio per i provvedimenti disciplinari. Le dichiarazioni false possono produrre conseguenze ulteriori.

“Il software controlla il file. Il professionista risponde dell'edificio rappresentato nel file.”

APE · COMPENSO

Quanto vale un attestato fatto bene?

Non esiste una tariffa obbligatoria uguale per tutti. Il preventivo deve seguire complessità, documenti, impianti, distanza, urgenza e responsabilità.

Redazione NOI ARCHITETTI · Napoli, luglio 2026

Tipologia	Forchetta editoriale	Condizioni
Appartamento semplice	€250-350	Documenti disponibili, un accesso, impianto leggibile
Caso articolato	€350-600	Geometrie complesse, dati incompleti o più impianti
Villa / non residenziale	€500-900+	Superfici, usi e sistemi richiedono una stima dedicata

Le fasce sono un orientamento editoriale e non un tariffario. Al compenso si aggiungono IVA e contributo previdenziale quando dovuti e l'onere regionale di 10 euro. Il preventivo dovrebbe indicare cosa comprende, quali documenti deve fornire il cliente e quando un secondo accesso o una sostituzione diventano attività aggiuntive.

Perché cinquanta euro non bastano

A quel prezzo spesso non trovano spazio sopralluogo, ricostruzione dei dati, software regolare, assicurazione, deposito, archivio e tempo di correzione. La firma resta però interamente del professionista. Spiegare questo rapporto all'utenza è parte della tutela della categoria.

FONTI E CONTATTI

Il giornale continua online.

Le fonti vengono collegate negli articoli web, dove possiamo correggere collegamenti non più attivi e integrare nuove procedure. Prima di utilizzare una notizia per un incarico, aprire sempre l'atto ufficiale e verificarne vigenza e campo di applicazione.

APE-CAMPANIA

www.apecampania.enea.it

Regione Campania

regione.campania.it/servizi/certificazione-energetica-edifici

Guida operativa

regione.campania.it/assets/documents/allegato-1-guida-operativa.pdf

Normativa nazionale

D.Lgs. 192/2005 · D.P.R. 75/2013

Portale del sindacato

sindacatoarchitetti.it/giornale/apecampania

SCRIVI ALLA REDAZIONE

info@sindacatoarchitetti.it

NOI ARCHITETTI è un progetto sindacale in fase costituente, indipendente e aperto ai contributi documentati dei colleghi. Le opinioni firmate restano responsabilità degli autori; repliche motivate possono essere proposte alla redazione.