ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

18 – 24 maggio 2015

Detrazioni in edilizia Ottanta tecnici a scuola da Ance

Formazione
Il corso per imparare le ultime novità ieri ha attirato molti professionisti

Un corso di formazione per imparare le novità in fatto di applicazione dell'Iva e di detrazioni e bonus fiscali nel settore edile.

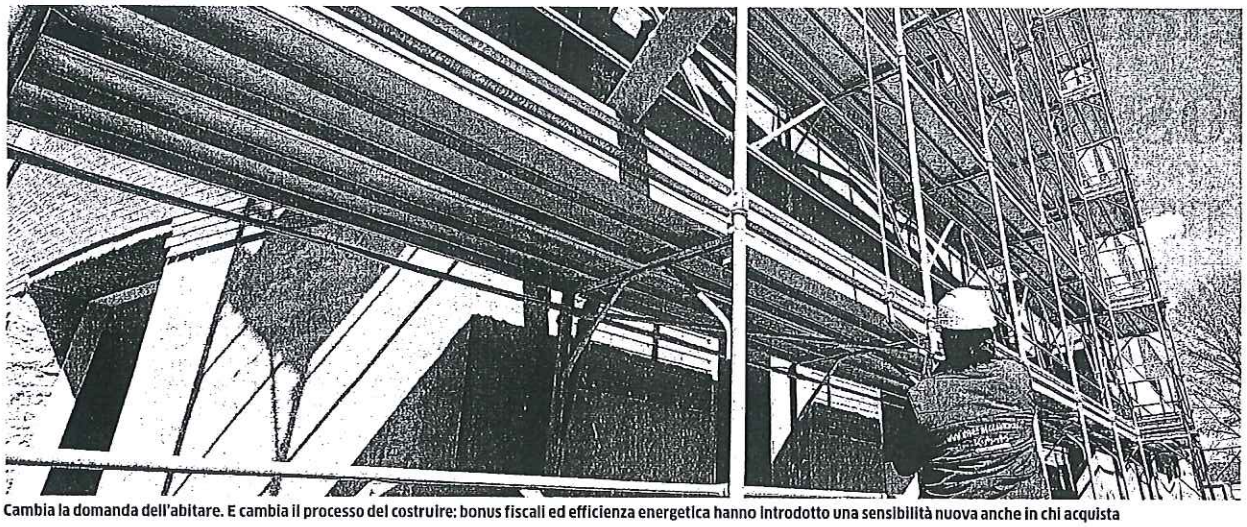
Sono stati una ottantina i professionisti tecnici edilizi - periti, ingegneri, architetti e geometri – che ieri pomeriggio hanno partecipato al convegno organizzato dal Collegio dei Periti Industriali di Como in collaborazione con Ance Como. Al centro della lezione tenuta da Antonio Moglia una ampia descrizione delle regole da seguire per applicare correttamente l'Iva nelle diverse aree di intervento, dalla costruzione di edifici nuovi, alla ristrutturazione e recupero, alla cessione e locazione di immobili. Nonché di quali siano le regole per accatastare correttamente un edificio, soprattutto dopo la modifica dello scorso 13 dicembre. «Sono cambiati i criteri – spiega Moglia – da fine 2014 non ci si basa più su requisiti specifici di ogni singola casa, ma risultano abitazioni di lusso, quindi soggette all'Iva del 22%, tutte le abitazioni accatastate come A1, A8 e A9».

Antonio Moglia

Un tema sentito è quello delle detrazioni e dei bonus fiscali del 50% relativi alle spese sostenute per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di un immobile residenziale e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica A+ e per e agevolazioni fiscali del 65% relative agli interventi di riqualificazione energetica.

«Sono agevolazioni che hanno dato una spinta al settore – spiega Orazio Spezzani, presidente di Apico – sarebbe bene che venissero prorogate l'anno prossimo o diventassero permanenti». Entrambe sono previste fino al 31 dicembre 2015 e permettono di recuperare parte delle spese (appunto il 50% o il 65%) attraverso uno sconto dell'imposta Irpef da spalmare in 10 anni. Le due detrazioni non sono cumulabili.

Simona Facchini



Cambia la domanda dell'abitare. E cambia il processo del costruire: bonus fiscali ed efficienza energetica hanno introdotto una sensibilità nuova anche in chi acquista

La grande crisi

468.000

L'OCCUPAZIONE PERSA

Il settore edile ha pagato il 90% della perdita di posti di lavoro

36%

EFFETTO SOMMERSO

Gli sgravi fiscali se tornano al 36% rischiano di far tornare il "nero"

Il mercato sceglie energia e bonus L'edilizia viaggia verso la casa 2.0

Immobili sostenibili. Un nuovo processo del costruire si sta imponendo anche su domanda di chi acquista approfittando di sconti e mutui bassi. E le imprese sono davanti a una nuova sfida

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Il mercato edilizio diventa sempre più verde. L'innovazione del recupero e della riqualificazione immobiliare sono un dato quasi consolidato, non solo prescritto dalle leggi, ma anche richiesto dal mercato. Tecniche e tecnologie costruttive sono in continua evoluzione: al vecchio cemento e laterizio oggi si propongono nuovi materiali passando anche da blocchi di paglia e legno, o di canapa e vetro riciclato. Per definizione poi gli edifici ecocompatibili devono generare energia, non inquinare.

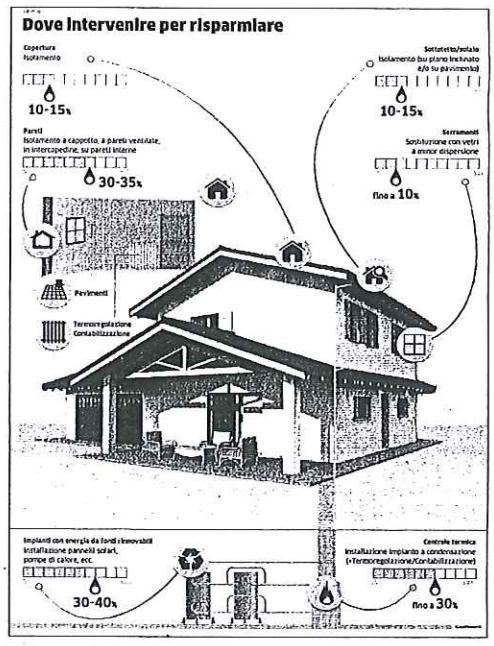
Una evoluzione che ha spinto il settore sulla strada definitiva dell'efficienza e riqualificazione, intese come miglior comfort abitativo, minori costi, maggiore risparmio energetico. Una via agevolata dalle misure fiscali, gli ecobonus, a cui si accompagnano mai come in questi ultimi tre anni sui mercati della casa e delle costruzioni venti di ottimismo: i prezzi sono scesi del 10-15%, i tassi sono al minimo storico, i mutui sono ripartiti toccando il record dal 2011. Anche la piazza comasca è investita da questa nuova aria. Su tutto poi soffia la spinta dei bonus Irpef, 50% per le ristrutturazioni e del 65% per il risparmio energetico. Misure definite ancora pochi giorni fa dal mondo delle imprese e dallo stesso governo, concreti interventi salva-edilizia.

I numeri della crescita

Basta dare uno sguardo ai numeri, anticipati dal Cresme, il Centro di ricerca sul mercato edile: nel 2014 (ultimi dati disponibili) gli investimenti sostenuti dal bonus hanno sfiorato i 16 miliardi, su un totale di 28,4 miliardi. Mentre i posti di lavori che si sarebbero persi avrebbero toccato quota 469mila unità. Numeri su cui, ancora due giorni fa, il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, ha ribadito l'intenzione e la necessità di confermare l'intero pacchetto delle eco-agevolazioni fiscali, comprese quelle per l'acquisto dei mobili (detrazione del 50%). Il fisco-bonus resta quindi una carta ancora tutta da giocare. Ma è il filo-rosso dell'efficienza energetica a dominare ormai l'intero mercato. Con una ulteriore novità.

> Attesa la decisione del governo di prorogare anche a tutto il 2016 gli sgravi Irpef

«La sostenibilità sta cambiando il processo del costruire, introducendo un nuovo modello che coinvolge non solo le imprese edili, ma anche il mondo dell'artigianato, i fornitori, gli stessi professionisti della progettazione, architetti in prima fila. Dall'artigianato tradizionale all'industrializzazione per arrivare al prodotto-casa personalizzato e abbinato a servizi specifici». Massimiliano Mandarini, architetto, ricercatore e docente al Politecnico di Milano, sede di Como, al Laboratorio primo anno della laurea specialistica facoltà del Design e di Architettura, ha in mente un nuovo percorso per la casa 2.0, in cui efficienza, minori costi, flessibilità e risparmio definiscono l'innovazione del processo del costruire. «Dove l'arte di pensare la casa, la tecnica di realizzarla, la capacità e competenza di coordinare i lavori sono tutti aspetti oggi completamente cambiati. Tecniche, progettazione, tecnologie e materiali – spiega Mandarini - fanno riferimento a una nuova disciplina, quella del design management. Un approccio in cui esiste un unico riferimento professionale a cui facapo l'intero progetto di casa da realizzare. E a cui, reciprocamente, imprese, fornitori, progettisti fanno a loro volta riferimento».



Il rapporto dei costi

È la rivoluzione del concetto di contract seguito fino ora in edilizia almeno. E invece molto più avanzato, per esempio, nel mobile-arredo. Un modello in cui il valore aggiunto sono flessibilità e abbattimento dei tempi di realizzazione. Valorizzando la riqualificazione del patrimonio a energia zero. Dai dati Cresme emerge anche che oggi l'80% del costo di costruzione di una casa è imputabile alla mano d'opera, contro solo un 20% che ricade sui materiali.

«Il nuovo processo, punta a ribaltare questa proporzione, ma mantenendo i prezzi finali di mercato. In più è garanzia di posti di lavoro più professionalizzati, dove priorità viene data a eccellenza, personalizzazione, qualità e efficienza».

Le conclusioni del Cresme confermano questo approccio, decisivo per il passaggio di valore. Soprattutto quando il rapporto sottolinea come in assenza di straordinarie riprese, l'aumento di efficienza generato dall'innovazione tecnologica ed energetica potrà far tornare i margini che tecnologie e processi tradizionali non garantiscono più.

Tangenziale monca I sindaci all'attacco «Ora il secondo lotto»

L'incontro. Vertice in Provincia senza il Comune di Como
Cade il veto di Orsenigo: adesso il tracciato è condiviso
L'appello alla Regione: si attivi subito la progettazione

Per completare la tangenziale monca che verrà inaugurata sabato pomeriggio, c'è un tracciato condiviso da tutti i sindaci interessati.

Durante un incontro che si è tenuto ieri a Villa Saporiti è caduto anche il veto del Comune di Orsenigo, unico Comune contrario al tracciato alternativo al secondo lotto originario, elaborato dall'amministrazione provinciale nel 2011. Da allora è rimasto tutto congelato senza nessun passo in avanti. Ieri però i Comuni di Capiago, Casnate, Senna, Albese con Cassano, Grandate, Orsenigo e la Provincia hanno dato l'ok unanime al percorso che parte dall'Acquanera e arriva fino alla statale 36 all'altezza di Orsenigo. Assenti solo il Comune di Como (per un qui pro quo sugli inviti) Tavernerio, Lipomo e Montorfano ma già dal 2011 si erano espressi in modo favorevole.

Il documento

Ieri è stato sottoscritto un documento con il quale i sindaci hanno espresso unanimità sul tracciato elaborato dalla Provincia e definito il "tracciato locale". In secondo luogo hanno deciso di proseguire e sostenere il tracciato locale dando mandato alla Provincia e, in particolare, alla presidente **Maria Rita Livio**, di bussare e alzare la voce con la Regione Lombardia chiedendo da una parte di proseguire con le fasi successive della progettazione e, contestualmente, di reperire i finanziamenti necessari.

Nel dettaglio il costo dell'opera era stato quantificato tra i 450 e i 500 milioni di euro. Molto meno rispetto al tracciato originario del secondo lotto che aveva un costo di oltre 800 milioni di euro.

«Finalmente - commenta **Mirko Baruffini**, consigliere provinciale che ha seguito l'incontro - la politica si muove tutta insieme e il territorio si è espresso chiaramente e in modo unanime su quello che vuole». Durante l'incontro, anche se non è stato sottoscritto alcun documento ufficiale a riguardo, è anche emersa la contrarietà totale all'ipotesi dell'autostrada regionale Varese-Como-Lecco, che avrebbe un costo di 1.2 miliardi di euro. Proprio sulla Varese-Como-Lecco si era già espressa in modo contrario anche la precedente gestione dell'amministrazione provinciale.

> Ok unanime al percorso che parte dall'Acquanera e termina alla statale 36

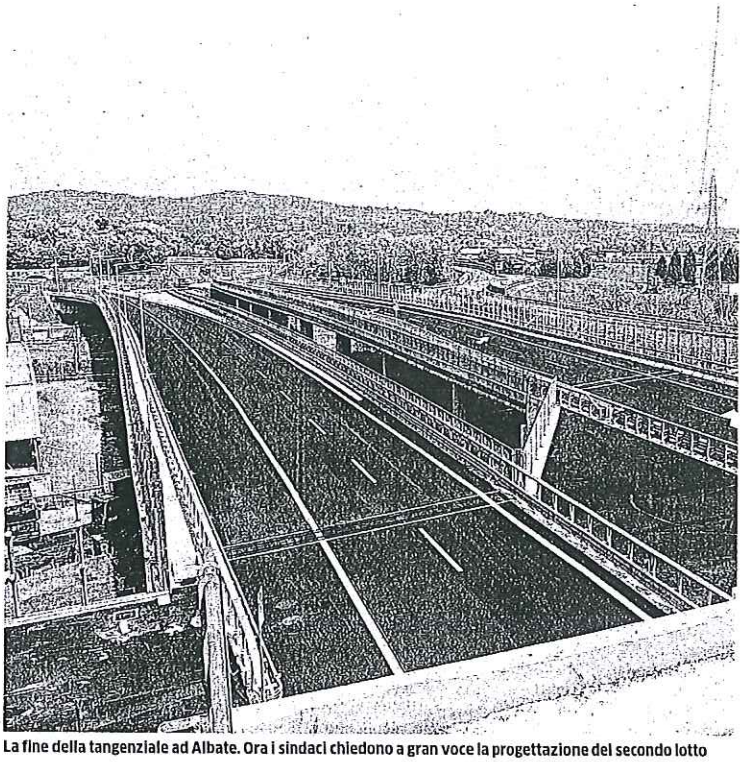
> Sabato alle 15 l'inaugurazione del primo tratto lungo appena 2,4 chilometri

Previsioni disattese

Va anche precisato che negli accordi originari sulla Pedemontana, del 1999, le tangenziali intere di Como e di Varese erano state indicate come prioritarie sull'intero sistema pedemontano. Per il secondo lotto, oggi non c'è un solo euro di finanziamento e il progetto che ora i sindaci riportano con forza sul tavolo della Regione è lo stesso del 2011. Da allora non si sono fatti passi in avanti, neppure in termini di progettazione (quella effettiva da realizzare spetta a Pedemontana che, ovviamente, procede su indicazione della Regione).

Sabato alle 15 verrà inaugurato il primo tratto, lungo appena 2.4 chilometri sul tracciato totale previsto di 9. Originariamente, infatti, la strada doveva collegare la A9 ad Albese.

G. Ron.



La fine della tangenziale ad Albate. Ora i sindaci chiedono a gran voce la progettazione del secondo lotto

Finalmente sabato il primo lotto Inaugurazione, poi il via alle auto

La tangenziale di Como aprirà (solo il primo lotto) sabato pomeriggio alle 15. La cerimonia del taglio del nastro è in programma a Villa Guardia, in via Firenze. La tangenziale di Como, denominata A9, aprirà subito dopo al traffico, ma non sarà possibile imboccarla arrivando dall'autostrada.

Il governatore della Regione **Roberto Maroni** (che sarà presente sabato alla cerimonia) a fine aprile aveva annunciato in aula consiliare che il primo lotto della tangenziale di Como avrebbe aperto al traffico il 23 maggio, senza interconnessioni con l'autostrada poiché mancano i portali per l'esazione del pedaggio.

Roberto Maroni

La strada aprirà gratuitamente fino a dopo Expo, ma non si pagherà nulla probabilmente fino a fine anno (a parte il pedaggio relativo alla A9 quando verranno montati i portali per l'esazione e, conseguentemente, aperti gli svincoli). Non è escluso che il pedaggio al casello di Grandate possa diminuire.

Edilizia a confronto «Non bastano gli incentivi fiscali»

Bonus
Le voci dei professionisti che hanno partecipato al corso ospitato da Ance Como

Le detrazione fiscali aiutano, ma non bastano. E chi lavora nel settore edile non riesce a tirare un sospiro di sollievo.

Tra i tanti professionisti che martedì pomeriggio hanno partecipato al convegno sull'Iva e sui bonus fiscali nell'edilizia organizzato dal Collegio dei Periti Industriali di Como in collaborazione con Ance Como, infatti, a prevalere era ancora un forte sentimento di incertezza. Tanto più che le detrazioni fiscali del 65% e del 50% previste oggi per le ristrutturazioni e il contenimento energetico stanno per scadere e dal 1 gennaio 2016 saranno ampiamente ridotte.

Il trend

A confermare il trend è Orazio Spezzani, presidente di Apico: «Le agevolazioni hanno dato una spinta al settore e a tutto l'indotto ma non c'è stato un ritorno ai risultati del passato. Sarebbe quindi bene che venissero prorogate o addirittura che diventassero permanenti perché aumentano la capacità operativa delle nostre aziende».

A influire negativamente sono anche le tante regole e la non sempre chiara applicazione delle aliquote Iva – che è differente per ogni tipo di intervento preso in esame e che può essere del 4, 10 o 22% - problema di non poco conto per le sanzioni.

Multe salate

«Le multe possono essere molto salate - aggiunge Spezzani - è necessario che tutti gli operatori siano sempre informati sulle novità anche per poterle comunicare correttamente ai clienti. Un esempio è l'Iva ridotta che si applica al valore della manodopera e fino al medesimo valore del bene significativo».

Afferma Massimo Verga: «Le detrazioni dovrebbero essere fatte alla fonte, ovvero alle imprese, in modo che il risparmio sia percepibile subito e da tutti. Ciò permetterebbe anche di far aumentare il volume del lavoro». Concorda Alessandro Piro: «Chi si trova nella condizione di dover fare dei lavori di ristrutturazione li fa comunque, a prescindere dalle detrazioni; oltretutto se da una parte danno qualcosa, dall'altra tolgono. È i caso dell'Iva per le stufe a pellet che è in alcuni casi è passato dal 10 al 22%. Comporterà un calo delle vendite di nuovi impianti».

Vede un futuro più rosa Sara Gilardoni: «Penso che gli incentivi possano agire positivamente sulla fascia media, quella delle persone che dovrebbero fare dei lavori di ristrutturazione non urgenti. Dar loro la possibilità di recuperare parte dell'investimento li spinge verso la decisione di fare i lavori, soprattutto quando parliamo di quelli con la detrazione del 65%».

Simona Facchini

Edili, la Uil si fonde Como con Lecco e Varese

Dopo il congresso
A capo c'è un lariano, l'organizzazione conterà in tutto circa 4mila iscritti

I lavoratori edili iscritti alla Uil di Como-Lecco e Varese si sono uniti in un'unica organizzazione e, da ieri, costituiscono un unico gruppo, quello di Como-Lecco-Varese.

Alla loro testa ci sarà il comasco Riccardo Cutaia, nominato dal congresso straordinario: a lui spetterà il compito di dirigere un'organizzazione con almeno 4mila iscritti.

Lo scenario occupazione del settore è drammatico: oltre 3mila le imprese che sono andate perse nel medesimo tempo sulle tre province lombarde, con una riduzione in termini occupazionali di ben 15mila unità. La richiesta della Uil è sempre la stessa: «Gli interventi messi in campo dal governo per l'economia, lo sviluppo e l'occupazione per il settore delle costruzioni e dei comparti collegati - spiega Cutaia - sono insufficienti e non saranno in grado di dare avvio a investimenti nell'edilizia privata. Le esigenze del settore, infatti, devono viaggiare di pari passo con quelle del Paese, concentrandosi sulle infrastrutture utili».

L'obiettivo, dunque, è sostenere la ripresa dell'edilizia attraverso una politica ad hoc che porti «alla riqualificazione urbana dei quartieri, al recupero delle aree dismesse, alla messa in sicurezza del territorio e, soprattutto, all'assegnazione con nuove regole degli appalti, non più attraverso il meccanismo del massimo ribasso, ma premiando l'offerta economicamente più vantaggiosa».

A. Gaf.