

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

15 - 21 luglio 2019

Focus Casa

La mappa delle nuove regole



Imu, Tasi e sconti Ecco cosa cambia sotto il mattone

Decreto Crescita. Esenzioni, proroghe e possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali trasformandole subito in sconti sugli importi da pagare per i lavori fatti

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Casa e settore immobiliare travolto dalle novità dall'ultimo decreto "Crescita". Dai canoni d'affitto fino alle imposte sul mattone come l'Imu passando dalla nuova disciplina sugli affitti brevi fino ai contratti agevolati degli affitti per arrivare al pacchetto di detrazioni fiscali legate agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Ma vediamo con ordine.

Slitta la dichiarazione Imu-Tasi: la presentazione della dichiarazione Imu-Tasi è stata spostata entro il 31 dicembre (dal 30 giugno). Contestualmente, sono stati limitati i casi in cui tale obbligo sussiste, eliminandosi quello degli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati «a canone concordato».

Deducibilità dell'Imu

Il primo tema riguarda il portafoglio di molti professionisti e imprese: la nuova deducibilità dell'Imu. Le nuove disposizioni, infatti, prevedono l'incremento

graduale della percentuale deducibile dal reddito d'impresa e dal reddito professionale dell'Imu quando è dovuta sugli immobili strumentali.

Il nuovo sistema funziona così: deducibilità al 50% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 per passare a -60% per i periodi d'imposta successivi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020. Nuovo incremento dal 2021 quando la quota deducibile sale al 70%. Dal 2022 sarà interamente deducibile (100%).

85%

LA DETRAZIONE MASSIMA

Confermata la riduzione a chi riduce il rischio sismico

Canoni di locazione non incassati

I redditi da contratti di affitto di immobili ad uso abitativo stipulati dal 2020, se non percepiti, non concorreranno a formare il reddito se il mancato incasso sarà «comprovato dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento».

Attualmente, per avere diritto a non versare l'Irpef occorre attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore ed è riconosciuto un credito di imposta per il periodo precedente.

Affitti brevi e codice

Questa misura interesserà circa 32 milioni di abitazioni, dato che in Italia oggi non esiste la categoria degli «immobili destinati alle locazioni brevi». Viene infatti introdotto un Codice identificativo per le strutture ricettive e gli affitti brevi, e al tempo stesso, al ministero dell'Agricoltura e del Turismo, viene istituita una banca dati delle strutture ricettive e degli «immobili destinati alle locazioni brevi», che dovranno dotarsi di un

«codice identificativo». Questo codice dovrà essere utilizzato anche in occasione di ogni forma di «comunicazione che riguarda annunci di offerte e promozioni dei servizi all'utenza».

Durata dei contratti di locazione agevolati

In mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato (3 anni + 2), da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del biennio, le nuove norme prevedono che il contratto sia «rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio». È stata eliminata, inoltre, la sanzione nel caso di mancata comunicazione nel caso sia stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Fondo garanzia prima casa

Sono stati assegnati 100 milioni di euro al Fondo per la prima casa per la concessione di garanzie a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari. Contestualmente, è stata tagliata dal 10 all'8% la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.

Interventi di efficienza energetica e rischio sismico

Lo sconto fiscale diventa sconto economico. Per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, ogni famiglia o singolo proprietario dell'immobile può trasformare la detrazione fiscale in uno sconto diretto sull'importo dei lavori eseguiti, sconto che verrà anticipato dal fornitore che ha fatto gli interventi. La somma verrà poi direttamente rimborsata allo stesso fornitore sotto forma di credito d'imposta, esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo. Il fornitore

Mondo immobiliare



Effetto eco-bonus

Il 75% dei lavori per l'efficienza
Nel 2018, i tre quarti delle domande di ecobonus per interventi nelle parti comuni dei condomini hanno riguardato la riqualificazione energetica con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e circa un quarto per migliorare le prestazioni.



Primi interventi

Più sensibili al sisma-bonus

Sempre nel 2018 sono stati avviati anche i primi interventi per accrescere la sicurezza sismica che prevedono detrazioni dell'80% o dell'85% a seconda della riduzione della classe di rischio garantendo quindi un salto di qualità.



Gli obiettivi di risparmio

Un target centrato al 67%

Al 2018 l'obiettivo è stato centrato al 67%: a livello settoriale, il residenziale ha già superato il target indicato, l'industria è oltre la metà del percorso (54%). Debbono recuperare i trasporti (41,6%) e il terziario, P.A. compresa (25,6%).

che ha effettuato gli interventi e che ha anticipato lo sconto ha a sua volta possibilità di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi. Sarà l'ultima volta che il credito potrà essere ceduto ad altri.

Incentivi per valorizzare l'edilizia

Fino al 31 dicembre 2021, si applicheranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale di 200 euro per ciascuna nel caso di trasferimenti di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro 10 anni, li demolissero e ricostruissero, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente. Sconti previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Il tutto in coerenza con le regole di sicurezza antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZeb, A o B. Ultima condizione: questi immobili devono poi finire sul mercato per la vendita.

Sismabonus per l'acquisto

Le detrazioni previste per gli interventi legati alla riduzione del rischio sismico vengono estese agli acquirenti (entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori) delle unità immobiliari ricomprese anche nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3 (sono già previste nella zona 1). La detrazione è del 75% o dell'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico) del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare per un importo di spesa massimo di 96.000 euro.

Dal 2022 esenzione Tasi

Dal 1° gennaio 2022, saranno quindi esenti dalla Tasi i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso affittati.

Economia

L'INTERVISTA ROCCO LOMAZZI. Co-founder e ceo di Sweetguest, società specializzata nella gestione di immobili per gli affitti transitori

«SUGLI AFFITTI BREVI COMO CRESCERÀ ANCORA NEL SEGMENTO LUSO»

ENRICO MARLETTA

Ha solo tre anni di vita ma Sweetguest, una delle startup che ha rivoluzionato il settore degli affitti, ha già le spalle larghe. Sei sedi, Milano, Firenze, Roma, Venezia, Matera, un team di oltre 65 dipendenti e 350 collaboratori, oltre 10 milioni di euro di valore generato per gli immobili gestiti, circa 150mila ospiti accolti (dalla fondazione a maggio 2009) e più di 1000 immobili gestiti su Airbnb.

Partiamo dalle origini...

Siamo partiti nel 2016 - risponde Rocco Lomazzi, co-founder e ceo - quando a Milano, sulla scia di Expo è esplosa il segmento degli affitti transitori con una crescita di circa il 100% da un anno all'altro.

Affitti transitori ovvero affitti turistici...

Transitori è l'espressione più corretta. Il mercato è sì nato con i turisti, oggi però accanto al leisure sono forti le componenti corporate e travel.

■ «**Como è una piazza strategica per i turisti ad alto reddito»**

Come è nato il vostro business?

Ci siamo resi conti che il mercato stava offrendo grandi opportunità ai proprietari che desideravano mettere a reddito i propri immobili senza tutti i limiti tipici della locazione tradizionale. Vincoli temporali (il contratto minimo è quattro anni più quattro), vincoli sulla disponibilità della casa, rischi di non venire regolarmente pagati e tempi lunghi per un eventuale sfratto. Il tutto accompagnato dalla possibilità, in alcune zone e per alcune tipologie di abitazione, di guadagnare molto di più, anche il 50-60% in più rispetto all'affitto tradizionale.

In cosa consiste l'attività di Sweetguest?

Offriamo ai proprietari una gestione completa dell'immobile per quanto riguarda la parte online, dalla promozione su Airbnb (di cui siamo diventati partner) all'indicazione del prezzo migliore attraverso un algoritmo con una strategia che può richiamare quella usata nel settore alberghiero o dei voli aerei. Ci occupiamo inoltre della gestione operativa, dalle pratiche burocratiche all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di pulizia. Il proprietario ci dà le chiavi e pensiamo a tutto noi.

E il costo?

Il nostro servizio costa il 20% del prezzo per notte e comprende tutte le commissioni ad Airbnb.



Rocco Lomazzi, ceo di Sweetguest, mille immobili gestiti

Quante case gestite?

Oggi gestiamo circa mille immobili di cui il 60% è a Milano, gli altri sono nelle principali città e destinazioni turistiche.

Come siete organizzati?

Nella sede centrale della società, a Milano, gestiamo tutta la parte digitale, il marketing e tutta la parte amministrativa. Le persone sul territorio hanno il compito di tenere le relazioni con i clienti, c'è poi la parte di

promozione commerciale del servizio e di controllo dei fornitori locali.

Perché affidarsi a una società e non gestire in proprio?

Affidarsi a una società significa innanzi tutto risparmiare tempo e fatica. Gestire un immobile attraverso la formula degli affitti brevi è molto impegnativo, quasi un secondo lavoro. Inoltre, perlomeno nel nostro caso, assicuriamo un plus in termini

di tecnologia che fa la differenza. Siamo ad esempio in grado, giorno per giorno, di indicare il miglior prezzo riuscendo ad esempio a sfruttare i periodi di alta stagionalità per aumentare i guadagni. Inoltre, grazie ai volumi di immobili in gestione, riusciamo ad avere margini migliori sui servizi, dai prodotti per il bagno alle pulizie.

Qual è il profilo del vostro cliente?
Noi ci rivolgiamo sia ai proprietari che hanno immobili da mettere a reddito sia a proprietari che lasciano la propria abitazione per qualche mese, magari perché hanno momentanea necessità di trasferirsi all'estero.

Quali caratteristiche deve avere una casa per stare sul mercato degli affitti transitori?

Prima ancora della zona, l'immobile deve avere una sua caratterizzazione, una sua identità precisa. Se una casa è uguale a tutte quelle che si trovano sui portali web, non funziona, non ha appeal.

Può essere il monolocale dove c'è spazio solo per un divano letto ma magari si affaccia sul lago. Oppure può essere l'appartamento più standard ma arredato in modo ricercato, non necessariamente di lusso ma particolare. In generale bisogna fare grande attenzione al prodotto che si commercializza come in tutti i mercati.

Fornite una consulenza per la sistemazione degli immobili?

Sì, certo, abbiamo un servizio di home staging a vari livelli, a seconda della possibilità di spesa per migliorare le condizioni dell'immobile. Collaboriamo con studi di architettura specializzati in questo tipo di interventi.

L'aumento dell'offerta ha fatto calare i rendimenti?

Per i prodotti di qualità bassa il rendimento medio è calato e penso che sia un fenomeno positivo perché premia chi ha investito per offrire un servizio di livello superiore.

Quanto è oggi la convenienza rispetto alla locazione classica?

La convenienza c'è ancora. Pos-

so dire che in una zona qual è Como in cui i flussi turistici hanno picchi stagionali abbastanza definiti, la formula dell'affitto transitorio può generare un reddito superiore anche del 100% rispetto all'affitto tradizionale.

Quali sono le potenzialità di Como?

A Como c'è una grossa opportunità di mercato. Siamo a due passi da Milano e abbiamo registrato una fortissima attrazione del lago sui nostri clienti milanesi tanto è vero che già organizziamo dei transfer. C'è una fascia di viaggiatori alto spendenti che è molto interessata all'area comasca, villa e appartamenti di lusso sono molto ricercati però ad oggi c'è un'offerta ancora troppo frastagliata, gestita da tante piccole società che operano con strumenti un po' artigianali. Ecco vorremmo concentrarci sul segmento top, quelle degli immobili dai 1.500 euro/giorno in su.

Cade l'idea che Airbnb sia il portale per le soluzioni low cost...

AirBnb ha di recente avviato la versione Luxe, segno che nella fascia altissima del mercato si sta sviluppando la figura del viaggiatore ricco ma alla ricerca di qualcosa di autentico e che preferisce una villa comasca al grand hotel, più o meno uguale in ogni parte del mondo. Non è un caso che su AirBnb sia aumentata, da un anno con l'altro, del 60% la platea di clienti disposti a spendere più di mille euro a notte.

Ospiti soprattutto stranieri?

In larga parte sì. Lavoriamo per il 60% con clientela francese, poi Usa, Germania, Cina.

È a favore delle regole introdotte dal Decreto Crescita?

È un mercato che va regolamentato, semmai bisognerebbe preoccuparsi di più della loro applicabilità. Un esempio, il codice identificativo: giustissimo ma ad oggi non c'è la possibilità di inserirlo sulle piattaforme. Il legislatore dovrebbe collaborare con queste ultime, il nero non sta sul web ma si trova esclusivamente off line.

Sei sedi, mille immobili gestiti, 150mila ospiti accolti

Como continua a vivere la sua crescita turistica e ad attrarre sempre più visitatori da tutto il mondo. Di conseguenza cresce l'esigenza di proporre ai turisti la migliore esperienza e ospitalità, soprattutto per i proprietari di immobili che decidono di affittare la propria casa su Airbnb offrendo un servizio di qualità.

Sweetguest, leader in Italia nella gestione degli affitti a breve e medio termine, ha l'obiettivo di supportare i proprietari nella gestione della casa che desiderano affittare e aiutarli a cogliere al meglio l'opportunità offerta dagli affitti brevi su Air-

bnb, in armonia con lo sviluppo turistico e con la valorizzazione del territorio e del patrimonio locale.

«Aprire il nostro servizio a Como, con un'offerta di gestione completa, rappresenta per noi una sfida molto stimolante e avvincente» ha dichiarato Rocco Lomazzi, Founder di Sweetguest. «Siamo certi di poter dare un grande aiuto ai proprietari che desiderano affittare la propria casa e offrire la migliore ospitalità a turisti e visitatori. Vogliamo supportarli nella valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ma anche di un territorio straordi-

nario, ricco di storia, tradizione e cultura».

L'arrivo di Sweetguest a Como rappresenta un ulteriore passo avanti nel piano di sviluppo della giovane azienda, che in città affiancherà i proprietari in ogni fase: dalla creazione del profilo, alla gestione degli adempimenti burocratici, ai servizi operativi necessari per gli affitti, come pulizie, servizio lavanderia, shooting fotografico degli spazi, check-in e gestione del rapporto e delle comunicazioni con gli ospiti.

Dopo tre anni di attività, Sweetguest può vantare sei sedi: con Como, Milano, Firenze,



Como piace sempre di più agli stranieri

Roma, Venezia e Matera, un team di 65 dipendenti e 350 collaboratori, oltre 10 milioni di euro di valore generato per gli immobili gestiti, 150.000 ospiti accolti (dalla fondazione a maggio 2019) e più di 1000 immobili gestiti su Airbnb.

Un successo, quello dell'azienda, che si riflette non solo nei numeri. Sweetguest è stata selezionata da Airbnb come primo partner italiano "Professional Co-Host", il titolo riconosciuto alle società che hanno ottenuto i migliori risultati nello svolgimento del ruolo di "host" Airbnb per conto dei proprietari di immobili e per l'eccellenza nella gestione dei profili e degli immobili, per i risultati e standard qualitativi garantiti sia ai proprietari, sia ai viaggiatori.

Edilizia in ripresa «Ma calano appalti e lavori pubblici»

Confartigianato. Il meteo mite favorisce i cantieri Fagioli: «La politica non ci aiuta, il decreto crescita è una pugnalata al cuore di noi piccoli imprenditori»

COMO
MARILENA LUALDI

Il meteo alleato, la politica un po' meno. L'edilizia ha vissuto un inizio di anno, anche a Como, con un timido segno "più", favorita proprio dalle temperature maggiormente miti. Ma il gelo burocratico e fiscale non permette di sbocciare a metà 2019.

Virgilio Fagioli - presidente di Confartigianato Edilizia Como e Lombardia, oltre a far parte della giunta nazionale - lo sottolinea: «Il primo trimestre del 2019 è stato abbastanza buono, ma si sente sempre la crisi, tanto più in questo periodo. Tra norme e leggi, che non aiutano affatto a riprendersi».

L'atto di accusa

Fagioli punta il dito contro il decreto crescita: «L'articolo 10 in particolare, per noi è una pugnalata. E non sappiamo come uscirne dobbiamo anticipare con lo sconto in fattura sull'ecobonus cifre che non siamo in grado di gestire, proprio perché siamo piccole imprese». Tra l'altro, le riqualifiche energetiche sono state e continuano a rappresentare l'ossigeno del settore, quindi andare a toccarlo proprio lì è estremamente pericoloso.

Qualche cifra. Como è in linea con la situazione nazionale, sottolinea Fagioli, e ha tratto giovamento dai segnali dei primi mesi dell'anno, fotogra-

fati dal rapporto Quintavalle. Tra gennaio e marzo si è verificato un incremento della produzione del 3,8% sul trimestre precedente; prendendo in esame i primi quattro mesi del 2019, c'è addirittura un aumento del 4,9% su base annua.

«Questi movimenti - rileva Virgilio Fagioli - sono però collegati soprattutto al residenziale, in gran parte per le riqualificazioni energetiche, sul pubblico la situazione è ben diversa e troppo spesso non si fanno le manutenzioni in questo quadro di incertezza. Anche gli appalti che potrebbero essere svolti con affidamento diretto, tra l'altro, di fatto hanno un altro percorso, i Comuni spesso si tutelano più di quello che dovrebbero. Invitano sempre le aziende anche se non serve ed è il massimo sconto, il ribasso quello che incide». Invece della qualità e dell'affidabilità che può vantare un'impresa del territorio. Le spese pubbliche per le strade, sono scese del 7,4%. A fronte di tutti questi fattori, la fiducia delle imprese è calata del 5,5%. Una buona novella sembra il paga-

I Comuni investono sempre meno. E scende la fiducia delle imprese

mento da parte degli enti locali, contenuto nei 35 giorni: «Tuttavia questo avviene in un periodo con meno lavori, come dicevamo. E poi bisogna calcolare i tempi di emissione della fattura. Certo, con i privati va peggio, è sempre una lotta».

Non manca un apparente paradosso: la difficoltà di reperire personale adeguato. L'edilizia comunque cerca addetti, non dimentichiamo che anche la Cassa edile certifica un rassicurante trend positivo dopo tanta sofferenza.

Mancano i lavoratori

Eppure questo comparto è il secondo nella classifica di quelli che non trovano facilmente lavoratori, dopo il manifatturiero. Ciò significa che il 28,6% delle assunzioni avviene con pesanti problemi. Com'è possibile? Un discorso legato alla carenza di scuole, ma non solo.

«In una situazione di crisi - osserva infatti Fagioli - non si cerca più il personale di turno, bensì gente qualificata. Che abbia esperienza e capacità di affrontare le opere richieste oggi». Questo tanto più considerando l'impatto delle riqualificazioni energetiche, con tutte le tecniche e le normative su cui bisogna essere competenti. «Così - conclude il presidente di Confartigianato Edilizia - dobbiamo essere noi a formare i ragazzi oppure a sostenere i costi dei corsi».



Cantiere all'ateneo dell'Insubria: nel pubblico i risultati più negativi



Ristrutturazione di un palazzo in centro

L'allarme

«L'ecobonus mette fuori gioco i piccoli»



Virgilio Fagioli

Ecobonus e sismabonus, più della metà dei lavori di un'impresa specializzata rischiano di sfumare. Questo l'effetto del decreto crescita, denunciato anche da Confartigianato. A provocare questa distorsione sul fronte della concorrenza, che è stata portata anche all'attenzione del Garante, è lo sconto sulle fatture. Sconto che il cliente può chiedere subito al posto delle detrazioni, in base all'articolo 10. Ma così il piccolo imprenditore si trova a doverlo anticipare: potrà recuperare l'importo della detrazione riconosciuta al contribuente nella forma di credito d'imposta, da utilizzare in compensazione, in cinque anni.

Il mercato sostenuto dall'ecobonus ammonta a 3 miliardi e 331 milioni di euro di investimenti. Prendiamo in esame un'impresa tipo di cinque addetti: se gli interventi per efficienza energetica incidono per il 50% sul fatturato aziendale, riesce a far fronte all'anticipo delle somme nei primi tre anni, ma al quarto sarà di fatto fuori mercato. Perdendo il 37% del giro d'affari su questo versante. Ma più sarà specializzata, più la perdita salirà sfiorando il 60%. E il cliente sceglierà sempre più i big, che possono permettersi questo anticipo. «Ne abbiamo parlato a Roma - rileva Virgilio Fagioli - il peso che l'azienda deve accollarsi non è indifferente». Per questo - spiega - la battaglia continua.

Como Venture investe su start up e innovazione

L'assemblea

La società comasca ha mosso più di 40 milioni Maurizio Traglio confermato presidente

Più di 40 milioni di euro, flussi di denaro entrati a far parte del sistema economico finanziario del territorio. Un segnale importante ieri è stato mandato durante l'assemblea di Como Venture. Che ieri ha anche confermato il consiglio uscente, a partire dal presidente Maurizio Traglio.

Il venture capitale è una strada che il tessuto produttivo ha affrontato con decisione, consapevole anche delle criticità che si potevano presentare. Ma l'esperienza è ampiamente positiva e conduce a importanti sviluppi nel futuro. Di qui l'appro-



Maurizio Traglio, confermato presidente di Como Venture

vazione dei soci. «Como Venture - ribadisce Traglio - ha avuto il ruolo di favorire molte risorse finanziarie sul territorio attraverso le operazioni a cui ha partecipato. Ed è stata espressa in assemblea la soddisfazione per quanto realizzato».

I numeri contano, ma i nomi chiariscono ulteriormente le idee. La dice lunga quello di Directa Plus, con il grafene nanotecnologico che ha aperto un percorso importante nel tessile, unendo dunque tradizione e tecnologia, ma ha saputo mettersi in gioco anche nell'ambiente. Poi D-Orbit, che dal Parco tecnologico scientifico di Como Next si è dovuta trasferire nel giro di pochissimo tempo proprio perché con i suoi "autobus" per i nanosatelliti è cresciuta rapidamente e nella sede di Fino Morasco ha firmato accordi internazionali. Ma lo spazio chiama anche con LeafSpace. E poi c'è la partecipazione a Surgiq srl, che si occupa di software, in particolare di sistemi a supporto dell'organizzazione dell'attività ospedaliera, come la gestione di appuntamenti e posti letto: dal territorio è arrivata ad avere ri-

scontro fino in Inghilterra. O ancora Ascatron AB, nata da Pilegrowth Tech, e poi rafforzata in Svezia, con responsi positivi anche dalla Cina.

«Il valore delle partecipazioni - osserva ancora Traglio - si è rivalutato rispetto all'esborso iniziale. Ecco che l'assemblea ha confermato sia il consiglio sia gli organi di controllo. Ma c'è stata una raccomandazione che raccogliamo volentieri dal presidente di Confindustria Como Aram Manoukian: continuare con una visione innovativa applicata al territorio. In autunno riunitemo i soci per guardare al futuro con ComoNext».

Ecco il consiglio confermato: oltre a Traglio, i consiglieri delegati Pasqualino Moscatelli e Filippo Arcioni, poi i consiglieri Paolo De Santis, Graziano Brenna, Mario Carnini, Natale Consonni, Lorenzo Manca, Romeo Ruffini, Massimo Scolari. Il collegio sindacale è composto da Andrea Passarelli (presidente) e i sindaci effettivi Domenico Benzoni e Giulio Palma. Organismo di vigilanza il professor Silvio D'Andrea.

M. Lua.

Economia

Fisco, che pasticcio I nuovi indicatori frenano le imprese

Il caso. Software in ritardo e disguidi tecnici. Pessimo l'esordio degli Isa, sostituiti degli studi di settore e commercialisti: diventano facoltativi per il primo anno

COMO

MARILENA LUALDI

Uno strumento nuovo per rendere migliore la vita alle imprese dal punto di vista fiscale. Ma la virtù subito traballa sulla scia dei soliti problemi dell'avvio. Software in ritardo, disguidi tecnici, circolari che non mettono la parola fine ai dubbi: insomma, ecco la (non troppo, nel nostro Paese) strana storia degli Isa, gli indicatori sintetici di affidabilità. Un po' la musica sentita con l'avvio della fatturazione elettronica. Le piccole imprese alzano la voce contro questo ennesimo pasticcio, i commercialisti chiedono di renderli facoltativi per quest'anno.

Le richieste

I cosiddetti indicatori statistici di affidabilità - introdotti dal governo - sono in realtà amici delle imprese, diventano una specie di pagella costruita insieme e che porta anche a premi per gli imprenditori. Sostituiscono gli studi di settore, che invece accertavano con ben altro piglio e rappresentavano una minaccia

Benati (Cna): «C'è gente che ha sempre pagato le tasse e risulta evasore totale»

alle imprese: anche solo per il dover dimostrare ad esempio che non si era evasori, bensì purtroppo si era rimasti chiusi per un periodo a causa di malattia, di qui il calo del budget.

Ma anche sull'Isa si è arrivati all'ultimo. Risultato, i commercialisti hanno chiesto e ottenuto una proroga al 30 settembre, con i versamenti. Potrebbe tuttavia non essere sufficiente.

Il presidente dell'Ordine dei commercialisti di Como Sandro Litigio ricostruisce la vicenda così: «Nella prima fase non erano disponibili i software, giunti all'ultimo momento, di qui la nostra richiesta di un rinvio, accolta. Poi si è passati all'utilizzo del software applicativo e qui sono emersi parecchi problemi anche tecnici». La categoria ha dunque avanzato un'altra proposta: rendere gli Isa facoltativi per il primo anno.

«Ci sono 150 versioni sul tipo di attività svolte - osserva Litigio - inoltre si acquisiscono i dati relativi anche a sette anni prima».

In questi giorni l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con dei chiarimenti. Anche perché si parte da un modello precompilato. E i dati possono appunto non coincidere, tanto che - rilevano le associazioni - qualcuno si è trovato evasore totale. In presenza di dati errati nel modello, il contribuente potrà intervenire per correggerli, sol-

tanto quando saranno modificabili. Un basso punteggio, tra l'altro, preclude la possibilità di avere premi.

Non pronti

Roberto Galli, presidente di Confartigianato Como, commenta: «Il solito pasticcio italiano. Vanno bene tutte le novità che lo Stato ci impone, dobbiamo accettarle, ma almeno che ci diano uno strumento funzionale al 100%».

Insomma - prosegue Galli - sarebbe scontato, quando si introduce un adempimento nuovo che sia «pienamente funzionante, attivo e accessibile». Fa un esempio: «Così è come se io acquistassi un'auto, ma quando la ritiro il motore mi dicono che forse non funziona e deve essere aggiornato. Non credo proprio che in altri Paesi accada questo».

Cna ha diffuso una nota, evidenziando il problema delle difformità dei dati nel precompilato. Il presidente dell'associazione del Lario e della Brianza Enrico Benati sottolinea: «Ci hanno avvisato che potevano esserci delle anomalie nei file xml, che peggiorano la situazione dell'anno precedente. Praticamente dati sbagliati nei precompilati. E questo comporta un peggioramento rispetto agli studi di settore. Tutto ciò sta creando una notevole confusione. C'è gente che ha sempre pagato le tasse e risulta evasore totale».



In questi giorni l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con alcuni chiarimenti ARCHIVIO

La scheda

**Sanzioni fino a 2mila euro
Ecco come funzionano**

In principio erano gli odiatissimi studi di settore. Adesso c'è un nome, in realtà una sigla, più suadente: Isa. Ma quali sono le

differenze? Gli Indici sintetici di affidabilità sono indicatori che utilizzano un metodo statistico-economico basato su dati e informazioni relativi a più periodi d'imposta, così forniscono una sintesi di valori: in questa maniera si verifica la coerenza della gestione professionale o aziendale dei contribuenti. Chi ben si comporta, potrà accedere quelli che si definiscono «significativi benefici premiali». Si darà una votazione

da uno a dieci: più alto il punteggio raccolto, tanto più elevato il premio riconosciuto al soggetto virtuoso che potrà con il massimo dei voti ritrovarsi anche esonerato dagli accertamenti sintetici. L'Agenzia delle Entrate comunicherà prima ai contribuenti l'esito della valutazione ed eventuali incoerenze, così potranno mettersi in regola prima degli accertamenti. Chi non comunica i dati paga una sanzione tra i 250 e i 2mila euro.

Camera di commercio, Mazzone «La nuova governance dia voce a tutti»

Il caso

Dopo la fusione con Lecco: «Serve un nuovo metodo, un coinvolgimento dal basso di tutti i soggetti»

Dopo un preventivo che ancora aveva il marchio della transizione per la nuova Camera di commercio (nata a marzo, dunque con anno e bilanci separati in corso) la strada ora dev'essere tutta nel se-

gno della condivisione. E dell'ascolto di ogni voce all'interno del consiglio camerale.

Questo appello lanciato da Marco Mazzone, consigliere dell'ente di Como e Lecco e presidente della Cdo comasca. Dopo la riunione di lunedì scorso, con l'approvazione del bilancio, bisogna guardare al futuro nel segno della condivisione per i prossimi progetti. Il preventivo del 2020 verrà affrontato dopo l'estate. «Io

ho dato parere positivo al bilancio - sottolinea Mazzone - C'erano quegli oltre 800mila euro che la giunta deve riservare alla competitività delle imprese e un disavanzo di 500mila euro, che è consentito dal nostro stato patrimoniale. Adesso, superato questo passaggio, la nuova governance ha un'esigenza, vale a dire la partecipazione di tutti. Ci saranno commissioni e tavoli di lavoro che devono essere di

maggiore ampiezza possibile e affrontare temi a 360 gradi».

Il consiglio camerale è nato con due apparentamenti distanti in termini numerici: quello in cui è presente anche Mazzone (Cdo, Cna, Api Lecco, Confesercenti) aveva anche scritto una lettera con altre realtà e poi si è confrontato chiedendo che per un ente così nuovo e determinante per i due territori ci fosse apertura. Ne era nato un documento co-

munque, oltre che una presenza in giunta.

«Adesso a mio avviso ci sono temi fondamentali come innovazione, digitalizzazione, formazione, semplificazione del lavoro, credito e altri ancora - spiega Mazzone - che vanno affrontati con una condivisione. Perché ciò contribuirà al preventivo del 2020, che deve dare una nuova fase di sviluppo strategico, innovativo all'ente. E per questo serve un nuovo metodo, un coinvolgimento dal basso di tutti i soggetti».

Se dunque c'era stata intesa tre mesi fa, ora bisogna accelerare in questa direzione: «Nella definizione di questi temi bisogna dare seguito all'accor-

do con tutte le associazioni, gli stakeholder e ogni soggetto che possa contribuire a una visione di tutto il territorio. Di Como e Lecco in chiave unitaria. Terminata la fase di consolidamento, insomma, dev'essere quella dello sviluppo».

In questo senso, è importante anche confrontarsi su elementi come le Olimpiadi invernali del 2026, che diventano occasione di creare progetti condivisi: «Sia su questo obiettivo sia su Como città della seta Unesco - afferma Mazzone - ci dev'essere questo metodo. Inoltre ci sono anche le partecipate come Lariofiere e Villa Erba a cui pensare in quest'ottica».

M. Lua.

“Patologia” edilizia Un corso per professionisti

Formazione

Proposti da Rete Irene
dieci moduli arricchiti da case
history raccolte da cantieri
in corso o finiti

— Gli edifici da far rinascere oggi danno ossigeno all'economia e hanno attenuato la sofferenza dell'edilizia e del suo indotto. D'altro canto, questi interventi sono sempre più complessi e hanno bisogno di figure altamente professionali.

Ecco che Rete Irene – guidata dal comasco Manuel Castoldi – lancia un corso ad hoc con la collaborazione di Giuseppe Gioia, ingegnere edile e docente del Politecnico di Milano. Si parte dal concetto di patologia edile: «Ovvero la disciplina che si occupa dello studio delle anomalie negli edifici che possono derivare da errori progettuali e di esecuzione, da un cattivo comportamento da parte degli occupanti, dalla mancata manutenzione. L'analisi parte da un esame delle condizioni degli edifici e si sviluppa attraverso un'attenta diagnosi, utile per stabilire la gravità della situazione e prescrivere la migliore terapia, utilizzando i migliori prodotti e le più efficaci metodologie di intervento disponibili».

Il professionista va considerato «al pari di un dottore, in grado di visitare il “paziente”, comprendere il suo stato di salute e le sue patologie, svelandone le cause ed intervenendo per eliminarle con le azioni meno invasive». Di qui il corso che Rete Irene mette a disposizione dei professionisti, dieci moduli arricchiti da case history raccolte da cantieri in corso o finiti, perizie scritte e depositate ed edifici abitati. Per accedere alle slide c'è il link <https://www.reteirene.it/irene-club-contenuti/patologia-edilizia/>

Economia

Como, c'è ancora incertezza Aumenta la cassa: +48%

Il rapporto

La periodica rilevazione della Uil del Lario registra le difficoltà del tessuto produttivo

La cassa integrazione dà ancora segnali contraddittori, e preoccupanti, a Como e Lecco. Nel rapporto della Uil del Lario il raffronto tra il primo semestre del 2019 e lo stesso periodo dell'anno precedente

vede un segno più. Rallenta la meccanica che fa ricorso alla cassa dopo un anno di corsa senza ombre. In controtendenza continuano a essere le costruzioni, un altro segnale interessante in un panorama incerto per l'economia.

Paragonando i semestri, a Como si registra un +48,1%, a Lecco un +45,2%. Musica decisamente differente rispetto alla media nazionale, che è +13,3%. Ma a maggior ragione

in confronto alla Lombardia, che registra un calo di circa il 10%. Va segnalato che giugno su maggio vede invece una diminuzione a Como del 33,7%, un incremento a Lecco del 278,1%.

Ulteriori contrasti si riscontrano sulla tipologia di ammortizzatore sociale. Se teniamo lo sguardo sulla cassa ordinaria, nelle aziende comasche le richieste sono aumentate del 18%, nel Lecchese del 172,4%.

Da segnalare la distanza dalla media italiana (-7,7%) e lombarda (+7,4%).

Il rapporto praticamente si ribalta sulla straordinaria: a Como +107,7%, a Lecco -64,5%. In Lombardia è -24,2%, in Italia +41,9%. Che cosa determina questi equilibri? A Como la cassa è legata soprattutto al tessile: 1.229.029 ore, +35,7% rispetto allo stesso periodo del 2018. Ma anche il comparto metalmeccanico mostra affanno con 732.907 ore, +50,6%. Quest'ultimo settore è quello che fa la differenza nel Lecchese, invece: 355.984 ore e un aumento dell'88,7% rispetto ai primi sei mesi del 2018.

L'industria è quella che in entrambe le province sembra

soffrire di più: rispettivamente +49,5%, +56,6%. Le costruzioni invece riprendono a respirare in apparenza, confermando così il trend positivo rilevato dalla Cassa edile: -49,9% e -29,5%. In tutti e due i territori, l'artigianato mostra un calo di richieste del 100%, mentre il commercio non subisce variazioni a Lecco, mostra a Como un +417,4%.

Ciò significa che i lavoratori comaschi in cassa sono 2.761 (+897), i lecchesi 577 (+180).

Così commenta il segretario della Uil del Lario Salvatore Monteduro: «Questo rapporto conferma la situazione altalenante e di incertezza dello stato dell'economica nei nostri territori e preoccupa il fatto

che i due distretti più rilevanti del tessuto economico produttivo delle due province sono in sofferenza». Prova del nove, i numeri relativi al tessile comasco e al metalmeccanico lecchese: nel primo caso i lavoratori in cassa sono 1.205, nel secondo 349.

La tipicità di queste zone deve far pensare, insiste Monteduro: «La condizione economica dei nostri territori è più difficile e complessa di quella che si registra nel resto della Lombardia. Tutto ciò non deve essere sottovalutato e necessita di attenzione e monitoraggio da parte dei soggetti istituzionali, attori sociali ed economici dei due territori».

Marilena Lualdi

Economia



L'azienda ha festeggiato con i collaboratori a Villa Erba i sessant'anni dalla fondazione



Gianfranco Gianni durante il suo intervento a Villa Erba

Gianni Benvenuto 60 anni di impianti e zero ore di cassa

Costruzioni. La festa a Cernobbio per il traguardo e l'orgoglio di avere superato gli anni di crisi in crescita. La opere chiave: la sede de La Provincia e il Bennet

CERNOBBIO

MARILENA LUALDI

Sessant'anni, un budget in crescendo visto che nel primo semestre il preconsuntivo ha già raggiunto una trentina di milioni (metà del totale dello scorso anno), 50 dipendenti diretti e fino a 300 collaboratori.

Eppure la cifra preferita alla Gianni Benvenuto spaziosa di impianti impegnata in cantieri in tutta Italia - è zero. Zero come le ore di cassa integrazione chieste negli anni peggiori, quelli della crisi.

C'è un numero invece un po' sgradito ai dipendenti: cento, come quota cento, perché qui di voglia di andare in pensione non ce n'è. Più di uno vicino alla soglia, alla prospettiva di lasciare il lavoro ha commentato: «Prima devo finire quel cantiere».

Un'azienda una famiglia

Un concetto risuonato a più riprese ieri durante la celebrazione dell'impresa di Cernobbio, un momento di festa per sé, per tutti coloro che hanno contribuito al suo suc-

cesso e per il territorio. Ambrogio e Gianfranco Gianni hanno accolto gli ospiti a Villa Erba, ma prima ancora nella chiesa di Santa Maria delle Grazie da don Stefano è stata celebrata la messa in memoria di papà Benvenuto, che ha fondato l'attività nel 1959 con la moglie Marina.

Altro momento emozionante: l'inaugurazione della mappa restaurata del Lago di Como, un dono della Gianni Benvenuto alla sua città. Una mappa simbolo, un punto di riferimento per i comaschi

lungo la vecchia strada Regina.

A Villa Erba presenti le autorità civili (il presidente della Provincia Fiorenzo Bongiasca, il sindaco Matteo Monti e l'ex primo cittadino Simona Saladini) e militari, il direttore di Confindustria Como Antonello Regazzoni. Tanti di coloro che - ciascuno nel proprio ruolo - hanno permesso di arrivare a questo traguardo, una Gianni Benvenuto 2.0, che esegue prestigiosi lavori di impianti in tutt'Italia. «Adesso siamo tornati anche all'estero - ha detto Gianfranco, presidente, direttore e tecnico e consigliere delegato, accanto al fratello Ambrogio, amministratore delegato e responsabile commerciale - a San Marino». Si sorride, si applaude, unico dissenso scherzoso da parte del gruppo juventino quando si cita un lavoro per l'Inter.

E se si stanno eseguendo interventi prestigiosi in tutt'Italia (compreso quello alla Scala, o in termini di lontananza, all'Humanitas a Catania), Gianfranco cita orgogliosamente due lavori punto di svolta: gli impianti di condizionamento e antincendio nel palazzo de "La Provincia", quindi con l'archistar Mario

Botta e alla Bennet di Tavernola, primo di una serie. Poi sfilano diversi alberghi sul lago, l'ospedale Sant'Anna, i luoghi chiave di Milano, come quelli a Porta Nuova, e avanti ancora.

Una magia insieme

In mezzo a questa storia in crescendo, certo, si infila la crisi del 2009. Tanti tagliano il personale, i fratelli Gianni si guardano negli occhi: quella è la loro squadra, la loro famiglia, alcuni sono presenti da una vita. Non cedono, non riducono, non vogliono nean-

che sentire parlare di cassa integrazione e gestiscono quegli anni tormentati con il lavoro che calava senza indebitarsi.

Mentre lo raccontano, c'è chi si commuove. Ma poi arriva un prestigiatore a fare un numero di magia. Sembra un po' lo specchio di questa storia, però il trucco non c'è, solo i sacrifici e la passione: «Oggi c'è gente che non vediamo da molto, li abbiamo voluti qui tutti, perché abbiamo affrontato un percorso insieme - osserva Ambrogio Gianni - Ecco il motivo di questa festa dell'azienda, della famiglia, in ricordo di papà, e per il territorio. Perché qui siamo nati e cresciuti e non abbiamo minimamente il pensiero di spostarci».

Risuonano altre parole chiave, dalla sostenibilità alla sicurezza. E Gianfranco commenta: «La svolta è stata quella degli impianti dall'ambito residenziale a quello commerciale, industriale e ospedaliero. Da lì si è sviluppata la Gianni Benvenuto 2.0. Siamo cresciuti tanto nel 2009, poi la crisi e la brusca frenata. Adesso la ripresa, ma anche in quegli anni abbiamo sempre lavorato, mai ci siamo indebitati».

**■ Nei primi 6 mesi
30 milioni
di fatturato
Cinquanta
dipendenti**

**■ In corso
i lavori
alla Scala
e all'Humanitas
di Catania**

Il legame profondo con Cernobbio Rinata l'antica mappa

Quando papà Benvenuto iniziò, nel 1959 l'intervento primario era quello di fornire l'acqua nelle case. Sono trascorsi solo sessant'anni, ma sembrano secoli. Era l'11 luglio, per la precisione, quando l'azienda fu iscritta alla Camera di commercio con il numero 11501: una società individuale, oggetto di esercizio "impianti idraulici e di riscaldamento".

Mamma Marina aveva un altro sogno, quello di fare la sarta. Ma si mise a lavorare al fianco del marito. Lei vendeva stufe a kerosene e cucine economiche. Oggi i figli producono impianti di climatizzazione integrati per edifici a bassissimo consumo energetico con sofisticati sistemi di gestione e controllo. Due mondi, la stessa at-

tenzione alle competenze e la stessa passione.

Gianfranco nasce pochi mesi prima della ditta, entrambi i figli sono cresciuti giocando nel maggazzino. Nel 1985 la Gianni Benvenuto diventa una società in nome collettivo, nel 1996 società a responsabilità limitata e nel 2007 società per azioni.

Restare a Cernobbio è stata una scelta, al contempo soppressa e con il cuore. Perché per chi fa interventi strategici come quelli di quest'impresa l'asse da cui è più facile passare a Milano. Eppure no - spiegano i fratelli Ambrogio e Gianfranco - si è voluti restare qui dove tutto è iniziato e continuerà. Un segnale anche alla generazioni successive: «I nostri figli, Letizia, Andrea

e Filippo potranno continuare l'attività iniziata dal nonno che loro non hanno conosciuto».

Benvenuto, infatti, è scomparso nel 1996. La comunità di Cernobbio ha espresso la sua gratitudine, ad esempio scrivendo nell'Albo d'Oro il suo nome tra le benemerite attività industriali. Indicando «il rapporto vitale e profondo che lega Cernobbio ai titolari di questa azienda». Ieri il patto è stato stretto più forte che mai. Inaugurando la mappa del Lago rinata grazie proprio alla Gianni Benvenuto spa. In piazza Bellinzaghi molti erano ad ammirare quest'immagine rinata con questo intervento in collaborazione con i proprietari dell'immobile "I Vasconi" e il Comune.



In piazza Bellinzaghi lo storico murale restaurato