

RASSEGNA STAMPA

29 giugno – 5 luglio 2020

MONTINI
IMBIANCATURE E RINNOVO FACCIATE



Via Cagnola
Lurate Caccivio (Co)
+39 333 4474092

IMPRESE & LAVORO

FINITURA D'INTERNI
MANUTENZIONE
EDIFICI CIVILI
E INDUSTRIALI
RESINE
ISOLAMENTI

info@montinisnc.it
www.montinisnc.it

«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

CASA, L'ORA DEL SUPERBONUS UNA SCOSSA PER L'EDILIZIA

Luca Guffanti, presidente di Ance Lombardia, raccomanda cautela in attesa che si completi l'iter normativo
«Grande interesse di committenza e imprese, c'è però incertezza su elementi chiave delle regole d'ingaggio»

GUIDO LOMBARDI

L'interesse e l'attenzione dei possibili committenti e del mondo delle imprese nei confronti del "superbonus" del 110% per le ristrutturazioni edilizie sono molto alti. Ma, per il momento, l'assenza di regole chiare mette a rischio l'efficacia del provvedimento.

Su questo tema e sullo stato di salute del settore dell'edilizia nelle nostre province abbiamo intervistato Luca Guffanti, presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili (Ance) della Lombardia.

Presidente, cosa ne pensa del "superbonus" del 110%? Sarà uno strumento di rilancio per il settore edile?

Le nostre imprese continuano a ricevere domande e richieste di chiarimenti da parte della committenza. Non si può quindi negare che ci sia un grandissimo interesse che potrebbe tradursi in nuovi cantieri. Tuttavia, ad oggi, non sono ancora presenti le regole d'ingaggio, ossia ci sono numerose incertezze normative che rendono impossibile, per il momento, valutare quale sarà la reale efficacia del provvedimento. Potenzialmente si tratta di un'ottima opportunità sia per i clienti, sia per le imprese edili, sia per tutto l'indotto. Potrebbe quindi anche essere uno strumento per sostenere l'effettiva ripresa dell'economia dei nostri territori. Non dimentichiamoci mai che ogni euro speso nel settore delle costruzioni ne genera 3,5 per tutta la filiera collegata. Per una valutazione ponderata del provve-

mento dobbiamo tuttavia attendere..

Quali sono i nodi da sciogliere?

Non abbiamo certezze operative e resta ancora aperto il tema della cessione del credito d'imposta. Le imprese possono realizzare questi lavori applicando gli sconti solo se a valle c'è un sistema in grado di recepire questi crediti. Se tutti i ricavi di un anno vengono invece rinviati all'anno successivo, per la maggior parte delle imprese diventa impossibile gestire l'ordinarietà. Il mondo bancario è molto interessato e c'è attenzione soprattutto da parte di alcuni istituti, ma dobbiamo purtroppo attendere un quadro normativo definito. Ai clienti che ci chiamano e chiedono informazioni non sappiamo cosa rispondere.

Intanto quale è la situazione delle imprese dell'edilizia della Lombardia dopo l'emergenza sanitaria?

Le aziende stanno lavorando in queste settimane in cantieri che erano stati aperti prima della pandemia.

Non c'è grande visibilità sul futuro e c'è certamente preoccupazione per l'autunno. Come dato positivo, tuttavia, posso dire che in molte province della Lombardia il mercato residenziale è in fermento ed è molto focalizzato nelle ultime settimane sull'acquisto, mentre prima dell'epidemia c'era più interesse per l'affitto, soprattutto nelle zone di confine dove si richiede maggiore flessibilità. Per quanto riguarda l'immobiliare, quindi, vedo segnali di sviluppo, anche se è presto per capire se si tratta di un trend strutturale oppure no.



Luca Guffanti, imprenditore, al vertice di Ance Lombardia

Per quale motivo, secondo lei, dopo l'emergenza c'è un maggiore interesse per l'acquisto rispetto all'affitto di immobili?

Sicuramente ora percepiamo un maggiore bisogno di sicurezza. Se prima stava tornando la richiesta di forme flessibili, ora invece l'acquisto ha ritrovato attenzione. Preciso che sto parlando del mercato residenziale, mentre sul fronte commerciale ed alberghiero c'è ancora molta prudenza per capire cosa accadrà.

Veniamo alle azioni messe in campo a livello istituzionale. Cosa ne pensa

delle misure proposte dalla Regione Lombardia?

La Regione ha promosso una legge che prevede lo stanziamento di 3 miliardi, di cui 400 milioni da spendere entro il 2020, da destinare ai comuni lombardi per realizzare opere pubbliche sul territorio. Si tratta certamente di un ottimo segnale che risponde ad una nostra sollecitazione perché avevamo segnalato come i comuni fossero in apnea ed avessero bisogno di risorse. Poiché si tratta dei centri di spesa più vicini alle imprese, questa norma rappresenta una buona notizia per il

settore edile. Poi la Lombardia è uno dei territori più colpiti dal Covid ma anche l'area economica italiana capace di competere con Baviera, Ile-de-France e Catalogna per il primato in Europa. È in una posizione geografica strategica, è un traino per l'intero paese, ha un territorio ed un mercato immobiliare moderni, popolati da consumatori che si stanno riorganizzando dopo la devastazione portata dal virus. E la ripresa economica passa necessariamente da nuovi investimenti a livello infrastrutturale per rispondere alle esigenze di trasporto delle persone e delle merci.

Tornando alle norme pensate per sostenere le imprese ed il rilancio economico, come valuta invece i provvedimenti del governo centrale?

Qui il giudizio è più diversificato. Sulla carta, infatti, ci sono buone iniziative, come le moratorie su mutui e finanziamenti e le misure per sostenere la liquidità delle imprese. Peccato però che la i soldi stentino ad arrivare e comunque si tratta sempre di forme che prevedono debito da parte delle imprese. Manca purtroppo un adeguato sostegno alla domanda che si ottiene proprio attraverso la defiscalizzazione, con l'obiettivo



«Potenzialmente un'ottima iniziativa per tutta la filiera»

di spostare i risparmi delle famiglie, che spesso restano fermi sui conti correnti, nell'economia reale. Abbiamo quindi assistito all'adozione di buoni provvedimenti che però finora sono rimasti tali solo sulla carta. Poi ci sono addirittura scelte governative che vanno nella direzione opposta rispetto al sostegno alle imprese: sto parlando, ad esempio, della richiesta fatta a Bruxelles di prorogare il regime dello split payment, con cui ogni anno si vanno a drenare 2,5 miliardi di liquidità dalle imprese che restano costantemente a credito di Iva nei confronti dello Stato. Questi comportamenti non sono rassicuranti per il futuro e contraddicono le promesse fatte alle imprese ed alle loro rappresentanze.

Quali sono le sue previsioni sull'andamento del settore per i prossimi mesi?

Tornando all'inizio dell'intervista posso dire che dipende molto dal superbonus. Se verrà attuato agevolmente e le regole saranno chiarite in fretta, potrebbe esserci una ripresa del comparto che consentirà di superare la crisi dovuta a questa emergenza. Se invece non saranno attuati celermente i provvedimenti attuativi, la situazione potrebbe peggiorare. Preoccupa soprattutto la fine della cassa integrazione: fino a quando questo strumento resterà in vigore, il tessuto sociale reggerà, poi invece potrebbero verificarsi disagi sociali. Stanno passando troppi mesi ed il tempo non è una variabile secondaria: senza accendere la miccia dei consumi, non ci sarà una vera ripartenza..

Bonus Casa

Decreto Rilancio Vincoli e opportunità

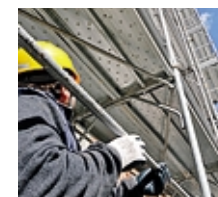
In attesa delle regole definitive



Gli interventi trainanti
Il Decreto indica tre macroclassi di interventi: il cappotto termico, la sostituzione della caldaia in condominio e nelle abitazioni, unifamiliari



I limiti di spesa
Il Decreto indica in 60mila euro il limite di spesa per il cappotto termico e in 30mila euro quello per la sostituzione delle caldaie



L'estensione
Il Superbonus si estende ai lavori detraibili al 65% e al 50%. Ovviamente a condizione che siano realizzati contestualmente e rispettando i massimali

Superbonus al 110% Le venti domande chiave

La guida. Come orientarsi per godere appieno della maxi detrazione I lavori "trainanti", i beneficiari, le ricadute sulle altre agevolazioni edilizie

1

QUANDO È NATO?

Il cosiddetto Superbonus al 110% è stato introdotto dal Decreto legge numero 34 del 19 maggio 2020 che ha come titolo "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19". Il contenuto del Decreto è tuttora soggetto a modifiche in sede parlamentare.

2

QUALI ARTICOLI DEVO LEGGERE?

Gli articoli sono due. Il primo è il 119 e ha come titolo "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici". L'altro articolo del decreto è il 122 che ha come oggetto la trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile.

3

PERCHÉ SUPERBONUS AL 110%?

Con questa espressione indichiamo la possibilità di ottenere una detrazione fiscale del 110% delle spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico. Dopo aver prorogato l'Ecobonus al 50% e al 65%, per tutto il 2020 e fino a dicembre 2021, il governo ha lanciato il Superbonus al 110% per incentivare la ripresa economica.



Per l'isolamento va raggiunta la soglia del 25% dell'edificio

4

CI SONO LIMITI DI TEMPO?

Sì, il Superbonus 110% è valido per le spese sostenute a partire dall'1 luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (il parlamento sta valutando la possibilità di estendere questo limite). La detrazione si potrà recuperare in 5 rate annuali di pari importo.

5

CHI PUÒ USUFRUIRNE?

- 1 I condomini
- 2 Le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari unifamiliari
- 3 Gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni e adibiti a edilizia residenziale pubblica
- 4 Le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

6

QUALI I LAVORI AGEVOLATI?

Il Decreto indica tre grandi classi di lavori di ristrutturazione. 1 L'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio per almeno un quarto della stessa superficie (il cosiddetto cappotto termico) con un limite di spesa di 60mila euro moltiplicato per le unità abitative presenti. 2 Gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione delle caldaie con impianti a condensazione pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento Ue n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, o pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. 3 Gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione

è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

7

E GLI ALTRI LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (SOSTITUZIONE DI INFISSI, FINESTRE, TENDE DA SOLE, CONDIZIONATORI SERRAMENTI) NON GODONO DELLA MAXI DETRAZIONE?

Per questo genere di interventi rimane la vecchia detrazione dell'ecobonus dal 50 al 65%. La detrazione può salire al 110 per cento nel caso in cui tali interventi "siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi" maggiori, ovvero l'isolamento termico dell'edificio e/o la sostituzione della caldaia. Tutti i lavori per avere diritto all' Superbonus 110 per cento devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (lì dove non fosse possibile, il raggiungimento della classe più alta, da dimostrare tramite l'Ape, Attestato di prestazione energetica).

8

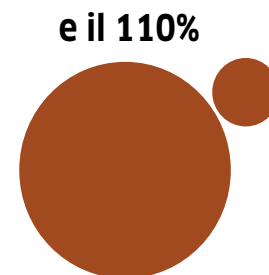
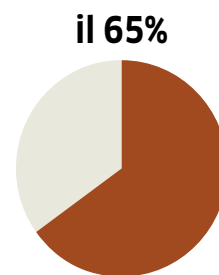
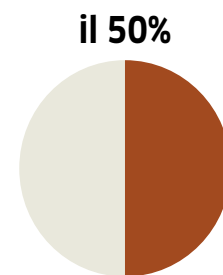
QUINDI ANCHE PER FINESTRE E SERRAMENTI LA DETRAZIONE SALE AL 110%?

Sì è possibile, il decreto rilancio prevede che il Superbonus al 110% si applichi anche ad altri tipi di interventi soggetti attualmente alla detrazione al 50 o al 65%. C'è però una condizione: questi interventi devono essere realizzati insieme ad

Il vademecum per la casa

Che cos'è l'ecobonus?

Con l'Ecobonus il governo intende incentivare i lavori edili ed impiantistici per ridurre i consumi energetici. Sono tre le aliquote di rimborso previste al variare degli interventi realizzati:



Quali sono i lavori detraibili al 110%?

A seguito del Decreto Rilancio è possibile detrarre il 110% delle spese sostenute per gli interventi "notevoli" di riqualificazione energetica. I cosiddetti interventi "trainanti", sono tre

almeno uno dei "lavori trainanti".
Facendo un esempio pratico, se sostituiamo gli impianti di climatizzazione o effettuiamo lavori di coibentazione dell'edificio, abbiamo diritto all' Superbonus al 110% anche sui lavori di sostituzione ad esempio delle finestre.

9
ANCHE PER L'INSTALLAZIONE DEI PANNELLI SOLARI LA DETRAZIONE SALE AL 110%?

Sì, il decreto specifica che il Superbonus al 110% si applica anche sulle spese sostenute per l'installazione di impianti fotovoltaici entro un limite di spesa di 48mila euro e all'installazione di colonnine elettriche per la ricarica delle auto. Anche per questi due interventi, la condizione è che siano effettuati parallelamente a uno o dei "lavori trainanti".

10
AUMENTERÀ ANCHE LA DETRAZIONE PER LE FACCIATE?



Le classi energetiche
Altra condizione da rispettare, per accedere al Superbonus 110%, è il miglioramento di due classi energetiche della propria abitazione



Lo sconto
Per tutto il 2020 e il 2021, su tutte le spese sostenute, in alternativa alla detrazione, è possibile richiedere all'impresa lo sconto in fattura



La legge
Il Superbonus scatta l'1 luglio ma, attenzione, per un quadro definitivo della norma occorre aspettare la conversione del decreto e i regolamenti attuativi

1 Caldaia in condominio

interventi sulle parti comuni degli edifici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione e/o pompa di calore

2 Caldaie in casa singola

interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione e/o pompa di calore



Il tetto massimo di spesa è di 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari, che compongono l'edificio, ed è riconosciuto anche per le spese relative allo smaltimento ed alla bonifica dell'impianto sostituito

3 Cappotto termico

interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda. Il tetto massimo di spesa è pari a 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari, che compongono l'edificio

Realizzando contestualmente agli interventi trainanti, anche dei lavori detraibili al 65% e al 50%, è possibile potrai portare anch'essi in detrazione al 110%

Altra condizione da rispettare, per poter accedere al super-bonus 110%, è il miglioramento di due classi energetiche della Certificazione energetica APE dell'abitazione

Detrazione o sconto?

Per tutto il 2020 e il 2021, su tutte le spese sostenute, in alternativa alla detrazione, potresti richiedere all'impresa lo sconto in fattura

L'EGO - HUB

Per il bonus facciate non è previsto alcun aumento dal 90% al 110% della relativa detrazione.

11

È AUTOMATICO IL PASSAGGIO DAL BONUS FACCIATE ALL' SUPERBONUS AL 110%?

Nessun automatismo. Il passaggio da un'agevolazione all'altra dipende dai requisiti del contribuente e dalle caratteristiche dell'immobile.

L'agevolazione del bonus facciate interessa tutti i contribuenti (anche le imprese e le società, anche se di



Gli interventi anti sismici nei Comuni sino alla zona 3

capitali e soggette all'Ires) e tutti gli edifici ubicati in zona A o B e le facciate visibili da suolo pubblico. Per il Superbonus, invece, vi sono i limiti stringenti indicati nell'articolo 119 del Decreto legge numero 34 del

19 maggio 2020.

12

LA MAXI DETRAZIONE VALE ANCHE PER LE OPERE ANTISISMICHE?

Sì, si ha diritto ad una detrazione al 110% anche per i lavori di miglioramento sismico degli edifici, a condizione che questi si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (I Comuni della provincia di Como sono esclusi in quanto si trovano nella zona 4, una quota dei Comuni della provincia di Lecco e buona

parte dei Comuni della provincia di Sondrio si trovano in zona 3). Il Superbonus è valido sia per i lavori in condominio che per quelli sulle case unifamiliari ed è valido anche per l'acquisto di edifici antisismici.

13

HO IN PROGRAMMA IL RIFACIMENTO CON COIBENTAZIONE DEL TETTO DELLA MIA CASA UNIFAMILIARE. POTRÒ GODERE DEL SUPERBONUS 110%?

No, al momento (il decreto è come noto soggetto a modifiche in sede parlamentare) il Superbonus vale per l'isolamento delle pareti orizzontali e verticali. I lavori di isolamento, del resto, devono incidere su oltre il 25% di superficie disperdente lorda. La detrazione in questo caso rimane al 65% o 50% con la possibilità di cedere il credito o avere lo sconto in fattura per le spese sostenute nel 2020 e 2021.

13

HO IN PROGRAMMA LA SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CONDOMINIALE E PREVEDO L'INSTALLAZIONE DI UNA CALDAIA A CONDENSAZIONE. HO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 110%?

Sì, il Superbonus è al 110% per la sostituzione con impianti centralizzati a condensazione evoluti o a pompa di calore. Il recupero del credito di imposta è in cinque anni, in alternativa possibili la cessione del credito o lo sconto in fattura.

14

HO IN PROGRAMMA LA SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI? È POSSIBILE GODERE DELLA MAXI DETRAZIONE AL 110%?

Sì, a condizione che l'intervento sia "congiunto" a uno dei "lavori trainanti" indicati dal decreto.

15

COME FUNZIONA LA CESSIONE DEL CREDITO?

La cessione del credito per il Superbonus 110 per cento consiste appunto nella cessione del credito

maturato (ovvero della cifra che verrà restituita al cittadino nell'arco di cinque anni) a intermediari finanziari (banche o assicurazioni) o alla stessa impresa che ha realizzato i lavori o ad altri soggetti terzi, che lo incasserà dal fisco. Una misura che permette alle famiglie di far svolgere quasi completamente gratis i lavori di ristrutturazione che rientrano nel Superbonus al 110%. E' prevista anche la possibilità di utilizzare la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura non solo per il Superbonus al 110%, ma anche per i lavori di ristrutturazione con una detrazione al 50%, per gli ecobonus al 65% e 50% per il bonus facciate al 90%, non solo per i nuovi lavori, ma anche per quelli già fatti.

16

IL SUPERBONUS 110% INTERESSA ANCHE I LAVORI SULLE SECONDE CASE?

Il Superbonus al 110% è valido sulle prime case e sulle seconde case in condominio e sulle case unifamiliari adibite ad abitazione principale. In sede parlamentare si sta valutando la possibilità di estendere il meccanismo alle case unifamiliari che fungano da seconda casa.

17

QUALI SONO I RISCHI IN CASO DI FALSA ATTESTAZIONE?

Il ruolo dei professionisti dell'area tecnica risulta di fondamentale importanza per il funzionamento delle due detrazioni fiscali potenziate al 110%. E, proprio per questo motivo, il Decreto Rilancio prevede che, ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria sino a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Il decreto Rilancio prevede per i professionisti



Le associazioni di categoria sono un sicuro riferimento

l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale non inferiore a 500 mila euro. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporterà la decadenza dei benefici fiscali senza responsabilità solidale. Ciò vuol dire che il contribuente sarà il primo responsabile.

18

COME COMPORTARSI DI FRONTE ALLA POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE CASA USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI?

La soluzione migliore è sempre quella di interfacciarsi con i soggetti quali le associazioni di imprese e di categoria professionale che contemperano sia le conoscenze fiscali che quelle tecniche ed offrono la consulenza alla committenza e successivamente affidarsi a un tecnico qualificato che, dopo avere effettuato un sopralluogo, possa consigliare il contribuente nella scelta migliore, con la redazione di un vero e proprio progetto con la definizione dei costi.

19

HO SENTITO DIRE CHE CON IL SUPERBONUS POSSO SISTEMARE CASA SENZA TIRARE FUORI UN EURO. MA È DAVVERO COSÌ?

È sbagliato alimentare false illusioni. La possibilità di non spendere un euro è teorica, la realtà è diversa. In ogni intervento di riqualificazione è normale attendersi una serie di opere, non tutte detraibili al 110%. Il Superbonus è in ogni caso un'occasione straordinaria per migliorare la propria abitazione a prezzi contenuti.

20

ABITO IN UNA VILLETTA IN CLASSE F E CON L'INSTALLAZIONE DELLE POMPE DI CALORE GUADAGNO UNA CLASSE ENERGETICA. COME POSSO FARE I DUE SALTI PER POTER USUFRUIRE DEL SUPERBONUS 110%?

La strada è integrare l'intervento con ulteriori lavori. Una possibilità sono i doppi vetri alle finestre oppure la caldaia a condensazione.

Bonus Casa

L'ambiente domestico Più comfort e meno spesa

Rinnovo impianti «Più energia pulita, è il momento giusto»

Abitare meglio. Per le nuove caldaie a condensazione diverse classi di incentivi che alzano il valore delle case Rusconi (Confartigianato): per quali soluzioni optare

MARILENA LUALDI

Diverse opportunità anche dal punto di vista degli impianti, uno dei fattori cruciali nell'ecobonus. Come comportarsi in questa fase per provvedere alla scelta corretta nella sostituzione? Come orientarsi e capire cosa sia davvero conveniente ed efficace nella propria abitazione?

Proviamo a questo proposito a seguire alcuni punti attraverso la voce di Gianluigi Rusconi, impiantista di Confartigianato.

1 Tre chance una più ghiotta dell'altra. Innanzitutto sottolineo, abbiamo a che fare con tre detrazioni, in crescendo di vantaggio fino ad arrivare ovviamente al superbonus del 110%. «Vantaggiosissimo – rileva – Ma partiamo dal 50%, se già ho la caldaia a condensazione e voglio solo sostituirla, non posso beneficiare del 65% che invece porta un vantaggio in più, un intervento più corposo, ad esempio chi vuole mettere il solare termico».

2 Se invece voglio il bonus al 110% - prosegue Rusconi - «serve un progettista che dichiari la classe energetica prima e dopo l'intervento per l'immobile. Com'è noto, devo mutare di due classi quindi occorrono tutte le valutazioni del caso. Per beneficiarne, posso cambiare la caldaia e in base al tipo di impianto decidere se mettere una pompa di calore o meno, o un solare termico già abbinato a un fotovoltaico (che produce energia elettrica), oltre a cambiare i serramenti, con la cessione del credito».

3 Si parte dalla fotografia della situazione attuale dunque. Quale situazione è più diffusa nei nostri territori, e come consigliare il consuma-

tore? Oggi il modello di caldaia più diffuso è quello a condensazione. «Se ci sono caldaie già molto vecchie – precisa Rusconi – la detrazione parte già dal 65%. Se invece sono già a condensazione messe 10-15 anni fa, si abbassa del 15% se voglio solo cambiare la caldaia. Poi ripeto, se voglio eseguire più interventi salgo al 110% ma servono le valutazioni tecniche di cui parlavo».

4 In condominio ci sono due situazioni. «Bisogna capire se c'è impianto autonomo o cen-

■ Tre le chance che permettono di aggiornare il riscaldamento di case e condomini

■ La buona notizia: «Si beneficia della detrazione già un anno dopo aver fatto il bonifico»

tralizzato – spiega ancora l'artigiano – Nel secondo caso, interviene il condominio, l'amministratore e qui è vantaggioso il 110%». Negli anni Ottanta, Novanta, si era diffusa la prassi di dividere gli impianti con caldaiette a muro. Mentre in Nord Europa ad esempio – racconta – hanno già avuto l'accortezza di contabilizzarli all'epoca, da noi solo in tempi più recenti.

5 Il solare termico è vantaggioso, ma in che termini? «Scalda solo l'acqua sanitaria – precisa ancora Rusconi –

Non si ha dunque un vantaggio enorme ma si può fare. Che io abbia pompa di calore o caldaia a condensazione, ho una fonte rinnovabile che mi scalda l'acqua a costo zero.

«Da aprile a ottobre l'avrò calda, anche nei giorni un po' brutti a livello di meteo. Per quanto riguarda il riscaldamento invece, la situazione comincia a esser complessa. E non è così consigliata.

6 Il pagamento ha costanti e novità. «Si provvede con bonifici come adesso – spiega Rusconi – e si beneficia già l'anno dopo della detrazione. C'è poi l'altro elemento, quello della cessione del credito. Riferendoci per ora alle bozze a disposizione, avviene così: se vengo da lei e dico che voglio fare la cessione credito, devo presentare una richiesta all'Agenzia delle Entrate. Se questa entro 30 giorni non risponde, vale il silenzio assenso e posso così beneficiare come ditta della cessione, girandola a una banca, un fornitore, un intermediario finanziario».

7 Cosa conviene di più quindi, considerando sempre il contesto attuale delle nostre province? Anche partendo dal punto di vista degli impianti, Gianluigi Rusconi è convinto che la scelta sarà abbastanza automatica: «Una buona parte delle persone opterà per il 110%. Si spende una cifra irrisoria e si aumenta il valore degli immobili».

8 Più chance per tutti, ma bisogna ribadire un aspetto. Esistono dei tetti di spesa, e anche per gli impianti: in questo caso infatti bisogna considerarne uno di 30mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Sostituire l'impianto

I vantaggi

- Alleggerire i costi in bolletta
- Ottimizzare la resa energetica dell'impianto di riscaldamento domestico
- Ridurre i livelli di inquinamento atmosferico

Il risparmio

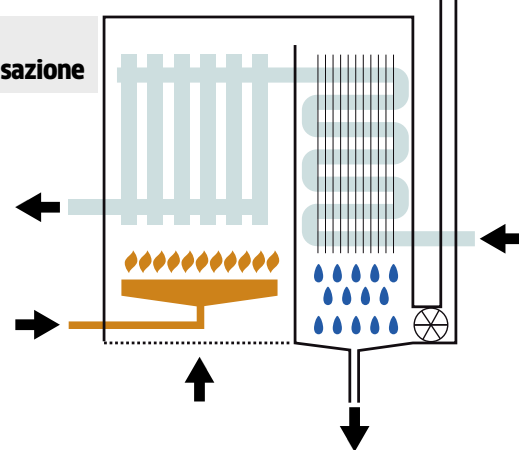
35%

Il principio di funzionamento della caldaia a condensazione fa ottenere un **risparmio energetico medio del 35%** rispetto ad una caldaia tradizionale

50%

Se poi si combina una caldaia a condensazione con un sistema solare termico, la **riduzione del fabbisogno energetico complessivo** può superare il **50%** dei consumi medi di una casa già sufficientemente "isolata"

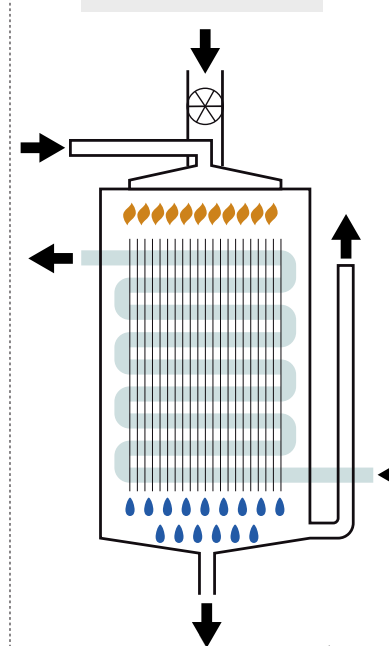
Caldaia a condensazione



Le caratteristiche

La principale differenza tra le caldaie tradizionali e a condensazione consiste nel **recupero del calore** dei fumi di combustione. Una caldaia tradizionale, infatti, utilizza solo una parte del calore latente generato dalla combustione del gas, poiché il vapore acqueo viene disperso in atmosfera attraverso il camino. La caldaia a condensazione, invece, recupera e sfrutta tutto il calore contenuto nei fumi di scarico e del vapore acqueo trasformandolo in energia. Ciò consente di sfruttare una fonte energetica supplementare che con una caldaia normale andrebbe dispersa nell'atmosfera

Caldaia tradizionale



L'EGO - H

Il passaggio a un sistema green Tetto di spesa di 30mila euro

Nei corsi sulle novità del superbonus Rete Irene – il consorzio di imprese lombarde impegnato a diffondere il messaggio anche culturale dell'importanza della riqualificazione energetica – ha messo in chiaro ulteriori punti.

Sul sistema impianto saranno richieste la verifica di una serie di requisiti tecnici e la produzione preliminare di due asseverazioni documentali. Si tratta di un passaggio fondamentale per ottenere le agevolazioni fiscali previste dal governo.

I requisiti tecnici per l'accesso all'incentivo sono diversi. Partiamo dagli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazio-

ne invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento UE 811/2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microcogenerazione.

Poi la detrazione è calcolata appunto su un tetto di spesa di 30mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Altro caso: caldaie a pom-

pa di calore anche ibridi o geotermici, fotovoltaico, microcogenerazione, in case singole

Sempre richieste la verifica di requisiti tecnici e la produzione preliminare di due asseverazioni documentali.

Al centro gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microcogenerazione. Tetto di spesa di 30mila.

L'isolamento termico Dalla facciata agli interni tutti i paletti da rispettare

Il percorso. Dalla diagnosi al progetto: così gli edifici mettono il cappotto. Limiti di spesa, assistenza tecnica e fiscale, indicazioni sui materiali

MARILENA LUALDI

Isolamento, altra parola chiave in questa partita del superbonus. In questo campo specifico ci guida Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, il consorzio impegnato da tempo sul solco delle riqualificazioni energetiche arrivando ora al superbonus. E gli poniamo due casi, in condominio e in abitazione unifamiliare. Con una serie di punti fermi, pur aspettando ancora le linee definitive da chi di dovere.

1 Abitando in un condominio, dunque, come ci si muove per accedere al superbonus? Quali sono i primi passi da affrontare? «Bisogna superare un primo cancello di ingresso – spiega Castoldi – Fare il misuramento termico al cappotto. Significa che devi isolare l'involucro, tutte le parti comuni, e questo è il primo comma dell'articolo 119 del decreto rilancio». Parti comuni,

dette in altro modo: tutte le facciate, l'involucro e le parti di copertura nel caso in cui il condominio abbia un ingresso aperto con piano rialzato e passaggio sotto: va isolata tutta la "scatola".

Quindi pareti opache verticali e orizzontali, per cui si fa riferimento al decreto dei minimi (63 del 2013): si tende a fare efficienza energetica in maniera più corretta possibile.

2 Il superbonus ci dice però qualcosa di più ancora: devo superare lo stato attuale di due classi energetiche,



Opportunità senza precedenti per valorizzare la propria casa

per cui ecco un altro step. Bisogna cioè eseguire una diagnosi preliminare dello stato di fatto per capire da dove partire e dove si possa arrivare. Anche in questo caso, se non è possibile fare un salto di due perché si è già ad un livello elevato, si opta per la classe superiore.

3 Scatta così il terzo paletto: l'asseverazione tecnica. «Un professionista – spiega Castoldi – che validi e rilasci un'asseverazione, dedicata al singolo progetto. Poi ci vorrà la vidimazione fiscale, da commercialista o Caf. Così il processo iniziato può essere corretto e tutelante per il condomino, per l'appaltatore, lo Stato».

Tutte queste opere tecniche rientrano nel valore di 100 portato nella detrazione che diventa del 110% nel processo regolato con sconto in fattura. «Vedo quel valore 100 – dettaglia Castoldi – e in attesa dei

provvedimenti governativi e dell'Agenzia delle Entrate quel costo per famiglia sarà molto vicino allo zero». La più grande opportunità offerta per dare valore al patrimonio, ribadisce.

4 E se io abitassi in una villetta, potrei comunque cogliere questa chance? «Ha comunque diritto al superbonus del 110% facendo le stesse cose, seguendo la stessa trafila – spiega il presidente di Rete Irene – Fatto salvo che anche qui vale il tetto dei 90mila euro (diviso in 60 e 30) e quindi bisognerà essere un po' più attenti nella valutazione. Rappresenta una somma importante, ma su una singola può non essere sufficiente visto che sicuramente si dovranno fare anche serramenti, eccetera».

5 Ci sono altri paletti da osservare? Sì, sono i cosiddetti Cam. I criteri ambientali minimi. A questo proposito biso-

Isolare gli edifici

L'isolamento termico è uno dei macro interventi che consentono di accedere alla maxi detrazione del 110%

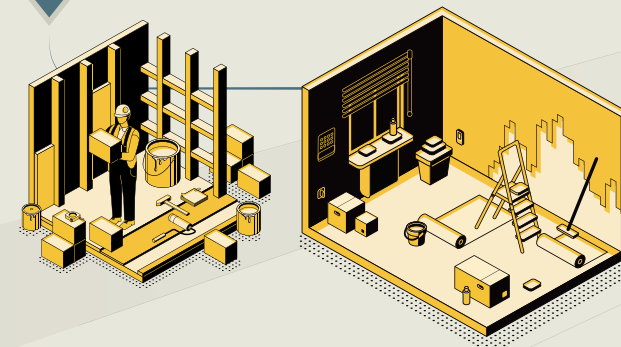


Sono agevolati gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio per **oltre il 25% della superficie disperdente lorda**.

La detrazione è calcolata su un **tetto di spesa di 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi - CAM (di cui al **DM 11 ottobre 2017**).



Il progettista è chiamato a fare una scelta idonea e conforme all'oggetto d'intervento, tenendo conto di condizioni quali: il **contesto climatico** in cui l'edificio è collocato, la **tipologia dell'intervento**, la **destinazione d'uso** (pubblica o privata), i **vincoli normativi** e amministrativi, le **disponibilità economiche**.

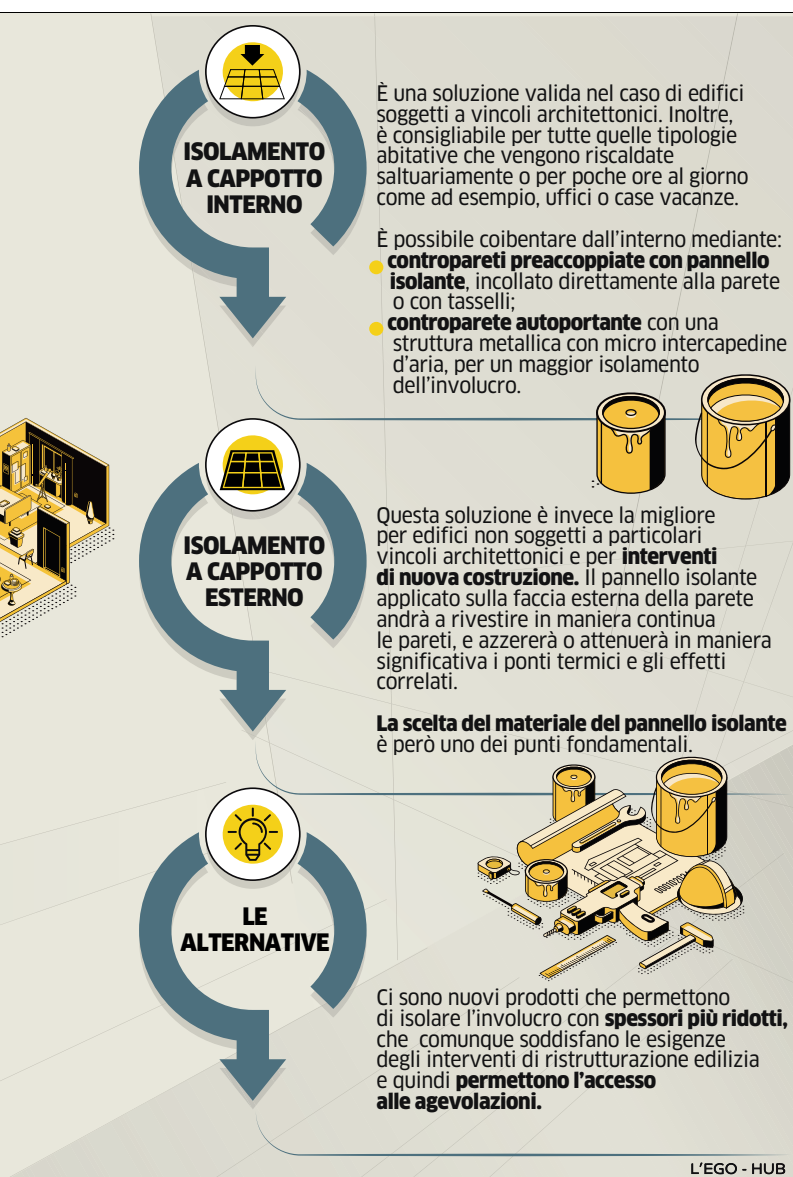


gna ricordare che si svolgerà l'intervento utilizzando materiali isolanti che rispettino le linee date dal ministero, appunto. Si impiegheranno materie prime prodotte da attività produttive corrette con la possibilità di ricorrere a risorse che provengano dal riciclaggio, quindi con impronta ancora

più green.

6 Torniamo ai condomini. Ma se non tutti sono d'accordo? «Qui prevalgono le logiche della maggioranza, come per una manutenzione straordinaria, quella che oggi si definisce ristrutturazione importante di primo, secondo livello – precisa





Castoldi – Ovvero i 501 millesimi. Però con il decreto dei minimi, viene indicata la possibilità di un terzo dei millesimi più la maggioranza delle teste. Certo, è auspicabile una maggioranza coesa e condivisa».

7 Possibili criticità? Dal punto di vista infine delle imprese, «il provvedimento scari-

ca un tema di sostenibilità finanziaria, di liquidità, che ci auguriamo possa essere risolto e venga così chiarito – conclude Manuel Castoldi – il meccanismo di cessione del credito, sconto in fattura veloce. Rispetto a quello attuale, che metterebbe gli appaltatori in difficoltà».

L'INTERVISTA FRANCESCO MOLTENI. Il presidente di Ance Como sollecita chiarezza sullo sconto in fattura e chiede la proroga sino al 2023

POSSIBILE SVOLTA GREEN MA ORA C'È INCERTEZZA

GUIDO LOMBARDI

Il "superbonus" rappresenta ancora una grande incognita, che può fornire risultati molto rilevanti oppure avere pochissimi effetti. Ne è convinto Francesco Molteni, presidente di Ance Como.

Presidente Molteni, questa norma è stata pensata per il rilancio del settore edile?

Non dobbiamo valutare le intenzioni, ma i fatti. Il settore dell'edilizia in queste ultime settimane è spesso al centro dell'attenzione e delle dichiarazioni dei rappresentanti istituzionali, ma le scelte concrete non sempre fanno seguito ai proclami. Per quanto riguarda il superbonus, sappiamo con certezza che, almeno per il momento, è fortemente inapplicabile. Siamo contenti di avere come interlocutore il ministro Stefano Patuanelli, che è un ingegnere e quindi, a differenza di altri, conosce realmente i problemi del settore: tuttavia vediamo che sta facendo fatica a far passare alcuni concetti che consentirebbero effettivamente di attuare una svolta green per l'economia di questo paese.

Per quali motivi dice che al momento il bonus è inapplicabile?

La principale criticità riguarda la cessione del credito al sistema bancario, un punto che deve essere chiarito perché è chiaro che le imprese non possono certo anticipare lo sconto in fattura. Inoltre un altro ostacolo è dato dalla durata: tutti sanno che per far partire lavori straordinari in un condominio è necessario almeno un anno di gestazione e quindi il meccanismo va esteso fino al 2023, altrimenti le conseguenze positive saranno davvero limitate.

Condivide comunque lo spirito e gli obiettivi della legge?

Certamente, va nella direzione giusta perché consente interventi su un patrimonio vetusto. Oltre a muovere il mercato e l'economia, questi lavori avrebbero importanti benefici sul fronte della sostenibilità ambientale. Infatti, intervenendo su edifici datati si possono riqualificare appartamenti che aumentano il loro valore di mercato e vengono rigenerati ottenendo un'elevata classificazione energetica. In questo modo sarebbero meno richieste nuove costruzioni e quindi ci sarebbe



Francesco Molteni

un minor consumo di suolo. L'obiettivo è quindi corretto, ma è necessario che la norma venga declinata sui territori, risolvendo i problemi oggi presenti.

Vi aspettate quindi che vengano presentati emendamenti per correggere l'attuale normativa?

Celo auguriamo, perché questo è l'unico dispositivo del decreto Rilancio che davvero può creare crescita e lavoro, ma va applicato in modo corretto, altrimenti resta l'ennesima dichiarazione

senza conseguenze per i territori. Da parte dell'Ance c'è grande apertura e c'è una piena collaborazione con le realtà istituzionali: abbiamo spiegato cosa non funziona nella legge ad abbiamo ottenuto anche rassicurazioni. Ma, se guardiamo ai fatti recenti, c'è il rischio che le nostre speranze siano vanificate».

A cosa si riferisce?

Alla richiesta fatta dal governo a Bruxelles per ottenere un'ulteriore proroga dello split payment. Una domanda che troviamo incomprensibile anche perché scopriamo che il governo ne ha fatto richiesta lo scorso 4 dicembre mentre, fino a ieri, tutti gli esponenti dell'esecutivo che abbiamo incontrato in sede nazionale ci hanno ribadito la volontà di bloccare questa richiesta.

La richiesta italiana sarà probabilmente accolta ed il governo l'ha motivata con la necessità di contrastare l'evasione fiscale.

Non è vero: anche i numeri diffusi dall'Agenzia delle Entrate dimostrano che la motivazione originaria relativa all'introduzione di questa norma non c'è più.

E ora accelerano anche le facciate Il bonus è del 90%

La conferma. L'agevolazione si integra al superbonus. Serve la visibilità dal suolo pubblico, vale in zona A e B

MARILENA LUALDI

Una certezza c'è, in un terreno diverso ma non meno accattivante: quello del bonus facciate.

Lanciato lo scorso anno con detrazione al 90%, "atterrato" con le linee guida all'inizio di quello attuale e pronto a fare una cavalcata, che è stata frenata non tanto e solo dal Covid, quanto dall'affacciarsi del superbonus al 110%.

Due mondi differenti (visto che nel bonus facciate la parte energetica non c'entra) ma che si potrebbero guardare. Ne parliamo con Anaepa Confartigianato Edilizia nazionale. Con una premessa: se la via è tracciata, qualche sorpresa potrebbe arrivare con le indicazioni di Governo e Agenzia delle Entrate, quindi non si possono escludere variazioni, seppur parziali. In particolare resta un margine di incertezza su durata e abbinamento all'ecobonus.

1 Quindi iniziamo a valutare

il bonus facciate per la nostra casa o per l'appartamento nel condominio. Di che cosa si tratta? «È un recupero di bene culturale, non c'entra niente con tutto ciò che è emerso poi con l'ecobonus – premette l'associazione – Riguarda anzi edifici di qualsiasi categoria catastale, anche un negozio».

2 Una condizione sine qua non c'è, però. E l'associazione la mette in luce subito: dev'essere visibile sul suolo pubblico. Se una parete non lo è, non vale il bonus facciate. Un punto che ha creato qualche perplessità, specialmente in zone più collinari, dove magari si possono vedere parti dell'edificio che non si scorgono invece da altri fronti.

3 Altro punto chiave: gli edifici in questione si devono trovare nelle cosiddette A e B, dicitura del decreto 1444 del 1968 però. Qui c'è stata qualche apprensione per la terminologia,

non sempre rintracciabili nei Comuni lombardi. Per la prima, si tratta del centro storico. Per la B, invece, si considerano le zone parzialmente edificate, ovvero in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a un ottavo della superficie fondiaria della zona stessa

4 Appurato se siamo nell'area giusta, bisogna chiedersi quale tipo di lavoro occorra affrontare per poter beneficiare del bonus facciate. Ecco la risposta: pulitura, tinteggiatura, compresi i balconi, ornamenti e quant'altro. Si parla di palazzi storici e materiali di pregio, oppure può trattarsi del consolidamento della facciata esterna. Cade qualche rivestimento, rientra nel bonus facciate. E ancora lavori su grondaie e pluviali, quando siano accessori alla facciata.

5 Quali tipi di costi rientrano

Il rinnovo delle facciate



A CHI SPETTA

La detrazione, introdotta in favore degli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna di edifici ubicati in zona A o B**, è pari al **90% della spesa sostenuta**, e non sono previsti limiti all'importo agevolabile



QUALI OPERE

I **lavori ammessi** e gli interventi di recupero o restauro per i quali si potrà fruire della **detrazione al 90%** sono i seguenti:

- sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio



I VINCOLI

Il bonus facciate 2020 è riconosciuto per tutti i lavori effettuati sull'**involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico



nel bonus? Anche questo è un aspetto estremamente interessante. «Infatti, e non è cosa da poco – precisa Anaepa – è agevolabile anche il costo di installazione del ponteggio lo smaltimento materiale. Questo era un costo importante soprattutto per le imprese, che difficilmente poi riescono ad ottimizzare».

6 Fino a quando? Qui il discorso si fa più provvisorio, per



È agevolabile anche l'installazione del ponteggio

via dell'incontro che potrebbe avere il bonus facciate con il superbonus al 110%.

«Nel momento in cui tocco le strutture opache che possono essere dal punto di vista termico per più del 10% dell'edificio – rileva Anaepa – a quel punto valuta cosa devo fare in considerazione del fatto che il mio intervento va a dare beneficio energetico secondo criteri di trasmittanza minimi sanciti



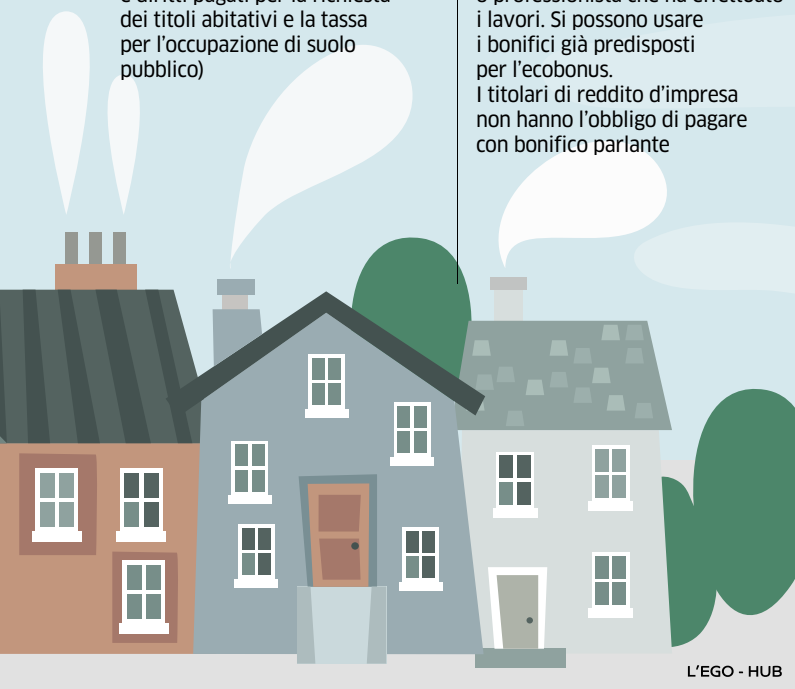
LE SPESE

È possibile portare in detrazione anche l'importo sostenuto per l'**acquisto di materiali**, progettazioni e altre prestazioni professionali, così come i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (compresa IVA, imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abitativi e la tassa per l'occupazione di suolo pubblico)



I PAGAMENTI

Le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa dovranno pagare con **bonifico parlante** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale della ditta o professionista che ha effettuato i lavori. Si possono usare i bonifici già predisposti per l'ecobonus. I titolari di reddito d'impresa non hanno l'obbligo di pagare con bonifico parlante



L'EGO - HUB

dall'apposito decreto. Qui si assottiglia il confine con l'econobus.

7 Cosa fare a questo punto? «Il decreto dei requisiti minimi si differenzia rispetto al superbond solo per l'utilizzo dei cam, i criteri ambientali minimi - analizza l'associazione - Una persona assennata che deve cominciare l'intervento, può compiere un passo in più. E oltretutto

to andare nel 2021 o 22 (si dice anche 2025). Inoltre prima non c'era cessione, né sconto, adesso cambia la partita. Per questa prospettiva a metà giugno ancora non c'erano certezze.

Ma certo vedersi affacciare anche la possibilità del superbond rende la prima detrazione varata in modo allora così promettente dal Governo candidata a non essere solo "di facciata".

L'INTERVISTA SERGIO PIAZZA. Il presidente di Ance Lecco Sondrio
«Se questa misura funziona ci sarà lavoro per tutte le nostre Pmi edili»

«SARÀ FONDAMENTALE IL RUOLO DELLE BANCHE»

MARIA G. DELLA VECCHIA

Se ben regolata questa misura può essere senza dubbio una grossa opportunità per i privati e per il mercato edile. Aiuterà il territorio a riqualificarsi limitando il consumo di suolo», afferma Sergio Piazza, presidente di Ance Lecco-Sondrio circa l'arrivo del superbond al 110% per le ristrutturazioni.

Per la buona riuscita dell'operazione sarà fondamentale il comportamento delle banche a cui le imprese edili chiederanno di accettare la cessione del credito. Cosa si aspetta in proposito?

Nel 10%, rispetto al rimborso totale del costo dei lavori realizzati, le banche trovano la loro remunerazione di quello che è un credito sicuro. Per le banche sarà un po' come avere in mano assegni post datati senza rischi. Le banche saranno indispensabili, in quanto questa misura non è sostenibile più di tanto dalle piccole imprese evidentemente non in grado di anticipare oltre misura il valore delle ristrutturazioni. Il credito d'imposta a cui può far fronte una banca non ha paragoni con quello limitato che

può accettare una pmi.

Quanta attesa c'è fra le imprese di Ance per l'avvio dell'ecobonus al 110%?

C'è senza dubbio un'attesa molto alta, perché se questa misura funziona a dovere porterà lavoro per tutti e forse anche oltre alla capacità produttiva delle piccole e medie imprese edili.

Quanto è alto il rischio che, dati i limiti di capienza che le pmi hanno sul credito d'imposta, intervengano i grandi Gruppi nel fare incetta di ecobonus?

Non credo che ciò accadrà. I grandi Gruppi si dedicano poco o per nulla a un tipo di ristrutturazioni che in genere riguardano villette e condomini. E anche in caso di condomini molto grandi, sarebbero probabilmente piccoli per i nomi noti dell'edilizia nazionale. Non ho una preoccupazione in tal senso. Se i decreti attuativi saranno ben fatti ci sarà lavoro, parecchio lavoro, per tutta la filiera edile.

In relazione al tema del risparmio di suolo quanto può essere decisivo nei nostri territori il nuovo bonus? Più si investe per sistemare l'esistente e più l'ambiente ci guada-



Sergio Piazza

gna, quindi l'ecobonus va nella direzione giusta. Su un minor consumo di suolo attuato con le giuste logiche siamo più che d'accordo, ma va bilanciato con una semplificazione del recupero dell'esistente, altrimenti, come spesso accade, le intenzioni non si possono realizzare. Purtroppo sulla semplificazione è tutto ancora molto complicato. Speravamo che l'emergenza covid, con la necessità di far ripartire l'economia, avrebbe portato un effetto positivo sullo snelli-

mento burocratico, ma non è accaduto. Ora tutti noi aspettiamo il decreto sulla semplificazione.

Da almeno sette anni, a partire dal Dln. 63 del 2013, ci si aspetta che sia fatto ordine fra le detrazioni fiscali sugli interventi di efficienza energetica. I due decreti attuativi annunciati in arrivo sulle agevolazioni previste dall'ecobonus al 110% e sullo sconto in fattura e cessione del credito aiuteranno a sistemare la partita?

Vedremo. Siamo a fine giugno e il Decreto Rilancio prevede che l'operatività per il superbond parta a luglio, i decreti attuativi ancora mancano ma sappiamo che sono in arrivo. Poi bisognerà vedere, dal punto di vista delle regole, quali saranno anche le indicazioni dell'Agenzia delle entrate.

Come sta andando il mercato edile nel Lecchese?

L'edilizia ha risentito dell'effetto covid, visto che sono venuti meno due mesi di fatturato. Con la ripartenza, chiamiamola così, un po' di lavoro ha ripreso. Sul residenziale l'incertezza non favorisce le decisioni di acquisto, è ancora tutto molto difficile.

Bonus casa

Gli infissi raffreddano la bolletta

Porte e finestre Adesso l'incentivo diventa super

I serramenti. La detrazione fiscale può salire al 110%
Un fattore chiave per limitare lo spreco energetico

MARILENA LUALDI

Anche i serramenti, se in buona compagnia (ovvero con l'isolamento termico e via dicendo), possono entrare nella partita del superbonus al 110%. Questi interventi dovranno insomma essere svolti contestualmente a quello principale sull'involucro opaco o sugli impianti. E certo portano il loro tangibile contributo nel migliorare le classi energetiche.

Lo spiega Stefano Senatore di Confartigianato: «I serramenti danno una mano sull'efficienza energetica, anche se da soli appunto non bastano a concorrere. Se sono all'interno di questo più ampio intervento, godono del bonus al 110%: In caso contrario, ci sono comunque altre possibilità». Ad esempio il 50% in una singola abitazione e nei condomini la detrazione del 65% può arrivare a 80-90%.

1 L'analisi. Ma partiamo dalla fotografia dello stato attuale. Che

tipo di serramenti si possono trovare più facilmente, considerando l'età dei palazzi, nei nostri territori? «Quelli che troviamo da sostituire – spiega Senatore – naturalmente dipendono da quando sono stati costruiti gli edifici. Possiamo trovare serramenti in vetro, con vetro singolo, oppure con vetrocamera o ancora in alluminio».

2 Quanto incide? «I serramenti fanno tanto sul risparmio energetico – mette sull'avviso l'artigiano – Anche se non rappresentano la superficie maggiore in casa. Purtroppo nell'isolamento termico è un tema che viene preso poco in considerazione. Si guarda sempre al calore che non esce... ma si dovrebbe fare caso anche agli spifferi, per esempio. I serramenti vecchi non hanno guarnizioni».

3 Che tipo di materiali selezionare allora? Non c'è una linea generalizzata, perché dipende dal

l'abitazione, come dal cliente e dal suo portafoglio. Guardando esclusivamente a quest'ultimo, quello che va per la maggiore – spiega ancora Senatore – è il Pvc, poi il legno alluminio. Se si alza un po' l'asticella, anche l'alluminio.

4 Non è solo questione di – pur importanti materiali – ma di come avviene la posa in opera. «Prima si buttava su il silicone ora c'è un tipo di posa che aiuta nel risparmio energetico». Anche questo naturalmente fa parte del lavoro in detrazione.

5 Un fattore da considerare. In ogni caso, l'investimento con il super bonus può spingere a una maggiore spesa, valutando appunto gli effetti della detrazione. È il momento giusto, ribadisce Senatore, di guardare oltre: «Se guardavo al risparmio, con poca detrazione e non potevo permettermi un serramento più bello, adesso ho invece l'occasione di poterlo scegliere».



La qualità degli infissi può fare la differenza in termini di efficienza energetica

6 In ogni caso, bisogna stare attenti ai tetti di spesa. Questo non è un aspetto facilissimo da soppesare, perché nei 90mila euro sono specificati i 60mila dell'involucro e i 30mila dell'impianto, ma si attendono ancora le linee di guida definitive per capire appunto il ruolo dei serramenti.

7 Come per ogni tipologia di intervento all'interno del superbonus, non basta la figura di colui che esegue l'intervento in sé. Il cliente deve anche interpellare il geometra e l'ingegnere, o ancora il commercialista per il visto di

conformità. Tutte le spese devono andare in detrazione, quindi vanno documentate.

8 Bene, allora cambio tutto, anche gli infissi di cantine o gara-



La detrazione
vale per gli infissi
delle stanze
riscaldate

ge, dove ci si rifugia magari a fare lavoretti? No. La detrazione riguarda stanze o vani riscaldati, abitati quindi. Il garage non rientra in quest'ultima tipologia.

9 Informarsi sempre. È dunque buona norma informarsi sempre e accuratamente prima di partire. Ancora poche settimane fa – spiega Senatore – è stato interpellato da un cliente interessato a chiedere il superbonus per alcune tapparelle. No, lì scatta il 50%, se non si esegue un intervento globale, come abbiamo visto.

Bonus Casa

L'avvio dei lavori Le regole e i tempi

Nei condomini si procede a maggioranza

Le assemblee. Il voto su tutti i principali passaggi Dalla scelta dell'impresa alla cessione del credito

GUIDO LOMBARDI

La corsa al "superbonus" del 110% accelera la necessità degli amministratori di condominio di ripartire con le convocazioni delle assemblee dopo la fase di emergenza sanitaria.

Alcune riunioni sono state comunque fatte. «Gli amministratori che non hanno rinviato le convocazioni - spiega Alessandro Maria Colombo, responsabile scientifico dell'Anaci di Como, l'associazione che riunisce gli amministratori di condominio - hanno calibrato la scelta sulle caratteristiche specifiche di ogni edificio, come il numero dei condomini e la propensione di questi alla partecipazione da remoto. Non poche assemblee si sono celebrate in videoconferenza, anche se, mancando il preventivo consenso di tutti, non si possono escludere rischi di impugnazioni ed è quindi prudente evitarle per decisioni di elevato valore. Vi sono poi assemblee che si svolgono nei giar-



Alessandro Maria Colombo

dini o nei cortili condominiali: condomini in pantaloni corti, seduti sull'erba e ben distanziati, più rilassati del solito».

Per le assemblee in presenza, resta comunque fondamentale il rispetto rigoroso del distanziamento di un metro e delle misure anti Covid (sanificazione preventiva del locale, rilevamento della temperatura corporea, uso di gel disinfettante e mascherina), per evitare eventuali responsabilità dell'amministratore e del presidente.

«Tutto più semplice - afferma ancora Colombo - per i con-

domini che hanno spazi esterni da sfruttare, stando attenti, in questo caso, a tutelare la privacy, anzitutto quando si parla di casi di morosità».

Per quanto riguarda la maxi-agevolazione fiscale introdotta dal decreto "Rilancio", il responsabile scientifico di Anaci Como spiega che «ogni decisione sui lavori di straordinaria manutenzione spetta all'assemblea: nomina dei professionisti dell'impresa, individuazione dell'oggetto dell'appalto, prezzo e modalità di pagamento, compresa l'eventuale cessione del credito o lo sconto in fattura».

Anche le eventuali varianti in corso d'opera devono passare dall'assemblea. Normalmente, i lavori straordinari richiedono il voto favorevole della maggioranza dei presenti per almeno 500 millesimi. «Questo - precisa Colombo - è il quorum agevolato previsto anche per i lavori che costituiscono innovazioni virtuose, come quelle per il con-

Le regole del condominio

IL PERCORSO

1° STEP

Affidare all'amministratore il compito di far preparare a un tecnico qualificato una prima attestazione di prestazione energetica per evidenziare gli interventi necessari

2° STEP

Eseguire una perizia statica per evidenziare eventuali interventi anche sul fronte Sisma bonus

● Aliquota ecobonus

110%

● Spesa massima

60.000

euro (isolamento termico)

● Spesa massima

30.000

euro (impianti di climatizzazione)

CHI DECIDE

- L'approvazione dei lavori spetta all'**assemblea straordinaria** del condominio
- Per alcuni interventi (come gli impianti di climatizzazione) basta la **maggioranza di un 1/3 dei presenti** e dei millesimi, per altri (come il cappotto termico) la maggioranza relativa
- Poi sarà l'amministratore di condominio a contattare le imprese, confrontare i preventivi e portare all'esame dell'**assemblea** la scelta finale

I PERMESSI

- L'amministratore di condominio deve informarsi sulle **autorizzazioni richieste** nei singoli Comuni per i lavori (Cia, Scia, Soprintendenza) e calcolare i tempi necessari per le autorizzazioni
- L'amministratore deve anche provvedere al **piano dei pagamenti** (con bonifici parlanti) e alla **rendicontazione** della fatturazione, oltre che all'invio della documentazione all'Enea

LE AGEVOLAZIONI

- Le spese sostenute possono essere **detratte al 110%** se rientrano nell'Ecobonus
- Altrimenti, per singolo intervento, possono essere applicate le **altre agevolazioni** previste nel pacchetto casa
- Gli importi vanno suddivisi tra i **proprietari** in base ai millesimi o per specifico lavoro (es. per numero nel caso di finestre e infissi)

I CONDOMINI POTRANNO DECIDERE DI:

- Cedere il credito d'imposta all'impresa o a una banca
- Richiedere lo sconto in fattura
- Recuperare il credito in 5 anni dal Fisco

L'EGO - HUB

tenimento del consumo energetico, ad esempio la sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti con altri ad elevata efficienza o quelli di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, oggetto del superbonus. Ulteriore abbassamento del quorum ad 1/3 dei millesimi e maggioranza de-

gli intervenuti si ottiene - continua - ricorrendo alla preventiva diagnosi energetica dell'edificio, effettuata da un tecnico abilitato». Per la realizzazione del cappotto termico occorre il consenso del proprietario se lo spessore delle pannellature in appoggio sottrae spazio a parti private.

Colombo spiega infine che,

per deliberare lo sconto in fattura, la maggioranza resta quella per le opere straordinarie; se si optasse per la cessione del credito, che dovrebbe continuare a riguardare i singoli condomini, sarà opportuno prevedere le dilazioni consuete a favore di chi non intenda usufruire di tale possibilità.

CONFARTIGIANATO COMO VITTORIO FAGIOLI

«Ideale per riqualificare anche le seconde case»

Uno strumento importantissimo nelle nostre province, che va decifrato in modo definitivo al più presto con gli ultimi chiarimenti di Governo e Agenzia delle Entrate. Questo il super ecobonus al 110% che da luglio «può rivoluzionare tutto il settore e dare una svolta». Offrire ossigeno alle imprese edili e possibilità ai cittadini di sistemare quella casa che hanno vissuto a fondo nei mesi di lockdown.

A parlare è il presidente di Confartigianato Costruzioni Lombardia Virgilio Fagioli. A giugno una situazione ancora da cogliere nei dettagli, con le linee guida. Perché questa detrazione fiscale rappresenta una rivoluzione? «Perché la gente è invogliata a eseguire i lavori, non dico senza spendere, ma con un minimo importo – risponde Fagioli – Tanto più dopo quello che è accaduto in questo periodo, si vede l'importanza di sistemare la propria casa». Dove si è rimasti a lavorare, si sono condivisi gli spazi, si sono toccati a maggior ragione anche i costi.

«Ci si è accorti di quanto si spende realmente per la propria abitazione – spiega ancora il presidente – e si comincia a



Virgilio Fagioli

pensare ad avere qualche comfort in più». Fagioli ricorda i cardini della riqualificazione che conduce alla detrazione del 110%: «Ci deve essere un aumento di due classi o altrimenti bisogna avere la classe più alta – sostiene – Queste chance sono particolarmente interessanti, perché il nostro patrimonio immobiliare risale in gran parte agli anni Sessanta-Ottanta. Certo, queste regole sembrano più studiate per i condomini che per le case singole». A questo proposito entra in gioco un'altra questione rimasta a lunga aperta: quella delle seconde abitazioni. «Potrebbero fare la differenza – conferma – dopo che erano state abbandonate per anni nei nostri paesini che si erano svuotati, ora la gente ci ha ripensato. In prima battuta rientrano però solo gli appartamenti in condominio. Si pongono però anche dei quesiti tipo: allora le villette a

schierare sono da considerarsi condomini o case singole?». Altro tema rilevante: il tempo stringe. La misura vale per il 2020 e per il 2021, ma nei condomini bisogna mettere in moto la macchina con le assemblee: ci vuole tempo per preparare la strada.

Attenzione anche – ribadisce Fagioli – a quell'idea: non spendo niente. Ci sono vincoli precisi: i tetti di spesa a 60mila euro sull'involucro o 30mila per gli impianti. Anche per le modalità di pagamento, c'era attesa sulle linee guida dell'Agenzia delle Entrate per come adempiere la cosiddetta cessione del credito: «Le imprese, a parte quelle veramente grosse, non hanno la forza di gestirsi un credito. Dovranno appoggiarsi a banche o finanziarie, con delle percentuali pari al 10, di qui il bonus al 110%». Il bonus facciate al 90% invece è già operativo: «Comodo, senza tetti di spesa, ma pochi l'hanno avviato nonostante fosse partito da ottobre 2019 e fosse stato chiarito nel febbraio 2020, perché tutti aspettavano l'ecobonus al 110%. Come si possono utilizzare il bonus al 50% (ristrutturazione interna) e al 65% (risparmio energetico). **M. Lua.**

CONFARTIGIANATO SONDRIO PAOLO PANIZZA

«C'è grande fiducia, lavoro intenso per anni»

STEFANO BARBUSCA

Con gli incentivi ci sarà lavoro fino alla fine del 2021». Paolo Panizza, presidente di Anaepa-Confartigianato Edilizia della provincia di Sondrio, è fiducioso.

Le detrazioni fiscali promosse dal governo, secondo l'analisi di Confartigianato imprese Sondrio, interessano in Valtellina e Valchiavenna 3834 imprese del sistema della casa – di cui 1935 nelle costruzioni, 681 nelle attività immobiliari e 864 studi di architettura, di ingegneria e tecnici – con 9089 addetti, di cui 87,6% nelle micro e piccole imprese. Per non parlare del patrimonio edilizio della provincia di Sondrio: su 67654 edifici complessivi, solamente 6175 sono stati costruiti dopo il 2000, pari al 9,1% del totale. Il 39,4% delle costruzioni, pari a 26671 unità, risalgono a prima del 1960. In Valtellina e Valchiavenna il numero totale delle imprese artigiane che rientrano nella filiera della casa sono 1733 e danno lavoro al 3836 addetti. Senza il sostegno degli incentivi per le ristrutturazioni ed ecobonus la situa-



Paolo Panizza

zione occupazionale delle costruzioni sarebbe stata ancora più drammatica di quella rilevata tra il 2008 e il 2019. Nel corso di due cicli recessivi il settore ha perso oltre il 30% degli occupati. Si sono fatti sentire sia il calo nella costruzione di abitazioni, sia l'assenza – fatta eccezione per la statale 38 – di grandi opere. Secondo l'associazione delle imprese è necessario cogliere questa opportunità per riconvertire il patrimonio in un'ottica di attrattività più orientata al turismo green di lungo periodo. Ma prima di rilevare l'effettiva efficacia di tali agevolazioni, secondo Anaepa-Confartigianato Edilizia occorre attendere i criteri applicativi dei bonus edilizi del 110%. «Se le previsioni sui decreti attuativi saranno rispettate, per tutte le aziende artigiane dell'edilizia il 2020 e il 2021 sa-

ranno anni di intenso lavoro – sottolinea il presidente di categoria Panizza -. Forse l'unico aspetto negativo è stato lo stop del settore in attesa di questo provvedimento». Sarà fondamentale la cessione del credito a società più strutturate. «Ad esempio alle banche – aggiunge Panizza -. Altrimenti le piccole imprese non avranno molto spazio per lavorare in questi termini». Magli incentivi, secondo il rappresentante della categoria, non sono la miglior soluzione possibile. «Per dare una reale mano al mercato privato avrebbero potuto eliminare l'Iva dalla costruzione della prima casa e abbassarla per la seconda – conclude Panizza -. Questo avrebbe rilanciato il settore per almeno quattro-cinque anni». Inoltre, aggiunge il presidente degli artigiani edili, «oltre all'Iva si poteva pensare di rendere gli incentivi già in essere strutturali, portandoli dal 50 al 65% e rendendoli detraibili in cinque anni». Nel pubblico, conclude Panizza, «attivando nuovi cantieri lo Stato avrebbe garantito occupazione a moltissime imprese e lavoratori in tutto il Paese».

Detrazione, quattro opzioni Con lo sconto in fattura il vantaggio è immediato

Investire. Come godere delle agevolazioni fiscali del Decreto Rilancio
Credito spalmato su cinque anni, attenzione ai limiti di spesa previsti

Grazie al superbonus al 110% è davvero possibile ristrutturare casa senza spendere un euro? Nelle ultime settimane lo abbiamo sentito e letto a più riprese ma gli esperti dicono che non è proprio così e che la singola situazione va valutata con grande attenzione. Cerchiamo di capire perché.

L'iter

In primo luogo, anche se la norma riguarda le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, imprese, organizzazioni di categoria, banche e cittadini sono ancora in attesa della pubblicazione della legge di conversione del Decreto Rilancio e soprattutto dei regolamenti attuativi, oltre alla circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate. Solo questi documenti consentiranno effettivamente di capire quali strade si possono percorrere concretamente per godere del vantaggio fiscale.

Prima di tutto vediamo cosa dice il decreto. Gli articoli 119 e

121 prevedono la possibilità di ottenere una detrazione fiscale per questi interventi: isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda; sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti ad alta efficienza; interventi di miglioramento sismico.

Le altre spese che possono essere oggetto di richiesta di bonus, sulla base delle leggi precedentemente emanate, sono: manutenzione straordinaria (per i condomini anche ordinaria), interventi di restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia per gli edifici residenziali (detrazione 50% in dieci anni); interventi di efficienza energetica già contemplati dal decreto legge 63 del 2013 (detrazione 50-65% in dieci anni) nonché quelli appena introdotti con il decreto "Rilancio" con detrazione 110%; inter-

venti relativi all'adozione di misure antisismiche previste sempre dal decreto del 2013 (detrazione dal 50% all'85% in cinque anni) nonché quelle introdotte dall'articolo 119 del decreto "Rilancio"; recupero e restauro della facciata degli edifici esistenti anche limitatamente alla pulitura o tinteggiatura in base alla legge 160/2019 (detrazione del 90% in dieci anni); realizzazione di impianti fotovoltaici (detrazione del 50% in dieci anni o con detrazione del 110% in cinque anni se in concorso con uno degli interventi straordinari previsti dal nuovo decreto.

Il meccanismo

Analizziamo ora come è possibile ottenere un vantaggio fiscale facendo ricorso al bonus.

Il contribuente che effettua la spesa ha sulla carta quattro possibilità di recupero dei bonus: la detrazione dall'Irpef; la compensazione orizzontale con altre imposte e contributi come ad esempio l'Imu; la richiesta

dello sconto fattura; la cessione del credito ad un altro soggetto.

La detrazione fiscale, a differenza della deduzione (che è una riduzione della base imponibile), viene applicata direttamente all'imposta: la norma prevede la possibilità di portare in detrazione il 110% delle spese sostenute in cinque rate annuali di pari importo, riducendo quindi l'imposta netta pagata oppure (seconda via) compensando la detrazione con altre tasse dovute.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Nel caso in cui il committente voglia invece beneficiare immediatamente del bonus, il decreto prevede lo sconto in fattura (terza via). Tuttavia su questo punto, come sottolineano i rappresentanti delle diverse categorie che abbiamo intervistato in queste pagine, c'è ancora mol-



Committenza e imprese attendono con impazienza il completamento del quadro normativo relativo al Superbonus



Ristrutturare casa
senza spendere
un solo euro?
Un falso mito

ta incertezza e si è in attesa di chiarimenti per capire come dovranno comportarsi le imprese nei confronti dei clienti. Va subito precisato, tuttavia, che non tutte le spese potranno essere contemplate nello sconto ma solo quelle che si riferiscono direttamente agli interventi previsti dal decreto.



Anche per la cessione del credito (la quarta via) occorre ancora fare chiarezza. Infatti è necessario capire il ruolo dei possibili acquirenti ed i loro costi che potrebbero essere pari al 10% dei lavori, riducendo così l'entità del bonus.

In ogni caso, allo stato, sembra impossibile che professioni-

sti ed imprese avviino lavori senza alcun anticipo di spesa da parte della committenza che dovrà quindi fare bene i conti prima di dare l'incarico, cercando concretamente di capire, caso per caso, quali spese vanno in detrazione e quali no e quindi quale è l'effettiva spesa per realizzare gli interventi. **G. Lom.**

L'INTERVISTA STEFANO BINDA. Il segretario generale di Cna Lombardia sottolinea la necessità di chiarimenti soprattutto sulla cessione del credito

«STRUMENTO PREZIOSO MA VA FATTA CHIAREZZA»

GUIDO LOMBARDI

Uno strumento che può dare una risposta concreta alla necessità di rilancio dell'economia, ma su cui pesano ancora troppe incognite. È questa la valutazione di Stefano Binda, segretario generale della Cna (Confederazione nazionale dell'artigianato) Lombardia, a proposito del "superbonus" al 110% previsto dal decreto "Rilancio".

Quali sono le sue valutazioni in questo momento?

L'obiettivo perseguito dal meccanismo del superbonus è certamente condivisibile per accompagnare la ripresa economica e per la trasformazione complessiva del patrimonio immobiliare nazionale in un orizzonte di sostenibilità. Ma le incognite sono ancora tante. Troppe.

Quali sono le principali?

Diciamo che occorre davvero arrivare a poter leggere, per immaginare di costruire un meccanismo compiuto e funzionante, sia i decreti attuativi sia i regolamenti dell'Agenzia delle Entrate. Naturalmente, rispetto alla grande platea di potenziali committenti,

l'opzione dello sconto in fattura in cambio della cessione del credito di imposta alle imprese che effettuano i lavori apparirà quanto mai appetibile. Ma 99 imprese su 100 non avranno la capienza finanziaria per sostenere questa opzione di sconto in fattura. Ecco allora subentrare la possibile cessione dello sconto dalle imprese ai soggetti finanziari, banche, fondi di investimento.

Fin qui quindi tutto bene. Dove nascono i problemi?

Dobbiamo chiederci in che misura e con quale fluidità i soggetti finanziari e le banche sosterranno questo meccanismo. Inoltre, in questa geometria, astrattamente coerente, resta il vero nodo di sempre: il tempo. La liquidazione del corrispettivo della cessione del credito seguirà le tempistiche con cui sarà regolato il trasferimento del credito di imposta dell'impresa nel cassetto fiscale e in quello, poi, degli operatori finanziari. Ma nel frattempo cosa accade? Le banche, i fondi, la finanza insomma, si assumeranno il rischio di anticipare risorse finanziarie per l'avvio dei lavori in attesa del trasferimento, e della successiva monetizzazione, dei crediti di imposta?



Stefano Binda

Occorre quindi chiarire questo aspetto. Ma se la normativa non dovesse andare incontro all'esigenza che ha sottolineato cosa accadrebbe?

In assenza di tale condizione, assisteremmo ad una domanda di interventi probabilmente elevata ma al razionamento dell'offerta, perché la gran parte delle imprese rischieranno di non essere in grado di reggere il gioco. Naturalmente, sarebbero favorite le grandi imprese strutturate, che finirebbero per controllare gran parte del mercato rappresentato da

questi interventi, mentre le piccole imprese si troverebbero in difficoltà.

Su questo specifico tema, come vi stiate muovendo a livello associativo?

In primo luogo, stiamo sottolineando in tutte le sedi le criticità presenti, per cercare di favorire la ricerca di una soluzione. Inoltre, ci stiamo organizzando per supportare nel migliore dei modi le imprese nell'agire questo dispositivo fiscale e nel renderlo non un ostacolo ma un'opportunità. Noi quindi siamo pronti ad accompagnare le aziende da un punto di vista tecnico ma voglio ribadire che, senza il supporto di partner finanziari e del sistema bancario, si rischia che il mercato diventi monopolio esclusivo dei grandi player. Come abbiamo più volte sottolineato, quindi, l'efficacia delle nuove misure rimane subordinata alla semplicità ed alla velocità del processo necessario a certificare la legittimità dei crediti di imposta e a gestire la cessione: se riusciremo a fare in modo che partecipino alle operazioni tutti gli attori del mercato, dalle pm alle grandi imprese, dalle banche agli altri soggetti finanziari, allora davvero si innescerà un meccanismo virtuoso per un rilancio del settore.

Bonus casa

Come investire Immobili e ambiente

L'INTERVISTA ARNALDO REDAELLI. Presidente nazionale Confartigianato Edilizia e past president degli edili di Confartigianato Imprese Lecco

«INFORMARSI BENE MA GRANDE OCCASIONE PER I PROPRIETARI»

MARIA G. DELLA VECCHIA

L'ecobonus e sismabonus al 110% che partirà a luglio potrebbe essere il vero volano della ripartenza post-emergenza Covid. Un volano chiave in un settore chiave, le costruzioni, per avviare un percorso di crescita. Ne parliamo con Arnaldo Redaelli, presidente nazionale di Confartigianato Edilizia e anche degli edili di Confartigianato Imprese Lecco, associazione di cui è past president. Redaelli sarà anche fra i relatori nella conferenza online con piattaforma Zoom da 500 presenze organizzata dall'associazione lecchese per domani, alle ore 18, per dialogare con le imprese sul nuovo ecobonus e sul meccanismo della cessione del credito.

Quanto potrà essere ampio il mercato che si aprirà con l'ecobonus? È una grande opportunità, per un superbonus che in prima istanza va a favore del cliente che commissiona i lavori di ristrutturazione. Ma attenzio-

ne, serve informarsi a fondo perché per avere il beneficio bisogna fare contestualmente due tipi di intervento: quello esterno di isolamento delle pareti e del tetto, oppure i lavori di efficientamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento. Tutto in modo da elevare l'edificio di almeno due classi.

Cos'altro bisogna sapere per evitare delusioni?

Sono tanti i particolari fra le pieghe, come quello per cui per avere il bonus bisogna utilizzare materiali con caratteristiche ambientali minime, testati per entrare in tale classificazione. Per stare nel 110% ci sono condizioni obbligatorie e abbastanza impegnative.

Il bonus, salvo rinvii e lungaggini, parte in luglio: meglio aspettare che entri in vigore o partire comunque coi lavori? E chi li ha già fatti e vuole aggiungere un altro pezzo per entrare nella partita può farlo o ha perso un'occasione? Se si hanno lavori in corso si proceda, modificando tutto secondo i requisiti del bonus.



Arnaldo Redaelli, dirigente nazionale di Confartigianato

Confartigianato ha battagliato tanto nei mesi scorsi per riuscire a far abolire lo sconto in fattura, che però ora rientra dalla finestra. Perché ora lo accettate? Avevamo voluto a tutti i costi togliere lo sconto in fattura in

difesa delle nostre piccole imprese che non avevano capienza sufficiente per sostenerlo. Ma non lo si poteva cedere alle banche e alle Esco, le società che ritirano il credito, mentre ora lo si può fare e ciò cambia

la prospettiva.

Chi ritira il credito deve dimostrare di far parte della filiera del lavoro svolto?

Sì, purché abbia fornito qualcosa: piastrelle, elettricità, gas, consulenza. Il problema sta nel momento in cui un'azienda fa per cedere il credito e il cessionario inizia ad arricciare il naso per capire che azienda è, come lavora, che qualità produce, se è azienda sana. Deve essere certo che nei prossimi cinque anni, il tempo di recuperare il credito con le imposte, quel lavoro non creerà problemi, seppure un progettista asseveri che il lavoro è fatto secondo i parametri di legge.

Quindi accettare un credito nei fatti remunera più del 10% che eccede il costo totale della ristrutturazione?

Sì, il guadagno è superiore perché contiene il rischio, gli interessi che vengono anticipati, l'istruttoria. I costi della cessione del credito vanno dal 15 al 30%.

Durante i lavori e fino alla loro fine, quando viene certificata e asseverata l'opera, potrebbe passare un anno. Nel frattempo nessun anticipo alle imprese sui lavori in corso?

Come Confartigianato Edilizia stiamo cercando di capire, insieme alle banche, come poterlo fare. Teoricamente le banche potrebbero anticipare, ma in pratica come farlo su un'opera non ancora asseverata e conclusa? È una questione importante, che potrebbe creare problemi sulla liquidità delle imprese.

A conti fatti, il nuovo bonus sarà comunque una buona opportunità per le piccole imprese edili? Sì, considero il superbonus una

buona opportunità, una bella proposta. Ma diciamo che comporta meccanismi che non sono da grande scoperta del secolo. In queste settimane stiamo girando in lungo e in largo l'Italia per chiarire alle nostre imprese cosa fare. Ma noi stessi aspettiamo i decreti attuativi e anche alcuni chiarimenti che in via preliminare abbiamo chiesto all'Agenzia delle entrate. Sicuramente l'ecobonus partirà, ma non sarà come aprire un portone e partire tutti a far ristrutturazioni. Molti clienti resteranno sul bonus in vigore al 50 o al 65%, comunque molto convenienti.

Sul bonus le piccole imprese non devono temere la prevaricazione delle grandi?

Anche le imprese più grandi possono permettersi solo fino a un certo punto di incamerare cessioni di credito. Ma sono imprese che hanno più possibilità di agganciarsi al mondo finanziario per cedere il loro credito. E anche di imporre subappalti alle piccole, al prezzo che stabiliscono loro.



«Sullo sconto in fattura la grande novità delle banche»



«Per stare nel 110% condizioni obbligatorie da rispettare»

Posizione, potenza, accumulo Così il fotovoltaico va a mille

Puntare sui pannelli

Con un tecnico è opportuno valutare esposizione e tipologia di impianto

Tutto chiaro almeno sul fotovoltaico. O quasi, perché gli ultimi ritocchi possono ancora avvenire, pure a questo proposito, dalle direttive nazionali. Maurizio Mora, responsabile commerciale marketing di Rete Irene, ci conduce all'interno di questo importante capitolo che guarda al futuro ma fa già parte del nostro presente. Chiarendo per chi è questa chance nel superbonus, chi insomma può davvero trarne un vantaggio.

1 «Per prima cosa – spiega – bisogna avere innanzitutto attenzione sul posizionamento dei pannelli fotovoltaici. Se vengono installati sul tetto di un condominio di Milano dove ci sono antenne, parabole, comignoli e via dicendo, è un problema». Occhio a posizioni d'ombra, che comporterebbero un calo di rendimento. Con doppia avvertenza: i pannelli fotovoltaici sono collegati in

stringa, se uno ha appunto un rendimento basso, incide. Esposti idealmente a Sud, Sud Ovest, intanto però c'è un altro problema da considerare, cioè il condominio può avere poca estensione e magari l'ultimo piano è di proprietà. Insomma, ci sono diversi aspetti da mettere a fuoco: non è per tutti.

2 Quindi ripassiamo. Ci vogliono corretti esposizione, collocazione e dimensionamento. Almeno per ora, inoltre, nei condomini i pannelli sono destinati a soddisfare bisogni comuni: illuminazione delle scale, giardino, autoclave se è presente, o ancora i motori degli ascensori. Così bisogna utilizzare una potenza adeguata all'assorbimento all'assorbimento energetico che

dovrò avere: se ho pannelli da 6 KW e il sole offre irraggiamento per 15 ore, avranno una potenza di 90 KW/H. Posso poi dotarli di un accumulatore per sfruttare quell'energia inutilizzata durante il giorno nelle ore serali o notturne, quando non produce più.

3 Se sono scelti poi per alimentare le pompe di calore, si tratta di un intervento per una centrale termica che aiuta grandemente a superare le due classi energetiche, quindi arriva al 100%. Comunque la produzione di acqua calda sanitaria mi garantisce il risultato.

4 Può deludere l'aspettativa in un condominio sui soli usi comuni. Va detto – rileva Mora – che da parte dell'Italia c'è la necessità di recepire la nor-

mativa europea sulle comunità energetiche, per cui il pannello può essere destinato anche a soddisfare il bisogno di energia elettrica delle singole utenze. Al che diventerà ancora più interessante.

5 L'efficienza economica infatti – avvisa Mora – è data dal consumo. Se uso l'energia elettrica che produco, la valorizzo. Se la produco in eccesso, la devo cedere ma con meno convenienza. Non vale mai la pena avere una potenza eccessiva, perché non viene adeguatamente valorizzata.

6 Ripassiamo alcuni cardini evidenziati da Rete Irene. A patto che siano installati congiuntamente ad uno degli interventi principali di riqualificazione energetica (cappotto termico o caldaie a condensazione e a pompa di calore) o congiuntamente ad interventi di miglioramento sismico, potranno essere detratti con il superbonus 110% anche: gli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un massimo di spesa di 48.000 euro e comunque fino a 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale.



Fondamentale l'esposizione a sud dei pannelli

7 La detrazione spetterà anche per i sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici, alle stesse condizioni degli impianti solari fotovoltaici e comunque fino a 1.000 euro di spesa per ogni kWh di capacità di accumulo. Quelli già citati che permettono di usare l'energia anche di notte.

8 Altro fattore interessante: le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli

edifici. Possono essere installate una ogni dieci unità immobiliari.

9 Si ribadisce infine che la detrazione per gli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo spetta a condizione che l'energia non autoconsumata in sito venga ceduta al gestore dei servizi energetici e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e agevolazioni di qualsiasi natura.

Mariela Lualdi



Il limite di spesa per gli incentivi è di 48mila euro



Possibile integrazione ai lavori trainanti del Superbonus

Economia

Como, primo passo per la ripartenza Finire la tangenziale

Tavolo Competitività. Il secondo lotto dell'opera priorità con l'elettrificazione della linea per Lecco Galimberti: «Tagliare la burocrazia a tutti i livelli»

ERBA
LUCA MENEGHEL

Lavoreranno tutta l'estate per presentare un piano di interventi pubblici considerati essenziali per il rilancio del territorio, a partire dal secondo lotto della tangenziale di Como e dall'elettrificazione della linea ferroviaria Como-Lecco. Nell'attesa enti pubblici, associazioni di categoria e imprenditori chiedono un taglio deciso dei lacci burocratici per accedere ai finanziamenti e aprire i cantieri sul territorio.

Dopo cinque mesi di stop forzato dalla pandemia di Covid-19, ieri mattina il Tavolo per la competitività e lo sviluppo della Provincia di Como è tornato a riunirsi al centro espositivo di Lariofiere. In sala, insieme alla direttrice del tavolo Gloria Bianchi e al presidente della Camera di Commercio Como-Lecco Marco Galimberti, c'erano diversi rappresentanti politici del territorio e del mondo imprenditoriale.

«Il Tavolo - spiega Galimberti - è ripartito da quelle che sono

■ A fine settembre la presentazione al Pirellone del pacchetto di progetti

vecchie priorità: penso al secondo lotto della tangenziale di Como, all'elettrificazione della linea ferroviaria Como-Lecco, a interventi diffusi sul lago per incrementare la ricettività turistica. Nei prossimi mesi i partecipanti lavoreranno a gruppi per presentare poi alla fine di settembre (la prossima riunione è fissata per il giorno 28, ndr) un piano di richieste che consegneremo a Regione Lombardia».

La speranza è che facendo squadra - ovvero mettendo in calce al documento le firme di amministratori, politici e imprenditori - a Milano siano più propensi ad ascoltare, e a finanziare. «L'obiettivo è far sì che i finanziamenti arrivino - ha proseguito Galimberti - e in questo senso più il territorio è unito, con richieste condivise, meglio è».

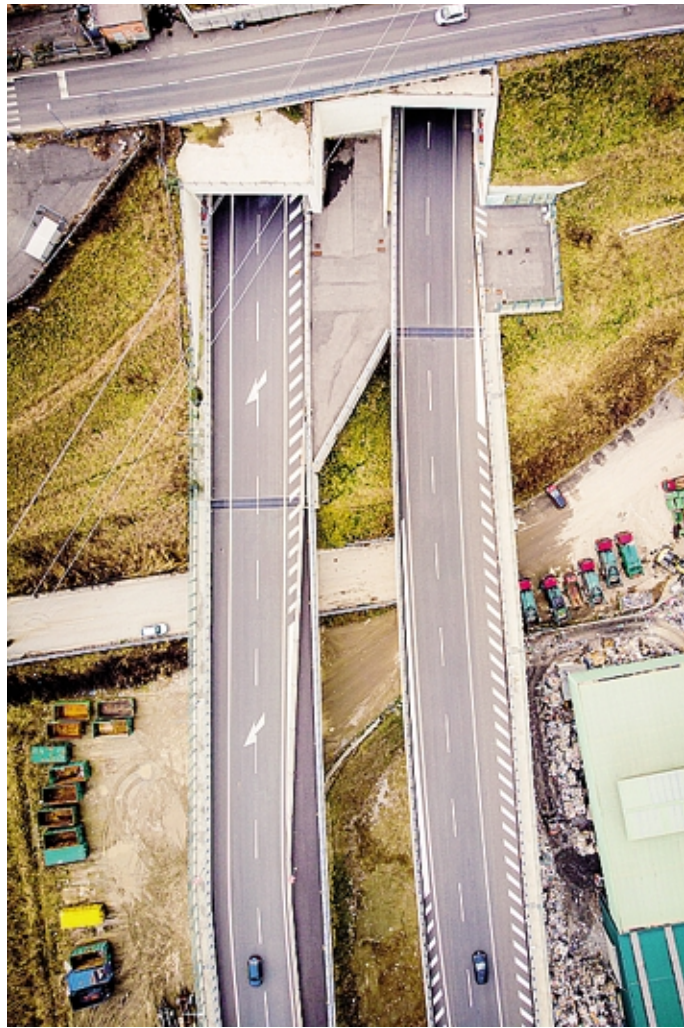
Del resto i progetti di cui si parla - tanto il secondo lotto della tangenziale di Como quanto l'elettrificazione di una linea ferroviaria potenzialmente strategica per la mobilità tra Como e Lecco - sono sul tavolo ormai da diversi anni: se la ripresa dopo la crisi dovrà passare dai cantieri pubblici, non si potrà che ripartire da qui.

La verità è che a seguito dell'emergenza sanitaria, tra stanziamenti statali e regionali, per gli enti pubblici e le aziende dei soldi da spendere già ci sono.

«È emersa però - spiega la direttrice Bianchi - la difficoltà ad accedere a queste risorse, spesso bloccate dai vincoli burocratici. La difficoltà è finalizzare i progetti, un discorso che vale anche per la pubblica amministrazione: il dirigente provinciale Matteo Accardi, ad esempio, ci ha spiegato che alcuni cantieri rischiano di non partire per problemi procedurali».

Se ci spostiamo dal pubblico al privato, il discorso non cambia. «Per le aziende - osserva Galimberti - il grosso tema è la messa a terra dei finanziamenti. Aziende e lavoratori sono in grossa difficoltà, le risorse stanziolate dal governo devono essere messe immediatamente a disposizione degli imprenditori: solo loro possono far ripartire il lavoro e l'economia del paese, ma vanno messi in condizione di farlo rapidamente».

Nel corso della riunione si è parlato anche di turismo. Sul medio-lungo termine, un ruolo fondamentale lo giocherà Lariofiere: l'ente fieristico - ha ricordato il presidente Fabio Dadi - è a capo del progetto Make Como, finanziato nei mesi scorsi con tre milioni di euro dalla Fondazione Cariplo. Nei prossimi mesi partiranno lavori di riqualificazione di beni storici e culturali su tutto il territorio, per poi attirare turisti anche in luoghi meno battuti rispetto alle rive del lago di Como.



Un'immagine del primo lotto della tangenziale



Gloria Bianchi



Marco Galimberti

Un Tavolo presto anche a Lecco Poi una Consulta di tutto il Lario

Anche Lecco avrà il suo Tavolo per la competitività. E sui temi di interesse comune, farà fronte comune con i colleghi comaschi. Lo ha annunciato ieri mattina a Lariofiere il presidente della Camera di Commercio Como-Lecco, Marco Galimberti, a margine della riunione del Tavolo per la competitività e lo sviluppo della Provincia di Como.

«Anche a Lecco - spiega Galimberti - stiamo arrivando a fondare un Tavolo per la competitività, sulla scorta di quello esistente a Como già da anni. I

rappresentanti politici e imprenditoriali del territorio leccese discuteranno delle loro problematiche, ma l'obiettivo a lungo termine è fare squadra con i comaschi per temi di interesse comune».

Promozione turistica, navigazione del Lario e diffusione su larga scala della banda larga anche nei piccoli centri sono i temi principali citati a questo proposito da Galimberti, obiettivi per i quali sarà bene lavorare fianco a fianco. «Quando si discuterà di problematiche che interessano

tutti, i due Tavoli per la competitività si trasformeranno in una Consulta lariana che favorirà gli scambi di opinione e la progettazione per un territorio più ampio rispetto alle singole Province».

Quando si tratta di promuovere l'economia dei due territori - che si tratti di artigianato, agroalimentare o edilizia - la miglior vetrina per le aziende di Lecco e Como è Lariofiere, collocata (molto diplomaticamente) alla stessa distanza tra i due capoluoghi di provincia.

Ripartenza con la formazione CdO presenta la nuova Academy

L'iniziativa
Dal 17 settembre per le imprese con incontri digitali e lezioni in presenza

La voglia di aggiornarsi è più forte che mai per le imprese dopo l'emergenza Covid. Che significa desiderio di apprendere dai docenti che saliranno in cattedra per la prossima stagione di Academy, ma an-

che di scambiarsi esperienze ed energie tra "allievi": in quest'ultimo termine si pongono titolari di grandi aziende, come di startup.

Sono già cominciate ad arrivare le prenotazioni sull'iniziativa lanciata dalla Compagnia delle Opere di Como, che partirà il 17 settembre per costruire una Learning Community Cooperativa. Con doppia formula: online e dal vivo per le quattro giornate. La prima sarà sempre dalle 17.30

alle 19, mentre la presenza in aula a Como avverrà dalle 9 alle 12.30 la settimana successiva al dialogo online (per info 031-558018 o info@como.cdo.org).

«Sì, abbiamo scelto una formula ibrida - spiega Marco Molinari, direttore della Cdo comasca - Avevamo pensato anche a una Academy online, ma è emersa la voglia di trovarsi in aula, condividere, alla presenza anche degli altri imprenditori. Naturalmente con posti ridi-

mensionati e distanza di sicurezza in base alle normative anti-Covid». Ecco perché si è deciso di offrire entrambe le opzioni insieme: «Appena abbiamo effettuato il sondaggio, già sono arrivate le prime prenotazioni». Gli imprenditori iscrivono se stessi o i propri manager e collaboratori. Il 17 settembre con il «Posizionamento strategico» e testimonial del dialogo iniziale interverrà Pierdonato Vercellone, direttore di Comunicazione,

Pr e Csr di Sisal Group, nonché già responsabile europeo Nike e vicepresidente di Marketing Communication di Telecom Italia, direttore comunicazione del Comune di Milano, chiamato da Costa Crociere per gestire le relazioni con stakeholder e i media per il progetto di rimozione della nave Concordia. Come facilitatore della community ci sarà Giovanni Cattaneo, manager nel campo della comunicazione istituzionale, public affairs e media relations.

I successivi temi della Cdo Academy saranno «La sostenibilità del capitale umano», «Io imprenditore oggi» e «Le nuove frontiere dello sviluppo». Interverranno personaggi come Franco Nembrini, pedagogista e

insegnante, Luigi Galimberti, Ceo e fondatore di Sfera Agricola e Alessandro Bracci, amministratore delegato del gruppo Teddy, un'azienda globale del fashion dal cuore italiano, affiancati rispettivamente da Massimo Folador, Silvia Parmigiani e Alessandro Kadolph.

«Il tema del capitale umano ad esempio - osserva Marco Molinari - è rafforzato nel suo valore da quanto è accaduto e mette in luce a sua volta quello dell'organizzazione e del cambiamento. Perché deve emergere la capacità di adattarsi al mutamento della realtà. Così come la sostenibilità è cruciale perché bisogna ripensare all'azienda in un momento come quello della pandemia». **Marilena Luaili**

Superbonus 110% Anche le facciate possono rientrarvi

Edilizia

La maxi detrazione solo a condizione che i lavori siano integrati con l'isolamento termico

Secondo quanto previsto dal decreto "Rilancio", in attesa di maggiori dettagli che si conosceranno solo con la conversione in legge e con la pubblicazione dei decreti attuativi, lo sconto del "bonus facciate" introdotto dalla legge di bilancio 2020, che garantisce una detrazione al 90% senza tetto di spesa, può arrivare fino al 110% se contestualmente viene realizzato anche il cappotto termico. Lo precisa Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario dell'Ance di Como.

Per poter usufruire del "superbonus" nel caso del rifacimento delle facciate ed avere così la detrazione del 110% (come sconto in fattura o credito d'imposta) «è necessario – spiega Moglia – effettuare lavori di isolamento termico almeno sul 25% delle superfici opache orizzontali e verticali, generando nello stesso tempo un miglioramento di due classi dell'efficienza energetica dell'edificio».

Il "superbonus" in questo caso si estende anche alle spese sostenute per la facciata che non avrebbero diritto automaticamente alla detrazione maggiorata: tuttavia, anche ai fini dello "sconto" concesso al committente, l'intervento accessorio viene assorbito da quello principale.

Il risparmio fiscale potenziato al 110% anche per le facciate riguarda quindi tutti i lavori eseguiti da domani, 1° luglio, e fino al 31 dicembre 2020 (con possibile proroga a tutto il 2021).

Quanto alla spesa massima detraibile per i lavori sulle facciate con il bonus ristrutturazione al 110%, il tetto per il capitolo



Antonio Moglia

dell'isolamento termico è di 60mila euro di spesa, detraibili in cinque anni. Nei condomini, tuttavia, questo tetto va moltiplicato per ogni unità abitativa.

Se si ripristinano le facciate mettendo il cappotto, si superano anche le limitazioni previste per la detrazione del 90%. Infatti il bonus facciate prevede che siano ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B (ossia prevalentemente nei centri urbani). Inoltre il bonus al 90% interessa i lavori effettuati solo sulla parte esterna dell'edificio visibile dal suolo pubblico.

«Per quanto riguarda il beneficio della detrazione al 110% – conclude l'esperto di Ance Como – è tuttavia prematuro dare indicazioni precise, perché è necessario attendere che il quadro normativo sia definito nei dettagli».

Per questo motivo, l'Associazione nazionale dei costruttori edili, ma anche le associazioni dell'artigianato, hanno sollecitato nei giorni scorsi i rappresentanti istituzionali chiedendo chiarezza in tempi brevi.

Economia

Appalti, si cambia «Ma sul decreto per ora tanti dubbi»

Le novità. Semplificazioni, le aziende dell'edilizia Fagioli: «Inutile se poi i tecnici non sono liberi di agire» Intanto ripartono alcuni lavori: «Qualcosa si muove»

COMO
MARILENA LUALDI

Un anno di regime straordinario per gli appalti, con procedure più rapide. La prospettiva che si apre nel nuovo decreto semplificazioni, di primo acchito dovrebbe far lucicare gli occhi alle aziende edili tormentate da lungaggini e gare che hanno penalizzato spesso il territorio. Ma per adesso prevale lo scetticismo, specialmente tra i piccoli nonostante vivano anche un lieve momento di speranza con l'avvio delle prime, pur contenute opere pubbliche.

Le modifiche

La bozza del decreto è stata oggetto già di revisioni (saltata ad esempio la norma sui condoni voluta dal premier) e non è finita qui. Dalle ultime versioni circolate, sembra che sul versante degli appalti si possano delineare due modalità di affidamento fino alla soglia Ue. Quello diretto per importi fino a 150mila euro (adesso il limite è a 40mila euro) da una parte. Si farebbe strada anche un affidamento con procedura negoziata (a trattativa privata) senza bando, con consultazione di almeno cinque operatori per importi fino a circa 5 milioni di euro. Va detto che non si escludono metodologie più dirette per opere ritenute urgenti.

Questo comporterebbe tempi più ridotti, nelle intenzioni

del Governo, nel far partire i lavori pubblici e nel completarli. Ma è così fino in fondo? Perché un altro fattore delicato è la responsabilità del tecnico, quella paura che spesso frena l'okay alle procedure. E poi basteranno queste procedure a garantire la trasparenza?

Cura choc

Quella che è stata definita cura choc per le infrastrutture non convince le imprese edili. L'Ance aspetta il testo definitivo del decreto con la speranza di vedere un reale snellimento come più volte richiesto al Governo: «Norme semplici, chiare e trasparenti, che diano alle imprese la possibilità di operare senza dover ricorrere ogni volta a dei giuristi», ha dichiarato in queste ore il presidente nazionale Gabriele Buia in un'intervista.

Virgilio Fagioli, presidente di Confartigianato Costruzioni Lombardia e Como, non nasconde le perplessità, dopo le delusioni del passato: «Vedremo come andrà a finire, il punto chiave è il responsabile, il tecnico comunale. Farà comunque una gara almeno con cinque imprese, per essere dalla parte della ragione». Oltre alla differenza di interpretazioni tra Comuni, un elemento lamentato spesso dalle imprese è proprio quello della paura che frenerebbe i tecnici. «Inutile fare una legge - prosegue - se poi non

sono lasciati liberi di agire».

In attesa di capire meglio l'evoluzione del discorso, c'è un segnale un po' più confortante, pur con la puntuale ombra: «Nonostante tutto, ci sono lavori che sono ripartiti, prima bloccati dal patto di stabilità. C'è anche da dire però che in alcuni Comuni alcuni tecnici sono in smartworking e non è semplice poi risolvere tutto da casa».

Oggi intanto (giovedì) è in programma un incontro con la regione, sulla sburocratizzazione in quest'epoca così delicata. «E dirò di più - commenta il presidente Fagioli - Adesso hanno obbligato a un bagno chimico minimo per ogni cantiere, solo che non si riescono a reperire». Ecco che anche quando si può accelerare un'opera, di fatto bisogna frenare ancora: «Possono occorrere anche venti giorni per averli, c'è la lista d'attesa».

Secondo Pasquale Diodato (Cna del Lario e della Brianza) è giusto che il Comune possa appaltare a chi conosce nella sua qualità e a prezzo equo, ma è dubbio che si possa fare a cifre così alte. E conferma qualche piccolo segnale intanto. «Si muove qualcosa, poca cosa nei lavori pubblici, sotto i 40mila euro - spiega - Ad esempio nelle scuole. Oggi servono decisioni più celeri, c'è ancora molta confusione».



Dibattito sulle novità allo studio a Roma per l'edilizia

EdilegnoArredo

Serramenti esterni «Detrazioni già stabilite»

Serramenti ed ecobonus: EdilegnoArredo invita i cittadini a non indugiare in vista del superbonus che non sarà così scontato per

molte. «I privati interessati alla semplice sostituzione dei serramenti esterni non hanno motivo di attendere l'attuazione di ulteriori misure in discussione - ammonisce l'associazione - in quanto le detrazioni fiscali previste per questo tipo di interventi non sono destinate ad alcuna modifica sostanziale, se non al più in senso restrittivo. Inoltre, a meno di possibili proroghe, si potrà accedere alla detrazione del 50% solo fino al 31 dicem-

bre 2020». L'associazione nazionale che rappresenta 16mila imprese con 200mila addetti e un fatturato di oltre 5 miliardi secondo i dati FederlegnoArredo, ribadisce che il "superbonus", previsto dal Decreto Rilancio ma che attende ancora decreti attuativi e indicazioni operative da parte dell'Agenzia delle Entrate, riconoscerà una detrazione del 110% soltanto per interventi complessivi di efficienza energetica degli edifici.

Milano, nel nuovo skyline anche due realtà comasche

Edilizia sostenibile
Nessi&Majocchi ed Holcim nel progetto della torre Milano in piazza Carbonari

Un altro passo avanti nello skyline meneghino, che vede una doppia impronta comasca.

Sono iniziati i lavori di getto del piano zero del corpo principale di Torre Milano, il nuovo in-

tervento di Opm (Impresa Rusconi e Storm.it) in piazza Carbonari. Ottanta metri di altezza per 23 piani fuori terra e un ventiquattresimo con belvedere sulla città, firmato dallo Studio Beretta Associati. Uno dei più rilevanti esempi di edilizia sostenibile che si appresta a divenire un simbolo della rinascita della città.

Il progetto era diventato realtà già prima del lockdown, con il getto delle fondazioni realizzato

in 14 ore. Como è rappresentata da due imprese storiche: Nessi&Majocchi e il fornitore di calcestruzzo Holcim Italia. Il cantiere ora corre avanti e vuole superare il drammatico periodo che ha toccato tutti.

Così si è compiuto quest'altro passo importante, il getto di circa 200 metri di calcestruzzo C 55 più un centinaio di metri cubi di C 55 impermeabile a basso calore d'idratazione realizzato con cemento pozzolanico LH



La Torre Milano

(Low Heat), per il completamento della struttura in "vasca bianca". Per realizzare poi le elevazioni e i solai post tesi Holcim fornirà un calcestruzzo C 45. Materiali appositamente studiati per dare risposte alle esigenze di un simile grattacielo.

Per questa fase di getto viene utilizzato uno dei due impianti - spiega Holcim - destinati sin dai primi getti a coprire l'intera durata del cantiere, che garantiscono continuità grazie alla disponibilità di quattro punti di carico. Questa fase è stata rapidamente seguita dai traccianti per le elevazioni dei piani fuori terra.

La superficie commerciale di circa 10.500 metri quadrati verrà completata nel 2022 per un

investimento di 45 milioni di euro. Si otterranno 105 appartamenti in classe energetica A, (pannelli fotovoltaici, recupero delle acque per l'irrigazione e ventilazione meccanica controllata); le vendite hanno superato il 55%. Il nuovo edificio occuperà una superficie di 1.130 metri quadrati (contro i precedenti 4.900), liberando 3.308 metri quadrati a verde.

«Quindi ancora una volta Holcim è protagonista dello sviluppo verticale della città - commenta soddisfatta l'azienda - che consente di limitare il consumo di suolo e di ridare vita ad aree abbandonate, seguendo lo straordinario processo di rigenerazione urbana che sta vivendo Milano». **M.Lua.**

«Infrastrutture C'è l'impegno della Regione»

Tavolo competitività

Il sottosegretario Turba raccoglie e rilancia le priorità indicate dal territorio

Regione Lombardia conferma l'impegno sulle infrastrutture. Un impegno ribadito dal sottosegretario alla Presidenza con delega ai Rapporti con il Consiglio regionale, Fabrizio Turba, in una lettera inviata a Gloria Bianchi, coordinatrice del Tavolo per la competitività e lo sviluppo della provincia di Como.

«I macro-obiettivi - ha ricordato il sottosegretario - rimangono il secondo lotto della tangenziale di Como e l'autostrada Pedemontana lombarda, ai quali si aggiungono gli ulteriori interventi che potranno avere una più immediata soluzione, sgravando le tensioni giornalieri dei flussi veicolari e di merci».

In aggiunta a questi due macro-obiettivi, «sono 8 i progetti strategici - ha rimarcato Turba - individuati dal Tavolo Territoriale, e sono il potenziamento dell'elettrificazione



Fabrizio Turba

della Como-Lecco; la risoluzione del nodo di Arosio sulla Novedratese; il quadruplicamento di tratti della Strada Provinciale 32; la riqualificazione della Novedratese; il nuovo collegamento Cantù-Mariano Comense; la connessione allo svincolo autostradale Lomazzo Nord dell'autostrada A9, con collegamento tra SP30, SP26 e SP 23; la realizzazione di una nuova rotonda in comune di Erba, località Parravicino; la costruzione di una nuova rotonda in comune di Eupilio e Longone al Segrino.

Decathlon in via Cecilio Ok in giunta al negozio e un milione al Comune

Il colosso commerciale di articoli sportivi Decathlon realizzerà un nuovo polo su via Cecilio, sull'ex Como Gros. Ieri è arrivato il via libera dalla giunta.

L'edificio esistente, abbandonato da tempo, verrà demolito, e sarà ricostruita una struttura di 4mila metri quadrati destinati dalla vendita. L'accordo con il privato, la società Savills Investment Management Sgr spa Fondo Boccaccio, prevede aree di uso pubblico tra cui parcheggi e una zona verde, per un totale di circa 9.900 mq, pari al 200% della superficie commerciale. In particolare 8.600 metri quadri con parcheggio asservito ad uso pubblico, 984 mq di zona verde oltre a una serie di conteggi per monetizzare altre aree.

L'assetto viabilistico sarà razionalizzato e riqualificato tenendo conto della nuova struttura commerciale: verrà realizzata una grossa rotatoria su via Cecilio e una seconda, più interna. La viabilità comprenderà anche accessi e usci-

te utilizzando l'area di proprietà, ma verrà anche risistemata la dona di via Del Dos in corrispondenza della rotatoria dell'Alambicco. Prevista anche una pista ciclabile lungo via Cecilio. Complessivamente le opere di urbanizzazione sono pari a un milione di euro di cui 300mila euro per le opere di adeguamento viabilistico. Proprio la parte viabilistica sarà prioritaria rispetto al resto per arrivare all'apertura del punto vendita.

«Esprimo soddisfazione - le parole dell'assessore all'Urbanistica **Marco Butti** - per il completamento di un iter lungo che, in poco tempo, porterà al recupero della seconda area dismessa lungo l'asse di via Cecilio, anche grazie all'azio-

Butti: «Atto importante per riqualificare la zona e porterà lavoro»

ne degli uffici, che ringrazio, che hanno saputo indicare ai proponenti le necessità di questo comparto, in relazione sia all'esistente che ai possibili interventi futuri. Credo inoltre si tratti di un atto importante che, in un momento difficile come quello che stiamo vivendo, potrà portare lavoro a imprese, artigiani e professionisti».

I prossimi passaggi, dopo l'adozione da parte della giunta, saranno l'approvazione definitiva, la sottoscrizione della convenzione e poi la partenza effettiva dei lavori.

Sempre in via Cecilio proprio nelle ultime settimane è entrata nel vivo la realizzazione di un discount a marchio Lidl che include anche la realizzazione di un'ulteriore rotatoria su via Cecilio oltre a viabilità interna e di raccordo con via Di Vittorio. Proprio all'inizio della strada, nei mesi scorsi, ha invece aperto la nuova Coop, che sta ora costruendo sul vecchio spazio commerciale di via Giussani.

G. Ron.



L'attuale edificio dell'ex Como Gros in via Cecilio



Come sarà la nuova sede di Decathlon

Bonifica Ticos Sei aziende in lizza per l'appalto



L'area della Ticos

Sono sei le aziende che si sono presentate alla gara per la bonifica - l'ultima - dell'area Ticos, che ha subito qualche rallentamento a causa dell'emergenza Covid e del blocco dei sopralluoghi in via Grandi, obbligatori per poter partecipare. La conferma arriva dall'assessore all'Ambiente **Marco Galli**: «Durante la seduta pubblica della commissione sono state aperte le buste, ora saranno i tecnici a fare tutte le valutazioni necessarie per assegnare l'appalto». Si parla di un appalto da 5 milioni di euro a base d'asta e, visto il buon numero di partecipanti alla gara, sarà competizione vera dal punto di vista economico, oltre che sulla parte tecnica. Il progetto per l'ultima parte della bonifica, che riguarda la zona della Santarella, rispetto a quanto è stato fatto da Palazzo Cernezzì in passato, è stato redatto completamente all'interno dal geologo **Ennio Grillo** che ha pianificato gli interventi necessari per chiudere, definitivamente, il capitolo inquinanti.

La bonifica del terreno, di 12mila metri cubi, inquinato soprattutto da amianto, prevede scavi fino a 2 metri di profondità. Il cantiere, una volta partito, durerà 15 mesi con chiusura prevista tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022.

G. Ron.

Focus Casa

Le nuove agevolazioni fiscali



Superbonus al 110% Molte modifiche lo tengono bloccato

Agevolazioni. È in vigore, ma già approvata una serie di emendamenti che ritoccano i tetti di spesa ammessi, il sistema della cessione del credito e i bonus minori

SIMONE CASIRAGHI

Superbonus al 110%: è in vigore da quattro giorni il provvedimento per la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici, ma il quadro per la sua definizione certa e per una corretta applicazione dovrà aspettare almeno altri 15 giorni. Il beneficio che ha introdotto la detrazione fiscale più alta della storia delle agevolazioni fiscali, dovrà infatti aspettare la conversione finale e definitiva del decreto Rilancio: solo da quel momento molte delle ultime novità introdotte come emendamento al testo originario diventeranno legge e potranno essere applicate. Diversamente, tutto ciò che viene applicato ora, nonostante sia in vigore il superbonus, potrebbero richiedere di essere rifatto e reimpostato con nuovi limiti, a nuove condizioni o sulla base di requisiti cambiati.

E le correzioni introdotte nel corso dell'iter parlamentare non sono poca cosa.

La nuova misura, la detrazione fiscale più alta finora mai introdotta per lavori di ristrutturazione e di riqualificazione edilizia (dopo il 50% per le ristrutturazioni ordinarie, il 65% per le riqualificazioni energetiche, e fino all'85% con il sisma bonus per i condomini), è destinata infatti a cambiare nei suoi termini di applicazione pratica. Il superbonus del 110% è operativo dal 1° luglio, rischia però di restare bloccato per almeno altre due settimane, cioè fino alla definitiva conversione in legge del decreto che lo ha introdotto (il decreto n.

60.000

IL TETTO DI SPESA

Il limite unico viene diviso in tre fasce rispetto al tipo di abitazione

34 del 2020, decade infatti il 19 luglio) ma anche per via dell'attesa delle indicazioni attuative dell'Agenzia delle Entrate che ha trenta giorni di tempo dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge di conversione. Quindi non prima di metà agosto per avere il quadro certo e definitivo.

E questo perché, nella fase della discussione parlamentare, è stata presentata una serie di emendamenti che introducono novità sostanziali e regole di non poco conto sull'effettiva portata, applicazione e benefici del provvedimento.

Restano innanzitutto confermati i tre interventi cosiddetti trainanti che danno diritto cioè al superbonus: incentivi per efficientamento energetico, lavori per la messa in sicurezza degli edifici (sisma bonus), e l'installazione di impianti fotovoltaico con colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Si tratta di interventi di isola-

mento termico, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali in condominio e nelle singole unità immobiliari, e per la messa in sicurezza antisismica, escluse per le abitazioni della zona 4 (a basso-nullo rischio di terremoti).

A questi lavori principali, inoltre, se vengono abbinati anche interventi minori (sostituzioni infissi, facciate, caldaie, ecc), anche al momento non fanno accedere fino al 110%, anche quest'ultimi potranno invece usufruire del maxi-sconto fiscale.

Ma sono le novità approvate quelle che cambiano la portata del provvedimento. Oggi il 110% è riservato alle prime abitazioni. Un emendamento è già stato approvato in Commissione ed estende il superbonus anche alle seconde case. Non solo. In Commissione è già stato approvato per gli edifici unifamiliari, la possibilità di sfruttare i bonus per l'efficientamento energetico, e il superbonus del 110% per la messa in sicurezza antisismica.

Annunciata più volte, la Commissione ha poi effettivamente accolto la proposta di modifica ai tetti di spesa. Così i limiti per il cappotto termico saranno differenziati per tipologia di edificio, ma la ventilata differenziazione di tetto di spesa fra prima e seconda casa non è invece passato: entrambi gli edifici potranno usare nella stessa misura superbonus per l'efficientamento energetico.

Entrando nel tecnicismo della norma, è previsto che agli immobili sotto vincolo di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali possano usufruire del bonus del 110% per ogni intervento di efficientamento, senza vincoli di legarli ad altri tipi di intervento purché vi sia comunque un salto di almeno due classi di efficienza

Le altre novità



Cessione del credito

La liquidità delle famiglie

Confermata la serie di possibilità per far fronte alla carenza di liquidità delle famiglie: in questo caso è possibile cedere l'ammontare del credito di imposta a imprese, banche e intermediari finanziari, o chiedere lo sconto in fattura all'impresa che realizza i lavori.



Il vincolo

Il salto di 2 classi di efficienza

Un aspetto che, secondo gli operatori, potrebbe disincentivare l'avvio dei lavori è l'obbligo di ottenere un miglioramento della prestazione energetica degli edifici di almeno due classi o, se impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta.



Sconti alle Imprese

Bonus per gli immobili Ires

Ulteriore novità precisata dall'Agenzia delle Entrate, prevede che ecobonus e sismabonus si possono applicare anche agli immobili di imprese e società di costruzione e locazione.

energetica. Ancora più significativi sono le modifiche relative ai tetti di spesa. Qui il testo dell'emendamento è molto didascalico: gli interventi di coibentazione prevedono che dagli attuali 60 mila euro per ciascuna unità abitativa si passi a tre fasce distinte di tetto di spesa: non oltre i 50 mila per gli edifici unifamiliari, 40 mila per gli immobili che comprendono da due fino a otto unità abitative, 30 mila euro per gli immobili con più di otto unità.

Rivisto anche il sistema di agevolazioni per la sostituzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento a condensazione con impianti a pompa di calore: il nuovo tetto fissato dalla modifica è di 20 mila euro per ciascuna abitazione compresa in edifici fino a otto unità e di 15 mila per gli edifici con oltre abitazioni. Resta a 30 mila euro il tetto di spesa per sostituire la caldaia in abbinata all'installazione di impianti.

Un capitolo a parte ma decisivo per la reale applicazione del nuovo meccanismo è dedicato al sistema della cessione dei crediti d'imposta legati a ristrutturazioni, sisma bonus ed efficientamento energetico. Il primo dato approvato: il credito fiscale è pari alla detrazione originariamente spettante a prescindere dallo sconto applicato dall'impresa. Lo sconto in fattura, inoltre, può essere applicato da più fornitori coinvolti nei lavori. Questo meccanismo (la detrazione che si trasforma in credito) però, scatterà solo in occasione della cessione ad altri soggetti.

Altra novità, potrebbe riguardare la durata del provvedimento: oggi fissato al 31 dicembre 2021, l'ipotesi che avanza è di una proroga di tutto il superbonus fino a metà o a fine 2022 e forse anche fino a tutto il 2023, anche solo per gli immobili di edilizia sociale.

Superbonus, primo passo «Tempi troppo lunghi»

Agevolazioni. In Commissione Bilancio via libera anche alle seconde case
Protestano Ance e artigiani: solo a settembre l'iter normativo sarà completo

MARILENA LUALDI

Il superbonus al 110% si è messo in moto ufficialmente il primo luglio e ha incassato il via libera della Commissione Bilancio della Camera alla modifica che tocca anche le seconde case. Ma l'iter legislativo per la detrazione sul risparmio energetico si deve concludere e soprattutto oltre alla conversione del decreto mancano le linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

Ecco perché tra le imprese non vince (ancora) l'entusiasmo per una grande occasione che chiede ancora tempo per materializzarsi in tutti i suoi vantaggi.

La durata

Proprio i tempi sono ciò che non va giù alle aziende. Francesco Molteni, presidente di Ance Como, non le manda a dire al Governo: «Al momento prendiamo atto che la unica certezza è la proroga dello split payment, atto ostile nei confronti del mondo delle costruzioni. Una vera vergogna. Sul bonus al 110% il commento sarà possibile quando tutta la norma e in particolare la parte della cessione del credito saranno chiarite. Adesso verifichiamo che la durata è fissata al 2021 e quindi un arco temporale troppo breve perché possa essere una vera spinta all'economia...».

Un problema questo, anche perché l'occasione sarebbe davvero importante per il comparto, se venisse sfruttata fino in fondo. Ecco perché Ance sta valutando con attenzione l'evoluzione del testo e proprio la cessione del credito è uno degli aspetti fondamentali. «Questo è il momento giusto per investire – spiega il funzionario Antonio Moglia – bisogna essere preparati e non è semplice, bisogna affidarsi ai soggetti adeguati. Il vero problema è che per adesso è ancora previsto per il solo 2021, data troppo ravvicinata. In ogni caso è importante ricordare ai comaschi che dispongono anche di altre misure interessanti, dal bonus

Superbonus casa 110%: le ultime modifiche

✓ CAPPOTTO TERMICO

I nuovi massimali di spesa nei condomini per il cappotto termico. Il bonus spetta anche per i tetti

✓ LE SECONDE CASE

Approvato l'emendamento per estendere la norma alla seconda casa. Si potranno effettuare i lavori di efficientamento energetico su due unità immobiliari

✓ I TEMPI

Per le regole finali dell'agenzia delle entrate si dovranno attendere almeno 30 giorni dopo l'entrata in vigore della legge di conversione, il passaggio decisivo potrebbe cadere il 18 luglio

✓ DOPPIO SALTO ENERGETICO

Rimane il vincolo del salto di due classi energetiche dell'edificio per accedere al Superbonus

✓ CESSIONE DEL CREDITO

Rimane la possibilità per il committente di cedere il credito di imposta all'impresa e chiedere lo sconto in fattura

facciate al 90% all'ecobonus 75%, fino al bonus edilizio al 50%».

Invece, molti attendono l'evoluzione del superbonus (che deve vedere aumentate le classi energetiche di due unità) e il resto dei lavori resta fermo, con tutto l'impatto sul bilancio delle imprese.

Le preoccupazioni sono forti soprattutto tra le piccole imprese. Anche Virgilio Fagioli, presidente di Confartigianato Costruzioni Lombardia e Com, fa notare come sia ancora incerto oggi lo stato dell'arte: «Ottimo discorso, il superbonus, ottime idee che vanno però concretizzate. Aspettiamo

dunque la conversione in legge e le linee guida dell'Agenzia delle Entrate». Proprio l'Agenzia delle Entrate ci vorranno trenta giorni, ecco perché i timori di una - troppo - lunga attesa sono forti tra le aziende.

La committenza

Pasquale Diodato (Cna del Lario e della Brianza) concorda sul peso dei tempi: «Entro il 18 luglio il decreto deve essere approvato, ma speriamo lo facciamo prima possibile perché sta diventando un delirio. Oltre tutto le imprese sono ferme».

Dalla rete di imprese impegnate in questo campo (Rete Irene) è arrivata una nota uff-

ciale: «Le aziende sono sommerse quotidianamente da richieste di preventivi alle quali non è possibile rispondere perché non esistono gli strumenti per farlo e intanto i cantieri sono fermi, i lavori futuri difficili da stimare, e cosa che dispiace fortemente, le aziende non possono fornire assistenza né dare risposte concrete ai cittadini desiderosi di riqualificare i propri edifici».

Con un'ulteriore ombra, legata ai tempi, osserva il presidente Manuel Castoldi: «Non si possono nemmeno fare le assemblee condominiali, ottima misura questa, ma serve una mossa».