

# **RASSEGNA STAMPA**

**1 - 13 settembre 2020**

# Superbonus casa Intesa Sanpaolo presenta l'offerta

## Due linee di azione

Prestito "ponte"  
per avviare i lavori  
e acquisto  
dei crediti fiscali

Intesa Sanpaolo ha reso noti i dettagli operativi dell'offerta Superbonus, Ecobonus e Sismabonus e altri bonus fiscali edilizi, già annunciata a luglio e che consente a privati, condomini e imprese di beneficiare dei vantaggi per la riqualificazione energetica di un immobile o della messa in sicurezza contro il rischio sismico.

Con il meccanismo del credito di imposta, il committente ha la possibilità di richiedere lo sconto in fattura da parte dell'impresa, o in alternativa di cedere direttamente il credito di imposta alla banca. L'impresa che esegue i lavori, che ha concesso al committente lo sconto in fattura, avrà la possibilità a sua volta di cedere il credito alla banca.

In questo contesto, il primo gruppo bancario italiano ha predisposto un'offerta, operativa dallo scorso 13 agosto, e articolata su due linee d'azione: finanziamento "ponte" finalizzato ad accompagnare i clienti nell'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei crediti d'imposta per privati, condomini e imprese a un prezzo stabilito fin dal momento della stipula del contratto di cessione e mantenuto inalterato per tutta la durata ef-

fettiva dei lavori, valido per tutto il 2020 e il 2021: per i crediti d'imposta con compensazione in 5 quote annuali, l'acquisto avverrà a 102 euro per ogni 110 euro di credito di imposta se il cedente è una persona fisica o un condominio, mentre per i crediti d'imposta con compensazione in 5 quote annuali, l'acquisto avverrà a 100 euro per ogni 110 euro di credito d'imposta se il cedente è un'impresa.

Secondo un'analisi della Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo la recente normativa incentivante può fungere da volano e costituire un'importante opportunità di rilancio per il settore delle Costruzioni lombarde. L'investimento medio degli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente si aggira attorno ai 12 mila euro. Tra le tipologie di riqualificazione più utilizzate, anche ai fini delle detrazioni fiscali, ci sono i serramenti (39%), seguiti da schermature (26%) e caldaie a condensazione (16%). Il patrimonio immobiliare sul quale si inseriranno gli incentivi suggerisce un contesto di applicazione favorevole. A livello lombardo gli edifici residenziali costruiti prima del 1980, quando ancora non vigevano le prime norme sull'efficienza energetica, sono il 72,9%. Le province della regione ordinate per percentuale maggiore di anzianità vedono ai primi posti Pavia (77,7%), Como (75,8%), Lecco (74,9%) e Varese 74,5%.

# «Superbonus, troppa incertezza» Cna e Confartigianato alzano la voce

## La protesta

Non si riescono ancora a fornire ai clienti dati certi sui costi. Chiesto un incontro a Pontiggia

Superbonus, gli artigiani sono allarmati perché si respira ancora troppo incertezza e si stanno perdendo chance di lavoro: «I clienti sono disorientati, rischiamo di non partire e di perdere anche gli altri in-

terventi con detrazione minore. Ecco perché chiediamo una proroga allo Stato per il bonus facciate e altri lavori che rischiano di arenarsi, aspettando quelli del bonus al 110%». È stato inoltre chiesto un incontro con il rappresentante del credito in Camera di commercio per affrontare insieme il tema.

L'incontro in questione è stato proposto dal rappresentante di Cna del Lario e della Brianza per le costruzioni Pasquale Dio-

dato: «Siamo molto preoccupati, perché non riusciamo ancora a fornire ai clienti dati certi sui costi della cessione. Non sappiamo come comportarci e la gente poi si sente presa in giro. Il fatto è che se non partono i lavori del superbonus al 110%, si fermano anche gli altri come il bonus facciate al 90% o la detrazione al 65% che vanno in scadenza il 31 dicembre, per il fatto della cessione del credito». Questo fascaturire un Sos al Governo: «Al-

meno intanto si proroghino questi interventi di un altro anno». Tra le banche, diverse sono già uscite con prodotti legati al superbonus 110%. Ma le piccole aziende cercano appunto un confronto sulle modalità dopo che le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate avrebbero complicato le cose secondo le categorie. Mettendo anche altri paletti.

«Per questo abbiamo chiesto un incontro lunedì con Giovanni Pontiggia, rappresentante

per il settore credito della Camera di commercio – spiega ancora Diodato – e lo vedremo lunedì per discuterne».

Conferma l'incertezza anche Virgilio Fagioli, presidente di Confartigianato Costruzioni Como e Lombardia: «I clienti stanno diventando intrattabili, almeno ci diano respiro prorogando la scadenze degli altri bonus. La proroga delle detrazioni sarebbe importantissima, perché tanti vincoli non permettono il 110%. Magari spingi allora il cliente sul bonus al 90% ma anche lì si affaccia la questione della cessione del credito».

Rete Irene, il consorzio di imprese che da anni stanno lavorando insieme sulla riqualificazione energetica, è pronta a par-

tire con qualche accordo con il sistema bancario, spiega il presidente Manuel Castoldi: «Per avviare alcuni progetti pilota e acquisire l'esperienza sulla nuova cessione. Diciamo che l'esperienza maturata in questi quattro anni sul tema delle riqualificazioni ci sta aiutando, perché asseverazioni e altri aspetti burocratici ne abbiamo già fatto. È una macchina complessa, è vero che la norma si riferisce al decreto dei requisiti minimi che c'era già prima. Quattro anni fa – conclude Castoldi – era un inferno, adesso il mercato è interessante ma è il momento che è complesso. Noi comunque siamo pronti alle prime assemblee condominiali e speriamo di partire con i lavori a novembre». **M. Lua.**

## Opere pubbliche Il dirigente via dopo due anni Incarico ponte



**Andrea Pozzi**

### **Ennesimo addio**

Dal primo settembre ha lasciato la scrivania a Palazzo Cernezzi  
Un sostituto "ad interim"

— Era entrato in servizio a Palazzo Cernezzi alla fine di agosto del 2018 e, da martedì, ha lasciato Como per il Comune di Cinisello Balsamo. Andrea Pozzi, dirigente delle Opere pubbliche, era evidentemente scontento della situazione che ha dovuto gestire in via Vittorio Emanuele, con una serie di grane (dagli edifici scolastici alla piscina, da Villa Olmo agli immobili comunali) sulla scrivania. Per sostituirlo il Comune aveva aperto un bando per l'assunzione di un dirigente a tempo determinato, fino cioè alla scadenza del mandato di Landriscina, ma non si era presentato nessuno.

Le opere pubbliche, provvisoriamente, sono state ora affidate a **Giuseppe Ruffo**, che si occupa di Urbanistica e Mobilità.

# Economia

## Bonus e superbonus «Ristrutturazioni, serve più chiarezza»

**L'appello.** Le associazioni delle piccole imprese denunciano ancora difficoltà. E chiedono una proroga per le vecchie agevolazioni sulle facciate, in scadenza

COMO

MARILENA LUALDI

Il superbonus al 110% ha spazzato via le richieste per altri tipi di interventi, a partire da quello alle facciate "solo" al 90%. Quasi tutte le domande dei comaschi si concentrano su questa riqualificazione dettata da paletti ancora più severi rispetto ai bonus precedenti e possibile fino al 2021. Ma intanto ancora ci sono difficoltà denunciate dalle associazioni delle piccole imprese.

### Speranze e dubbi

Tante speranze, ma anche una buona dose di dubbi. Ieri si è svolto l'incontro chiesto da Cna (ma su questa battaglia il lavoro è comune con Confartigianato) a Giovanni Pontiggia, consigliere camerale rappresentante del credito. Tutto è pronto per partire, infatti, compresi i prodotti che le banche hanno cominciato ad annunciare. Ma soprattutto sul fronte delle piccole imprese si respirano ancora delle difficoltà.

Intanto il ministro dello Svi-

**■ Pasquale Diodato: «Siamo piccoli, non multinazionali. E abbiamo bisogno di firmare contratti»**

luppo economico Stefano Patuanelli ha dichiarato che il superbonus fiscale sulle riqualificazioni diventerà strutturale. Un'eventualità che riscuote solo parzialmente il plauso degli artigiani. Prima infatti si vorrebbe la proroga, se non addirittura la trasformazione in strutturale appunto degli altri bonus. Che ora sono trascurati, visto che tutti guardano il gratis o quasi gratis del superbonus.

«In questo momento - conferma Pasquale Diodato, presidente delle Costruzioni di Cna del Lario e della Brianza - quasi tutti ci chiedono informazioni sull'intervento con la detrazione massima. Direi un 80% contro il 20% di lavori legati al bonus facciate. Questi ultimi, però, sono tra quelli che scadono quest'anno e avrebbero appunto bisogno di una proroga». Questo è un tema che sta a cuore alle associazioni di categoria, oltre appunto alle modalità di cessione del credito: «Siamo piccoli, non multinazionali. Abbiamo bisogno di firmare contratti. Il superbonus è schiacciante, sì, ma fa anche da volano».

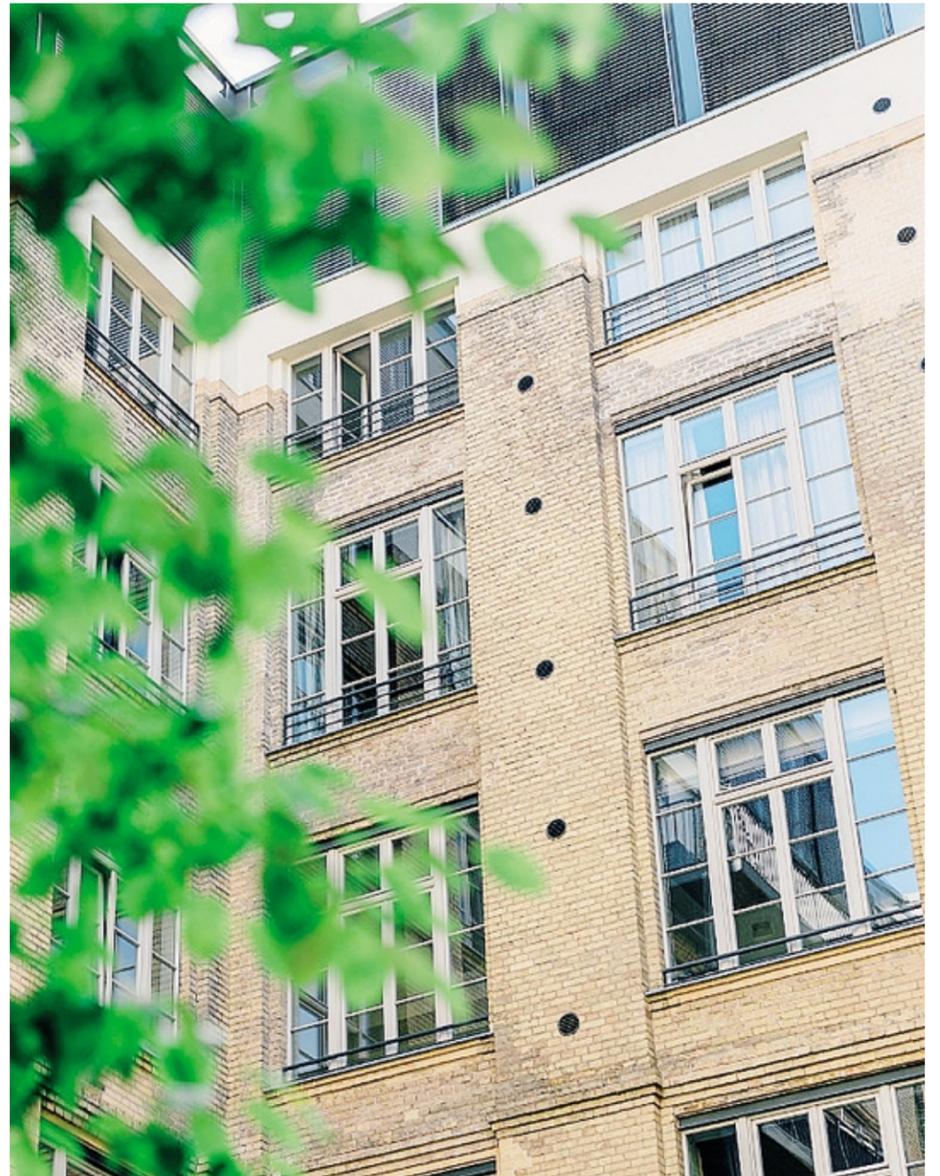
Qualche tempo fa, avesse sentito che il superbonus poteva diventare strutturale, Virgilio Fagioli dal canto suo avrebbe esclamato «magari». Adesso il presidente di Confartigianato Costruzioni Como e Lombardia va con i piedi di piombo: «Se

non ci fossero tutti quei paletti, sarei molto più felice. Per noi in questo periodo le richieste arrivano tutti sul 110».

### L'agevolazione "dimenticata"

All'inizio dell'anno aveva fatto furore nei desideri dei comaschi il bonus sulle facciate al 90%, ma quando è stato concretizzato, ha perso via via il suo fascino. «E peraltro - sospira Fagioli - ha anch'esso le sue peccche, come il fatto di poter eseguire i lavori solo sulle facciate visibili, non quelle interne. C'era tanto entusiasmo all'inizio, poi le linee sono arrivate a febbraio». L'emergenza piovuta subito dopo, ha fatto il resto. Va ricordato che ci sono anche gli altri bonus invece, del 50% e 65%, ma nessuno per ora tra i clienti li menziona più: potrebbero essere considerati come il piano B, nel caso in cui non scattino i paletti del 110.

Chi sta accendendo i motori è Rete Irene, il consorzio di piccole imprese specializzate da anni nelle riqualificazioni energetiche e guidato dal comasco Manuel Castoldi. Prevala la fiducia nell'ultima newsletter: «Il quadro di cui si dispone ora è sufficientemente compiuto da rendere le operazioni finalmente cantierabili e finanziabili, pur non essendo di facile lettura e presentando ancora alcuni punti da chiarire e aspetti che potrebbero essere migliorati».



Sono più di uno i bonus a disposizione di chi voglia procedere a una ristrutturazione ARCHIVIO

### Le banche

**Pontiggia: noi pronti a sostenere le associazioni**

«Ho preso l'impegno di confrontarmi con gli altri sistemi bancari - spiega Giovanni Pontiggia - Riferirò al più presto i risultati di

questo incontro con Cna all'esponente della giunta camerale». Pontiggia ha raccolto dunque la preoccupazione dei piccoli, rappresentati da Pasquale Diodato, sull'aspetto cruciale della cessione del credito. Il bonus infatti è cedibile alle banche. «Fondamentale il rapporto consulenziale tra banche e imprese - rileva Pontiggia - per tradurre tutto poi in provvedimenti». Pontiggia è il presidente

della Bcc Brianza e Laghi e su questo fronte ha già potuto prendere un altro impegno: «Faremo a giorni un incontro formativo a cui vogliamo invitare le associazioni per promuovere iniziative. Pur in un quadro ancora incerto sulla durata, il superbonus è un progetto che potrebbe diventare strutturale e va affrontato seriamente. Fondamentale poi il ruolo della banca locale per dare risposta».

## Case, nemmeno la pandemia fa sconti Sale il prezzo medio a metro quadro

### Immobiliare

A Campione i valori più alti, a Lasnigo i più bassi: e dire che nel resto d'Italia i prezzi erano scesi per il lockdown

Gli effetti della pandemia sul mercato immobiliare si fanno sentire sul territorio nazionale ma nella nostra provincia, secondo i primi dati disponibili, alla diminuzione del numero di compravendite non ha fat-

to seguito una contrazione dei prezzi medi delle case. L'elaborazione mensile di Immobiliare.it, infatti, evidenzia come ad agosto per gli immobili residenziali in vendita nel Comasco siano stati richiesti in media 1.818 euro al metro quadro, con un aumento dello 0,39% rispetto ad agosto 2019 (quando il valore medio era stato di 1.811 euro per metro quadro). In città il dato medio è di 2.200 euro. Dall'analisi si ricava inoltre come il prez-

zo medio più elevato si sia registrato nel comune di Campione d'Italia (2.800 euro/metro quadro) ed il più basso a Lasnigo (meno di mille euro).

Sempre ad agosto 2020, il dato medio lombardo per le abitazioni in vendita è pari a 2.005 euro al metro quadro, con un aumento del 3,54% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente (1.937 euro). Il prezzo più alto riguarda il territorio milanese (2.777 euro), mentre quello più

basso è riferito alla provincia di Mantova (1.062 euro).

Per quanto riguarda invece le compravendite, sono disponibili i dati relativi al primo trimestre del 2020 elaborati dal Centro studi di Abitare Co. sui dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. A livello regionale, le compravendite di abitazioni sono calate rispetto allo stesso trimestre del 2019 del 16,5%, con 24.455 transazio-

ni. A livello territoriale, sempre nel primo trimestre dell'anno, si registra una flessione delle compravendite in quasi tutte le province, con i valori più marcati a Lodi (-25,3%) e a Bergamo (-24,6%). Seguono Lecco (-20,9%), Milano (-18,6%), Cremona (-18,5%), Brescia (-17,1%), Varese (-16,6%), Como (-14,6%), Pavia (-10,7%), e Sondrio (-2,3%). L'unica positiva è Mantova (+3,9%). Le province che hanno registrato il maggior numero di compravendite sono state Milano (11.826), Brescia (2.752) e Bergamo (2.331). Como è al quarto posto con 1.324, Lecco ne ha totalizzate 664 e Sondrio 363. Per quanto riguarda il futuro, nei prossimi giorni sarà presentato a Roma il vent-

simo outlook annuale di Scenari Immobiliari. Le previsioni degli esperti, secondo le anticipazioni, indicano un drastico calo del mercato nazionale nel corso del 2020, con una riduzione del fatturato immobiliare del 15,2% ed una contrazione media dei prezzi delle abitazioni del 2,1%. In questo quadro negativo, la Lombardia ed in particolare il territorio comasco dovrebbero chiudere l'anno limitando i danni.

Per il 2021 sono previsti rimbalzi importanti in tutti i paesi europei, con il mercato immobiliare italiano che dovrebbe crescere del 7,9% trainato proprio dal residenziale, settore per cui è atteso un incremento che sfiora il 10%.

Guido Lombardi

# Coordinamento gruppo giovani «Nuove leve per il territorio»

## Como

Presentati i nuovi vertici  
La presidente è Bonetti,  
i vice Luigi Stracquadini  
e Camilla Pirisi

Non potevano essere certo loro a tremare di fronte al digitale imposto dall'emergenza Covid. Il Coordinamento gruppo giovani provinciale ha così usato con più forza che mai uno strumento che aveva nelle sue corde e anche davanti all'impossibilità di organizzare eventi per sostenere buone cause, non si è arreso.

Ieri nella sede di Confcommercio Como ha presentato così la nuova presidenza e anche il sito che mette in evidenza finalità e attività di questo gruppo ([\[giovanicomo.it\]\(http://giovanicomo.it\)\). A fare il punto il presidente uscente, Davide Carnevali.](http://www.gruppo-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

Nell'assemblea dello scorso luglio, tenutasi via streaming, si è provveduto al rinnovo del direttivo, con il presidente Rachele Bonetti, il vicepresidente vicario Camilla Pirisi e il vicepresidente junior Luigi Stracquadini, tesoriere Chiara Rossini.

Il gruppo è una realtà significativa, perché composto da cinque associazioni di categoria e sette ordini professionali della provincia: ciò significa che le nuove leve del mondo economico comasco hanno la possibilità di lavorare insieme, scambiarsi esperienza e spunti, in una parola fare squadra anche in vista delle sfide che li attenderanno in futuro. Si lavora insieme



Luigi Stracquadini, Rachele Bonetti e Camilla Pirisi

su progetti culturali e iniziative a scopo benefico, promuovendo così lo sviluppo del territorio comasco, si visitano importanti realtà imprenditoriali e non solo, sia nel territorio sia fuori.

«Questi due anni di presidenza – ha detto ieri Davide Carnevali – sono volati, davvero intensi sono stati grazie alla squadra di amici che ha lavorato insieme. Io ero già stato consigliere per sette anni, diventando presidente nel 2018». Le feste organizzate non sono state una pur importante occasione per stare insieme, ma anche per aiutare associazioni ed enti della provincia.

Si sono raccolti contributi pari a 34mila euro in questi anni e si sono stabiliti legami con queste attività. Oltre 65 le iniziative realizzate, più di 100 i soggetti coinvolti. Si è guardato alle aziende consolidate da studiare, senza trascurare l'orientamento dei giovani e il mondo delle startup.

La scorsa primavera appunto, il lockdown rischiava

di fermare tutto. Ma si è andati avanti, ha sottolineato Carnevali, si è fatto un meeting in streaming senza evento per sostenere la Fondazione Comasca e raccogliere contributi preziosi per affrontare l'emergenza Covid. Si è lanciato il canale YouTube, si è aperta la strada di «Due chiacchiere con il coordinamento».

Adesso con il nuovo direttivo quali sono le sfide? «Il lavoro sarà importante – ha rimarcato Rachele Bonetti – per mantenere alto il livello del Coordinamento. Che resta un gruppo di amici, persone di diverse attività professionali che si confrontano, un gruppo trasversale che avrà la forza di cavalcare anche il prossimo biennio per accrescere il rapporto con il territorio». Evviva il digitale, ma che gioia lo scorso agosto poter fare una prima uscita, alla Villa del Balbianello.

Insomma, avanti con la scoperta delle meraviglie del territorio di ogni tipo: offerte dalla natura ma anche dal lavoro e dalla creatività degli uomini.

# Economia

**L'INTERVISTA FRANCESCO MOLTENI.** Presidente di Ance Como  
Ha organizzato insieme con Varese un webinar sulle detrazioni fiscali

## SUPERBONUS, SI PARTE «GRANDE OCCASIONE MA NORME DIFFICILI»

GUIDO LOMBARDI

Nelle ultime settimane è stato completato il quadro normativo relativo alle modalità di applicazione del "superbonus" del 110%, ossia della detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie che prevedono anche interventi finalizzati al risparmio energetico. E proprio per illustrare il quadro delle differenti disposizioni e per presentare le opportunità per le imprese, l'Ance di Como, insieme all'associazione dei costruttori di Varese, organizza per oggi, alle 14.30, un webinar dedicato all'analisi degli aspetti fiscali, operativi e finanziari.

Tra le aziende, ma anche nella committenza, c'è grande attesa per l'apertura dei primi cantieri incentivati.

La speranza è che questa norma possa ridare ossigeno ad un settore che rappresenta circa il 20% del Pil provinciale e che dà lavoro ad oltre 3mila addetti. Dopo il lockdown come spiega il presidente di Ance Como Francesco Molteni, le imprese edili hanno soprattutto proseguito i lavori commissionati prima dell'epidemia ma ora guardano proprio al superbonus per avviare nuovi cantieri.



Il presidente di Ance Como Francesco Molteni

**Quali sono gli obiettivi del webinar che proponete oggi?**

Dopo mesi di discussioni e confronti, necessariamente parziali perché mancavano gli elementi indispensabili per un'analisi approfondita della norma, ora siamo in grado di effettuare valutazioni compiute, sulla base delle interpretazioni ufficiali della legge. Ab-

biamo quindi scelto di promuovere un incontro tecnico per illustrare nei dettagli i diversi ambiti di applicazione; l'appuntamento sarà inoltre completato da una parte di natura fiscale realizzata insieme ai rappresentanti di uno degli istituti di credito che si stanno avvicinando a questa novità e che propongono pacchetti

dedicati; seguiranno poi altri incontri con altre banche. Abbiamo scelto di organizzare il webinar insieme all'Ance di Varese poiché le problematiche sono comuni e con il proposito di dare maggiore diffusione all'incontro.

**È quindi tutto chiaro e definito per quanto riguarda i percorsi da se-**

**guire per ottenere la detrazione fiscale del 110%?**

La norma è stata chiarita nella maggior parte degli ambiti, ma certamente l'applicabilità è complessa ed è per questo necessario unire le forze con l'obiettivo di costruire percorsi virtuosi: questa legge deve creare sviluppo, lavoro e deve migliorare le nostre città da un punto di vista estetico e per quanto attiene al risparmio energetico.

**Quale è la maggiore criticità che ancora riscontrate?**

Il problema più rilevante, che peraltro sottolineiamo fin dall'inizio, riguarda l'arco temporale della legge. Oggi infatti la detrazione fiscale è prevista per gli interventi effettuati dal 1° luglio scorso fino al 31 dicembre 2021. Si tratta di un arco temporale troppo breve per mettere in moto effettivamente meccanismi che consentano una ripresa del settore edile. Negli ultimi giorni ci sono state alcune dichiarazioni interessanti, da parte di rappresentanti del Governo, che fanno pensare ad un allungamento dei tempi: sarebbe una scelta molto importante che potrebbe generare effetti positivi. Ci auguriamo ora che alle parole seguano i fatti.

**Da un punto di vista metodologico, quali sono le vostre indicazioni a riguardo?**

Come Ance Como intendiamo sottolineare che il percorso per ottenere il bonus fiscale è molto serio e va quindi posta la massima attenzione in tutti i passaggi perché saranno effettuati controlli molto severi. Consigliamo quindi di rivolgersi a strutture specializzate; la nostra associazione territoriale ha esperienza su questi temi perché abbiamo già effettuato un lavoro approfondito sui temi della defiscalizzazione e siamo quindi a disposizione dei committenti.

**Quali sono le reali potenzialità di questa legge nel settore edilizio e le città?**

Al momento è ancora difficile rispondere a questa domanda. Se saranno sciolti gli ultimi

dubbi interpretativi, se ci sarà una risposta di sistema e se i tempi saranno allungati, allora questa norma potrebbe rappresentare un grande aiuto per il settore, che tuttavia ha bisogno anche di altro.

**A cosa si riferisce precisamente?**

Vediamo alcuni interventi legislativi contraddittori. Mentre la legge sul 110% prevedeva anche interventi di demolizioni e ricostruzioni, il decreto sulle semplificazioni da questo punto di vista ha fallito perché ha ridotto la possibilità di effettuare interventi di ricostruzione in tutte le zone A delle città, con il risultato di aver reso impossibile il miglioramento estetico ed energetico di parti importanti dei nostri centri urbani. Peraltro, se non si incentivano demolizioni e ricostruzioni, resta più conveniente andare a costruire sul territorio libero. Questa norma è così sbagliata che, per la prima volta nella storia, Ance e Legambiente hanno diffuso un comunicato congiunto sottolineando il grave errore.

**Torniamo al superbonus: sono incentivati gli interventi effettuati dallo scorso 1° luglio. Al momento è partito qualche cantiere sul nostro territorio?**

No, non è ancora partito alcun cantiere. Si stanno facendo tanti approfondimenti e c'è un grandissimo interesse da parte dei committenti che chiamano le imprese per capire come muoversi. Tuttavia, per il momento, è ancora tutto fermo.

**Quindi quando prevede di vedere i primi effetti concreti di questa norma?**

Penso che la legge darà i suoi effetti nel corso del 2021. Nel nostro settore, infatti, strutturare percorsi non è mai semplice né veloce: occorre tempo. Se la prospettiva temporale sarà allungata, allora credo che saranno presentati numerosi progetti, altrimenti tante realtà non avvieranno neppure le procedure. Tra le imprese le aspettative sono molto positive, ora ci auguriamo che questa attesa possa tradursi in un effettivo rilancio del settore.

# Ginvest, utile oltre il milione «Nuovi progetti immobiliari»

## Guanzate

Un 2019 importante, con una crescita di marginalità operativa e utile netto per Ginvest. Il 2020 nonostante l'emergenza Covid potrebbe rivelare sorprese positive. È presto per dirlo, sottolinea l'amministratore delegato Luca Guffanti, ma intanto ci sono trend interessanti dalla ripresa delle vendite per la mutata visione sulla casa al superbonus. Il

gruppo specializzato nel settore della progettazione, dello sviluppo, vendita e locazione immobiliare, e nella gestione di immobili a reddito ha chiuso il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 con ricavi consolidati pari a 17,4 milioni di euro e un utile netto di 1,1 milioni, pari a circa il 7% dei ricavi, in netta crescita rispetto all'esercizio precedente (0,2 milioni). I ricavi sono ripartiti tra affitti (4,9 milioni) e vendita (12,5 milio-

ni). In particolare, 14,7 milioni sono relativi a immobili residenziali, 1,7 a Retail Park (building per uso commerciale), 0,11 milioni a Healthcare Residence e infine 0,89 a immobili ad uso industriale e logistica oltre che a scuole e impianti sportivi.

Nel 2019 l'Ebitda è stato pari a 5,8 milioni, con un Ebitda Margin del 33%: nel 2018, era stato di 4,4 milioni (Margin, 25%). Ancora, la Posizione finanziaria netta è di 81,6 milioni.

Esaminando gli asset immobiliari del gruppo (50 anni di esperienza nel real estate), emerge un Book Value di circa 115,1 milioni (43,2 per le proprietà immobiliari in fase di sviluppo e 71,9 milioni per quelle completate e destinate a locazione). «Il 2019 ha confermato la validità delle nostre scelte strategiche - rileva Guffanti - Siamo riusciti a rafforzare ulteriormente la nostra leadership in un'area ad alto potenziale e ad elevata ricchezza, il territorio che si estende tra Como, Varese e Milano, fino al confine con la Svizzera. Abbiamo anche avviato diversi progetti immobiliari che verranno completati nei prossimi anni, arricchendo ulteriormente il nostro portafoglio immobiliare e ponendo le basi per la crescita futura».

Ma l'anno che stiamo vivendo? «È stato inatteso, come anche la reazione - spiega - perché dopo che eravamo abituati a una più forte domanda sulla locazione, le vendite sono riprese, anche per mettere in sicurezza i risparmi familiari dopo un forte spavento. Non è raro vedere i genitori che comprano casa per i figli. Presto per dire se sarà un trend del mercato anche in futuro». Altro aspetto da tenere d'occhio: «Il forte interesse sul superbonus 110%. Anche se la finestra temporale fino a dicembre 2021 rischia di creare stress sul mercato. L'auspicio è che sia esteso».

**M. Lua.**



**Luca Guffanti**

# Erba



Il reparto Covid-19 dell'ospedale di Erba nella foto Fatebenefratelli-Provincia Lombardo veneta

## Fatebenefratelli, medici e volontari Il grazie di Erba agli eroi anti Covid

**La storia.** Domani mattina a Lariofiere la “Giornata della riconoscenza” organizzata dal Comune La massima benemerita all’ospedale in prima fila nella pandemia. Oltre 50 le vittime del virus

ERBA  
**LUCA MENEGHEL**

La massima benemerita civica finirà all’ospedale Fatebenefratelli, ma la squadra scesa in campo per contrastare il Covid-19 conta molti altri giocatori. Domani mattina, nel corso della “Giornata della riconoscenza”, verranno ricordati tutti: dalle forze dell’ordine ai commercianti, sono circa duecento gli erbesi che vanno ringraziati dal profondo del cuore.

A Palazzo Majnoni hanno lavorato settimane per compilare la lista dei gruppi, delle associazioni e degli imprenditori che hanno aiutato la città a rialzarsi. Sabato “sfileranno” sul palco solo alcuni rappresentanti, in seguito tutti riceveranno a domicilio un attestato.

Se l’ospedale Fatebenefratelli è la prima linea nella lotta al Covid-19, Erba non sarebbe uscita dalla crisi (50 morti) senza il supporto dei medici di famiglia (alcuni dei quali sono stati colpiti dal coronavirus), degli psicologi e della guardia medica, per non parlare del Lariosoccorso che ha trasportato decine di persone affette dalla malattia.

### Lungo elenco

Impagabile anche il supporto della Protezione Civile Erba Laghi (ha distribuito migliaia di mascherine e generi di conforto, in seguito ha garantito la sicurezza nei luoghi pubblici), dei vigili del fuoco e delle forze dell’ordine: Carabinieri, Guardia di Finanza e polizia locale sono sempre stati sulle strade per garanti-

re il rispetto delle disposizioni governative.

Tra le istituzioni vanno citati Ca’ Prina (la casa di riposo messa a dura prova dal virus), i funzionari dei servizi sociali che hanno lavorato senza sosta per far arrivare a domicilio generi alimentari e buoni spesa, il Consorzio Erbesi Servizi alla Persona e tutti i membri del centro operativo comunale composto da amministratori, medici e funzionari che si riunivano ogni giorno per fare il punto sui tragici bollettini e per pianificare le mosse successive.

La prima conseguenza della crisi sanitaria è stata la crisi economica. La città ringrazierà Bennet, Iperal, Famila e MD Discount, oltre a tutti i piccoli esercizi commerciali che hanno ac-

ettato i buoni spesa e hanno garantito la consegna degli alimenti a domicilio. Rotary, Lions e McDonald’s hanno distribuito pacchi alimentari alle famiglie indigenti, insieme a Caritas e alle associazioni Mani Aperte e Amici di Monsignor Pirovano. I riconoscimenti arriveranno anche per le principali associazioni di categoria, per le cinque farmacie erbesi che sono sempre rimaste aperte tra mille misure

**■ Chi ha cucito le mascherine, chi ha portato la spesa a casa: un grande sforzo**

di sicurezza, per le associazioni “Il Giardino di Luca e Viola” e “Come, quando, perché”, per le suore romite ambrosiane che hanno cucito mascherine e per le scuole dell’obbligo (l’istituto comprensivo Puecher e l’istituto San Vincenzo) che hanno mantenuto vivi i rapporti con i bambini.

### I gemelli

Non mancheranno i riconoscimenti per la città gemellata di Fellbach, che ha donato fondi preziosi, e per il Comitato Erbe per Erba, Grandi Lavori Tagliabue e la ditta Palco che hanno deciso di illuminare con la bandiera italiana i monumenti simbolo della città: per molti quella luce è stata un invito a non mollare nell’ora più buia della città.

# Como-Lecco, 78 milioni dallo Stato È il primo passo per il metrò leggero

**Trasporti ferroviari.** Via libera del Governo all'elettrificazione della linea tra i due capoluoghi. Rientra nel Piano di investimenti 2020-24 di Ferrovie dello Stato. Cantù sogna la metropolitana

CANTÙ

Una notizia attesa, che rappresenterebbe anche il primo passo per realizzare il metrò leggero tra Cantù e Como, con allungo su Erba, a voler concretizzare l'idea del Regio Express. Il Governo ha infatti dato il via libera alla elettrificazione della linea ferroviaria Como-Lecco. Nel piano di investimenti da 1,4 miliardi di euro, del gruppo delle Ferrovie dello Stato per il 2020-2024, sono infatti stati ufficializzati gli interventi per i prossimi anni.

Tra le linee interessate, c'è anche la Como-Lecco: 78 milioni. Fin qui, tutto bene. Particolare di non poco conto: ad oggi le corse sono poche e si accusa persino qualche taglio supplementare. L'intervento consentirà di istituire nuovi servizi e di collegare le stazioni, tra cui quella canturina di via Vittorio Veneto, in modo diretto, alla Svizzera. A darne notizia è il Movimento 5 Stelle, impegnato da tempo sul tema.

## I commenti

«Un risultato raggiunto anche grazie al grande impegno del gruppo dei pendolari della Como-Lecco e da associazioni come Legambiente Cantù e Circolo Ambiente Ilaria Alpi - dichiara **Raffaele Erba**, consigliere regionale del Movimento 5 Stelle - Ci tengo a rivolgere un ringraziamento particolare all'ex ministro Toninelli.

Il prossimo obiettivo, ora, è completare l'elettrificazione della Como-Lecco entro l'inizio delle Olimpiadi Invernali del 2026. A parole Regione dice di crederci, ma purtroppo sta tagliando le corse». In consonanza anche il deputato comasco **Giovanni Currò**, vicepresidente della Commissione Finanze della Camera: «Si tratta di un primo importante risultato verso un adeguamento delle linee che serviranno le Olimpiadi 2026, una linea "abbandonata" dalla politica locale. Stiamo aspettando gli impegni presi».

**Giovanni Galimberti**, portavoce del Comitato Pendolari Como-Lecco, parla quindi del taglio delle corse. «Siamo stati subissati

■ **Erba (M5S)**  
«Notizia attesa da anni, rivoluzione positiva su una tratta di 36,8 chilometri»

■ **Currò (M5S)**  
«Un risultato importante. Stiamo rispettando gli impegni presi»

dirichieste di genitori che da Anzano e Merone devono andare a Lecco alle scuole superiori, salvo poi accorgersi che il treno 5201 è stato sostituito da un piccolo bus». Stasera, alle 20.45, tutti i pendolari si ritroveranno fuori provincia - all'oratorio di Molteno, in via Stazione 27 - per affrontare il tema. «Quanto all'elettrificazione, interessa Cantù eccome - prosegue Galimberti - lavoro in Svizzera, conosco persone di Cantù che prenderebbero il treno, se solo ci fosse un collegamento diretto».

## «Stringere i tempi»

Invita a stringere i tempi il Circolo "Ilaria Alpi". «Soddisfatti. Speriamo che il progetto si concretizzi entro il termine stabilito dal Governo - dice il presidente **Roberto Fumagalli**, il quale denuncia un servizio, ad oggi, pessimo - L'elettrificazione è un passo importante per il rilancio e il potenziamento della linea ferroviaria, oggi in condizioni pietose. Per questo chiediamo che si attivi il prima possibile un percorso virtuoso per il miglioramento delle attuali condizioni. Servono più corse, più puntualità, un servizio efficiente da subito. Attualmente ci sono troppe poche corse e, assurdo, non ci sono treni nei giorni festivi e per tutto il mese di agosto. Non possiamo aspettare il 2024 per avere un servizio ferroviario efficiente».

**Christian Galimberti**



La stazione di via V. Veneto sarebbe il terminale canturino del metrò



Raffaele Erba, consigliere M5S



Giovanni Currò, deputato M5S

## La scheda

### Cantù-Como Un viaggio di 12 minuti

#### Percorso e durata

Una proposta già presentata dall'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale è l'elettrificazione e potenziamento della tratta fra Albate-Camerlata e Cantù. In questo modo si arretrerebbe il "capolinea" da Albate-Camerlata a Cantù, consentendo così di collegare, realizzando il sogno del metrò leggero, Cantù a Como San Giovanni in 12 minuti, a Mendrisio (Lugano/Bellinzona) e a Varese, con una frequenza a regime del servizio di 30 minuti. La linea S40 Como-Mendrisio-Varese è stata prolungata sino all'aeroporto di Malpensa. La stazione ferroviaria di Cantù si trova in via Vittorio Veneto, sopra via Como. Il viaggio è all'incirca di 15-20 minuti. Negli ultimi anni, sono diverse le iniziative volute da pendolari, associazioni e Comuni per sensibilizzare i vertici regionali e ferroviari ad aumentare le corse.

#### Le richieste della Regione

«Come Regione - aveva riferito sempre a febbraio l'assessore regionale ai trasporti Claudia Maria Terzi, Lega - abbiamo inserito l'elettrificazione della Como-Lecco nell'elenco delle opere per le Olimpiadi. Abbiamo chiesto a Rfi di inserire l'elettrificazione della linea nel Contratto di programma. Come Regione ci siamo attivati in ogni sede utile per sensibilizzare lo Stato centrale in merito alla necessità di realizzare quest'opera che attiene, appunto, alla rete ferroviaria di Rfi, dunque di pertinenza statale». Il sindaco Alice Galbiati aveva partecipato a un tavolo al Pirellino di Como. Il tema è caldo anche a Erba, dove il sindaco Veronica Airoidi aveva chiesto di investire sulle ferrovie. C.GAL.



# Super Bonus 110% come ottenerlo in un condominio

**Riqualficazioni.** L'Agenzia ha fissato le condizioni anche per i grandi immobili e i singoli appartamenti ai benefici del maxi-sconto fiscale

## SIMONE CASIRAGHI

Efficientamento energetico e riqualificazione degli immobili. Il superbonus 110% ha questi due obiettivi come base e principale motore incentivante. Per questo nella sua ultima Circolare (lan.24/2020) l'Agenzia delle Entrate ha sottolineato nei passaggi delle sue spiegazioni interpretative della norma come siano proprio i condomini i soggetti che più e meglio possono beneficiare della maxi detrazione fiscale. E lo possono fare sia nella loro forma complessiva di edificio, sia come singolo appartamento come parte dell'immobile nel suo complesso.

Quindi anche i singoli appartamenti di un condominio possono ottenere il superbonus 110% sugli interventi di efficientamento energetico, ma solo a determinate condizioni. Resta confermata infatti la regola che per poter usufruire dello sconto massimo, sempre sotto la forma di detrazione fiscale, del 110% ogni intervento debba essere eseguito contempo-

aneamente a uno dei tre interventi trainanti: isolamento termico (cappotto, impianto termico o antisismico).

Il decreto Rilancio (Legge 77/2020), che ha istituito il superbonus 110%, mira ad incentivare maggiormente gli interventi di riqualificazione energetica globale, ma questo non significa che anche gli interventi minori non possano ottenere la detrazione fiscale maggiorata.

L'Agenzia delle Entrate su que-

## 25%

**SUPERFICIE ISOLATA**

Il beneficio fiscale è sempre vincolato ad almeno un lavoro trainante

sto tema ha dedicato una circolare, un intervento importante proprio con i chiarimenti introdotti specificatamente per i grandi edifici come i condomini. E in particolare ha spiegato quali sono le procedure da seguire in funzione della dimensione del condominio - se complessivamente inferiore o superiore agli 8 appartamenti - e quali sono i limiti e le opportunità nel caso uno o più appartamenti nello stesso condominio siano di proprietà di un professionista o di un imprenditore.

Il punto di partenza da cui l'Agenzia delle Entrate ha spiegato l'applicazione delle nuove norme è quasi sempre un caso reale, sottoposto da un contribuente. Così la prima risposta è stata di carattere generale e introduttivo a ribadire sempre il primo importante requisito per poter usufruire del superbonus: chi vive - quindi proprietario o inquilino - in condominio può sfruttare il superbonus per tutti gli interventi sulle parti comuni che danno di-

ritto alla detrazione al 110%. Questo sempre nell'ambito dei lavori trainanti, intervento indispensabile per poter aprire il 110% anche ad altri lavori minori.

Secondo passaggio: gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni in condominio, in base al decreto Rilancio, sono i più importanti sotto il profilo della riqualificazione degli immobili vetusti ed energivori come un condominio. E proprio per questa categoria di immobili, l'Agenzia spiega quasi sono gli interventi trainanti sono:

- l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda;

- 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, 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 (anch'essi oggetto del superbonus 110%), o con impianti di microgenerazione o a collettori solari.

### Gli obblighi del codice

L'Agenzia delle Entrate nella stessa circolare spiega che l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica contenuta negli articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile.

Questo significa che se si tratta di un condominio composto da un numero fino a otto condòmini proprietari, non scatta l'obbligo di

### Regole e Fisco



#### Il requisito

##### Si inizia dalle parti comuni

Chi vive in condominio può sfruttare il superbonus per tutti gli interventi sulle parti comuni che danno diritto alla detrazione al 110%. Questo sempre nell'ambito dei lavori trainanti, intervento indispensabile per poter aprire il 110% anche ad altri lavori minori.



#### I lavori

##### La superficie minima

L'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda.



#### Nuovi impianti

##### Addio alla vecchia caldaia

Ammissa 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.

nomina dell'amministratore, né si è vincolati a avere un conto corrente intestato al condominio e di adozione del regolamento di condominio.

Per beneficiare quindi della maxi detrazione per i lavori sulle parti comuni, i condòmini che non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In questi casi si può utilizzare invece il codice fiscale del condòmino (non dei singoli) che ha portato avanti gli adempimenti necessari per usufruire della detrazione fiscale. Naturalmente, precisa l'Agenzia, non viene meno tutta la parte di obblighi legati alla dimostrazione e certificazione che gli interventi sono stati fatti sulle parti comuni dell'edificio.

#### I singoli appartamenti

Bene gli interventi sul complesso dell'edificio. Ma l'Agenzia delle Entrate ha precisato in più occasioni che, nel rispetto di determinate condizioni, è possibile ottenere il superbonus anche per gli interventi di efficientamento energetico realizzati nei singoli appartamenti. E una delle condizioni, va ribadito, è che contestualmente venga realizzato almeno uno degli interventi trainanti.

Questo vincolo non è di poco conto. Perché comunque i lavori edili realizzati nei singoli appartamenti all'interno di un condominio possono già accedere accedere di regola ai vari regimi di ecobonus in vigore, più tradizionali. Se, però, sono realizzati congiuntamente a uno degli interventi trainanti, vengono compresi nel nuovo regime fiscale e automaticamente vengono agevolati con la detrazione fiscale al 110%, rimborsata in cinque anni anziché in dieci.