

RASSEGNA STAMPA

16 – 22 novembre 2020

Riunioni solo digitali Che caos nei condomini

Sicurezza. Davide Marelli, vicepresidente Gesticond
«Mancano le regole e aspettative infondate sui bonus»

Casa

Problemi normativi
e fake news sugli incentivi
«È passato il messaggio
che si fanno i lavori gratis»

La pandemia da coronavirus sta mettendo a dura prova anche gli amministratori di condominio. Le assemblee in zona rossa non sono vietate, ma dal governo l'indicazione è di svolgerle online quando possibile. Tra regole anti-contagio, superbonus 110% e difficoltà a reperire sale idonee a mantenere il distanziamento, anche gli amministratori comaschi chiedono regole più chiare in materia.

L'ultimo decreto

«Anche con l'ultimo Dpcm si è completamente dimenticato di parlare di condominio – spiega Davide Marelli, vicepresidente Gesticond Como – se per convegni e assemblee di altro genere la normativa è molto chiara, diversa è la situazione per i condomini. Un aspetto da non sottovalutare se si pensa che circa il 70% degli italiani

vive in condominio». A seguito dell'ultimo decreto nelle Faq di Palazzo Chigi è stato specificato che le assemblee di condominio possono essere svolte in presenza, ma è «fortemente consigliato svolgere la riunione dell'assemblea in modalità a distanza. Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale». In sostanza non sono vietate, ma gli amministratori devono vigilare sul rispetto delle regole previste: indossare la mascherina, rispettare le distanze e il lavaggio delle mani.

«Noi amministratori – aggiunge Marelli – ci ritroviamo ad avere una responsabilità penale se succede qualcosa, ma anche sociale. Se si dovesse ammalare qualcuno anche moralmente sarebbe difficile per noi. Altro aspetto è anche quel-

lo di trovare sale idonee, perché se parliamo di una riunione tra sei, sette condomini è un discorso, ma noi ci ritroviamo ad amministrare anche realtà di 70/80 unità immobiliari». Ci sono poi condomini che per paura del contagio chiedono di non fare l'assemblea, altri che invece accusano gli amministratori di non aver voglia di lavorare e di sfruttare il Covid-19 come scusa. Un problema non indifferente, a cui si aggiungono anche altre difficoltà.



Davide Marelli

Come conferma il vicepresidente Gesticond Como gli amministratori al momento stanno convocando le assemblee necessarie ed urgenti, mentre in altre situazioni stanno inviando il bilancio consuntivo e preventivo, quest'ultimo fatto in base a entrate e uscite dell'anno precedente, avvisando i condomini che questi verranno ratificati alla prima assemblea utile. «L'alternativa è l'assemblea online – spiega Marelli – ma anche in questo caso ci sono delle difficoltà, visto che queste sono annullabili se non approvate dall'unanimità dei condomini preventivamente. Anche qui, se il condominio è piccolo i problemi sono minori, ma se le persone da convocare sono tante è tutto molto complesso. La tecnologia, inoltre, può essere di aiuto ma per molte persone è ancora un ostacolo, perché non hanno a disposizione una connessione idonea o non sono in grado di collegarsi su Zoom o altri strumenti per le riunioni online».



Il 70% degli italiani vive in condominio

li – ma anche in questo caso ci sono delle difficoltà, visto che queste sono annullabili se non approvate dall'unanimità dei condomini preventivamente. Anche qui, se il condominio è piccolo i problemi sono minori, ma se le persone da convocare sono tante è tutto molto complesso. La tecnologia, inoltre, può essere di aiuto ma per molte persone è ancora un ostacolo, perché non hanno a disposizione una connessione idonea o non sono in grado di collegarsi su Zoom o altri strumenti per le riunioni online».

La disinformazione

Altra difficoltà da affrontare la

crescente richiesta di lavori negli edifici sfruttando il superbonus 110%. «E' passato il messaggio che con il bonus tutti i lavori in condominio sono gratis – conclude il vicepresidente Gesticond Como – e giustamente i condomini chiedono di fare assemblee per fare gli interventi. Per questo lavoro però servono almeno tre assemblee, una preliminare, una per dare incarico ufficiale al progettista e una per approvare definitivamente i lavori. Ecco perché chiediamo che dal governo arrivino risposte più chiare a tutela dei condomini e degli amministratori». **Francesca Guido**

Focus Casa

Come cambia il mercato



Ecco come cambia la domanda di casa sotto l'effetto Covid

I nuovi bisogni. Più grandi, più spazi e più vivibili e assolutamente con almeno un terrazzo, meglio un giardino. E le vendite in sei mesi sono crollate: -41,2%

SIMONE CASIRAGHI

Effetto Covid sulle dinamiche di acquisto di nuove abitazioni. Un fenomeno che ha già cambiato, da quasi un anno ormai, il trend e la tipologia della domanda mettendo in ampia evidenza caratteristiche completamente diverse dell'abitazione del futuro. Restare chiusi in casa per diversi mesi ha determinato nelle persone, single ma soprattutto nelle famiglie, il desiderio di avere una casa con almeno due nuove e preponderanti caratteristiche: più spazi interni, locali più grandi, magari da condividere con un'altra persona e da destinare a momenti di lavoro o di studio (il lockdown ha costretto molti a lavorare da casa in modalità smartworking).

Un fenomeno, quella della scelta di una nuova abitazione, che richiede un'analisi di mercato, una scelta oculata e ponderata e che soprattutto arriva alla fine di una ricerca molto puntuale sul territorio. Tutto questo in relazione a un momento difficile an-

cora fortemente legato alla crisi sanitaria ed economica, che hanno ulteriormente rallentato, quando dimezzato, il ritmo delle compravendite: sul mercato di Como (ma il trend percentuale è molto simile se esteso a tutta la provincia), il crollo delle vendite e degli acquisti, su base annua, solo nei prime sei mesi 2020, è passato da 323 contratti del 2019 ai 190 di fine giugno 2020, con un crollo dei nuovi contratti del 41,2%.

Ma l'essere costretti a restare

110%

IL VOLANO DEL MAXIBONUS

La nuova maxi detrazione sta creando un nuovo fenomeno

dentro le proprie abitazioni - per vivere, lavorare e studiare - ha determinato anche un'altra richiesta, altrettanto specifica: il desiderio di uno spazio esterno sia come terrazzo o balcone, meglio ancora un giardino, opzione che si presenta ovviamente più facile da soddisfare e da valorizzare se si acquista un'abitazione indipendente o semindipendente, appartamenti, ville, porzioni di ville e rustici.

Diversa invece la conseguenza sul valore di vendita se si cerca una soluzione in centro città, la stessa tipologia dotata di terrazzo ha un prezzo diverso: queste tipologie non sono facili da trovare in una zona centrale della città e questo fatto, in non poche occasioni, fa lievitare leggermente le quotazioni rispetto a quelle indicate sulla piazza.

Questi sono i due fenomeni più importanti che si presentano oggi sul mercato immobiliare, che si sta adeguando a questa nuova domanda e in tiepida ripartenza nonostante ancora il momento di

forte emergenza sanitaria.

Ci sono poi almeno altri due fronti da prendere in considerazione, entrambi riferiti alla dimensione finanziaria dei nuovi bisogni: la corsa a reperire una nuova abitazione per meglio soddisfare questi nuovi bisogni abitativi (e di una più funzionale convivenza) si trova infatti a fare i conti con la disponibilità economica, rispetto alle abitazioni che è consentito acquistare.

Le ultime analisi dei diversi centri studi focalizzati sul mercato immobiliare hanno così messo in evidenza un ulteriore trend, proprio per venire incontro alle necessità finanziarie: l'80,0% di chi vende il proprio immobile lo fa per reperire liquidità, non solo per poter mantenere un certo tenore di vita, ma decisamente per far fronte a esigenze legate a sostenere l'acquisto di una nuova casa, con le nuove caratteristiche. Quest'ultimo è un fenomeno particolarmente presente nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia ed evidenza che la tipologia più presente nella ricerca è il trilocale, con il 32,3%, a seguire il quattro locali con il 24,4% ed i bilocali con il 24,0%.

L'effetto pandemia

Operatori decisamente concordi nell'indicare in aumento, intanto, rispetto a gennaio 2020, le percentuali di monolocali e bilocali sul mercato, mentre è in calo la percentuale di offerta dei cinque locali. Quest'ultima tendenza è stata ulteriormente rafforzata anche dall'effetto pandemia: è probabile che chi possiede una casa di ampia metratura decida di non venderla. Allo stesso tempo la domanda crescente di tagli più ampi fa in modo che l'offerta di queste soluzioni sia assorbita in tempi più veloci. Ancora: l'aumento della concentrazione di

La nuova fotografia



Vendite in calo

Un mercato ancora difficile

Mercato sempre in discesa per le vendite sulla piazza comasca: il crollo delle vendite e degli acquisti, su base annua, solo nei prime sei mesi 2020, è passato da 323 contratti del 2019 ai 190 di fine giugno 2020, con un crollo dei nuovi contratti del 41,2%.



Nuovi acquisti

Alla ricerca di nuova liquidità

L'80,0% di chi vende il proprio immobile lo fa per reperire liquidità, decisamente per far fronte a esigenze legate a sostenere l'acquisto di una nuova casa, con le nuove caratteristiche.



La nuova domanda

Cresce la richiesta di trilocali

È un fenomeno presente più nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia: le tipologie più ricercate è il trilocale, con il 32,3%, a seguire il quattro locali con il 24,4% ed i bilocali con il 24,0%.

bilocali sul mercato è sicuramente un effetto legato all'emergenza sanitaria in quanto è diminuita la domanda per investimento e quindi la tipologia è meno richiesta.

Non mancano poi gli investitori che, in passato, avevano acquistato bilocali con finalità turistiche e che ora, trovandosi in difficoltà, decidono di dismettere l'investimento. Ma non senza rinunciare a operazioni sul mercato immobiliare. È infatti in crescita e si sta consolidando una nuova forma di investimento che, per almeno un periodo più o meno lungo, è destinato a sostituire il precedente.

La forza dell'ecobonus

La spinta viene data dall'opportunità creata dal superbonus del 110%: acquistare, ristrutturare immobili e rimetterli sul mercato. Poter ritirare edifici vetusti, rustici, a basso prezzo per poi rimetterli a nuovi (anche demolirli e ricostruirli è una ipotesi percorsa) e crearli in funzione delle nuove esigenze abitative e di spazio, e riqualificarli sotto il profilo energetico approfittando dell'incentivo fiscale, maxi bonus, ma anche tutti gli altri ecobonus (fra l'altro appena prorogati a tutti il 2021, dal 36 al 50 fino all'85% per interventi sui grandi edifici come i condomini) ha fatto scattare una nuova corsa a investire e a rimettere sul mercato immobili probabilmente destinati a restare ai margini del mercato per sempre.

Intanto, tornando al fenomeno dei venditori di nuda proprietà, emerge che appartiene a nuclei familiari mono-componente, nel 54,3% dei casi infatti si tratta di single. Per quanto riguarda gli acquirenti, nella maggior parte dei casi si tratta di coppie e coppie con figli che compongono il 68,6% del totale.

Lago e Valli

Variante, assegnati i lavori Ma l'iter non è ancora finito

Tremezzina. L'Anas ha ufficialmente stabilito la vittoria del Consorzio Sis. Un mese di tempo per eventuali ricorsi che potrebbero fermare tutto

TREMEZZINA
MARCO PALUMBO

Mercoledì sera - dopo l'aggiudicazione in via provvisoria del 29 ottobre - la variante della Tremezzina è stata ufficialmente assegnata al "Consorzio Stabile Sis" (Società Consortile per Azioni), con sede legale e operativa a Torino. Al suo fianco ci saranno altre cinque imprese, la Sacyr Construccione Sau e la Inc Spa (consorziate designate), la Rtp Lombardi Ingegneria Srl (mandataria), la Sipal Spa e la Exa Engineering Spa (mandanti).

Lo ha confermato ieri mattina l'Anas a "La Provincia". La notizia ha un rilievo di prim'ordine perché da mercoledì sono scattati i 35 giorni d'at-

sa previsti dalla legge per arrivare poi alla stipula del contratto. E qui c'è un "però". Secondo indiscrezioni, vi sarebbero state due richieste di accesso agli atti, peraltro immaginabili visto l'importo dell'infrastruttura, ben 469 milioni di euro (iva Esclusa) al netto poi del ribasso offerto dal Consorzio Stabile Sis pari a 81 milioni di euro cui vanno aggiunti altri 9 milioni di euro di oneri d'investimento.

Gli "sconfitti"

È chiaro che da qui al 12 dicembre (sono 30 i giorni a disposizione per l'accesso agli atti) sapremo se le richieste in oggetto rimarranno tali o se invece in dote porteranno un eventuale ricorso al Tar. E anche in questo caso una premessa è d'obbligo: il Tar - ammesso e non concesso che vi possano essere i presupposti per ricorrere all'organo di giustizia amministrativa - potrebbe ad esempio non concedere la sospensiva in questo caso relativa alla prosecuzione dell'iter dell'opera. Insomma,

ma, ci sono varie ipotesi in campo, compresa quella - in caso invece di accoglimento della sospensiva - di uno stop in totale autonomia dell'iter da parte della stazione appaltante (e cioè da parte dell'Anas) per non essere poi esposta ad un eventuale giudizio di danno erariale.

E questo comporterebbe inevitabilmente un brusco stop al cronoprogramma finalizzato ad arrivare entro il prossimo settembre al primo colpo di benna. Al secondo posto in graduatoria, per aggiudicarsi i lavori della variante della Tremezzina (sette le imprese o meglio l'Ati, Associazioni Temporanee d'Impresa ammesse all'atto conclusivo), si è piazzata la "Salc Spa", un autentico colosso del settore delle costruzioni, con base operativa a Milano.

Terza in graduatoria la Pizarotti&C, operativa in più settori (inclusa l'energia) e con base operativa a Parma. Nei prossimi giorni, di sicuro, se ne saprà di più. Il Consor-

zio Stabile Sis di Torino ha comunque messo una "prima importante pietra" per arrivare alla fase clou della realizzazione della variante. Consorzio che - ne abbiamo dato notizia lo scorso 30 ottobre - si è aggiudicato anche i lavori per la costruzione del nuovo Policlinico di Milano.

Dieci chilometri

Un'aggiudicazione avvenuta - come per la variante della Tremezzina - combinando l'offerta economica con quella qualitativa, all'interno della quale il Consorzio torinese ha proposto "importanti migliorie nella realizzazione degli impianti unite all'impiego di materiali di pregio e alle modalità di organizzazione del cantiere e della gestione dell'intero progetto, senza dimenticare l'attenzione per l'efficienza energetica e l'impatto ambientale dei lavori". Concetti questi che calzano a pennello anche per l'infrastruttura destinata a collegare Colonno con Griante, lungo 9,8 chilometri.



Una delle proverbiali code sulla Regina: qui siamo a Ossuccio

Il coronoprogramma

I primi lavori previsti per settembre

Il nuovo anno dovrebbe aprirsi con l'attesa firma del contratto per la realizzazione della variante della Tremezzina. Il che darebbe il via libera all'ultima fase progettuale, la più importante delle tre ovvero quella relativa alla progettazione esecutiva, che per dare un ordine di grandezza dovrà essere conclusa in 150 giorni (consecutivi) ed avrà un valore economico pari a 6 milioni di euro. Entro la prima

decade di luglio, il progetto esecutivo potrebbe così essere pronto e in attesa di validazione finale. Da lì, si aprirà - il condizionale qui non serve - poi la delicata partita della cantierizzazione dell'opera, con i lavori che difficilmente vedranno il via nei mesi estivi, alla luce anche della stagione praticamente persa quest'anno a causa della pandemia. Dunque, il primo colpo di benna ad oggi potrebbe essere fissato dopo il 15 settembre 2021, con 7 anni e mezzo di cantiere davanti e con la possibilità di avere nell'ambito delle opere prioritarie in vista delle Olimpiadi Invernali 2026 un canale preferenziale per snellire la burocrazia. M.PAL

■ Cinque imprese faranno parte della cordata per la strada Colonno-Griante

Superbonus, quanti freni Rete Irene scrive al governo

Como

Nella lettera si fanno delle proposte concrete per risolvere i problemi e partire finalmente

Superbonus 110%, ottimo e abbondante.

Ma resistono le lacune applicative. Ecco perché Rete Irene (ora diventata anche società Benefit), guidata dal comasco Manuel Castoldi, ha scritto al governo.

Nella missiva, firmata anche dal coordinatore del comitato tecnico scientifico Virginio Trivella, si evidenziano diverse criticità di una misura preziosa per il comparto.

Primo, la pubblica amministrazione è in smart working: «Con la conseguenza che il reperimento di fascicoli, il deposito di atti e notifiche per l'avvio dei cantieri, l'eventuale deposito di pratiche di sanatoria richieste per l'avvio degli interventi, altre attività dipendenti della pubblica amministrazione sono spesso congelate o quanto meno rese più complesse e subiscono fortissimi rallentamenti, quando non determinano il completo blocco delle attività».



Tante le difficoltà pratiche per beneficiare del bonus

Poi c'è l'aspetto delle assemblee di condominio, quasi tutte ferme o rinviate: «Le assemblee telematiche sono una chimera a causa dell'esigenza di ottenere l'autorizzazione unanime dei condomini. La recente approvazione di un emendamento, in Senato, mitiga questo vincolo, ma una modifica più risoluta potrebbe essere opportuna».

Poi ci sono delle interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate che complicano la vita.

Rete Irene è lanciata su questa strada, ma si unisce al-

la richiesta di prorogare gli incentivi, solo che c'è anche «l'esigenza di risposta immediata a problemi contingenti che rischiano di mettere un freno intollerabile alle attività e a ritardare la ripresa del settore, già stremato dal precedente lockdown e dall'attesa dei provvedimenti attuativi». Ad esempio dei provvedimenti di semplificazione.

Ecco perché nella lettera si fanno delle proposte concrete per risolvere i problemi citati e partire finalmente a tutti gli effetti. **M. Lua.**