

# **RASSEGNA STAMPA**

**18 - 24 gennaio 2021**

# Economia



Anche il settore delle costruzioni chiude il 2020 con un calo dei ricavi



Il presidente di Ance Como, Francesco Molteni

## «Opere pubbliche Vanno sbloccate o non c'è ripresa»

**Costruzioni.** A Como ore lavorate in calo del 20%  
La denuncia del presidente di Ance Francesco Molteni  
«I bonus non bastano, decisivi i cantieri degli enti locali»

COMO  
**ENRICO MARLETTA**

«Un elemento è incontrovertibile: in tutta la miriade di discorsi e numeri di queste ultime settimane, nonostante tutte le riforme adottate e le risorse annunciate, i cantieri non aprono, come testimonia chiaramente il dato delle ore lavorate dei primi nove mesi del 2020 fortemente in calo (-16,8%)».

La denuncia, sulla base dei dati a livello nazionale, è di Ance ed un quadro in linea con

quello della nostra provincia così come testimonia il presidente comasco Francesco Molteni. «Il calo delle ore lavorate è intorno al 20% e a livello di sistema, sul 2020, si stima un segno meno del 15% - dice Molteni - si tratta di numeri che preoccupano soprattutto perché non si prevede di recuperare nel corso di quest'anno, le ricadute positive degli incentivi fiscali compenseranno solo in parte il taglio degli investimenti sulle opere pubbliche». Il riferimento, in parti-

colare, è agli enti locali a cui fa capo una miriade di appalti capaci nell'insieme di alimentare un flusso di risorse, vitale per il settore. Ance, su questi temi, da mesi sta dando battaglia.

La scorsa primavera, inascoltata, aveva sollecitato il Governo a creare un fondo nazionale (il cosiddetto "Piano Italia") nel quale ricomprendere tutte le risorse che negli ultimi anni sono state stanziolate per investimenti dei Comuni (circa 30 miliardi di euro) in

vista di un grande piano di investimenti territoriali (dagli interventi contro il dissesto idrogeologico all'edilizia scolastica). Si tratta di risorse già stanziolate, spalmate al momento su un orizzonte temporale che arriva fino al 2034, e spesso destinate a rimanere inattuato per la complessità delle procedure programmatiche. «L'iniziativa, questa sì, avrebbe dato un concreto sostegno alla ripresa di un settore che, come noto, amplifica di circa tre volte gli effetti sull'economia» aggiunge Molteni.

### Il caso Anas

L'intervento di Ance ha avuto un primo, parziale, risultato.

«Positivo che l'Anas, a seguito della nostra denuncia sul rinvio sine die di diverse procedure di gara, sia intervenuta tempestivamente e che, nell'arco di 48 ore, abbia riavviato il corso delle relative aggiudicazioni ma ora ci attendiamo che analoga speditezza chiesta alle imprese nel presentare le offerte trovi riscontro nella aggiudicazioni e consegne dei lavori» dice Edoardo Bianchi, vicepresidente nazionale di Ance, con delega alle opere pubbliche.

In particolare il richiamo è a

### Currò (5 Stelle)

## Superbonus 54 imprese in più

Un saldo positivo tra le imprese cessate e le nuove nate sia livello nazionale che in provincia di Como. A livello provinciale sono 54 le aziende edili nate con un saldo positivo dello 0,68% rispetto al 2019. A livello nazionale 10.180 nuove realtà imprenditoriali nate lo scorso anno nell'edilizia, con un incremento dell'1,23% su base annua. A dichiararlo in una nota è il parlamentare comasco Giovanni Currò (5 Stelle), vicepresidente della Commissione Finanze della Cmera, insieme ai parlamentari del Movimento 5 Stelle. «La norma - aggiunge - rappresenta la misura simbolo della nostra visione, un esempio di norma utile al tempo stesso per le famiglie, per le imprese e l'occupazione e per l'ambiente. Il governo ha anche messo a disposizione dei cittadini un sito internet dedicato al quale poter inviare richieste di chiarimento sulla sua applicazione».

fare in modo che «non sia necessario arrivare a denunce estreme per far sì che l'ordinario possa trovare attuazione e che si possano aprire i cantieri nei tempi previsti dalla legge» precisa Bianchi che rinnova la richiesta affinché «il Ministero delle Infrastrutture si faccia carico di controllare l'attuazione delle previsioni ex articolo 8 del dl Semplificazioni», in cui è previsto l'obbligo di aggiudicare gare, per le quali erano già state presentate le offerte ante-Covid, entro dicembre 2020, «in quanto ci sono evidenti profili di responsabilità erariale in ballo, oltre ovviamente alla necessaria ripartenza del Paese».

### L'attesa

Viva, su un altro fronte, l'attesa per l'avvio, anche in provincia di Como, dei primi lavori di riqualificazione associati al Superbonus 110%, sui condomini: «C'è grande interesse da parte della committenza e le imprese si sono organizzate - dice il presidente comasco - rimane uno strumento di grande complessità e la circostanza conferma quanto era fondata, a suo tempo, la richiesta di proroga avanzata a più riprese dalla nostra associazione».

# Mercato immobiliare sul lago

## «Si investe, anche dall'estero»

**Residenziale.** L'analisi di Sara Cilia, professionista nel Real Estate  
L'ultimo affare: a uno spagnolo l'ex caserma della Finanza a Menaggio

MENAGGIO

**SERENA BRIVIO**

Nonostante il Covid, è vivo il mercato immobiliare residenziale sul lago di Como.

«Nell'attuale incertezza, utilizzare i propri risparmi per comprare casa è ritenuto un investimento più sicuro e redditizio di altri - spiega Sara Cilia, proprietaria di due società, Holiday Property Solutions Management e The Lake Como Villa Real Estate - la pandemia ha modificato i criteri di ricerca: chi non può permettersi una villa a lago, vista anche la limitata disponibilità sul mercato, privilegia immobili in zone particolarmente soleggiate e montuose, alla ricerca di un maggior contatto con la natura».

Cilia, nata in Argentina ma di origini italiane, nel 2006 si è trasferita a Menaggio dove ha aperto un'agenzia di Property Management e affitti case vacanze che si prende cura e mette a reddito gli immobili dei clienti nei mesi in cui non vengono utilizzati. Attualmente il portfolio comprende 380 immobili tra ville ed appartamenti.

### All'asta

La Holiday Property Solutions offre inoltre ai clienti servizi di Building Project Management, dalla ristrutturazione completa a lavori minori, oltre a occuparsi della compravendita di prestigio-



Sara Cilia, professionista del settore immobiliare

se magioni. Nel 2020, anno drammatico per il turismo lariano, ha concluso tre mega vendite: Villa Savoja a Moltrasio, Villa Lina a Laglio e la ex caserma della Guardia di Finanza a Menaggio.

«In quest'ultimo caso si è trattato di un'asta demaniale, che ha avuto luogo l'11 settembre 2020 a Milano alla quale diversi nostri clienti hanno deciso di partecipare - spiega Sara Cilia - Sono pervenute 12 offerte, in gara non c'erano solo privati, ma anche investitori immobiliari e società operanti nel settore turistico-ricetti-

è trasferito a Menaggio per seguire personalmente i complessi lavori di restauro del bene».

The Lake Como Villa ha messo a segno anche la cessione di Villa Lina a una famiglia inglese che ha sborsato 11 milioni e mezzo. La trattativa è stata condotta con la stimata professionista Monica Arnaboldi. «Villa Savoja - svela Cilia - è stata invece venduta per 9 milioni di euro a degli olandesi innamorati del lago di Como. Per anni hanno alloggiato in una delle dimore a lago da noi gestite, quando hanno trovato quello che cercavano, non se lo sono lasciato scappare. In questo caso, la vendita è stata possibile grazie alla collaborazione dell'architetto Fabio Bianchi».

### Le previsioni

Ma come andrà il mercato nel 2021? «Rimane alto l'interesse per il primo bacino e il centro lago, compresi Varenna, Bellagio e la Tremezzina - fa sapere la professionista - oltre ai clienti che dispongono di grandi budget, cresce il target nella fascia di prezzo compresa tra gli 800 mila e 1 milione di euro, e tra 250 mila e 500.000 mila euro. Basti pensare a Menaggio, dove una palazzina nel centro storico, da noi ristrutturata, ha visto l'operazione chiudersi in meno di 8 mesi, questa volta anche con italiani, con la vendita di 4 appartamenti su 5».

vo. Il complesso, situato all'ingresso di Menaggio, si trovava in totale stato di abbandono, ma molti l'avevano adocchiato per la posizione privilegiata. L'aggiudicatario, un personaggio spagnolo che opera nelle telecomunicazioni, ha vinto con un'offerta di 2 milioni 888 mila 888 euro. Dopo aver trascorso per due anni le vacanze estive in Villa Capuana a Fiumelatte, da noi venduta anni fa e attualmente affittata settimanalmente a famiglie straniere, ha deciso di cercare la casa dei suoi sogni. Entusiasta dell'acquisto, si

**Parla il presidente Molteni**

# Cantieri fermi L'appello di Ance: «Soldi ai Comuni»

Cantieri fermi, calo delle ore di lavoro, rinvio dellegare d'appalto. L'Ance, Associazione nazionale Costruttori edili, lancia un grido d'allarme a livello nazionale e locale. Le "ore lavorate" dei primi nove mesi del 2020 ha subito un forte calo (-16,8%).

Bandi annunciati per centinaia di milioni di euro sono stati rinviati, bloccate piccole e grandi opere. «Il Governo ha mai monitorato l'attuazione della previsione contenuta nell'articolo 8 del Decreto Semplificazioni, che prevede l'obbligo di aggiudicare e consegnare entro dicembre 2020 tutte le gare, con procedure ordinarie appaltate ante Covid?» si chiede l'Ance.

«Il dato e i problemi nazionali si riflettono sul nostro territorio - spiega **Francesco Molteni**,



**Molteni**

Si potrebbero aprire subito centinaia di cantieri



presidente di Ance Como - A livello provinciale l'anno si è chiuso con un -15%. L'obiettivo di riportare crescita attraverso l'apertura dei cantieri è fallito. Si devono portare subito risorse ai centri di spesa, ovvero ai Comuni per le attività di manutenzione e messa in sicurezza. Si potrebbero aprire centinaia di can-

Troppi cantieri rinviati o cancellati, il comparto dell'edilizia ha chiuso, in provincia di Como, l'anno 2020 con un calo attorno al 15% delle ore di lavoro effettuate, percentuale che sale a livello nazionale

tieri immediatamente.

I benefici di grandi opere finanziate dal Recovery Fund, o di quelle in programma per le prossime Olimpiadi invernali, si vedranno invece soltanto tra qualche anno. «Anche dei bonus potrà beneficiare solo una parte delle imprese», conclude Francesco Molteni.

## Superbonus Un accordo tra Ance e Unicredit

### Edilizia

L'obiettivo è quello di ridurre tempi e costi di lavorazione dei progetti di riqualificazione sismica ed energetica

Accordo nazionale tra UniCredit e Ance per semplificare l'accesso ai benefici del superbonus 110% per le imprese associate.

Obiettivo, ridurre i tempi e i costi di lavorazione delle pratiche di riqualificazione energetica e sismica.

Le aziende che eseguiranno i lavori, intenzionate ad applicare lo sconto in fattura al committente, con il supporto della piattaforma tecnologica già implementata da UniCredit e PwC Tls potranno accedere ad avanzati servizi di consulenza - spiega in una nota la società di credito - su aspetti tecnici e fiscali.

Come pure «per la raccolta della documentazione necessaria alla banca per richiedere la cessione dei crediti o per la concessione di una linea di credito dedicata che si chiuderà alla maturazione dei crediti fiscali».

D'altro canto, si spiega ancora, «UniCredit potrà avvalersi, grazie anche alla capillarità delle strutture territoriali dell'Ance, di un maggiore livello di conoscenza sia dell'impresa esecutrice dei lavori sia della sostenibilità dell'operazione di sviluppo immobiliare, così da poter velocizzare ulteriormente i tempi di attivazione della pratica di superbonus 110%».

# Superbonus e reti d'impresa L'edilizia si incontra in video

## Como

Appuntamento promosso da Cdo  
L'obiettivo? Contribuire  
alla crescita del business  
attraverso incontri privati

— L'edilizia si dà appuntamento in video, per fare affari e costruire un futuro. Per crescere insomma, con una nuova carica e ce n'è bisogno in quest'epoca in cui stare fermi significa in realtà arretrare e perdere il passo. Così per la Cdo di Como il nuovo anno inizia con il format B2B online che si è rivelato più dinamico e coinvolgente per i soci attraverso uno speciale sull'edilizia. Ovvero il settore che meno sembra prestarsi al digitale nell'immaginario collettivo, ma non è così.

Mercoledì 27 gennaio alle 18 andrà in scena "Business through Video" per aiutare a far crescere il business attraverso incontri privati tra coppie di partecipanti.

«L'iniziativa - spiega Marco Molinari, direttore della Compagnia delle Opere di Como - è arrivata come sempre da una proposta dei soci. Un'esigenza che hanno manifestato proprio loro. L'anno scorso abbiamo lanciato questa formula snella, molto redditizia, tanto che mol-



Marco Molinari

te aziende sono riuscite in tutto ad avere 400 appuntamenti». Incontri che hanno portato i loro frutti, collaborazioni attive per chi ci ha creduto fino in fondo.

Ma perché proprio l'edilizia in questo caso? «Il momento non è buono per il settore - risponde Marco Molinari - ma proprio per questo confrontarsi è importante. La contaminazione aiuta, abbiamo aziende di Como, ma anche di altre zone». Parliamo di aziende, parliamo di persone: «Sono loro che vanno messe al centro, come vanno offerti gli strumenti e le possibilità di raccontarsi e incontrarsi». Se

l'edilizia romperà il ghiaccio di quest'anno, non rimarrà da sola: «Calendarizzeremo un incontro al mese o due - racconta ancora Marco Molinari, accanto al presidente Marco Mazzone - Anche aperitivi insieme, con altri settori, sempre nell'ottica della contaminazione. L'edilizia è appunto la partenza e all'appuntamento del 27 abbiamo anche Simona Frigerio, che oltre che componente dell'esecutivo Cdo Como è coordinatore nazionale della Cdo Edilizia. Potrà rispondere a dubbi e domande, un valore aggiunto che verrà offerto con questa iniziativa».

Un tema che si affaccerà senz'altro sarà il superbonus al 110%, grande occasione per il comparto. Detrazione ghiotta, che conduce a un'altra opportunità capace di prendere corpo: «Tante aziende si sono messe insieme e questo è importante, tanti gli attori che possono entrare a far parte di questa sfida, il nostro contributo è favorire le reti di impresa» sostiene ancora Marco Molinari.

Avanti con gli incontri insomma e con una consapevolezza: «In questo momento siamo su un piano inclinato, se ti fermi vai indietro» conclude il direttore della Compagnia delle Opere di Como. **M. Lva.**

## Focus Casa

## Gli sconti fiscali sotto il tetto



# Proprietari unici ammessi ai lavori con il bonus 110%

**La novità fiscale.** La manovra finanziaria ha esteso la possibilità di sfruttare la maxi detrazione anche a chi possiede immobili fino a quattro appartamenti

## SIMONE CASIRAGHI

Superbonus 110%, alla maxi detrazione ora sono ammessi anche i proprietari unici di immobili che comprendono fino a quattro unità abitative. Non solo. Le novità per i proprietari in questo 2021 sono diverse e tutte ampliano la possibilità di usufruire dello sconto fiscale. Oltre a consentire l'accesso per i proprietari unici (opportunità finora esclusa dal superbonus e che, quindi, ora significa poter mettere mano a progetti di interventi finora esclusi o accantonati), la manovra finanziaria 2021 ha anche introdotto almeno alte due novità.

La prima: è stato ridefinito il concetto di edifici funzionalmente indipendenti per consentire l'accesso al superbonus 110%. La legge di Bilancio ha infatti definito come "funzionalmente indipendente" una unità immobiliare se è dotata di almeno tre degli impianti di

proprietà esclusiva fra quello idrico, del gas, per l'energia elettrica o per l'impianto di climatizzazione invernale.

### Un nuovo condominio

Novità poi per un secondo ampliamento della platea di immobili ammessi al bonus, più strettamente tecnica ma che certo riapre molte nuove opportunità di interventi: ridefinita anche in questo caso la coibentazione del tetto prevedendo che gli interventi di coibentazione del tetto sono ora

## 2022

### LA NUOVA PROROGA

Il super sconto è stato esteso fino al 30 giugno del prossimo anno

considerati trainanti, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Tre novità che indubbiamente rilanciano le occasioni di lavori che possano usufruire della maxi detrazione fiscale del 110%. La prima, la revisione del concetto di abitazione funzionalmente indipendente, forse quella riapre le maggiori opportunità, anche perché quel vincolo aveva generato non pochi dubbi e proteste.

Ora, la nuova regola, gli edifici plurifamiliari con unico proprietario saranno ammessi al superbonus 110% quando composti da due a quattro unità immobiliari anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Superato così il presupposto del condominio necessario per poter usufruire del superbonus. Resta come unico vincolo

il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, di proprietà unica, che devono essere comprese tra due e quattro. L'Agenzia delle Entrate rispondendo ai molti questi posti in proposito ha sempre negato il beneficio del superbonus del 110% quando l'intero edificio è posseduto da un unico proprietario. Questo in forza del fatto che il decreto Rilancio prevedeva che i lavori agevolati dovessero essere effettuati dal condominio.

Durante l'iter di approvazione della legge di Bilancio 2021 il superbonus del 110% ha ottenuto la tanto attesa proroga, almeno fino al 30 giugno 2022.

### Aumentano i beneficiari

Con la modifica dell'articolo 119, comma 9 vengono dunque inclusi nel superbonus 110% anche gli interventi realizzati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Grazie a questa modifica del decreto Rilancio si amplierà ulteriormente la platea di beneficiari al superbonus 110%. «Un'importante novità - ha dichiarato il sottosegretario di Stato alla presidenza del Consiglio dei ministri, Roberto Fraccaro - riguarda la questione del proprietario unico, che molti cittadini avevano sollecitato: con le novità introdotte in manovra anche le persone fisiche che risiedono in edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente

### La mappa delle novità



### Il nuovo condominio

#### Cambia il concetto di "unico"

Ridefinito il concetto di edifici plurifamiliari con unico proprietario: saranno ammessi al superbonus 110% gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.



### Impianti funzionali

#### Cambia la proprietà esclusiva

Ridefinito il concetto di "funzionalmente indipendente": una unità immobiliare potrà ritenersi tale se dotata di almeno tre degli impianti idrico, gas, l'energia elettrica e impianto di climatizzazione invernale.



### Coibentazione

#### Il tetto lavoro trainante

Importante novità è la nuova definizione per cui gli interventi di coibentazione del tetto sono trainanti, senza più limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

accatastate, possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, potranno adesso accedere al superbonus al 110% per gli interventi sulle parti comuni e sulle singole unità immobiliari, sempre nei limiti di un massimo di due unità agevolabili per contribuente».

Va ricordato che per l'ampliamento del superbonus 110% sono state stanziati ulteriori risorse, pari a circa 6,5 miliardi di euro. Si daranno, dunque, 6 mesi in più per risolvere le problematiche iniziali che stanno bloccando molti soggetti interessati ai lavori e quindi alle detrazioni fiscali del 110%. Vengono dati altri 6 mesi anche agli interventi effettuati sui condomini (che notoriamente scontano il problema dell'iniziale approvazione dei lavori) per i quali al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

### Bonus alle case popolari

Dal 30 giugno 2022 non si potranno attivare nuove domande e i restanti sei mesi serviranno per ultimare i lavori. Tuttavia per i condomini che entro il 30 giugno 2022 avranno effettuato lavori pari al 60% dell'intervento complessivo sarà possibile ultimare il tutto entro il 31 dicembre 2022.

Per le case popolari il superbonus è prorogato al 31 dicembre 2022 con la possibilità, nel caso di lavori completati al 60% entro questa data, di ultimare l'intervento entro il 30 giugno 2023. Le detrazioni fiscali e i crediti di imposta saranno cedibili naturalmente anche per le spese sostenute nel 2022.