



RASSEGNA STAMPA

30 Maggio – 5 Giugno 2022



La guida

*I valori del Borsino
Da ottobre anche online*

Il Borsino immobiliare città di Como e provincia, edizione 2022, è stata presentata da Fimaa Como lo scorso 11 maggio allo Sheraton Lake Como Hotel. Lo strumento riporta zona per zona per tutta la provincia i valori minimi e massimi stimati nel

2021 per gli immobili residenziali e non, suddivisi per tipologia. Il direttore responsabile è Claudio Zanetti. In copertina anche quest'anno un'opera di Marco Vido per Fimaa Como. I rapidi cambiamenti del primo semestre del 2022, uniti alle

conseguenze dell'anno anomalo 2020, hanno reso le previsioni del mercato incerte e le stesse valutazioni sono come in stand by, in attesa degli eventi. Da ottobre i dati saranno consultabili anche on line al sito borsino-immobiliare.it.

Meno città e più paesi Cresce, ma cambia volto il mercato immobiliare

Il Borsino. Svolta nell'anno clou del Covid, capoluogo in relativa frenata. In forte aumento le compravendite sul lago e nell'area dell'Olgiatese

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Grafico piatto o quasi per l'andamento dei prezzi degli immobili comaschi. C'è un qualche segno di incremento per Como città ma minimale e non abbastanza significativo per prevedere una prossima salita. Lo stesso accade in provincia. È dal lieve aumento dopo il ribasso del 2014 - 2015 che non accade più nulla sul fronte dei valori.

Possibile che svalutazione, mercati finanziari incerti e timori per la situazione internazionale rendano gli immobili nuovamente appetibili come beni rifugio. Ma alla conferenza sul Borsino Immobiliare 2022 di Fimaa Como non è stata data una previsione positiva sul medio lungo periodo per quanto riguarda i prezzi al metro quadro.

Però, se è vero che gli interscambi sono la cartina tornasole della salute del mercato immobiliare, si può dire che la piazza comasca gode di buona salute.

Le transazioni

Dalla crisi del 2013 le transazioni immobiliari sono sempre state in crescita nella nostra provincia. Inevitabile l'anomalia del 2020 che però ha mantenuto i volumi vicini a quelli del 2019.

La pandemia non solo ha avuto un impatto limitato sul settore immobiliare, ma ha



Alla presentazione del Borsino di Fimaa, da sinistra: Claudio Zanetti, Daniela Cammarata, Mirko Bargolini, Davide Carnevali

cambiato i mercati di riferimento.

Se fino al 2018, 2019 Como città trainava il volume delle compravendite, il 2020 è stato l'anno che ha modificato gli orientamenti di scelta: sono diminuiti gli acquisti in città e aumentati nel 2021 sul 2020 del 36,6% nei comuni della provincia. Nello stesso periodo Como città ha resistito con un 35,9% ma ci sono zone in provincia con percentuali alte.

Complessivamente, la variazione di compravendite dal 2007 al 2021 nella provincia di Como è ancora negativa con -8,1%, ma non ovunque.

Non nel primo bacino orientale e occidentale del lago, che segna dal 2007 un +32,7%, ma neanche nell'Olgiatese che con +3,1% indica un crescente interesse da parte dei frontalieri, mercato anomalo e molto resistente, per la zona.

Anche Bellagio, Tremezzina e Alto Lario sono positive con +1,5% perché si è modificata la ricerca di seconde case. Al netto del mercato del lusso, nel periodo di restrizione dei viaggi si sono orientati verso il lago di Como anche famiglie del ceto medio per appartamenti e soluzioni che, ferme da anni, hanno finalmente trovato mercato.

Chi siano gli acquirenti di appartamenti sul lago lo rivelano le visite al portale trovacasacom.it di Fimaa, visitato per il 25% da milanesi.

C'è poi il dato del canturino che spicca con un +124,2% dal 2014 al 2021.

«Nella zona c'era molto invenduto, non si è costruito il nuovo e la Brianza canturina disponeva ancora di uno stock di immobili - spiega Mirko Bargolini, presidente Fimaa Como - così le persone che non trovavano altrove si sono trasferite in zona».

Dagli agenti immobiliari sul territorio si rileva che è difficile trovare immobili degli anni 80 e 90 da vendere, è una parte del mercato che ora è introvabile.

Il ciclo del nuovo si è fermato, le imprese sono concentrate sul rinnovo grazie ai bonus e, se costruiscono, i nuovi edifici raggiungono prezzi molto alti.

«Ma il movimento che si creava con il nuovo, che faceva circolare gli immobili, si è rallentato - continua Bargolini - le famiglie vendevano e si trasferivano in una casa nuova perché più grande, ma questo ricambio si è fermato, riducendo gli immobili disponibili».

Effetto bonus

Positivi invece i bonus che hanno incentivato l'acquisto di immobili da ristrutturare.

Secondo l'Ufficio studi Fi-

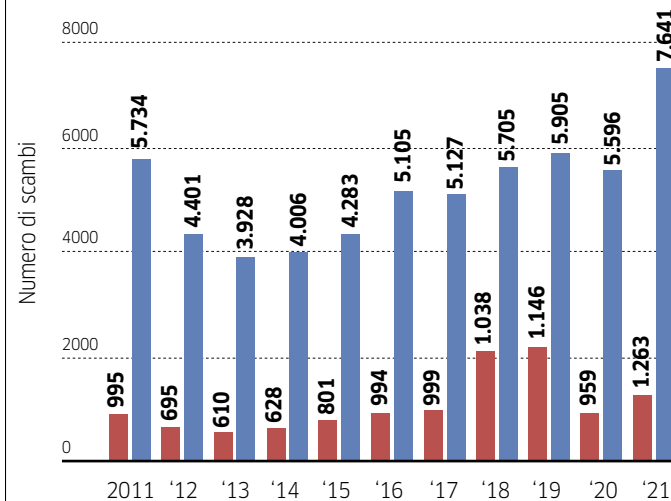
Il mercato in provincia di Como

	VALORI ASSOLUTI	
	2020	2021*
Como capoluogo	958	1.263
Brianza canturina	1.346	1.848
Erbese	649	870
Olgiatese	650	891
Bellagio, Tremezzina, Alto Lario	475	678
Primi bacini Orientale e Occidentale	308	447
Altri comuni	2.165	2.907
Comuni minori della Provincia	5.593	7.641
Provincia di Como	6.551	8.903

*Preconsuntivi in base ai dati provvisori calcolati per il 2021 su Comune Capoluogo e Comuni minori

COMO E COMUNI MINORI DELLA PROVINCIA

Numero di scambi di abitazioni



FONTE: Elaborazioni Ufficio Studi F.I.M.A.A. come su dati agenzia delle Entrate



Gli incentivi hanno stimolato l'acquisto di case da ristrutturare



Terrazza e giardino sono sempre più fattori che fanno la differenza

maa anche a livello nazionale si è registrato nel 2021 un'esplosione di compravendite paragonabile a quelle del 2003 e non del tutto riconducibile al recupero del 2020. In Italia le compravendite nei primi 9 mesi del 2021 sul 2020 sono cresciute del 43% e del +23% sul 2019, si prevede a consuntivo che lo scorso anno le compravendite abbiano sfiorato oltre le 700mila transazioni, arrivando vicini ai livelli pre crisi. Nel 2019 le transazioni in Italia sono state circa 600mila.

Le caratteristiche degli alloggi desiderati però sono profondamente cambiate.

Si cerca il capoluogo per il 33% e la periferia per il 23%, la

Lo scenario futuro Mercato orientato ai bisogni degli anziani

Nel 2021 le persone con 65 anni e più costituiscono il 23,8% della popolazione italiana e quelle fra 0 e 14 anni il 12,7%. Un divario che va aumentando, il trend è evidente: nel 2005 in Italia c'erano 138 anziani ogni 100 giovani tra 0 e 14 anni, nel 2021 gli anziani sono 187 su 100 giovanissimi, nel

2065 ci saranno 260 anziani ogni 100 bambini e ragazzi. L'indice di vecchiaia indica il rapporto tra gli anziani oltre i 65 anni ogni 100 giovani da 0 a 14 anni e l'indice italiano è tra i più performanti al mondo, ma non è una buona notizia.

Una popolazione che invecchia ha bisogno di meno abita-

zioni, inoltre i grandi anziani del futuro, oltre gli 85 anni, richiederanno appartamenti con caratteristiche che rispondono a bisogni diversi da quelli di un trentenne.

Guardando alla storia del mercato immobiliare italiano, Alberto Lunghini, consulente immobiliare Reddy's Group, l'11 maggio scorso nel corso della conferenza di Fimaa Como, ne ha tracciato il futuro, a partire dal numero di abitanti stimato per il nostro Paese destinato irrimediabilmente a scendere.

«I nuclei familiari diminuiscono proporzionalmente meno della popolazione, ma certo non aumentano - ha spiegato - e quindi non aumenta il biso-

gno di unità immobiliari dove andare ad abitare. Se negli anni passati il numero di famiglie, e quindi di abitazioni, è sempre stato in crescita, in futuro non sarà così e questo cambierà anche le proiezioni del mercato».

A questo si aggiunge che, sempre nel nostro Paese, l'aspettativa di vita media aumenta mediamente di due mesi l'anno ogni anno.

Nel 2034 gli over 85 saranno circa 3 milioni, più del 5% della popolazione e nel 2065 gli over 85 saranno più del 10% della popolazione.

«Pensiamo a un mercato dove una parte importante della popolazione avrà problemi abitativi specifici particolari, non solo dovuti al reddito bas-

so ma a dei bisogni differenti ai quali sarà necessario rispondere - ha ricordato Alberto Lunghini - conoscere i cicli immobiliari del passato è fondamentale per disegnare i possibili scenari del mercato di domani. Anche nei momenti di crisi del mercato immobiliare vi sono venditori e acquirenti, che hanno bisogno di assistenza commerciale, tecnica, legale, fiscale».

Se il primo driver per la richiesta di abitazioni sia in proprietà che in locazione è il numero dei nuclei familiari, il secondo è l'incremento del potere di acquisto reale degli abitanti.

«Che è fermo dal 1991 - sostiene Alberto Lunghini nella

sua lettura dei cicli di mercato sul lungo periodo - dal 1968 al 2021 vediamo che gli aumenti dei prezzi hanno conosciuto una forte salita, anche perché ci sono stati anni, tra il '63 e l'85, di inflazione pesante. Ma per poter leggere i cicli conta il potere di acquisto dei salari e qui incide la mancanza di crescita. Dai primi anni Novanta non cresce più il potere di acquisto».

Inoltre i cicli dei picchi dei valori degli immobili stanno diventando sempre più ampi e questo renderà gli investimenti immobiliari sempre più difficili: sbagliare l'ingresso sul mercato può comportare un'attesa fino a un ventennio per rientrare.

25%



Le nuove tipologie

A seguito della pandemia si sono modificate anche le caratteristiche ideali delle abitazioni: la terrazza è desiderata nel 25% dei casi, il giardino privato nel 27%, cresce anche l'appello delle case autonome cercate dal 14% degli acquirenti

Mutui, il futuro è incerto Impatta il rialzo dei tassi

Nuovo contesto. Nell'avvio del 2022 pesa l'aumento del costo del denaro. Alle spalle un anno positivo con un numero di richieste cresciuto del 12%

COMO

Cresce del 12,4% la richiesta di mutui nel 2021 sul 2020 nella provincia di Como, a fronte del dato italiano di +5%. «Segno che i mercati del prestito ipotecario e immobiliare sono sostenuti e anche l'importo medio del mutuo richiesto conferma la buona annata con un valore di 151.235 euro medio per la provincia di Como» ha commentato Marco Mangano della commissione interna Fimaa Como al convegno dell'11 maggio scorso.

A Milano sono stati erogati mutui per una media di 180mila euro, in Lombardia la media è di 154mila, mentre la media italiana è 138mila. «Hanno contribuito una buona fiducia nel mercato - continua Mangano - l'appello dell'immobiliare nella nostra area e anche la ricerca di abitazioni più consone alle nuove esigenze di vita post pandemia».

Previsioni confermate

Nel contempo i prezzi nella provincia di Como sono ancora in linea con il portafoglio dei richiedenti i mutui e adatti a investimenti più remunerativi anche rispetto alla piazza di Milano ormai con valori altissimi. «Si è confermata la tesi che prevedeva l'aumento di domanda di immobili più spaziosi a prezzi più contenuti in una zona tra le più conosciute al mondo - osserva Marco Mangano - ma ugualmente i mutui in periodo di pandemia hanno sofferto di una forte contrazione».

Sia a livello nazionale che locale i mutui nel settembre 2021 sul 2020 si sono ridotti del 19,2%



Resiste la spinta degli under 36 in virtù delle agevolazioni

e nel terzo trimestre 2021 sul 2020 con un -22,6% (fonte Crif). «Con andamenti anomali - aggiunge Mangano - nel terzo trimestre 2020 sono state evase richieste che nel secondo trimestre non è stato possibile erogare per il lockdown. Il vero dato interessante è la comparazione con il 2019 dove ci sono percentuali di crescita».

Secondo la fonte Crif nel 2021 è cresciuta a +5,4% rispetto all'anno precedente la platea dei cittadini maggiorenni che risultano avere un mutuo o un prestito in corso, arrivata al 44,5% del totale. Era al 42,2% nel 2020 e al 34,6% nel 2016.

Nonostante l'impatto del Covid-19, le misure di sostegno hanno favorito un ulteriore diminuzione delle insolvenze e

garantito la sostenibilità del debito.

Un trend iniziato nel 2016 e consolidatosi negli ultimi due anni di pandemia, caratterizzati da condizioni di accesso al credito particolarmente favorevoli anche per i finanziamenti di modesto importo.

Al contempo è migliorata la sostenibilità finanziaria delle famiglie italiane, con il rischio di credito che nell'ultima rilevazione del 2021 ha visto il tasso di default registrare una riduzione per attestarsi all'1,2%, il livello più basso degli ultimi anni. «Al momento i tassi e i prezzi degli immobili sono ancora bassi - è la considerazione di Marco Mangano - entrambi in leggera risalita, ma a livello ancora affrontabile. Resta un momento

interessante, per quanto in questo primo periodo del 2022 gli aumenti del costo del denaro siano dovuti all'incertezza data dal conflitto e al contemporaneo rialzo dell'inflazione».

In maggio però la forte evoluzione dei tassi durante il primo trimestre 2022 impatta in maniera sempre più incisiva sull'offerta mutui dedicata a privati e famiglie, sia riguardo i tassi di interesse, sia riguardo la tipologia di prodotti.

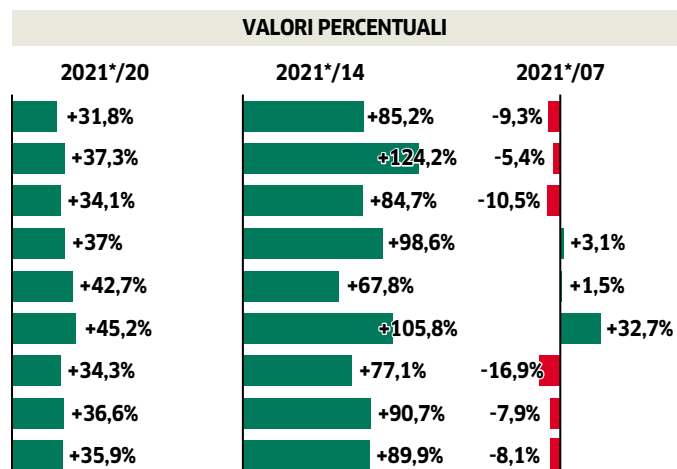
Nuovo trend

I tassi di interesse per i mutui a tasso fisso che oggi riguardano oltre il 90% delle erogazioni dei nuovi mutui sono aumentati significativamente nel corso del primo trimestre 2022, raggiungendo livelli prossimi a quelli di 3 o 4 anni fa.

«A Como in particolare il 92% dei mutui richiesti sono per la prima casa e sappiamo che una compravendita su due è stata legata a un mutuo - ha detto Marco Mangano - quindi quasi la metà delle transazioni hanno riguardato la prima casa».

In questo quadro si inserisce la normativa a sostegno dei mutui prima casa per i giovani under 36: la scadenza prevista per il 30 giugno è stata prorogata al 31 dicembre 2022, i requisiti oltre all'età sono un Isee annuo inferiore ai 40mila euro e l'importo del mutuo non superiore ai 250mila euro. Le condizioni vantaggiose spiegano quel +57% di richieste di mutui per questa fascia di età nel primo trimestre di quest'anno rispetto allo stesso periodo del 2021. **M. Gls.**

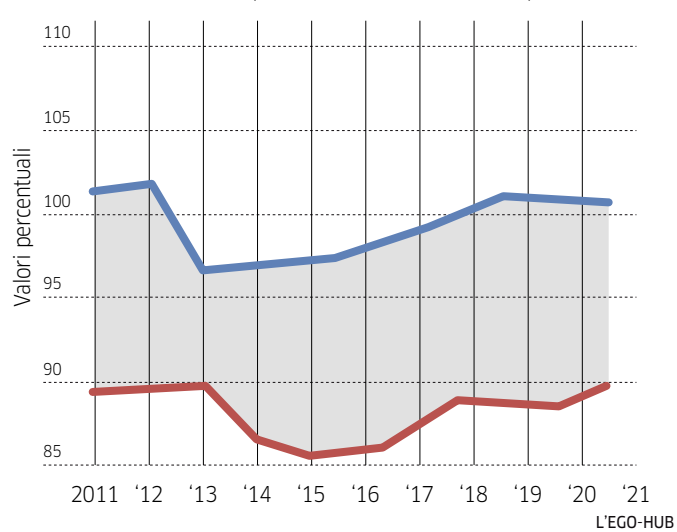
© RIPRODUZIONE RISERVATA



ori della Provincia, in aggregato

■ Como città ■ Comuni minori della Provincia

Prezzi medi di abitazioni (numeri indice base 2004=100)



campagna e la località turistica è ricercata anche per stabilire l'abitazione principale e fasale le richieste al 15%, borghi e paesi sono ricercati per il 5% e l'hinterland per l'8%.

Cambiate profondamente anche le caratteristiche ideali delle abitazioni: la terrazza è salita al 25% dei desideri, il giardino privato al 27%, l'indipendenza è importante per il 14% degli acquirenti, gli immobili da ristrutturare grazie al 110% sono ricercati, o meglio lo erano nel 2021, per il 12% e una stanza in più da adibire a ufficio serve nel 10% dei casi, il balcone nel 7%, il giardino condominiale per 1%.

Si tratta poi di incrociare i de-

sideri con la realtà e anche le dimensioni scontano il contesto in cui si cerca casa.

I monolocali fino a 50 metri quadrati sono ricercati per l'8% a Como città, molto meno in provincia, poi il rapporto si inverte man mano che sale la metratura degli appartamenti.

Le case fino a 85 mq sono ricercate a Como nel 35% dei casi e al 30% fuori, gli appartamenti fino a 115 mq sono nelle intenzioni di acquisto nel 28% dei casi in provincia e poco meno a Como. Salendo fino a 145 mq il rapporto è 15% in provincia e 14% in città, oltre i 145 mq la ricerca a Como è del 15% e del 19% fuori città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Capannoni industriali Si risveglia l'interesse

Si risveglia l'interesse per i capannoni: sono ricercati spazi tra i mille e i duemila metri quadrati per l'acquisto da parte di piccole aziende, ma anche i tagli da 400 o 500 mq sono ritenuti ideali dalle imprese artigiane.

Più che positivo anche l'andamento del mercato degli affitti che conosce una grande mobilità, in particolare le case vacanza hanno assorbito gran parte dell'offerta. C'è quindi un'altissima ri-

chiesta per gli immobili che vengono locati con contratto 4+4, pochi al momento sul mercato. Un'opportunità interessante perché resta per i proprietari la possibilità di applicare la cedolare secca.

Nonostante gli scambi sostenuti, resta fermo il valore degli immobili con l'esclusione delle nuove costruzioni dove sicuramente si arriverà a un aumento dei prezzi a causa della crescita dei costi vivi per i materiali. Sarà quindi necessario rivedere in

parte i valori, ma senza cercare aumenti eccessivi per non rischiare che i nuovi edifici restino invenduti.

Come conseguenza del fenomeno dell'alto prezzo dei materiali, il valore dei terreni potrebbe diminuire perché è l'unica variabile possibile. Gli oneri richiesti dai comuni per le costruzioni non sono mai diminuiti, a questi si aggiungono i costi di progettazione e l'aumento dei materiali.

È possibile quindi che diminuisca il prezzo al metro cubo dei terreni edificabili.

Questo in generale, perché la posizione è sempre il fattore che determina il vero valore finale delle proposte.

Costruzioni, flessione in Svizzera Ma la disoccupazione è ai minimi

Il report

Il primo trimestre chiude con un fatturato di 4,8 miliardi di franchi, 3,4% meno rispetto al 2021

Segno meno, seppur contenuto, per il segmento delle costruzioni in Svizzera, che hanno chiuso il primo trimestre dell'anno con un fatturato di 4,8 miliardi di franchi, vale a dire il 3,4% in meno rispetto all'analogo periodo del 2021.

La Società svizzera impresari costruttori parla di effetto ancora connesso «alle distorsioni provate dalla pandemia», aggiungendo che i principali indicatori del secondo trimestre (in particolare per quel che concerne il mese di aprile) fanno intravedere segnali di ripresa. La situazione è dunque in continuo divenire, anche perché c'è da rapportarsi con una situazione, quella del primo trimestre 2021, in cui l'edilizia aveva registrato una domanda record, a seguito anche delle forti restrizioni del 2020. Anche per questo il dato dei primi tre mesi dell'anno risulta - nel confronto - negativo.

C'è una nota lieta su cui però la Società svizzera impresari costruttori - attraverso il report ri-

portato con dovizia di dettagli dall'agenzia di stampa Keystone - ha posto l'accento e cioè che «da anni non si registrava un tasso di disoccupazione così basso», pari al 3,5%, fermo restando che anche nell'edilizia «mancano lavoratori specializzati e non soltanto per l'attuale congiuntura favorevole del settore», in altre parole per la «troppa richiesta di manodopera».

La Società svizzera impresari costruttori ha parlato apertamente di calo imputabile «ad uno sviluppo demografico svantaggioso», ovvero al ricambio generazionale che fatica a concretizzarsi. Anche per questo motivo, i frontalieri impiegati in Ticino nel segmento dell'edilizia continuano a far registrare numeri importanti. Nel dettaglio, nel primo trimestre dell'anno (nel rapporto con il primo trimestre 2021), i nostri permessi "G" impiegati nell'edilizia ticinese erano 8147, vale a dire il 2,2% in più rispetto a dodici mesi or sono. E in proiezione il trend è dato in crescita anche per il secondo trimestre.

Un'altra delicata partita che riguarda l'edilizia e in generale il settore delle costruzioni è quella direttamente connessa all'aumento dei costi delle materie



Situazione in continuo divenire nell'edilizia svizzera

■ La Società svizzera impresari costruttori parla di effetto connesso al Covid

■ Nei principali indicatori del secondo trimestre segnali di ripresa

prime, che inevitabilmente si riflette sui costi finali delle opere. «Con il conflitto in Ucraina e le chiusure (per la nuova ondata di contagi, ndr) in Cina, diversi materiali sono diventati più costosi oltre che difficili da reperire sul mercato», si legge nel report della Società svizzera impresari costruttori. Un'incognita in più con cui confrontarsi nei mesi a venire, anche se - in base ad una proiezione targata Credit Suisse - «nel secondo trimestre dell'anno è previsto un aumento del 6,4% dell'indice delle costruzioni, che misura le previsioni di vendita». **M. Pal.**

Il mondo del mattone ai ferri corti Dagli orari flessibili alle retribuzioni

Il docus

Organizzazioni sindacali e associazioni dei Costruttori divisi sul contratto. Con tanto di proteste

Salari in crescita, anzi no, in Svizzera, nel settore edile. Con un'atmosfera calda.

I salari dei lavoratori edili sono cresciuti in media dell'1,5% nel 2022 rispetto all'anno prima, secondo un sondag-

gio dell'Associazione svizzera degli impresari-costruttori (Ssic). In Ticino il salario medio è inferiore al dato nazionale e queste cifre sono state rese note mentre ci sono le trattative contrattuali.

Sempre secondo l'associazione, l'aumento in questione non è generalizzato, bensì si lega a ricompense individuali basate sulle prestazioni. Così - si afferma - il salario medio dei lavoratori edili nel 2022 sarà

di 6.204 franchi al mese, quindi 80.652 franchi all'anno (13 mensilità).

Vengono fornite anche altre cifre: retribuzioni da 4.959 franchi per la classe salariale C a 7.908 franchi per i capisquadra. Le differenze sono decise a seconda dei Cantoni: da 5.677 a 6.434 franchi in media, e il Ticino abbassa la media

D'altro canto, i sindacati sono sul piede di guerra e hanno annunciato una grande mani-

festazione per gli edili il 25 giugno. Dice l'Ocst: «Il Contratto nazionale mantello nel settore dell'edilizia principale è in scadenza il prossimo 31 dicembre 2022. Sarà una trattativa lunga e difficile in quanto le distanze tra i sindacati e la Società Svizzera Impresari Costruttori (appaiono incolmabili.

Per il momento, la Ssic si è limitata ad affermare che il nuovo Cnm dovrà prevedere orari ancora più flessibili, in-

dicare salari più bassi ed il tutto all'insegna di un non meglio precisato testo più snello». Le organizzazioni sindacali invece chiedono un aumento degli stipendi distribuito su più anni per mantenere il potere d'acquisto e allo stesso tempo poter stare al passo con diversi rincari, e premi cassa malati, carburanti e via dicendo. Oltre ad altre condizioni, come una limitazione della presenza dei lavoratori interinali sui cantieri edili, garanzie per i posti di lavoro dei più anziani e una soluzione adeguata sui temi perché oggi i lavoratori con gli spostamenti e gli orari flessibili possono essere impegnati anche dieci ore durante la giornata. **M. Lua.**



La protesta degli edili

Economia



Il 75% dei crediti nel cassetto fiscale delle imprese comasche non è relativo al Superbonus 110%



Pasquale Diodato, presidente della Cna del Lario e della Brianza

Appello dell'edilizia «Piccole imprese in crisi di liquidità»

Bonus casa. Soprattutto gli artigiani sono in emergenza per i crediti che le banche non acquisiscono più
Diodato (Cna): «Chi è più esposto rischia di saltare»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Di ritorno da Roma e dall'incontro con i vertici di Cna, Pasquale Diodato, presidente Cna Lario Brianza, ha contribuito a porre all'attenzione del Governo la questione dei crediti delle imprese a seguito dei bonus per l'edilizia: i crediti fiscali riconosciuti nei mesi di febbraio marzo e aprile, pur se nel cassetto fiscale e quindi già approvati dall'Agenzia delle entrate, restano bloccati, con conseguente mancanza di liquidità

per le imprese e rischio fallimento.

«I crediti fiscali che le imprese hanno nel cassetto fiscale sono cifre che gli imprenditori hanno anticipato per i committenti - spiega Diodato - è questo il problema. Se le banche non accettano questi crediti, le imprese si trovano con una completa mancanza di liquidità mentre devono pagare i dipendenti e i fornitori, oltre alle tasse con scadenza il 30 giugno e senza proroga».

Le associazioni ricevono

ogni giorno telefonate dalle imprese per i diversi casi dei bonus che si sono trovati nel guado del cambio normativo, con la conseguenza limitazione o chiusura delle banche per il ritiro della cessione del credito.

È il caso, per esempio, del bonus facciate fino al 2021 al 90% e ora al 60%. Se su un lavoro dal valore di 50mila euro il committente nel 2021 ha saldato 5mila euro, i restanti 45mila l'impresa poteva cederli alla banca. La legge prevedeva che il privato cedesse il credito all'azienda tra-

mite lo sconto in fattura e che l'impresa a sua volta lo cedesse a un istituto di credito.

Circuito bloccato

Ora per i mesi da febbraio a fine aprile questo circuito si è fermato perché le banche hanno raggiunto i loro limiti e non hanno più accolto i crediti. «Non solo le imprese sono rimaste scoperte per la liquidità - continua Pasquale Diodato - ma anche i privati che hanno scelto di effettuare i lavori e di portarli loro in detrazione. In alcuni casi si sono indebitati per ritrovarsi con le banche che non ritirano i crediti. Si tratta di una normativa insostenibile che va modificata, ma intanto bisogna sciogliere questo blocco».

Con un nuovo intervento è stato previsto che dal 1° maggio si possa ancora cedere il credito fiscale per i nuovi lavori. Restano però scoperti questi crediti riconosciuti nei primi mesi del 2022.

Da una ricerca interna di Cna Lario Brianza risulta che solo il 25% delle cifre delle aziende ferme nel cassetto fiscale sono relative al bonus 110%, il restante 75% riguardano bonus "minori" come quelli per i serramenti, le caldaie, le facciate. La maggior parte delle risorse

Agenzia delle Entrate

Nel cassetto fiscale 5 miliardi

Nel Cassetto Fiscale dell'Agenzia delle Entrate ci sono più di 5 miliardi di euro.

Di questi 4 miliardi circa sono relativi ad operazioni di prima cessione del credito o sconto in fattura, per le quali le relative opzioni esercitate sono ancora in attesa di accettazione. Nello specifico ammontano ad un totale di circa 3,6 miliardi i crediti in attesa di accettazione relativamente al superbonus, mentre 1,5 miliardi sono relativi ai bonus edilizi ordinari.

Ha fornito i dati il Ministero dell'Economia e delle Finanze in Commissione Finanze del Senato del 25 maggio scorso.

L'impatto delle misure anti-frode introdotte nell'ambito della cessione del credito ha provocato la messa in attesa di accettazione sul Cassetto Fiscale di 4 miliardi di crediti. Si tratta di importi anticipati dalle imprese e che ora fanno fatica a essere accettati dalle banche.

bloccate sono quindi relative a lavori svolti dalle piccole imprese artigiane che hanno fatto ai clienti lo sconto in fattura come previsto dalla legge.

L'allarme

«È impensabile ora non poterlo portare avanti perché se le imprese, e sono molte in tutta Italia, non sono messe nelle condizioni di poter rientrare, rischiano il fallimento» è l'allarme di Cna e di tutte le associazioni di imprese. «Abbiamo chiesto che il legislatore sani i tre mesi bloccati, che il Governo intervenga con una modifica alla norma, che la Cassa depositi e prestiti intervenga o ancora che questi crediti siano compensati in tasse e contributi».

La richiesta, urgente, di una soluzione è sul tavolo del Ministero dell'Economia per evitare che si inneschi una situazione per cui le imprese non riescono a saldare i fornitori, che la loro volta potrebbero fermarsi, di fatto finendo con il bloccare i cantieri. «La mancanza di liquidità, su cifre molto importanti, è diventata una vera emergenza - conclude Pasquale Diodato - che rischia di portare le imprese esposte con cifre importanti fino al fallimento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus immobiliare Gli incentivi e il mercato

Persiane e tapparelle Sostituzione con il 110%

I quesiti dei lettori. Possibile intervento anche sulle “chiusure oscuranti”
Ma attenzione: è necessario che crescano i valori di resistenza termica

L'esperto risponde

Sono molte le richieste di chiarimenti da parte di coloro che intendono usufruire delle opportunità offerte dai Bonus edilizi. A tal proposito, il servizio dedicato ai lettori de La Provincia per fornire spiegazioni rispetto alle misure attive prosegue ancora. Chi desidera inviare le proprie richieste, può scrivere all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it. Ogni settimana, sulle pagine del quotidiano, riporteremo alcune domande. A rispondere ai quesiti è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

Gentile dottore, sto valutando di fare i lavori con il Superbonus per impianto fotovoltaico, caldaia a pompa di calore e cappotto termico. Volevo sapere se la sostituzione delle mie inferriate non oscuranti con inferriate oscuranti rientra nel 110% come intervento trainato. Grazie per il chiarimento.

— DOMENICO SPIGNESI

Gentile signor Domenico, presumo che riferendosi alla sostituzione di inferriate non oscuranti con inferriate oscuranti faccia riferimento in realtà alle “chiusure oscuranti” quali ad esempio persiane, avvolgibili e tapparelle. La spesa della sostituzione di queste ultime è ammessa all'agevolazione del Super Bonus 110% quale intervento trainato, ovviamente al conseguimento di tutte le altre condizioni previste dalla normativa quali la presenza di un intervento trainante ed il superamento delle due classi energetiche dell'edificio. Faccia però particolare attenzione al fatto



Tra i chiarimenti sollecitati dai lettori l'applicazione del Superbonus 110% nei cosiddetti minicondomini

che le “chiusure oscuranti” possono consistere sia in un monoblocco, quando sono combinate con l'infisso, sia essere autonome, quando staccate dall'infisso. La sostituzione di “chiusure oscuranti” autonome, come sembra essere il suo caso, deve comportare il raggiungimento di specifici valori di resistenza termica di misura superiore a quelli della precedente installazione, al fine del conseguimento del risparmio energetico. Come sempre l'apporto di un professionista tecnico sarà chiarificatore e dirimente dell'agevolazione spettante nonché obbligatorio perché richiesto dalla normativa al fine dell'asseverazione tecnica da comunicare all'Enea.

Sono intestataria di un immobile composto da due unità immobiliari catastalmente separate, ma non funzionalmente indipendenti in quanto hanno in comune la caldaia,

l'impianto idrico e l'impianto elettrico. Dell'immobile fa parte anche un box auto di pertinenza. Chiedo se nel mio caso posso usufruire del Bonus 110% per la riqualificazione energetica che mi permetta il miglioramento di due classi mediante cappotto termico, sostituzione caldaia, sostituzione infissi e quanto altro necessario in base a valutazione termotecnica. In caso affermativo chiedo se il massimale è moltiplicato per tre unità immobiliari considerando il box di pertinenza o per le sole due unità immobiliari riferite agli appartamenti.

— LAURA VALLE

Gentile signora Laura, certamente può usufruire del Super Bonus 110% per i lavori da lei descritti nella domanda, previa valutazione termotecnica. Il suo edificio si configura come mini condominio di unico/mono proprietario per il quale è ammesso il Super Bonus 110%

fino al raggiungimento delle quattro unità residenziali; e le sue sono inferiori perché sono due. Con riguardo invece al conteggio del limite di spesa, che è determinato da un importo moltiplicato per il numero delle unità immobiliari, si considerano tutte le unità immobiliari dell'edificio accatastate separatamente ed indifferentemente dalla categoria catastale di box o appartamento. Quindi nel suo caso le unità da considerare e da moltiplicare per il singolo limite di spesa di ogni intervento sono tre: due appartamenti ed il box. Però faccia attenzione al fatto che tutte le unità immobiliari devono insistere sullo stesso sedime ovvero devono essere ricomprese nella sagoma dell'edificio, soprattutto i box, talvolta risultano staccati dal corpo dell'edificio. Le unità staccate dal corpo dell'edificio, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, si escludono dal conteggio del limite di spesa.

Bonus diversi Insieme si può



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buonasera, devo ristrutturare un appartamento e usufruirò del Bonus Ristrutturazione 50% per lavori. Avrei intenzione anche di utilizzare l'Ecobonus 50% per risparmio energetico per sostituire delle finestre, cambiare alcune persiane in legno molto malandate e sostituire la caldaia esistente con una a condensazione. Volevo sapere se questi Bonus fiscali si possono sommare. Ho anche letto del Bonus sicurezza e volevo utilizzarlo per installare un portone blindato. Qual è il tetto di spesa e in quale modo posso recuperare la quota in detrazione (in dichiarazione o possibilità di cedere il credito)?

— AMEDEO RICCI

Gentile signor Amedeo, le confermo che è possibile applicare contemporaneamente su ogni immobile, mantenendoli distinti, sia il Bonus Casa che agevola tutte le spese inerenti i lavori di recupero edilizio che l'Eco Bonus che agevola alcuni specifici interventi di riqualificazione energetica. Al suo appartamento per i lavori edili rientranti nel Bonus Casa le spetterà una detrazione del 50% fino al limite massimo di spesa di euro 96.000. A cui aggiungere la detrazione dell'Eco Bonus

pari al 50% sia per la sostituzione degli infissi comprensivi delle persiane, fino ad un limite di detrazione massima di euro 60.000, sia per la sostituzione della caldaia esistente con una nuova a condensazione fino ad un limite di detrazione massima di 30.000 euro. Tenga presente che la misura della detrazione per quest'ultimo intervento può arrivare al 65% se contestualmente alla caldaia vengono installati sistemi di termoregolazione evoluti. Gli interventi di Eco Bonus devono sempre rispettare specifici requisiti tecnici da verificare con il professionista che provvederà alla comunicazione, obbligatoria, dei dati all'Enea. Tra i compiti del tecnico, recentemente è stato previsto anche quello relativo al confronto degli importi di spesa con i costi riportati nella tabella del MITE, che non possono essere superati. In ultimo con riguardo agli interventi legati all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi, tra i quali rientra l'installazione del portone blindato, le confermo che la detrazione è del 50% ma la misura non gode di un autonomo plafond di spesa essendo ricompresa nel Bonus Casa e nel suo limite massimo di 96.000 euro. È possibile optare facoltativamente per la detrazione o per la cessione del credito d'imposta sia per il Bonus Casa che per l'Eco Bonus, ad eccezione della sostituzione del portone blindato per il quale è ammessa la sola detrazione.



Ammissa la cessione del credito sia per Bonus Casa che per Ecobonus