

# **RASSEGNA STAMPA**

**16 - 29 Gennaio 2023**

# Il credito fiscale per il box Attenzione ai pagamenti

## Superbonus e nuovi infissi

**I quesiti dei lettori.** L'incentivo interessa il solo garage pertinenziale. Per godere della detrazione del 50%, è necessario il bonifico parlante

Prosegue il servizio offerto ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa e ai Bonus edilizi. All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) tutti possono continuare a inviare le proprie domande. Ogni sabato pubblicheremo le risposte fornite dal Dottor Antonio Moglia, responsabile del settore Economico e Tributario di Ance Como.

Buongiorno, in sede di acquisto di un immobile residenziale, ristrutturato a nuovo, con box auto, è possibile maturare il credito fiscale del 50% ovviamente per il solo box. Come mi devo comportare in sede di atto notarile?

...LUCA

Gentile signor Luca, come noto il Bonus Casa vale oltre che per la costruzione dei box pertinenziali all'abitazione anche per gli acquisti degli stessi. Acquisti che possono essere anche contemporanei di casa e box con unico atto notarile. Per questi la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del solo box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato dall'impresa costruttrice. Bisogna prestare particolare attenzione ai pagamenti che seguono regole specifiche e particolari. I pagamenti relativamente all'acquisto del box devono essere effettuati sempre con bonifico parlante. Inoltre deve sempre sussistere la condizione del vincolo di pertinenza del box all'abitazione, presupposto che condiziona le tempistiche dei pagamenti che devono rispettare precise modalità cronologiche di effettuazione. Ed esattamente nel caso, davvero preferibile, in cui il pagamento venga effettuato in un'unica soluzione in sede notarile, questo deve essere effettuato



Il Superbonus è rivolto solo agli edifici in cui è presente una caldaia

preliminarmente all'atto ovvero nello stesso giorno ma in orario antecedente alla stipula notarile. Nel caso invece in cui siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che sia stato stipulato un compromesso di vendita che sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione e che dal compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenza tra abitazione e box.

Gentile dottor Moglia, nella mia abitazione in campagna come riscaldamento è presente solo una stufa a legna e un camino. Possono essere classificati come impianti e se sì anche la mia casa può almeno sulla carta beneficiare del Superbonus?

...MARISA

Gentile signora Marisa, le ricordo che per la fruizione del

documentazione fotografica che, preferibilmente, potrebbe essere allegata all'asseverazione di un tecnico professionista. Le ricordo infine che queste condizioni sull'impianto valgono anche per usufruire dell'Eco Bonus ma invece non necessitano per l'applicazione del Bonus Casa. Pertanto quest'ultima detrazione, del 50% fino al 2024, potrà sempre essere utilizzata per i lavori di riqualificazione della sua casa di campagna.

Buongiorno, un libero professionista in regime forfettario, che effettua quest'anno interventi di riqualificazione agevolati e intende cedere il Bonus (detrazione del 50% per lavori di manutenzione straordinaria) a chi materialmente ha finanziato la spesa, può farlo?

...MARCO RIMOLDI

Gentile signor Marco, le rispondo affermativamente perché tutti i soggetti titolari di un reddito imponibile (fondario, di lavoro, di pensione, d'impresa e di lavoro autonomo) possono usufruire del Bonus per i lavori sugli immobili. E ne possono usufruire sia compensandosi direttamente con le imposte nella propria Dichiarazione dei Redditi sia cedendolo ad altri soggetti terzi o allo stesso fornitore delle prestazioni che applica il cd. sconto in fattura. Capirà che il meccanismo della cessione della detrazione è quello conveniente, anzi l'unico ipotizzabile, per i soggetti che pur titolari di reddito non hanno imposte da versare su cui recuperare il beneficio fiscale. Essendo quest'ultimo anche il caso del libero professionista inquadrato nel regime forfettario che ha l'impossibilità di compensare la detrazione; la soluzione della cessione del credito a soggetti terzi è percorribile ed assolutamente caldeggiabile.



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

diversi. La detrazione è del 50% fino ad un limite di spesa di 96.000 euro e in relazione alla sua facile applicazione risulta la soluzione più facilmente applicabile anche al suo caso.

### Dopo il cappotto le persiane

Buongiorno, le sottopongo un tema su cui ho avuto indicazioni di diverso tipo: anche le spese per la sostituzione delle persiane in seguito a realizzazione di cappotto e sostituzione di infissi rientrano nelle spese detraibili?

...ANTONELLA RIVADOSSI

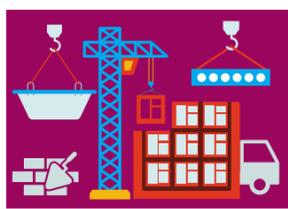
Gentile signora Antonella, la sostituzione delle persiane che si attua dopo la realizzazione di altri interventi edilizi, già rientrati in un Bonus (Superbonus, Eco Bonus o Bonus Casa), può risultare agevolata. È però necessario distinguere le tipologie dell'incentivo. Per i lavori del Super Bonus è possibile agevolare anche la sostituzione delle persiane, quali elemento oscurante, se rispondenti a particolari requisiti tecnici e se l'intervento è realizzato contestualmente a tutti gli altri interventi ma non successivamente. Per i lavori di Eco Bonus è possibile agevolare con la detrazione del 50% anche la sostituzione delle persiane, in un momento successivo ma sempre rispettando specifici requisiti tecnici di isolamento. Infine è senza vincoli di tempo e di caratteristiche tecniche la sostituzione delle persiane con il Bonus Casa per il quale l'unica prescrizione è che l'intervento si prefiguri come manutenzione straordinaria, quindi come intervento di nuova installazione o di sostituzione con altra avente sagoma, materiali o colori

### Le diverse tecniche per l'isolamento

Buonasera, abito in un condominio in cui ci è stata esclusa la possibilità di un intervento di isolamento termico dell'involucro con le metodiche tradizionali. Ora ho visto in un servizio alla televisione che esistono alternative altrettanto efficaci (e meno costose), ma le chiedo posso usufruire del Bonus per realizzare un cappotto termico per le pareti interne del mio appartamento?

...MARISTELLA LEMBO

Gentile signora Maristella, le rispondo affermativamente perché i bonus di riqualificazione energetica (Super Bonus ed Eco Bonus) agevolano l'intervento di isolamento delle pareti orizzontali e verticali costituenti l'involucro dell'edificio, indipendentemente dalla tecnica realizzativa adottata. Infatti si possono isolare le pareti sia dall'esterno dell'edificio, sia dall'interno dell'edificio ma anche intervenendo negli spazi dell'intercapedini dentro le stesse pareti. Capirà che la scelta della tecnologia da utilizzare deve essere valutata con l'ausilio di un tecnico professionista abilitato che valuterà i consueti vantaggi e svantaggi che ogni intervento comporta, concordando per la migliore soluzione applicabile al singolo caso specifico. L'intervento del tecnico è importante ed indispensabile anche per la valutazione dei requisiti tecnici imprescindibili di trasmittanza previsti per ogni specifico Bonus.



Contro le emissioni

*Edifici, le prestazioni energetiche  
Domani il voto in Europa*

Prosegue il percorso europeo verso la trasformazione degli obiettivi climatici in legislazione. La Commissione energia del parlamento europeo voterà domani la direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici (Epb), che dovrebbe

avere il via libero definitivo nel mese di marzo. La misura si inserisce fra quelle che puntano a ridurre le emissioni di almeno il 55% entro il 2030 nell'ambito del pacchetto europeo "Pronti per il 55%". L'obiettivo ultimo è quello di

raggiungere emissioni zero entro il 2050 con una tabella di marcia per la direttiva che ad oggi prevede per gli edifici privati il raggiungimento della classe E entro il 2030 (termine considerato impossibile dal settore dell'edilizia) e la classe D entro il 2033. M. DEL.

# «IMPRESE A RISCHIO MANCA LIQUIDITÀ»

Marco Zandonà è il responsabile fiscale di Ance: «Insieme alle banche abbiamo fatto una proposta al Governo che risolverebbe il problema»

MARIA G. DELLA VECCHIA

«Le imprese edili con i cassetti fiscali pieni di crediti che le banche non acquisiscono sono in posizione di grande debolezza e vulnerabilità visto che nel frattempo hanno concesso sconti in fattura, comprato materiali e pagati stipendi, ritrovandosi senza flusso di cassa. Servono nuovi interventi normativi - afferma Marco Zandonà, responsabile delle politiche fiscali di Ance nazionale - per dare stabilità ai bonus e rendere il credito recuperabile sempre con le banche».

L'attenzione dei costruttori edili va ora anche alla legislazione sugli obiettivi climatici che riguardano il settore edile e alla nuova direttiva Epb, in via di approvazione, che riguarda le prestazioni energetiche degli edifici, nel quadro di "Fit for 55", per raggiungere il taglio del 55% di emissioni entro il 2030. Il tema incrocia la necessità di bonus stabili come strumento per permettere a un Paese come l'Italia, in cui prevalgono gli edifici in classe G, di far fronte ai nuovi obiettivi comunitari.

Com'è oggi fra le vostre imprese la situazione della cessione dei crediti alle banche?

Ci sono cinque miliardi di crediti incagliati per lavori eseguiti o in corso di esecuzione, per i quali è stato applicato ai committenti dalle imprese lo



Marco Zandonà, responsabile delle politiche fiscali di Ance

sconto in fattura. Sono stati fatti interventi normativi e del Governo che segnano un passo avanti con l'aggiunta di un passaggio in più, il quinto, nella cessione del credito, con la possibilità per le banche di fare la quinta cessione ai propri correntisti dotati di partita Iva cosa utile per ampliare il plafond a disposizione delle banche. Inoltre i crediti ceduti entro il 31 ottobre 2022 possono essere recuperati in 10 anni anziché in quattro, così da avere una maggiore capacità di recupero. Perché detraendoli in dieci anni si libera, per ogni anno, una maggior capienza fiscale.

Ma tutto ciò, previsto del decreto Aiuti quater, non basta?

No, non basta per imprese

che hanno pagato i fornitori, che devono ancora pagare o hanno pagato i dipendenti. Cinque miliardi di crediti incagliati e lavori non ultimati mettono l'impresa in una posizione distorta. Da un lato i condomini dicono all'impresa di terminare i lavori, dall'altra le banche non comprano all'impresa il credito che si è creato dopo che ha effettuato lo sconto in fattura.

Cosa propone Ance al Governo?

Il Governo ci ha messo buona volontà, noi abbiamo proposto un'alternativa che risolverebbe il problema: si tratta della proposta Abi-Ance per la possibilità di utilizzare, da parte delle banche, parte dei debiti fiscali, l'1%, raccolti con gli F24 in compensazione con i crediti

ceduti dalle imprese. La proposta in legge di Bilancio non è passata, ma resta valida per prossimi Tavoli col Governo. Sulla questione si pronuncerà Eurostat in aprile, vedremo: se si riconoscerà che ciò non crea ulteriore debito pubblico la norma sull'F24 potrebbe passare.

Intanto le aziende devono vedersela con la crisi di liquidità.

Sì, di fatto il problema persiste. La mancanza di liquidità incide su flussi di cassa e costi dei materiali. Il nuovo Codice delle crisi di impresa prevede che quando l'impresa non riesce a pagare i debiti in rapporto ai flussi di cassa sui 12 mesi subentra una crisi e si avviano le cosiddette procedure di insolvenza. Il lavoro c'è ma non c'è flusso di cassa: è un cerchio diabolico, serve un nuovo intervento normativo.

Nel frattempo che succede?

Nel frattempo confidiamo in un Tavolo per decidere il futuro dei bonus a cui dare stabilità. Il successo del Superbonus non sta tanto nell'aliquota quanto nella possibilità di fare lo sconto in fattura. A parte le norme in vigore, con la riduzione del Superbonus 110% ora al 90%, poi al 70% e infine al 65% nel 2025, incombe la direttiva europea sul risparmio energetico, che prevede il passaggio minimo degli edifici alla classe E entro il 2030 e alla classe D entro il 2033 sull'intero patrimonio immobiliare. È evidente che

## I numeri del Superbonus

RAPPORTO TRA LAVORI REALIZZATI E INVESTIMENTI AMMESSI A DETRAZIONE (CUMULATI)



Fonte: Elaborazione Ance su dati Monitoraggio Enea-MASE



«I bilanci aziendali fanno i conti anche con i rincari dei materiali»



«C'è lavoro, ma i problemi finanziari ingessano l'attività»

per far fronte a tutto ciò serve una nuova politica, con incentivi stabili e strutturali mantenuti in almeno 10 anni per consentire le tappe del 2030 e del 2033, con l'obiettivo finale di consumi quasi a zero per il 2050. I singoli Stati recepiranno la direttiva con una certa autonomia, ma l'obiettivo è quello indicato.

Teme gli effetti delle sanzioni e della perdita del valore degli immobili per chi non si adegua?

Sul tema circola un certo terrorismo che impressiona il mercato. Per una situazione come quella italiana servono tempi più lunghi e sostegni pubblici strutturali per rag-

# «Legare i nuovi incentivi alle norme Ue sull'energia»

Costruttori

Sergio Piazza, presidente di Ance Lecco e Sondrio guarda ai prossimi anni e alle proposte europee

«Il Superbonus ha dato risultati straordinari per la nostra edilizia, ma ora bisogna sbloccare al più presto i crediti fiscali incagliati relativi ai cantieri già avviati», lo afferma il presidente di Ance Lecco

e Sondrio, Sergio Piazza, che si dice «preoccupato per la liquidità di tante aziende».

Per Piazza «va bene che dal 110% per il Superbonus si sia scesi al 90%, perché non trovo giusto che lo Stato paghi tutto», ma ora quel che conta è rimettere in circolo il meccanismo della cessione del credito, il vero fattore che ha reso il Superbonus un volano straordinario per l'economia e l'occupazione del settore. In totale,

da quando è nato nel maggio 2020 il Superbonus ha prodotto quasi 360mila interventi per un investimento complessivo di 62,5 miliardi.

Ora per i costruttori di Lecco e Sondrio un'altra preoccupazione arriva dalla prima scadenza prevista dalla normativa europea sulle prestazioni energetiche degli edifici, con una prima tappa prevista nel 2030 considerata troppo stretta per includere burocr-

zia e apertura dei cantieri. «Una follia anche in senso economico soprattutto per l'Italia - afferma Piazza -, dove quasi tutto il patrimonio edilizio è in possesso di privati, a differenza ad esempio di Francia e Germania dove i proprietari sono spesso Fondi immobiliari. Una soluzione è quella di non arrivare ad abrogare il Superbonus 90% e di legarlo alla nuova normativa europea, ma con una scadenza più lunga. Ma è evidente - sottolinea il presidente di Ance - che per farlo serve avere dati certi sul patrimonio immobiliare da adeguare e quindi sui costi, dati certi sull'impegno economico necessario».

Uno scenario di ristrutturazione



Sergio Piazza, Ance

zioni obbligatorie, dietro sanzioni ancora da definire per chi non si adegua, che si inserisce in un momento di difficoltà per l'intero comparto immobiliare che anche nel Leccese «è piuttosto fermo, con poche eccezioni rispetto alle diverse zone. I prezzi dei materiali da costruzione ora si sono abbastanza stabilizzati, ma rimane l'incertezza - conclude Sergio Piazza - su come andranno i tassi di interesse. Oggi il costo dei mutui risulta sensibilmente aumentato e chi aveva idea di comprare casa, adesso preferisce aspettare, anche se la prospettiva annunciata è quella di nuovi aumenti sui finanziamenti».

M. Del.

5

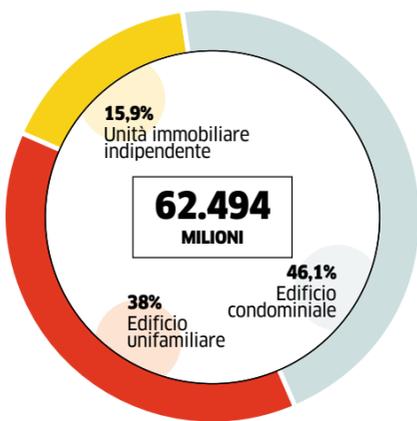
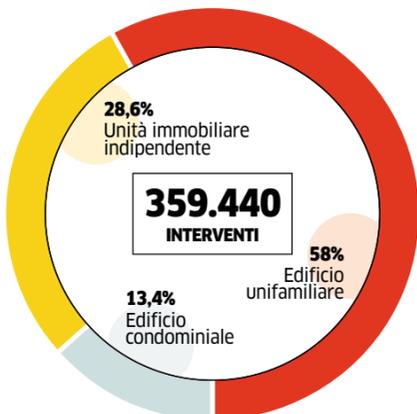


**Crediti incagliati, somma raddoppiata in un anno**

Ammonta a 5 miliardi di euro il valore dei crediti incagliati nei cassetti fiscali delle imprese edili, una cifra raddoppiata rispetto alla primavera del 2021. Sono crediti di imposta che 50mila aziende (dato Cna) hanno ricevuto dai committenti in cambio dello sconto in fattura e che non riescono a monetizzare

**INTERVENTI\* PER TIPOLOGIA DI EDIFICIO**  
COMPOSIZIONE %

\*Interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 dicembre 2022



Withub

# «Un'emergenza di sistema servono misure risolutive»

**Il settore.** Federica Colombini (Anaepa): «Gli interventi finora adottati non sono sufficienti a risolvere il problema che grava su tante aziende»

LECCO

«Il posizionamento dei crediti fiscali rispetto alla cessione alle banche e il problema dei tempi di consegna e dei costi dei materiali sono oggi le principali criticità per le nostre imprese edili», afferma Federica Colombini, responsabile progetti tecnologici innovativi e relazioni internazionali di Anaepa-Confartigianato Imprese nazionale.

Se su tempi di consegna e costi di materiali «sembra di vedere un po' di luce», sui crediti incagliati a causa del blocco della cessione alle banche è notte fonda.

**Introduzione**

Il decreto Aiuti Quater ha introdotto nuove agevolazioni: ha portato a cinque i passaggi di cessione dei crediti per i bonus edilizi e per le imprese edili con problemi di liquidità ha introdotto un prestito ponte garantito da Sace, ma «di fatto non risolve il problema - sottolinea Colombini -. Le sigle di settore hanno manifestato l'insufficienza di questa misura, che potrebbe sbloccare qualche situazione ma non può risolvere la massa dei crediti incagliati», stimata in cinque miliardi di euro.

L'altro aspetto che non lascia tranquille le piccole imprese dell'edilizia artigiana riguarda la nuova restrizione introdotta per il Superbonus destinato alle case unifamiliari, che prosegue fino a fine anno ma solo se c'è un reddito



Federica Colombini, responsabile progetti tecnologici di Anaepa

Isee non superiore ai 15mila euro, una soglia, aggiunge Colombini «che in genere non collima con la proprietà di un immobile unifamiliare. Ci sono vincoli e scadenze definiti ora, ma che si riferiscono a posizioni aperte ad esempio in novembre e lavori in parte già strutturati. Un altro problema - continua Colombini - sta nella difficoltà di operare in un contesto di tempistiche che viaggiano a pacchetti di tre mesi, del tutto insufficienti per costituire un cantiere e tutto ciò che comporta un'organizzazione di lavoro complessa».

Se sul fronte più politico

l'associazione è impegnata nella discussione col Governo, sulle sorti del Superbonus, l'operatività interna di Anaepa è ingaggiata su più fronti per aiutare nell'emergenza le imprese, ma si lavora anche su un cambiamento di visione rispetto all'utilizzo del Superbonus, il quale «ha fatto molto gola per l'opportunità che ha offerto, ma non andava fuorviato. Con le nostre imprese stiamo lavorando anche sull'utenza - spiega Colombini -, visto che veniamo da un periodo in cui si era radicata l'idea che, pur non avendo particolare bisogno di ristrutturare casa, comun-

que era meglio farlo perché paga tutto lo Stato. Ciò ha drogato il mercato e ha distorto tempi e modi di distribuzione e materiali da costruzione. Serve tornare all'origine e procedere dove c'è un'esigenza di ristrutturazione, motivata dalla seria diagnosi di un esperto. In tal senso è preziosa la nostra collaborazione con gli Ordini professionali». Sul resto ci sono comunque ancora per un paio di anni l'ecobonus, il bonus ristrutturazioni e quelli sui mobili e sui giardini.

**Rieducazione**

Rieducazione della committenza a parte, che include la distribuzione sui territori di guide per cittadini e imprese con schemi di detrazioni, Anaepa sta preparando anche nuovi sostegni ipotizzando di gestire le pratiche sui bonus creando matching fra imprese ponendo le associazioni territoriali come garante fra chi ha bisogno di riposizionare il credito d'imposta e chi lo può assumere, sempre operando nell'ambito di imprese iscritte, quindi ben conosciute dall'associazione: «Dopo attenta valutazione delle informazioni seguiamo l'intera pratica. È un meccanismo complesso - afferma Colombini - che comporta una responsabilità grande. Ma dove si lavora in correttezza e serietà per aiutare le imprese non c'è nulla da temere». **M. Del.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

giungere gli obiettivi indicati. Nel nostro Paese oltre due terzi degli edifici sono stati costruiti quando non c'erano norme sul risparmio energetico, ma con strumenti di incentivazione fiscale e con mutui agevolati si potrà rendere efficiente il patrimonio edilizio nazionale con continuità.

**Si riuscirà a controllare le frodi?**

Al netto delle vere frodi per casi di false fatturazioni sul bonus facciate, una certa parte di irregolarità è stata anche dovuta alla fretta di rispettare le scadenze per l'utilizzo dei bonus. Gli strumenti di controllo per evitare le frodi ci sono ora serve dare sicurezza di continuità al-

le imprese. La Soa è uno strumento per garantire la solidità dell'impresa qualificata, anche se ad oggi mancano chiarimenti su quale categoria di Soa un'azienda debba utilizzare, a seconda della tipologia e dell'ammontare dei lavori. Dall'1 gennaio di quest'anno la Soa è necessaria ai fini delle agevolazioni fiscali su Superbonus e bonus edilizi. Certo, ci sono categorie che chiedono un rinvio della Soa dicendo che è uno strumento dedicato ad imprese qualificate, mentre non ci sono certificazioni per le imprese che lavorano per il privato. Quindi allora usiamo quella che c'è per i lavori pubblici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# «Cessioni dei crediti bloccate Le piccole ditte in difficoltà»

**Timori**

L'allarme di Davide Riva presidente degli edili in Confartigianato Lecco sul futuro di tante realtà

«Ci sono nostre imprese arrivate al limite della possibilità di continuare l'attività e ciò a causa delle cessioni di credito per Superbonus ferme nei cassetti fiscali. Sentiamo dire che Banca Intesa ri-

partirà con le cessioni e che così faranno anche le Poste, ma è tutto bloccato».

Davide Riva, presidente degli edili di Confartigianato Imprese Lecco, parla di una fase difficile che tiene in scacco le piccole imprese della filiera delle costruzioni alle prese con problemi di liquidità e conta sul risultato che l'associazione nazionale otterrà dal tavolo in corso con il Governo. «Confartigianato nazionale sta lavo-

rando sulla questione, non con la protesta bensì con la negoziazione. Vogliamo riaprire le cessioni dei crediti. Prima di Natale - afferma Riva - insieme ad Ance e a Cna siamo riusciti a convincere il Governo a posticipare a fine marzo la chiusura dei lavori per le case unifamiliari, ora bisogna sbloccare i crediti. Tanti miei colleghi che negli ultimi tempi hanno applicato lo sconto in fattura si ritrovano col cliente

rimborsato, il cassetto fiscale pieno e che non svuotano perché gli importi vanno oltre le loro capacità fiscali, così sono senza liquidità per lavorare. Sono tante le realtà di sette-otto addetti in queste condizioni».

Oggi senza certezza di poter cedere il credito i privati non avviano altri lavori. Le imprese più grandi e con possibilità finanziarie possono permettersi di incamerare lo sconto in fattura e avviare i cantieri, «ma io che rappresento le realtà piccole del settore - aggiunge Riva - so per certo che fra noi su questo non si sta più lavorando. La nuova normativa prevede per l'accesso al Superbonus 90% fino a fine 2023



Davide Riva

serva un Isee non oltre i 15mila euro e mi chiedo come possa fare chi ha un Isee così basso ad avviare i lavori senza certezza sulla cessione del credito».

Riva si dice comunque convinto che «l'ondata del Superbonus si finisca e che il futuro sarà lavorare sugli altri bonus per il settore, dagli ecobonus ai bonus ristrutturazioni, a quelli per i mobili e per il verde, come ora sta facendo la sua azienda. In azienda - conclude - abbiamo terminato i lavori dell'anno scorso col Superbonus 110 e quest'anno abbiamo ripreso la nostra attività di sempre, quella delle ristrutturazioni con i bonus al 50% e al 65%, che restano in vigore per quest'anno e per il 2024». **M. Del.**

# Como

## Tangenziale: «Non serve solo a Como»

**La polemica.** Gloria Bianchi, Tavolo della competitività: «Rafforza i percorsi est-ovest che oggi mancano «Non capita spesso un'unanimità tanto ampia per chiedere che un'opera vada finalmente in porto»

**SERGIO BACCILIERI**

«Per noi la tangenziale riveste un livello d'interesse di carattere nazionale. È un rafforzamento dei percorsi da est a ovest che oggi mancano. Ecco perché tutte le categorie sono impegnate in maniera unita, in tutto il territorio lariano di Como e Lecco. Non è usuale trovare un'unanimità tanto allargata per chiedere che un'opera vada finalmente in porto».

**Gloria Bianchi**, presidente del Tavolo della competitività, aggiunge una voce autorevole a quanti stanno chiedendo di realizzare il secondo lotto della tangenziale comasca. Il suo è l'appello di tutti quei soggetti che fanno parte della "cabina di regia" che, sotto l'egida della Camera di commercio, riunisce le forze politiche, produttive, istituzionali e le voci della società civile, identificando i bisogni più impellenti del territorio per definire gli interventi.



Gloria Bianchi

milioni di euro, ma risale a 15 anni fa. Le stime non sono più attuali. Una seconda bozza, portata avanti dalla fine del 2021 e che prevede il passaggio a sud del lago di Montorfano senza più gallerie, vale 674 milioni di euro. C'è stato un primo passaggio informale per raccogliere il benessere dei Comuni interessati e delle associazioni di categoria. La Regione intende chiedere ad Anas di inserire l'opera tra quelle da mandare in cantiere entro due anni. Ma i costi, spiega il sottosegretario regionale **Fabrizio Turba**, «bisogna contestualizzare, occorre fare un aggiornamento con Anas».

**Nuove cifre**

Perché sono tutti calcoli fatti prima della tempesta economica e dunque le cifre ora sono molto diverse. Secondo l'associazione dei costruttori Ance in media nel 2022 crisi energetica e materie prime hanno fatto

salire del 35% i costi dei cantieri. Per la tangenziale di Como vuol dire sfiorare il miliardo di euro.

«Il secondo progetto per il completamento della tangenziale è stato condiviso durante due passaggi - spiega ancora Gloria Bianchi - con un tracciato meno impattante per il territorio e costi minori. Costi che però sono stati stimati prima della recente tempesta economica. Oggi è tutto diverso. Diciamo che l'opera è economicamente significativa per la Regione e ha invece altre proporzioni per lo Stato. Bisogna tenere accese le luci sul progetto, fare in modo che l'argomento tangenziale resti in agenda».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una veduta aerea del primo lotto della tangenziale di Como, con il tracciato interrotto

### Gaffuri: «Basta frottole Cosa è stato fatto davvero?»

Siamo alla vigilia delle elezioni regionali, è di nuovo tempo di promesse sulla tangenziale di Como?

«Ma basta con le promesse - dice **Alberto Gaffuri**, oggi candidato di Italia Viva ed ex sindaco di Albese, promotore di raccolte firme e ordini del giorno nei Comuni del Comasco anche per chiedere che la tangenziale fosse gratuita - Basta con le frottole da cam-

pagna elettorale, ne abbiamo sentite troppe. Occorre invece chiedersi cosa i rappresentanti politici regionali e nazionali di ogni colore abbiano davvero fatto in questi ultimi cinque anni e durante i precedenti mandati. Perché mancano passi e atti formali. Il progetto esiste, ma i costi sono da aggiornare. Bene, la Regione, che rappresenta anche Como, trovi le risorse o batta i pugni



Alberto Gaffuri

sul tavolo con lo Stato. Non basta dire che tocca ad Anas». Le nuove escavazioni dovevano abbattere i costi, la Regione prometteva di togliere il pedaggio, anche Pedemontana doveva fare la sua parte. «Infatti, sono anni di promesse che i comaschi ricordano bene - dice Gaffuri - l'opera è incompiuta ed esistono delle responsabilità. Abbiamo raccolto più di 20 mila firme coinvolgendo una cinquantina di amministrazioni locali. Sono passati otto anni dall'inaugurazione del primo lotto e di fatto nulla è cambiato».

S.Bac.

## Intanto i prezzi lievitano Oggi costerebbe un miliardo

**Lastima**

Molteni (Ance): «L'aumento medio è del 30%, con oscillazioni fra il 20 e il 40 in base al tipo di lavoro»

Difficile dire di quanto, ma di sicuro oggi la tangenziale di Como costerebbe di più.

Secondo i costruttori di Ance i costi di cantieri e opere nel 2022 sono aumentati in media del 35% rispetto all'anno prece-

dente, colpa della crisi economica e dell'aumento delle materie prime e dell'energia.

«Gli aumenti più significativi sono registrati a partire da due anni fa - spiega **Francesco Molteni**, presidente di Ance Como - quindi tutti quei progetti nati prima necessitano di una rivalutazione dei costi. Sono ancor meno attuali opere immaginate più di dieci anni fa. Dipende comunque dal tipo di intervento, non si può dire con precisio-

ne a priori. Ci sono cantieri che sono aumentati più o meno a seconda del tipo di lavorazioni. Il 35% indicato dalla nostra associazione è una media, i conti possono oscillare al ribasso, al 20%, come pure al rialzo, al 40%». Sicuramente non bisogna guardare al ribasso.

«Il tema è generale, non vale solo per la tangenziale, ma anche per le opere minori - dice ancora Molteni - come per i progetti del Pnrr ante aumento in-



L'ingresso della Pedemontana

flazionistico. Serve un meccanismo di revisione dei prezzi in fase di esecuzione. Per tutelare le imprese e le stazioni appaltanti, evitare contenziosi o arrivare alla non aggiudicazione».

Anche la Provincia, dovendo ricalcolare le stime, dovrà accantonare qualche progetto. «Date cento opere, alla luce degli incrementi arriveremo a fare novanta interventi - spiega **Bruno Tarantola**, ingegnere e storico dirigente alle Infrastrutture dell'ente - nei lavori stradali il problema dell'aumento dei costi è maggiore perché materiali come il bitume hanno prezzi molto fluttuanti. Sicuramente anche i costi della tangenziale di Como vanno rivisti, con ogni probabilità oltre il miliardo».

PARTI SOCIALI

## **Lavoratori edili, firmato l'accordo: rinnovato il contratto integrativo della provincia di Como**

*Il rinnovo prevede, per la parte economica, l'aumento dell'indennità di mensa e del concorso pasto nonché il riconoscimento di un importo lordo "una tantum" a titolo di arretrato contrattuale*



# Contratto per il settore edile a Como Integrativo in busta a 4.650 lavoratori

**L'accordo.** Svolta dopo una lunga trattativa: una tantum di 100 o 200 euro, buono pasto a 9 euro. Verrà erogato un premio variabile con quattro parametri legati all'andamento del settore

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

È stato sottoscritto l'accordo di rinnovo del contratto dell'edilizia per la provincia di Como. A partire da questo mese è previsto un riconoscimento integrativo a tutti i lavoratori edili: ne beneficeranno i 4.650 operai del settore che lavorano nelle 1.071 ditte edili di Como.

Il rinnovo del contratto per il settore edile della provincia di Como prevede il riconoscimento di "una tantum" a titolo di arretrato contrattuale di 200 euro per i lavoratori in forza a luglio 2022 e a dicembre 2022. La cifra sarà erogata in due rate a febbraio e a marzo 2023. Invece è di 100 euro per i lavoratori in forza a settembre e a dicembre 2022. Il buono pasto ha raggiunto i 9 euro (era di 8 euro) e in alternativa l'indennità sostitutiva di mensa passa da 7 a 7,70 euro. L'elemento variabile della retribuzione, la vera novità, cambia in base all'andamento dei parametri: numero dei lavoratori, montesalari, ore e numero di imprese iscritte in Cassa Edile.

## Le parti sociali

Le parti sociali del settore che hanno raggiunto l'intesa sono le associazioni datoriali, Ance Como, Confartigianato Como, Cna del Lario e della Brianza e C.A.S.A. Artigiani di Como, insieme alle organizzazioni dei lavoratori firma-

tarie dei contratti edili nazionali: FeNEALUIL Alta Lombardia, Filca Cisl dei Laghi e Fillea Cgil di Como per la quale il referente Luca Vaccaro esprime, a nome di tutte le sigle sindacali, grande soddisfazione: «abbiamo conseguito questo risultato dopo una trattativa molto lunga. Nel 2014 era stato firmato un accordo ponte e da allora la contrattazione di secondo livello demandata all'ambito provinciale aveva subito un frenata – spiega – finalmente siamo arrivati a un accordo in una fase in cui il settore è in forte espansione anche sul nostro territorio. La grande novità è l'inserimento dell'EVR mensile – continua – un elemento variabile della retribuzione basato su quattro parametri collegati proprio all'andamento del settore. Significa che se le ore di lavoro dovessero aumentare, oggi sono a quota 614.153, o se aumentassero le imprese sul territorio o ancora se il numero dei lavoratori dovesse crescere, tutti segnali di buona salute del settore, si avranno anche dei benefici salariali».

È stata introdotta la disciplina dell'elemento variabile della retribuzione prevista dai contratti collettivi nazionali di lavoro. L'istituto, concordato in sede territoriale come premio variabile che tiene conto dell'andamento congiunturale del settore, sarà correlato ai risultati conseguiti in termini di produttività, qualità e competi-

tività nel territorio della provincia di Como.

Se la ponderazione dei parametri definiti fosse positiva, l'accordo da sottoscrivere entro la fine del mese di febbraio 2023 determinerà il riconoscimento dell'EVR mensile per tutti i lavoratori a cui è applicato il Contratto Integrativo di Como.

## I contenuti

Inoltre il rinnovo prevede, per la parte economica, l'aumento dell'indennità di mensa e del concorso pasto oltre al riconoscimento di un importo lordo "una tantum" a titolo di arretrato contrattuale. Mentre, a livello normativo si prevede la sostituzione dell'attuale indennità di trasferta in cifra fissa con l'indennità di trasporto.

«Si tratta di una contrattazione che non solo risponde alle necessità delle aziende e dei lavoratori ma che riesce a valorizzare il virtuosismo di un settore trainante come quello delle costruzioni» secondo la nota diffusa da Ance Como che prosegue «a tal fine le parti si sono confrontate sul ruolo e sul futuro del sistema bilaterale nell'ottica di sviluppare i servizi già resi con una particolare attenzione ai temi della sicurezza e del mercato del lavoro. A questi temi si sommano gli obiettivi di legalità, regolarità e formazione che restano anch'essi centrali».



Sono un migliaio le imprese edili in provincia di Como

L'INTESA

## Lavoratori edili, rinnovato il contratto territoriale di settore

*Da gennaio 2023 previsto il riconoscimento a tutti i lavoratori edili dell'aumento derivante dalla sottoscrizione dell'accordo di rinnovo del contratto integrativo della Provincia di Como*



<https://www.ciaocomo.it/2023/01/25/lavoratori-edili-rinnovato-il-contratto-territoriale-di-settore/248103/>

# Como

## Case più "green" Sono oltre 60mila quelle da restaurare

**La novità.** In discussione direttiva dell'Unione europea che punta a ridurre il numero degli edifici "energivori" In provincia di Como si tratta del 71,8% delle abitazioni

**SERGIO BACCILIERI**

Entro il 2030, per favorire l'obiettivo di ridurre le emissioni, tutte le case dovranno essere almeno in classe energetica E, ed entro il 2033 almeno in classe D. Questo vuol dire che a Como il 71% degli immobili nei prossimi dieci anni dovrà essere ristrutturato.

Tutto nasce da una direttiva dell'Unione Europea da ieri in discussione al Parlamento di Strasburgo, che mira all'eliminazione delle case più energivore.

**Tutti i dati del "Cened"**

Secondo il dispositivo entro il 2030 gli immobili in classe energetica F o G dovranno essere ristrutturati per portarli almeno in classe E. Entro il 2033,

**Le case in classe A sono pari al 9,5%, quelle in classe A4 soltanto il 2,4%**

**Dalla classifica sfuggono gli edifici troppo vecchi per avere una certificazione**

poi, ci dovranno essere solo abitazioni che siano almeno in classe D. Questi sono i primi due step per avere entro il 2050 solo edifici a emissione zero.

Alla luce di queste nuove possibili norme il patrimonio abitativo della nostra provincia ha però la necessità di una immensa riqualificazione. Infatti secondo Cened (l'ente per le certificazioni energetiche degli edifici) il 71,8% degli edifici presenti nel Comasco appartengono alle classi G, F ed E. Hanno quindi un'efficienza energetica insufficiente alla rivoluzione imposta a livello europeo. In termini assoluti sono 60.890 le case interessate. Più precisamente gli edifici censiti in classe energetica G, dunque le case più bisognose di interventi, pesano per il 38% sul totale del patrimonio immobiliare comasco. La classe F per il 19% e la classe E per il 13%.

Occorre precisare che nei dati di Cened non figura una fetta, con ogni probabilità ragguardevole, di immobili che non hanno affatto una certificazione energetica. Perché troppo vecchi o magari perché storici o abbandonati.

E così le case in classe A a Como sono solo una ristretta minoranza, pari al 9,5%. Peraltro gli edifici in classe A4 sono mosche bianche, il 2,4% del totale. Detto che la classe A4 è la classe più elevata prevista dalle legge,

riconoscibile solo se l'immobile è costruito secondo regole di bioedilizia, se in sostanza ha bisogno di un ridotto apporto di risorse per il suo funzionamento energetico.

**La media lombarda**

Per completare il panorama della nostra provincia il 3,2% delle case è in classe energetica B, il 5,3% in classe C e il 10% in classe D. Circa il 24% delle case censite nel Comasco tra il 1961 e il 1976, il periodo di costruzione su tutti inteso, il 14% invece è stato edificato prima degli anni trenta, buona parte degli edifici sono datati.

Sia chiaro, il nostro territorio non è messo molto peggio rispetto al panorama lombardo, dove in media il 69% degli immobili avrebbe bisogno di una riqualificazione alla luce della prossima direttiva Europa. Nella vicina provincia di Lecco questa percentuale arriva al 72,5%.

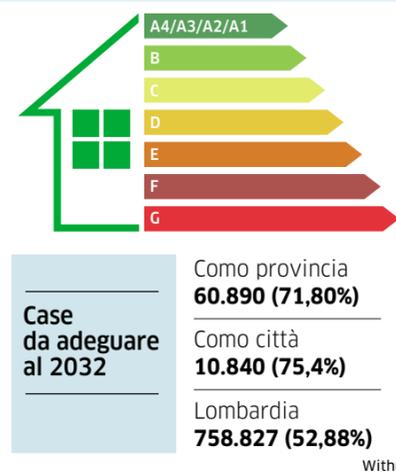
Venendo più nel dettaglio al patrimonio immobiliare di Como città le case con una bassa classe energetica nel capoluogo sono sul totale il 75,4%, quindi rispetto al censimento non onnicomprensivo di Cened sono 10.840 quelle da adeguare nei prossimi dieci anni. Pesa soprattutto la classe energetica G, al 37,7%, mentre tutti i gruppi in classe A contano per il 5,3%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'efficienza energetica delle abitazioni

Como provincia 84.749 le abitazioni censite		Como città 14.364 le abitazioni censite	
A4	2.087 (2,40%)	A4I	98 (0,60%)
A3	1.776 (2,10%)	A3I	125 (0,80%)
A2	1.874 (2,20%)	A2I	195 (1,30%)
A1	2.366 (2,70%)	A1I	352 (2,40%)
B	2.747 (3,20%)	B I	380 (2,60%)
C	4.503 (5,30%)	C	791 (5,50%)
D	8.506 (10,00%)	D	1.583 (11,00%)
E	11.581 (13,60%)	E	2.097 (14,60%)
F	16.574 (19,50%)	F	3.317 (23,00%)
G	32.735 (38,60%)	G	5.426 (37,70%)

Lombardia 1.434.934 censiti	
A4	32.484 (2,26%)
A3	29.537 (2,06%)
A2	32.490 (2,26%)
A1	38.666 (2,69%)
B	49.010 (3,42%)
C	85.865 (5,98%)
D	177.415 (12,36%)
E	230.640 (16,07%)
F	307.825 (21,45%)
G	451.002 (31,43%)



### Le reazioni

## «Ma alle famiglie costerebbe troppo» Critiche da Ance e amministratori

Diverse associazioni hanno mosso dubbi sulla normativa a cui lavora l'Unione europea. «È presto per capirla - dice Francesco Molteni, presidente di Ance Como - siamo solo ai primi passi. Una rigenerazione edilizia per abbattere i costi dell'energia e l'inquinamento atmosferico è interessante. Creerebbe anche una grande mole di lavoro. Ma nel nostro Paese, al contrario di altre realtà europee, le famiglie hanno in mano gran parte delle

proprietà e non si può scaricare su di loro la spesa delle ristrutturazioni. Servono quindi strumenti di supporto, leve fiscali, aiuti per incentivare gli investimenti». Più critiche le posizioni di altri soggetti interessati, per esempio gli amministratori di condominio. «La teoria, come spesso accade, non tiene conto della pratica - dice Rosaria Molteni, presidente di Anaci Como, l'associazione degli amministratori di condominio - molti

edifici degli anni Sessanta e Settanta dovranno essere sventrati per potere ammodernare gli impianti interni. Immagino già le spese che dovremo affrontare con gli studi tecnici. Non so quanto questa nuova normativa sia davvero attuabile. Inoltre nel quotidiano non è immaginabile convincere i condomini di tutti i palazzi a prendere atto di una tale rivoluzione, chiedendo un impegno in termini di costi assai elevato». S. Bac.

## «Per ora soltanto ipotesi Gli edifici coinvolti? Il 20%»

**L'esperto**

Gianluca Ruggieri: «La norma punta in primis a ridefinire le classi energetiche secondo diversi standard»

«Solo il 20% degli edifici sarà coinvolto».

Il professor **Gianluca Ruggieri**, docente dell'università dell'Insubria al lavoro sui temi ambientali ed energetici, sconfessa molte delle critiche

attribuite alla nuova normativa europea. «Intanto siamo solo ad una fase di discussione - commenta il professore - Dopodiché è già chiaro che solo una minoranza degli immobili dovrà essere davvero efficientato. Infatti la norma punta prima a ridefinire le classi energetiche secondo diversi standard, per meglio individuare le case realmente più energivore. Dunque è più verosimile che sul territorio ven-

ga coinvolto tra il 20% e il 25% degli edifici. Inutile fare allarmismo immaginando che tutte le case debbano essere riqualificate. Si sta valutando una ridefinizione dei limiti».

Sì, però riqualificare il capotetto e gli infissi ha un costo ragguardevole per molte famiglie. Ancor più oggi, in tempo di crisi e con l'inflazione alle stelle. Figurarsi nelle vecchie palazzine con tanti condomini e molti affittuari. Anche que-

sto è uno degli argomenti messi in evidenza dai detrattori della novità. «È vero, e infatti servono di sicuro dei meccanismi d'aiuto e di supporto - dice Ruggieri - come successo in parte con il 110%, mai maniera più continuativa. Per evitare di introdurre degli obblighi verso quei cittadini che non possono permettersi simili spese. Questo è un presupposto, è auspicabile che la normativa europea come gli Stati guardino in questa direzione. Più in generale però è da mesi parliamo di costi dell'energia e di caro bollette. E questa nuova normativa può cambiare le cose. C'è tempo, almeno dieci anni per le riqualificazioni con un limite temporale ultimo fissato al

2050. Rivoluzionare l'edilizia significa abbassare l'inquinamento, migliorare la qualità di vita delle persone, ridurre costi e spese, oltre che creare moltissimo lavoro». Tra gas e luce nell'ultimo anno le famiglie hanno speso davvero tanto. «Buona parte dei suggerimenti che abbiamo dispensato per aiutare i cittadini a contenere il caro bollette - commenta ancora Ruggieri - hanno riguardato le abitudini quotidiane, i piccoli accorgimenti, contro soprattutto gli sprechi. Ma è chiaro che avere case energeticamente efficienti sarebbe un passo molto più decisivo, di dimensioni davvero ragguardevoli».

S. Bac.



Gianluca Ruggieri

# Como

## La direttiva sulle case “green” «Un’opportunità per Como»

### Il dibattito

«Non dobbiamo vedere la direttiva europea come una patrimoniale. È un’opportunità di rilancio che arriva in un momento di crisi economica», Così **Manuel Castoldi**, presidente della Rete Irene, un network di imprese che si occupano della riqualificazione energetica degli edifici. Continua a far discutere la direttiva sull’efficienza energetica che - come abbiamo

spiegato ieri - obbliga alla ristrutturazione di tutte le tipologie di immobili perché raggiungano almeno la classe energetica “E” entro il 2030. Oltre 60mila le case da ristrutturare in provincia di Como.

Secondo Castoldi, questa imposizione può aprire una fase di sviluppo per il Paese a condizione che vengano apportati dei correttivi, ad esempio per gli edifici storici e nelle zone in cui non è possibile tecnicamente

intervenire in modo efficace, e che sia supportata, nella sua attuazione, da opportune politiche fiscali e finanziarie. «Il provvedimento europeo in queste settimane è stato sottoposto a gogna mediatica, ma nessuno sta discutendo degli incentivi. E’ la stessa direttiva a suggerire agli stati membri di prevederli», spiega.

Dalle informazioni disponibili, molti interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico



Manuel Castoldi

erano stati richiesti già prima dell’introduzione del superbonus 110% e hanno portato a risultati significativi. «Il dato medio che risulta dagli interventi che abbiamo fatto indica una riduzione media complessiva del fabbisogno energetico tra il 60 e il 70%. Significa ridurre le bollette di circa il 50%. Io sono un portatore di interessi e non lo nego, ma sono obiettivo quando sostengo che dobbiamo guardare anche ai benefici. Sappiamo che l’Italia non produce energia, abbiamo un parco immobiliare estremamente energivoro che spreca risorse preziose ed è evidente che questo tipo di interventi può solo avere una ricaduta positiva sulla collettività da diversi punti di vista». Sul fronte

degli incentivi, Castoldi sottolinea come il superbonus si sia sostenuto con i conti pubblici al di là delle valutazioni di tipo politico, anche se per i nuovi incentivi sarebbe necessaria una formula diversa.

«Per guardare alla direttiva come a un’opportunità dovremmo essere bravi a recepirla e liberi di adottare le misure di supporto per non lasciare i cittadini col cerino in mano. E’ necessario pensare a un incentivo di medio-lungo periodo per stabilizzare il mercato, e questo incentivo deve essere corretto, nel senso che il contributo pubblico alla ristrutturazione deve essere commisurato al risultato che ne consegue in termini di efficienza energetica». **F. Man.**

# Pannelli fotovoltaici La detrazione è del 50%

**I quesiti dei lettori.** La posizione dell'impianto non pregiudica la detrazione. Facciamo chiarezza sulla classificazione energetica e sul salto di due classi

Continua il servizio offerto ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa e ai Bonus edilizi. All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) tutti possono continuare ad inviare domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Ogni sabato pubblicheremo alcuni tra i quesiti ricevuti con le relative risposte dei professionisti. A intervenire è Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, desidero sapere se rientra nel Bonus un impianto fotovoltaico dove i pannelli non starebbero sul tetto della mia casa (due unità immobiliari), ma fissati ad un muro di contenimento che è all'interno della proprietà stessa con la casa. Questo perché il tetto non ha una sufficiente esposizione, mentre il muro è ben esposto all'irraggiamento solare.

— MARCELLO FOLLINI

Gentile signor Marcello, le confermo che i pannelli del suo nuovo impianto fotovoltaico possono essere installati anche sul muro di contenimento adiacente al suo edificio. Il posizionamento dei pannelli non pregiudica la detrazione se questi sono posti direttamente al servizio delle abitazioni, ovvero se sono installati per far fronte ai bisogni energetici per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici e così via. In ogni caso le consiglio di verificare con un professionista tecnico che il posizionamento dei pannelli (specialmente se posto sul muro), sia ammesso dalle regole urbanistiche ed edilizie del suo contesto abitativo. Ricordo infine che l'installazione del fotovoltaico



La copertura di un edificio con i pannelli fotovoltaici

rientra nel Bonus Casa relativamente agli interventi effettuati per il conseguimento del risparmio energetico. Spetta quindi una detrazione del 50% ripartibile in 10 anni fino ad un limite di spesa massimo di 96.000 euro. La misura è valida fino al 2024 e la detrazione è cedibile a soggetti terzi o allo stesso fornitore, che le può applicare lo sconto in fattura.

Buongiorno, le chiedo qualche indicazione sul famoso salto delle due classi energetiche previsto dal Superbonus. È vero che è più difficile passare dalle classi energetiche "G" o "F" a quelle più alte?

— GIORGIO BERNARDINI

Gentile signor Giorgio, le sue curiosità sono logiche e plausibili e meritano il necessario chiarimento. La classificazione energetica è un processo finalizzato a far conoscere le caratteristiche energetiche dell'edificio. Le classi energetiche sono in tutto 10: A4 (la migliore),

A3, A2, A1, B, C, D, E, F e G (la peggiore). Ogni classe rappresenta un intervallo di consumo energetico, il quale è espresso facendo uso dell'indice di prestazione energetica globale (Epgl). Un rapporto che tiene conto di quanti kWh al metro quadro per anno abbiamo bisogno per riscaldare, raffrescare e produrre acqua calda sanitaria nelle nostre case. Diciamo che è più semplice ottenere il salto di 2 classi su un immobile in classe G o F, perché essendo sicuramente più vetusto e realizzato con tecniche costruttive meno evolute energeticamente, le soluzioni di interventi adottabili per migliorarlo sono più numerose e semplici; basterebbe per esempio, il solo isolamento con cappotto, in abbinamento alla sostituzione della caldaia per completare il salto. Viceversa se l'immobile si trova in classe C o B, si può immaginare che sia un edificio costruito più recentemente con l'utilizzo di materiali o metodi più performanti, o che

siano già stati eseguiti interventi edilizi di miglioramento e quindi rimangono minori interventi da poter effettuare. In questo caso intervenire con il solo cappotto con la sola sostituzione della caldaia potrebbe non bastare a fare il salto delle due classi.

Salve, devo sostituire lo scaldacqua a gas. Esistono degli incentivi focalizzati su questo intervento?

— ANTONIO

Gentile signor Antonio, l'intervento di sostituzione del suo scaldacqua a gas, rientra nella detrazione dell'Eco Bonus solo se viene sostituito con uno scaldacqua a pompa di calore con un determinato coefficiente di prestazione. La detrazione non spetta in caso di sostituzione con scaldacqua che non abbiano le caratteristiche sopra riportate; non è, pertanto, ammessa all'agevolazione la sostituzione di scaldacqua tradizionali con altro analogo a gas. Tale ultimo intervento, inoltre, non è agevolabile neanche ai sensi del Bonus Casa, in quanto l'installazione di uno scaldacqua a gas non rientra né tra gli interventi di manutenzione straordinaria, né tra quelli finalizzati al risparmio energetico perché i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale non sono considerati impianti termici. Valuti pertanto la fattibilità logistica della soluzione dello scaldacqua a pompa di calore che le consentirebbe di accedere all'Eco Bonus con una detrazione fino al 2024 del 65% recuperabile in 10 anni con un ammontare massimo di 30.000 euro di detrazione anche cedibile.

## Prezzi gonfiati? Si può verificare



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

correttamente la tempistica prevista della Comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del suo credito.

*Buongiorno, esistono dei prezzi di riferimento per la verifica di congruità delle spese per singole lavorazioni? Possiamo, a livello di condominio, verificare che i prezzi non siano stati gonfiati dall'impresa?*

— GIOVANNI

Gentile signor Giovanni, certamente è possibile effettuare la verifica dell'ammontare dei prezzi che vi sono stati applicati perché anche per questo scopo alcune istituzioni titolate pubblicano dei prezziari delle opere edili, usufruibili sia dagli operatori che dal privato interessato. A Como è possibile riferirsi al Listino Prezzi, edito semestralmente dalla Camera di Commercio, ma può anche riferirsi al listino prezzi della Regione Lombardia o al listino prezzi a livello nazionale, molto attendibile, edito dalla casa editrice DEI. Le aggiungo che se i lavori del suo condominio, a cui lei fa riferimento, saranno detratti con uno dei Bonus Fiscale Immobiliare oggi applicabili, questo tipo di controllo sull'adeguatezza dei prezzi è previsto che debba essere fatto a cura di un professionista tecnico con autodichiarazione sostitutiva di atto notorio. Questo controllo serve a determinare l'ammontare dei prezzi realmente detraibili indipendentemente dai prezzi applicati dall'impresa. Anzi per questo scopo il raffronto deve considerare oltre ai prezzi dei listini sopraccitati anche i costi massimi specifici dettati dal cosiddetto Decreto Mite emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico il 27 gennaio 2022. In realtà questa autodichiarazione di asseverazione di congruità dei prezzi non è obbligatoria nel caso in cui decida di trattenervi la detrazione compensandola nella vostra dichiarazione dei redditi, però è sempre consigliabile ottenerla.

*Buongiorno, quanto tempo è richiesto per perfezionare la cessione del credito di imposta all'intermediario, a fine lavori, dopo il completamento delle procedure di validazione documentali?*

— FEDERICO POZZI

Gentile signor Federico, immagino si riferisca ad interventi di Super Bonus per i quali è già stata completata la pratica di invio dell'Asseverazione all'ENEA da parte del tecnico abilitato. Come noto, è proprio questa comunicazione che fa sorgere in capo al soggetto beneficiario che ha sostenuto le spese il diritto alla detrazione del Super Bonus, detrazione che può essere utilizzata direttamente compensandola dalle proprie imposte nella dichiarazione dei redditi oppure cedendola ad un soggetto, in genere le banche, disposto ad acquistargliela. La cessione del credito si perfeziona a seguito di una Comunicazione all'Agenzia delle Entrate sulla quale un Dottore Commercialista o un CAF appongono un Visto di Conformità. Questa Comunicazione deve essere trasmessa a distanza di 5 giorni dall'Asseverazione inviata dal tecnico all'ENEA ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello dei pagamenti. In altre parole per le spese sostenute del 2022 già asseverate la scadenza della comunicazione è il prossimo 16 marzo 2023, invece per le spese che saranno sostenute nel 2023 e che saranno asseverate la scadenza ultima di comunicazione della cessione sarà il prossimo 16 marzo 2024. Si confronti per tempo con il consulente commercialista o CAF per pianificare e rispettare

# Cantù



L'ingresso dell'ex Collegio De Amicis da Salita Camuzio



Angelo Maiocchi



L'area vista da via Andina: qui saranno realizzati parcheggi

## La scheda

### Collegio storico chiuso nel '17 dopo 107 anni



#### Fondato da mons. Viganò

L'ultimo anno scolastico è stato il 2016-2017: poi, dopo 107 anni, la fine del collegio, un tempo arcivescovile, "Edmondo De Amicis" di Cantù, la fine dell'impegno didattico della subentrata cooperativa di ex studenti. In passato, l'istituto ebbe allievi famosi, come Bettino Craxi. La voce di Wikipedia dedicata al De Amicis ricorda che la scuola cattolica venne «fondata nel 1910 da monsignor Giuseppe Edoardo Viganò. Fino al 2017 nel suo complesso hanno avuto sede il liceo scientifico e il liceo artistico Luini avviato già nel 1975».

#### Il Comune e l'urbanistica

Tra gli aspetti pubblici: i parcheggi. Il Comune, come ha riferito il sindaco Alice Galbiati, aveva già chiesto, proprio al privato interessato a realizzare il progetto, un approfondimento in termini di documenti progettuali. La partita della città si gioca anche sugli altri ambiti di rigenerazione, sempre privati: il Castello Pietrasanta e Pianella. Centrale anche l'aspetto della biblioteca del De Amicis, con diversi volumi, e varie collezioni legate al sapere scientifico del primo Novecento.

#### La Facec pronta a vendere

Un progetto, come ha affermato Daniele Conti, direttore generale della stessa Facec, di qualità anche per la città. «Da un punto di vista dell'ipotesi di alienazione, rimane la disponibilità degli operatori di sviluppare un'ipotesi di recupero e valorizzazione dell'area», ha detto Conti. Ma prima: «Trattandosi di un intervento, come si può immaginare, molto consistente, c'è una fase decisiva che è quella della definizione degli accordi urbanistici con l'Amministrazione comunale, che consentano poi di andare a realizzare gli interventi di opere di interesse pubblico». C. GAL.

## Svolta a sorpresa per il De Amicis Maiocchi: «A febbraio il progetto»

**Cantù.** Il presidente di Nessi & Majocchi annuncia la presentazione del piano integrato per l'area «Sviluppo e riqualificazione compatibili con le esigenze della città». La conferma dei posteggi

CANTÙ  
CHRISTIAN GALIMBERTI

Con una svolta che potrebbe apparire anche sorprendente - dopo quasi sei anni in cui nulla, dall'ultimo anno scolastico 2016-17, prima della chiusura, è cambiato - si intravedono le prime novità importanti per l'area ex collegio De Amicis.

Fra poche settimane, entro la fine di febbraio, verrà depositato in Comune il progetto che, in questi mesi, ha visto dietro le quinte - come si era detto - il lavoro di Nessi & Majocchi e Gruppo Immobiliare San Paolo, per una ripensamento dell'area di cui è proprietaria la Facec, la Fondazione ambrosiana per la cultura e l'educazione cattolica.

Un intervento, come viene confermato, in parte residenziale, per ricavare nuove abita-

zioni private, sulla collina del sapere, dove i volumi già oggi non mancano, ma dove gli edifici sono al momento in stato di abbandono.

E in parte pubblico, con la ricca biblioteca dell'ex collegio lasciata a disposizione della collettività. Inoltre: decine di parcheggi. Si era ipotizzato: accessibili da via Andina, ma anche da via Enrico Brambilla.

#### L'ipotesi della casa di riposo

Da decidere se vi sarà o meno, invece, una Rsa: sono in corso valutazioni, per capire soprattutto se potrà esserci richiesta di ospiti. In un territorio, verrebbe da aggiungere, dove già sono presenti diverse strutture, non solo a Cantù -quattro, in tutto, le Rsa presenti in città - ma anche nei paesi di cintura.

Ad annunciare il deposito del progetto da qui a un mese è l'architetto **Angelo Maiocchi**, presidente di Nessi & Majocchi, la Spa delle costruzioni con sede a Como.

«Entro la fine del mese di febbraio - spiega Maiocchi - andremo a presentare la proposta di Pii (programma integrato d'intervento, ndr) contenente le soluzioni di destinazioni di sviluppo e di qualificazione che, in questi mesi di confronto con

■ **Mesi di confronto con il Comune**  
**Disponibilità a rendere fruibile la biblioteca**

l'Amministrazione comunale, sono emersi come compatibili con le esigenze delle città. Tra queste, confermiamo i parcheggi». Anche, all'incirca, nella stima numerica emersa nel corso del dibattito pubblico avviato da La Provincia in queste settimane, vale a dire tendente al centinaio di posti auto. «Il numero esatto è da approfondire - dice Maiocchi - ma la scala è all'incirca questa».

#### Confermate le residenze

In quanto alle aspettative: si spera che tutto prosegua di comune accordo. «Dopo il deposito del piano, auspichiamo che il procedimento abbia un risultato che vada a soddisfare tutte le parti», si aggiunge. Quanto ai tipi di intervento: «Confermiamo il discorso residenziale e con-

fermiamo la disponibilità nel permettere la fruizione della biblioteca, mantenuta e conservata, così come voluto da Facec».

Proprio dalla Facec si era accennato a qualche modifica, rispetto al progetto di cui si era parlato nei mesi scorsi. Probabile che si tratti del discorso relativo alla realizzazione di una Rsa, che oggi, viceversa, sarebbe ancora piuttosto da decidere, come riferisce il presidente di Nessi & Maiocchi. «Per l'inserimento della Rsa nel progetto - aggiunge - sono in corso delle valutazioni relative alla situazione del mercato».

Intanto, a passeggiare in via Enrico Brambilla, la sensazione è che, piuttosto di recente, vi sia stato, in più punti, un taglio del verde.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Concorso per riqualificare il centro European 17, dal Comune 50mila euro

**Cantù**  
Atto concreto della giunta per dare un volto nuovo alla città attraverso il bando internazionale

Non più solo un'intenzione, ma un atto concreto: l'amministrazione, per dare un volto nuovo al centro, vuole coinvolgere chi abbia uno sguardo non solo creativo ma

anche innovativo e internazionale. Il concorso di idee a livello europeo, per affrontare e risolvere le problematiche urbane che coinvolgono l'asse che da piazza Volontari della Libertà arriva fino in Pianella, si farà.

Nelle scorse settimane, alla fine dell'anno, la giunta ha dato mandato al sindaco **Alice Galbiati** per sottoscrivere una manifestazione di interesse alla partecipazione a "European 17 -

Living Cities 2" attraverso la collaborazione con European Italia, in attesa di poter verificare la fattibilità, le condizioni e gli estremi per l'adesione al programma e procedere all'approvazione del relativo bando per un concorso di idee.

Valutazioni che hanno dato esito positivo, ritenendo che l'associazione European Italia aprirebbe un dibattito di dimensione europea su un tema

centrale per le trasformazioni urbane della città, e potrebbe garantire che i progetti e le idee vincitrici del concorso tengano conto dell'esigenza di realizzazione.

I termini per formalizzare l'adesione scadranno il 31 gennaio, per questo è stata approvata con urgenza una variazione di bilancio da 50mila euro per poter aderire al programma "European 17- Living cities 2",

dato che la 17a edizione verrà lanciata a marzo, ma è già iniziata la fase preliminare di individuazione delle aree che saranno al centro dei progetti. E Cantù vuole essere una di queste.

«Siamo venuti a conoscenza di questo programma - spiega il vicesindaco e assessore al Bilancio **Giuseppe Molteni** - nel corso del Festival del Legno, grazie a una proposta dell'Ordine degli Architetti di Como, quindi abbiamo avviato un confronto con European Italia per verificare se ci fossero le condizioni tecniche ed economiche per aderire». Si ritiene ci siano: «Abbiamo stanziato 50mila euro - continua - per formalizzare l'adesione perché abbiamo

valutato che questa possa essere un'ottima opportunità per avere delle proposte di respiro internazionale, senza escludere, ovviamente, i canturini».

Un progetto di ampio respiro che, partendo dai punti d'interesse della città e dei loro progetti di riqualificazione, come aveva già sottolineato il sindaco Alice Galbiati, ne rivaluti la connessione al fine di valorizzare aree oggi spente, come ad esempio Pianella, rivitalizzando il tessuto urbano cittadino. L'elenco comprende Villa Calvi, l'ex chiesa della Trasfigurazione, ovvero Sant'Ambrogio, il comparto De Amicis, il Castello Pietrasanta, il parco di Villa Argenti. **S. Cat.**

# Economia

## La Cna e il Codice appalti «Sono necessari correttivi»

### L'opinione

Procedure più semplici, più affidamenti diretti, digitalizzazione della burocrazia e garanzie meno onerose per le imprese: queste alcune delle novità introdotte dal nuovo codice degli appalti che entrerà in vigore il prossimo 1° aprile per rispettare le scadenze del Pnrr. Entro marzo si confida possano essere inseriti alcuni correttivi, in particolare da parte delle im-

prese artigiane si chiede di intervenire su tre elementi: la qualificazione Soa, una quota di imprese artigiane ammesse e la riduzione della documentazione richiesta.

Nel maggio scorso è stato introdotto per le imprese l'obbligo di essere in possesso dell'attestazione di qualificazione Soa anche per la realizzazione di lavori privati sopra ai 516mila euro per i quali il committente richiede i bonus edilizi, era già ne-

cessaria per partecipare a gare d'appalto per l'esecuzione di lavori pubblici sopra ai 150mila euro.

Si tratta di una garanzia introdotta per scongiurare l'affidamento dei lavori a imprese che si sono improvvisate nella stagione dei bonus, ma ugualmente gli artigiani ne hanno contrastato l'introduzione. «La necessità di esibire una qualificazione Soa sia per gli appalti pubblici che per quelli privati



Pasquale Diodato

sopra una certa soglia mette in difficoltà le piccole imprese artigiane perché richiede un alto volume di affari – spiega Pasquale Diodato, presidente Cna del Lario e della Brianza – ma esistono anche appalti per cifre inferiori che posso aprirsi per permettere la partecipazione di tutte le aziende. Bisogna capire bene i requisiti, se ci sarà una trattativa diretta tra amministrazioni locali e imprese e se viene estesa la partecipazione ai lavori del Pnrr, velocizzando i processi».

Difficile però che sia consentito frazionare molto i lavori in appalto. La necessità di avere garanzie certe esiste anche stabilendo criteri alternativi alla qualificazione Soa, come, per esem-

pio, la storicità delle imprese.

«Se si introducesse la norma che stabilisce che una impresa deve essersi costituita da almeno cinque anni, già si eliminerebbero tutte le realtà nate in seguito ai bonus – osserva il presidente – la prospettiva interessante che si apre è quella di poter lavorare con le amministrazioni locali e creare così legami con le imprese del territorio».

Tra le proposte di correttivo c'è anche quella di prevedere una quota di imprese artigiane negli appalti pubblici, proprio come già accade negli Stati Uniti, in Francia e in Spagna e la riduzione dei documenti da produrre in fase di partecipazione agli appalti, una mole insostenibile per le piccole imprese. **M. Gis.**