

## Rassegna del 03/09/2020

### ASSOCIAZIONI ANCE

03/09/2020	Sole 24 Ore	3	Rigenerazione urbana, sfida da 10 miliardi per il Paese	G.Sa.	1
<b>SCENARIO</b>					
03/09/2020	Gazzettino Venezia	13	Residence e negozi alla Turati cordata in campo con 5 milioni - C'è una nuova cordata per la Turati	Perini Roberto	2
03/09/2020	Gazzettino Venezia	10	Edilizia più veloce e digitale	Trevisan Elisio	4
03/09/2020	Giornale di Vicenza	35	Spv, rotatoria pronta «Ora compensazioni»	E.S.	6
03/09/2020	Italia Oggi	32	Demolizioni e ricostruzioni più veloci (ma centri storici protetti) - Città, rigenerazione double face	Cerisano Francesco	7
03/09/2020	Italia Oggi	25	Superbonus, al via gli sconti - Bonus casa, ora si monetizza	Poggiani Fabrizio_G.	9
03/09/2020	Italia Oggi	26	L'analisi - Cabina di regia per massimizzare	Zampiccoli Michela	11
03/09/2020	Messaggero	9	Manovra, 9 miliardi dalla Ue per portare il Superbonus al 2023 - Da Bruxelles nove miliardi per prolungare l'ecobonus	Bassi Andrea	12
03/09/2020	Nuova Venezia	5	Led, sanitari e doppi ingressi lavori alle medie e materne	B.Anzoletti Elisabetta	14
03/09/2020	Nuova Venezia	22	La rotatoria a Tesserà ora diventa definitiva Lavori da 682 mila euro	M.Ch.	15
03/09/2020	Nuova Venezia	16	Mose, ecco la lista dei guai da riparare Tubi, valvole, alette: il rapporto tecnico	Vitucci Alberto	17
03/09/2020	Nuova Venezia	16	«No all'Agenzia dei Ministeri» Le proposte del centrodestra	A.V.	19
03/09/2020	Nuova Venezia	17	La "Control room" all'Arsenale non è pronta e i lavori slittano di 6 mesi Intanto ci pensa l'Esercito	Vitucci Alberto	20
03/09/2020	Nuova Venezia	25	Riaperto il ponte sull'Adige lungo la Romea	E.B.A.	22
03/09/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	15	Superbonus Volksbank finanzia i lavori edili	N.B.	23
03/09/2020	Sole 24 Ore	1	L'analisi - Una occasione persa - Una occasione persa sugli investimenti per la crescita	Santilli Giorgio	24
03/09/2020	Sole 24 Ore	19	Superbonus. Il 110% fa i conti con le limitazioni della circolare delle Entrate - Superbonus, dall'Agenzia paletti non fissati dalla legge	Tosoni Gian_Paolo	25
03/09/2020	Sole 24 Ore	19	Uffici e abitazioni signorili, exit strategy nei lavori al 110%	Gavelli Giorgio - Latour Giuseppe	27
03/09/2020	Stampa	17	Superbonus, servono 43 certificati per vendere il credito alla banca	Paolucci Gianluca	28

**LE IMPRESE**

# Rigenerazione urbana, sfida da 10 miliardi per il Paese

## Ance auspica per l'Italia il «modello Marsiglia», adottato in Francia nel 2002

ROMA

Imprese immobiliari e costruttori sul piede di guerra per il testo di uscita dell'articolo 10 del decreto legge semplificazioni che vieta in vaste aree delle città storiche (ben oltre le zone A) una procedura semplificata e accelerata per gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e volumi. «Le più colpite sono le grandi città», dice Nicolò Rebecchini, presidente di Ance Roma.

L'impatto della norma è duplice: effettivo e culturale. Sul primo aspetto, escludendo la classificazione di ristrutturazione edilizia per questo tipo di interventi, si allungano i tempi per approvarli: anziché una Scia, serve un permesso di costruire e un parere della Soprintendenza. Se questa esclusione ha un senso per un immobile di pregio, non ha alcun senso per edifici mediocri, realizzati nel dopoguerra, che pure vengono «tutelati» dalla norma.

Ma il danno più grave è probabilmente sul secondo fronte, quello culturale. Molti avevano capito che il governo volesse lanciare in Italia un forte piano di rigenerazione urbana, soprattutto in chiave di riconversione green, spingendo, incentivando, facilitando operazioni anche innovative. Sembrava cioè che si volesse superare il tabù tipicamente italiano della demolizione e ricostruzione, strumento usato in tutto il mondo per interventi di sostituzione edilizia. Questo tanto più ha un valore innovativo se il palazzo da sostituire, oltre a essere pessimo sul piano estetico e dello stato di manutenzione, lo è anche su quello della efficienza energetica.

Le beghe e i veti interni alla maggioranza fanno naufragare questa politica annunciata e le promesse di ammodernamento delle nostre città che conteneva al proprio interno. In

città come Roma - dove pure la sindaca Raggi aveva scommesso sulla rigenerazione urbana - Milano, Torino, progetti già pronti saranno rallentati, sempre in nome di procedure di tutela che sono in realtà una ingessatura nel tessuto urbano. Anche la riqualificazione energetica di un vasto patrimonio pubblico e privato sarà rallentata. Rallentare in Italia - val la pena ricordarlo - significa nella gran parte dei casi immobilizzare.

Il resto d'Europa ha spinto moltissimo negli ultimi venti anni sulla rigenerazione urbana. Basta citare l'esempio francese che già nel 2002 ha adottato un vero e proprio piano nazionale di sostegno alle città, il Plan National de Reonavation Urbaine (Pnru), con procedure veloci e la partecipazione (anche finanziaria) dello Stato. In tutto lo Stato ha finanziato 17 miliardi con una valenza fortissima di tipo ambientale, sociale, abitativa, coinvolgendo anche capitali privati. Gli investimenti sono stati pari a 60 miliardi. È il cosiddetto «modello Marsiglia», rilanciato in Italia dall'Ance con numerose proposte che finora non hanno mai avuto seguito.

Anche il segnale che esce dal Senato va in questa direzione. E non fa sperare in un utilizzo del Recovery Plan anche in questa chiave di rigenerazione urbana. Ancora l'Ance ha fatto di recente una stima di quanti investimenti si potrebbero attivare nelle città italiane con un «modello Marsiglia» di intervento. La stima parte da 5 miliardi e arriva fino a 10, solo per cominciare, tenendo conto cioè di progetti che in qualche modo sono già stati programmati.

Ma l'impressione nel mondo dell'impresa è oggi che il voto del Senato abbia affossato queste idee. Paolo Crisafi (Re Mind) chiede un tavolo «per una riforma organica della materia per affrontare i temi in una chiave generale e correggere immediatamente questa misura che rischia di bloccare tutti gli investimenti sui territori».

—G.Sa.

**Trattare la demolizione e ricostruzione come un tabù tutto italiano significa perdere il passo dello sviluppo**



## Chioggia Residence e negozi alla Turati cordata in campo con 5 milioni

Nuova proposta di acquisto per l'ex colonia Turati: una cordata immobiliare mette sul piatto 5 milioni per insediarvi negozi e residence.

R. Perini a pagina XIII

# C'è una nuova cordata per la Turati

►Una società immobiliare veneta si è dichiarata disposta all'acquisto dell'ex-colonia chiusa da anni: offre 5 milioni per destinarli a residence, attività commerciali al pianterreno

### CHIOGGIA

Una società immobiliare veneta si è dichiarata disposta all'acquisto dell'ex colonia Turati: sarebbe disposta a pagarla cinque milioni. Alcune centinaia di migliaia di euro in meno rispetto alla somma per la quale il Comune l'aveva invano messa all'asta, lo scorso anno. Il presidente del Consiglio comunale Endri Bullo conferma che dei privati hanno già protocollato un atto di manifestazione d'interesse. Riferisce, inoltre, che la società intenderebbe intervenire radicalmente. Vorrebbe, infatti, ristrutturare i due piani superiori per destinarli a residence; il pianterreno rialzato, invece, dovrebbe accogliere non meglio specificate attività commerciali. La nuova proposta rappresenta un'alternativa concreta rispetto a quella avanzata, mesi fa, da una società internazionale intenzionata a tra-

sformare l'ex colonia in una casa di riposo. Essa, però, sarebbe disposta ad acquisirla solo a patto che il Comune le conceda la possibilità di intervenire secondo la formula della finanza di progetto (Project financing). In pratica, gli investitori si accollerebbero il costo della realizzazione e della conduzione ma non le eventuali perdite, in caso di gestione deficitaria.

«Il Movimento 5 stelle - commenta Bullo - ha accolto con favore la manifestazione d'interesse. L'affare, però, non può dirsi affatto concluso. Innanzitutto, confidiamo nella presentazione di altre proposte. Poi, farà seguito l'avvio della procedura di legge. Il Comune sarà irremovibile riguardo la destinazione, che dovrà rientrare assolutamente fra quelle ammesse dai piani urbanistici. Comunque sia, quel che più ci sta a cuore è la valorizzazione dell'edificio e delle sue adiacenze, compreso

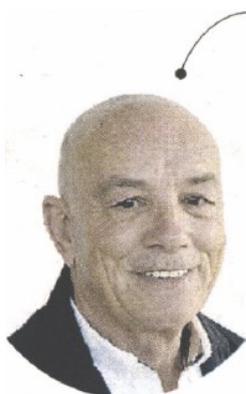
l'ex mercatino di San Felice. E' inaccettabile che in quel luogo ad alta valenza turistica vi siano porte e finestre murate».

### IN VENDITA

La Turati fu acquistata dal Comune nel 1998 con una spesa relativamente modesta. L'amministrazione dell'epoca era intenzionata a trasferirvi diversi servizi, allora disseminati in varie sedi. Pochi mesi dopo il completamento del restauro emerse però che l'edificio non serviva più perché, nel frattempo, si erano resi disponibili nuovi e comodi spazi in pieno centro. L'amministrazione presieduta dal sindaco Tiozzo tentò inutilmente di venderlo per 8 milioni. Andò male anche al successore Giuseppe Casson che lo offrì per 7. L'amministrazione Ferro, lo scorso anno, aveva annunciato di volerlo cedere per 5 milioni e 890mila euro.

**Roberto Perini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**ENDRI BULLO:**  
«PROPOSTA VALIDA MA  
NE ATTENDIAMO ALTRE  
L'USO DOVRÀ RIENTRARE  
PERÒ ASSOLUTAMENTE  
FRA QUELLI PREVISTI»

### LA STORIA

Acquisita dal Comune nel '98  
con una spesa modesta  
Si volevano trasferire servizi  
allora sparsi in varie sedi





**IN ABBANDONO** L'esterno dell'ex colonia Turati; in alto il presidente del Consiglio, Endri Bullo.

# Edilizia più veloce e digitale

►Meno carta, in soli tre anni “dematerializzate” oltre ventimila pratiche ora archiviate on line ►Ridotti i tempi di rilascio dei permessi: quello per costruire sceso da 119 a 63 giorni

**«CON QUESTO SISTEMA SUPEREREMO IL PROBLEMA DELL'ACCESSO AGLI ARCHIVI CARTACEI» SPIEGA L'ASSESSORE DE MARTIN**

## LA CRESCITA

Nel 2015 e nel 2016 i vari procedimenti erano a zero, saliti a 2.296 nel 2017, 7.976 nel 2018, fino a 10.537 nel 2019

**L'AMMINISTRAZIONE PUNTA A DIGITALIZZARE ANCHE GLI ATTI DEGLI ANNI PRECEDENTI ANDANDO SEMPRE PIÙ INDIETRO NEL TEMPO**

## COMUNE

**MESTRE** Dall'età della carta a quella dei bit. In tre anni, per quanto riguarda il settore dei procedimenti edilizi, nel Comune di Venezia si è passati da zero documenti digitali, e quindi migliaia di cartacei, a oltre 10 mila nel solo 2019. Per procedimenti edilizi si intendono varie tipologie di atti, che comprendono gli accertamenti di compatibilità paesaggistica, le autorizzazioni paesaggistiche ordinarie, quelle paesaggistiche semplificate, le denunce di opere strutturali, le Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata), le Comunicazioni fine lavori edilizi e quelle di inizio lavori, i Permessi di costruire, le Scia (segnalazione certificata di inizio attività) in base all'articolo 22 e quelle in base all'articolo 23 e le Scia di agibilità.

## LA STORIA

Il Comune di Venezia da quasi dieci anni ha avviato il passaggio dalla carta al digitale ma nel settore edilizio, in particolare, è solo dal 2017 che l'Amministrazione ha avviato il passaggio dalla carta al computer e lo ha effettivamente messo in pratica.

E questo (attraverso la presentazione online delle istanze al portale [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it) della Camera di Commercio), ha comportato un risparmio nei tempi di esame e chiusura delle pratiche, della carta e dello spazio fisico di archiviazione, senza contare che tutte le pratiche a portale sono facilmente reperibili e consultabili.

L'archivio online delle pratiche, che sta in tal modo prendendo forma, riguarda i procedimenti di questi ultimi tre anni ma l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di inserire pure gli atti degli anni precedenti andando sempre più indietro nel tempo, anche se non sarà un'operazione breve perché l'archivio del Comune ha dimensioni ciclopiche. «In prospettiva questo sistema ci permetterà di superare il problema dell'accesso agli archivi cartacei che, per una città complessa come Venezia, a volte è difficile - spiega l'assessore all'Urbanistica Massimiliano De Martin -. Con gli investimenti tecnologici, mai fatti prima, possiamo guardare al futuro con maggiore tranquillità».

## I NUMERI

Intanto già oggi i primi nume-

ri dimostrano l'incremento delle pratiche archiviate online e la contemporanea riduzione dei tempi di attesa: nel 2015 e 2016 le varie tipologie di procedimenti erano a zero, sono saliti a 2296 nel 2017, a 7976 nel 2018, fino a 10.537 nel 2019 per un totale di 20 mila e 809 pratiche inserite digitalmente, con una netta prevalenza di Cila (6761), Scia di agibilità (3861), Scia in base all'articolo 22 (3325) e autorizzazioni paesaggistiche semplificate (2507). Quanto ai tempi di attesa per ottenere il disbrigo di una pratica, la riduzione è generalizzata: per i Permessi di costruire, ad esempio, contro un tempo massimo di 90 giorni previsto dalla legge, si è partiti da 119 giorni nel 2017 per scendere 63 nel 2019; per quelli in sanatoria da 141 a 53 contro i 60 giorni di legge; e, ancora, da 134 a 72 giorni, contro i 105 di legge, per le autorizzazioni paesaggistiche ordinarie; da 55 a 25, contro i 30 di legge, per le Scia; e da 18 a 8, contro i 30 di legge, per le Cila.

«Iniziamo tutti a parlare la stessa lingua - commenta la presidente della commissione Urbanistica, Lorenza Lavini - ed è uno degli obiettivi che questa Amministrazione si è data».

**Elisio Trevisan**

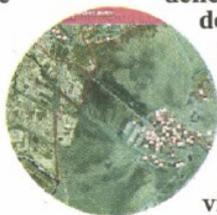
© RIPRODUZIONE RISERVATA



## La protesta degli architetti

# «Ma il nuovo portale non va, meglio il vecchio»

MESTRE Informatizzare la burocrazia può permettere risparmi di tempo e di energie ma può anche nascondere insidie non da poco. Ne sanno qualcosa gli architetti, i costruttori e gli altri professionisti e privati veneziani che hanno a che fare con il nuovo portale del Sistema Informativo Territoriale, "geoportale.comune.veneziamestre.it". È un fondamentale strumento di lavoro di tutte le categorie dei lavoratori dell'edilizia, ma purtroppo



«ha generato molte perplessità e ha reso difficile l'espletamento delle funzioni collegate alla presentazione delle pratiche edilizie» denunciano i rappresentanti dell'Associazione Architetti Veneziani che si sono decisi a scrivere un appello al sindaco e al vicesindaco, agli assessori Paolo Romor (Semplificazione amministrativa) e Massimiliano De Martin (Urbanistica), ai dirigenti comunali Emanuele

Ferronato e Stefania Battaglia e, per conoscenza, all'Ordine degli Architetti. Sono talmente tante le difficoltà e le carenze del nuovo strumento di lavoro segnalate da professionisti e imprenditori da spingere gli architetti a chiedere il ripristino del portale precedente, ossia "Territorio on Line", che almeno funziona. E poi, quando il nuovo geoportale sarà stato aggiustato e implementato, e sarà pure completato, testato ed efficiente, se ne potrà riparare. (e.t.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PRATICHE E PERMESSI Il settore Edilizia del Comune è passato dalla carta al digitale



**MUSSOLENTE.** Sulla strada "Cendole", ai confini con Cassola e Loria

# Spv, rotatoria pronta «Ora compensazioni»

Nel caso di ingorghi, pronto lo stop ai mezzi pesanti

È pronta la rotatoria per l'accesso al casello di Mussolente e Loria della superstrada pedemontana veneta.

La segnaletica di riferimento è ancora provvisoria ma il rondò è già percorribile e le uscite sono già tutte indicate, compresa quella per l'ingresso alla Spv.

La rotatoria appena inaugurata si trova al confine tra i Comuni vicentini di Mussolente, Cassola e quello trevigiano di Loria, e insiste sulla strada 81 "Cendrole".

Una volta aperto il casello, questa nuova rotatoria sarà quindi uno snodo fondamentale sia per il traffico che entra ed esce dalla superstrada sia per la viabilità locale.

Quest'ultima, in particolare, ne uscirà profondamente modificata.

Ecco quindi che proprio per evitare che le aree urbane vicine, in particolare quella di Mussolente, diventino un collo di bottiglia, il sindaco misquilese Cristiano Montagner ha chiesto delle opere compensative a beneficio del suo paese.

C'è il rischio, infatti, che il casello diventi la principale valvola di sfogo per tutti i mezzi pesanti che devono raggiungere le zone industriali della Pedemontana (quindi



La nuova rotatoria di strada "Cendrole"

anche quelle a nord dell'abitato di Musolente, a Borso del Grappa), passando proprio per Mussolente.

Montagner ha chiesto quindi che vengano introdotte due rotatorie, una nella frazione Casoni, tra via monsignor Cuccarolo e via Monsignor Negrin e una nel capoluogo, tra via Dante e via Manzoni.

Finora non è stato trovato un accordo, ma Montagner ha già annunciato che, nel caso le opere compensative non vengano previste, introdurrà il divieto di transito per i camion nella strada che

passa per il centro della frazione Casoni, nonostante sia di competenza provinciale. «Attendo di incontrare il nuovo assessore regionale e aspetto la convocazione del tavolo tecnico per la risoluzione dei problemi, come annunciato a Bassano qualche mese fa - ha commentato Montagner - La questione è più viva che mai e la mia Giunta intende far realizzare le 2 rotatorie che salvaguardino il centro di Casoni. Quando sono stato eletto, mi sono imposto di difendere il mio paese e lo farò fino in fondo». • E.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## SEMPLIFICAZIONI

## Demolizioni e ricostruzioni più veloci (ma centri storici protetti)

Cerisano a pag. 32

Chiusi i lavori in commissione sul dl Semplificazioni. Più facile ristrutturare gli stadi

# Città, rigenerazione double face

Meno burocrazia, ma paletti agli interventi nei centri storici

Pagina a cura

DI FRANCESCO CERISANO

**M**eno burocrazia per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con paletti a salvaguardia dei centri storici. Qualora le dimensioni dei lotti non consentano la modifica dell'area ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici, la ricostruzione sarà comunque consentita osservando le distanze preesistenti. Gli aumenti di volumetria potranno essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze preesistenti.

Ma nelle cosiddette «zone omogenee A» (ossia le parti del territorio comunale con agglomerati urbani di particolare pregio storico, artistico e ambientale) o nelle zone ad esse assimilate in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali o in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno consentiti esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici particolareggiati di recupero e riqualificazione di competenza comunale.

È quanto prevede l'emendamento della senatrice di Leu e presidente del gruppo Misto, **Loredana De Petris**, nel testo riformulato che ha trovato l'accordo nella maggioranza di governo, sbloccando l'impasse sul decreto legge Semplificazioni. Dopo giorni di rinvii, il percorso del dl 76, all'esame delle commissioni affari costituzionali e lavori pubblici del Senato, non ha più trovato ostacoli, consentendo l'appro-

do del testo nell'aula di palazzo Madama che domani voterà la fiducia sul provvedimento. Poi sarà la volta della Camera dove il decreto legge, come deciso ieri dalla conferenza dei capigruppo, sarà atteso in aula l'8 settembre per essere votato definitivamente il 10.

La riformulazione dell'emendamento all'art.10 del dl consente inoltre di considerare come interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs n.42/2004), nonché per quelli situati nelle zone omogenee A e nelle zone di pregio artistico e architettonico, tali interventi saranno considerati ristrutturazione edilizia solo «ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria». Oltre alla faticosa intesa sugli interventi di rigenerazione urbana, anche il tema dell'ammodernamento degli stadi ha reso più accidentato il cammino in commissione del decreto. Alla fine è stato trovato l'accordo sull'emendamento a firma del leader di Italia Viva, **Matteo Renzi**, su cui si è registrata la convergenza del Partito democratico e della Lega. La norma consentirà di accelerare gli interventi di modifica o rifacimento ex novo degli impianti italiani, superando alcune prescrizioni paesaggistiche e culturali che richiedono l'ok della sovrintendenza. L'obiettivo è quello di allineare

l'impiantistica sportiva italiana a quella del resto d'Europa. Al momento sono solo cinque gli stadi di proprietà: l'Allianz Stadium di Torino per la Juventus, il Gewiss Stadium di Bergamo per l'Atalanta, il Mapei Stadium-Citta del Tricolore di Reggio Emilia per il Sassuolo, la Dacia Arena dell'Udinese e il Benito Stirpe del Frosinone, che attualmente milita in Serie B, ma sono 10 i progetti di rinnovamento strutturale: 5 riguardano la costruzione di nuovi stadi; gli altri 5 invece sono progetti di rinnovamento di impianti esistenti e riguardano lo stadio dell'Atalanta, il Ferraris di Genova, il Tardini di Parma, il Mapei Stadium e infine il Mazza di Ferrara. Sono stati avviati gli iter anche a Milano, Verona, Bologna, Firenze, Roma, Lecce e Cagliari.

«Con lo Sbloccastadi, finalmente abbiamo raggiunto un traguardo significativo nell'interesse di tutti i cittadini: 3 miliardi sbloccati per riqualificare gli stadi. Con questo emendamento a mia prima firma, inserito nel dl Semplificazioni, il restyling degli stadi vincolati dalle soprintendenze, come quello di Firenze, sarà più veloce e meno burocratico», ha dichiarato in una nota Matteo Renzi. «È stato un bene», ha aggiunto, «che i colleghi del Pd e della Lega abbiano sottoscritto la nostra proposta che



punta a snellire le procedure per ristrutturare gli impianti sportivi, in una logica di esclusivo vantaggio per i cittadini. È un'intesa positiva che segna una svolta e mi auguro che ci possa essere la più ampia condivisione da parte di tutte le forze politiche affinché passi un principio di buon senso, ovvero che le ristrutturazioni degli stadi non siano sottoposte a vincoli incredibili».

Le commissioni riunite hanno dato il via libera anche all'emendamento di **Stefano Collina** (Pd) che rende sufficiente la Scia per avviare la realizzazione di opere di edilizia scolastica, sanitaria e sociale (scuole, università, ospedali) a condizione che i lavori inizino, sotto il controllo pubblico, entro la fine del 2022.

«Le nostre critiche sull'impianto del dl Semplificazioni erano note sin dall'inizio. Grazie al lavoro parlamentare il testo è stato migliorato sensibilmente sui punti centrali e più qualificanti: impatto ambientale, edilizia, energie rinnovabili», ha dichiarato la senatrice di **Leu Loredana De Petris**, presidente del gruppo Misto. «Restiamo convinti», ha aggiunto, «che le deroghe non siano lo strumento adeguato per garantire la ripresa. E invece necessario un massiccio piano di assunzioni di personale qualificato e adeguato alle esigenze dell'innovazione».

Tra gli altri emendamenti approvati in commissione va segnalato quello (a prima firma del senatore **Gianni Girotto** del M5S) che consente di realizzare, a seguito del solo deposito della dichiarazione di inizio lavori asseverata, progetti di nuovi impianti fotovoltaici con moduli collocati sulle coperture di edifici residenziali. Tali progetti non saranno sottoposti a valutazioni ambientali e paesaggistiche, né sottoposti all'acquisizione di atti di assenso, fatta eccezione per gli immobili presenti nelle zone A e quelli tutelati dai Beni culturali.

Oggi in aula al Senato dovrebbe arrivare il maxi-emendamento del governo (che ricalcherà le modifiche approvate in commissione) su cui appare scontato il ricorso alla fiducia al voto venerdì.

—© Riproduzione riservata— ■



**Loredana De Petris**



**Matteo Renzi**

# Superbonus, al via gli sconti

*Dal 15 ottobre chi vuole fruire degli sgravi fiscali, tra cui il bonus del 110%, potrà cedere il credito a terzi o avere lo sconto in fattura utilizzando un software ad hoc delle Entrate*

Dal prossimo 15 ottobre i contribuenti che vogliono fruire degli sgravi per lavori sugli immobili, tra cui il superbonus del 110%, potranno cedere il credito a terzi o avere lo sconto in fattura utilizzando un apposito software messo a disposizione dalle Entrate. L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Poggiani a pag. 25

*Software per la comunicazione che vale anche per il 110%. Chance per le rate residue*

## Bonus casa, ora si monetizza

### Cessione credito o sconto in fattura dal 15 ottobre

**L'opzione è irrevocabile e deve essere comunicata esclusivamente in via telematica con il nuovo modello**

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**D**al prossimo 15 ottobre via libera per l'esercizio dell'opzione necessaria per eseguire la cessione del credito a terzi o per lo sconto in fattura. L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. Questi i contenuti del recente provvedimento dell'Agenzia delle entrate (provvedimento n. 283847/2020) di attuazione delle disposizioni contenute negli articoli 119 e 121 del dl 34/2020 convertito nella legge 77/2020 per l'esercizio delle opzioni riferibili alle detrazioni spettanti per gli interventi sugli immobili (si veda, *ItaliaOggi* del 2/9/2020). Come già indicato, l'opzione «irrevocabile» deve essere comunicata esclusivamente in via telematica, «a decorrere» dal 15/10/2020, con il nuovo modello approvato con il provvedimento dell'8/08/2020 indicato e la stessa può essere esercitata con riferimento agli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici e di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

L'Agenzia ha implementato il

software che dovrà essere usato per lo scambio della cessione dei crediti presso l'indirizzo: [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/detririd-cessione-crediti-sconti-ccire](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/detririd-cessione-crediti-sconti-ccire). L'Agenzia ha reso inoltre disponibile un manuale utente in pdf. I dati dei crediti ceduti, contenuti nelle comunicazioni correttamente pervenute, saranno resi disponibili per l'accettazione da parte dei cessionari, da comunicare esclusivamente attraverso la «Piattaforma cessione crediti», accessibile seguendo il medesimo percorso nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, a decorrere dai termini previsti dalle relative disposizioni. Attraverso la «Piattaforma cessione crediti», i cessionari potranno accettare o rifiutare i crediti ricevuti; nel primo caso, i crediti accettati saranno visibili nel «Cassetto fiscale» del cessionario e potranno essere utilizzati in compensazione tramite modello F24, oppure ulteriormente ceduti ad altri soggetti, tramite la medesima piattaforma, secondo le disposizioni vigenti. Il provvedimento attuativo richiamato, conferma che i beneficiari possono optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo o per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare a altri soggetti, in particolare fornitori e banche o istituti finanziari, dovendo far ri-

ferimento ai contenuti dell'art. 121 del dl 34/2020. Dopo l'elenco di tutti i bonus indicati che possono essere oggetto di trasferimento, il provvedimento ricorda che l'opzione può essere esercitata anche in relazione a ciascun stato di avanzamento dei lavori (non più di due per ciascun intervento per almeno il 30% dell'ammontare totale del medesimo intervento) e che la stessa può essere esercitata anche per le rate residue non fruite, sempreché si faccia riferimento alle spese sostenute nel corso degli anni 2020 e 2021. Il provvedimento, ai fini dell'opzione e dello sconto, richiede la copia dell'asseverazione trasmessa all'Enea e, per gli interventi antisismici (comma 4), una asseverazione da parte dei professionisti incaricati dalla progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, nonché il visto di conformità dei dati riferibili alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Ricordando che il contributo, sotto forma di sconto e il credito d'imposta, è pari alla deduzione spettante, tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, il documento di prassi dell'Agenzia delle entrate (circ.



24/E/2020 § 7) porta un chiaro esempio evidenziando che, nel caso in cui il contribuente abbia sostenuto una spesa pari a 30 mila euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33 mila euro (110% di 30 mila) a fronte dello sconto applicato in fattura pari a 30 mila, il cessionario matura un credito d'imposta di 33 mila, con la possibilità di applicare anche uno sconto «parziale» e, in tal caso, con il necessario ricalcolo del medesimo credito d'imposta; la stessa agenzia, infatti, riprendendo l'esempio appena rappresentato, nel caso in cui il fornitore applichi uno sconto parziale pari a 10 mila euro, matura un credito d'imposta pari a 11 mila mentre il fruitore porterà in dichiarazione una detrazione pari a 22 mila euro (110% di 20 mila euro).

La circolare ricorda, inoltre, che nel caso più beneficiari sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui risultano possessori, ognuno potrà liberamente decidere se utilizzare direttamente o esercitare le opzioni (sconto o cessione), indipendentemente dalle scelte degli altri e, per gli interventi su parti a comuni, non risulta necessario che il condominio nel suo insieme eserciti l'opzione giacché sono i condomini che possono scegliere se beneficiare direttamente della detrazione o se esercitare l'opzione per lo sconto o la cessione. Peraltro, il provvedimento dispone che per gli interventi sulle parti a comune degli edifici, la comunicazione deve essere inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o tramite un intermediario ma, in presenza di condomini minimi, la detta comunicazione può essere inviata da uno dei condòmini, sempre direttamente o avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto alla detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, il provvedimento dispone che la comunicazione deve essere inviata «esclusivamente» dal professionista che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore (o intermediario incaricato) per gli interventi sulle parti a comune.

—@ Riproduzione riservata—■

## Le detrazioni trasferibili

Recupero edilizio	art. 16-bis del dpr 917/1986
Risparmio energetico	art. 14 del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013
Misure antisismiche	commi 1-bis e 1-ter, art. 16 del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013
Bonus facciate	comma 219, art. 1 della legge 160/2019
Impianti fotovoltaici	art. 16-bis del dpr 917/1986
Colonnine di ricarica di veicoli elettrici	art. 16-ter del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013

## L'ANALISI

## Cabina di regia per massimizzare

Ci vuole una cabina di regia strutturata e di qualità, e preferibilmente supportata dalla tecnologia, per massimizzare l'opportunità relativa al superbonus 110% previsto per gli interventi in ambito di efficienza energetica e antisismica, di installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

L'impostazione del modello operativo con cui si appropria al mercato e di gestione dei processi rappresenta infatti un fattore critico di successo per le imprese coinvolte, anche - e soprattutto - ai fini dell'ottimizzazione del ciclo finanziario, che è senz'altro uno degli aspetti di maggiore interesse per i soggetti che approcciano al mercato coinvolto dal Superbonus 110%. Difatti il prezioso meccanismo del credit to cash, che deriva, come noto, dalla previsione di cui all'art. 121 del dl 34/2020 secondo la quale, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) e/o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, non sarà accessibile a tutti nella stessa misura e nei medesimi tempi ma saranno privilegiati (e ne trarranno maggior profitto) coloro in grado di adottare soluzioni indipendenti e di qualità, che permettano di gestire in maniera efficace e sicura le procedure e di accelerare i tempi di trasformazione del credito in liquidità disponibile. Questo in quanto l'appeal dei crediti che si intendono rendere trasferibili, nel miglior tempo possibile alle migliori condizioni, è direttamente proporzionale al grado di accuratezza e trasparenza delle procedure che incidono sulla «qualità» del credito trasferibile agli occhi dell'ampia casistica di soggetti destinatari della cessione.

Molti sono gli ambiti da presidiare dalla cabina di regia. Anzitutto va effettuata una seria analisi dello specifico business case, che indaghi e definisca la propria tax capacity e sviluppi un piano di acquisto prospettico e un piano finanziario sulla base dello specifico modello di compensazione/credit to cash, che deve peraltro tener conto delle logiche di utilizzo previste dalla normativa e deve essere adeguatamente monitorato. Va poi definito il modello commerciale, con la definizione di una offering ad hoc e una analisi e segmentazione della clientela, affiancati da un adeguato piano di comunicazione e formazione della forza vendita. A ciò si collega la necessità di adeguare gli standard contrattuali e i diversi template documentali, cosa molto delicata in quanto si presenta articolata e con aspetti che ne-

cessitano di particolare sensibilità la contrattualizzazione dei rapporti, in particolare sottesi alla cessione del credito. E poi v'è l'ambito che si ritiene essere di maggiore importanza e che riguarda la gestione dei processi tecnico-amministrativi. I dossier legati agli interventi agevolati devono necessariamente essere il risultato finale di un processo organizzato e di qualità, che deve prevedere, tra l'altro: la definizione della check-list inerente le informazioni e i dati significativi; l'impostazione delle modalità di acquisizione degli stessi; la definizione dei sistemi di due diligence e valutazione tecnica dei requisiti; la gestione di tutti gli adempimenti e delle comunicazioni necessarie; l'impostazione dei processi di rilascio del visto di conformità e delle certificazioni e attestazioni tecniche necessarie.

Queste attività possono (e dovrebbero) essere supportate dalla tecnologia e in particolare da piattaforme digitali evolute che hanno il vantaggio di aggregare in maniera snella, a distanza e tracciata tutte le informazioni e i dati, di monitorare con workflow l'esecuzione delle attività, di dematerializzare e digitalizzare i fascicoli, per renderli facilmente condivisibili e trasferibili e per dimostrare il rispetto di requisiti di sicurezza e tracciabilità delle informazioni nonché per fornire garanzia dei processi e dei professionisti coinvolti nel comporre il contenuto. E il supporto tecnologico diviene ancora più utile ritenendo che sia interesse dell'impresa evitare la frammentazione dei processi e l'assenza di controllo sulla qualità e il livello di riconoscimento del mercato dei professionisti coinvolti.

Il fattore critico di successo sarà pertanto l'adozione di un adeguato, e il più possibile accentrato, modello di gestione dei processi, modello in cui giocherà un ruolo basilare il connubio tra l'alta professionalità dei soggetti coinvolti e l'utilizzo delle più moderne tecnologie, per una gestione strutturata ma al tempo stesso smart di tutte le necessarie attività.

**Michela Zampiccoli, PwC TLS  
avvocati e commercialisti**

— © Riproduzione riservata —



# Manovra, 9 miliardi dalla Ue per portare il superbonus al 2023

► I fondi del Recovery per il contributo al 110%  
Comincia a prendere forma la legge di Bilancio

Andrea Bassi

L'obiettivo del governo: ottenere dall'Europa l'anticipo di 20 miliardi di euro sul Recovery fund. Per farlo Palazzo Chigi e Tesoro, do-

vranno presentare entro il 15 ottobre l'elenco dei progetti: tra quelli prioritari l'allungamento di almeno 2 anni, dal 2021 al 2023, l'ecobonus al 110% per le ristrutturazioni energetiche degli edifici. *A pag. 9*

## La manovra in arrivo

# Da Bruxelles nove miliardi per prolungare l'ecobonus

► I fondi del Recovery Plan saranno usati per estendere al 2023 l'incentivo del 110% ► Il 9 settembre il Comitato interministeriale deciderà sui progetti da presentare alla Ue

**GUALTIERI: LE RISORSE PER LA RIFORMA DELLE TASSE DAI TAGLI DI SPESA E DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

### IL PIANO

ROMA Il governo corre. O almeno ci prova. L'obiettivo è chiaro: alleggerire lo sforzo finanziario per la manovra del 2021 riuscendo ad ottenere dall'Europa l'anticipo di 20 miliardi di euro sul Recovery fund. Per farlo Palazzo Chigi e Tesoro, dovranno presentare entro il 15 ottobre, insieme alla manovra finanziaria, l'elenco dei progetti con i relativi cronoprogrammi per la loro realizzazione. Tra quelli prioritari sui quali il governo conta di incassare subito i soldi del Recovery, c'è

l'allungamento di almeno 2 anni, dal 2021 al 2023, l'ecobonus al 110% per le ristrutturazioni energetiche degli edifici. Oggi tutti i pagamenti devono essere fatti entro il 31 dicembre del 2021, motivo per cui moltissimi condomini si stanno affrettando a tenere le assemblee per deliberare le ristrutturazioni. Presto però, il tempo a disposizione potrebbe essere allungato fino al 31 dicembre del 2023. Una misura che da sola potrebbe impegnare 6 dei 20 miliardi dei finanziamenti europei. All'interno del governo l'accordo su una proroga di due anni degli incentivi green è già stato raggiunto. Ma il ministro dello Sviluppo economico, Stefano Patuanelli, sta spingendo per portare almeno a tre anni l'allungamento del tempo per usufruire del bonus. In questo caso i miliardi del Recovery impegnati nella misura diventerebbero nove.

L'altra misura sul tavolo dello Sviluppo economico, è la proroga e l'allargamento degli incentivi Industria 4.0 (ribattezzati Transizione 4.0). Anche in questo caso si tratterebbe di una misura immediatamente spendibile. Il confronto tra i ministri sui progetti prioritari da presentare alla Commissione europea, ci sarà il prossimo nove settembre, quando si riunirà il Ciae, il Comitato interministeriale per gli affari europei, sul cui tavolo piovono le oltre 500 proposte fatte



dai ministeri per poter accedere ai finanziamenti europei. Sarà in quella sede che si inizierà a fare una selezione dei progetti per stabilire quali possono andare avanti e quali invece devono essere dirottati su altri tipi di finanziamento. Uno dei criteri che verrà utilizzato per la scelta, saranno i tempi di attuazione e di realizzazione.

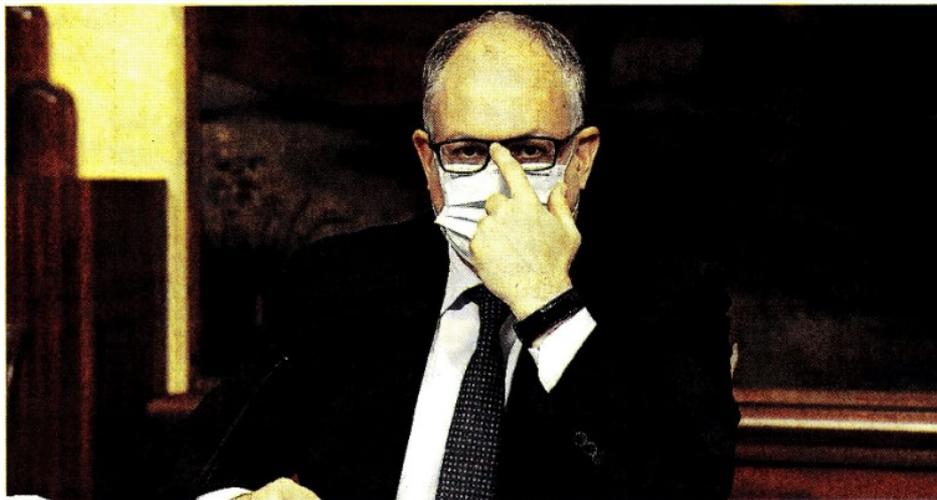
Intanto ieri il ministro dell'Economia Roberto Gualtieri, in un'intervista ad Agorà, ha ribadito di attendersi un rimbalzo del Pil nel terzo trimestre. Il clima di fiducia delle imprese, i dati sui consumi elettrici e quelli sull'occupazione, per quanto tutti ancora parziali, dimostrano, anche secondo l'Istat, che a luglio e ad agosto la ripresa c'è stata.

## IL DATO

Il dato finale sul Pil 2020 non si discosterà quindi troppo, secondo Gualtieri, dal -8% previsto nel Def di aprile. Il ministro, al quale ha fatto subito eco anche Luigi Di Maio, guarda però già al prossimo anno e il suo obiettivo è quello di riuscire ad aumentare stipendi e salari senza ricorrere al Recovery fund. La riforma fiscale, che ingloberà l'assegno unico per i figli, comporta infatti dei mutamenti strutturali che non possono essere finanziati con risorse una tantum. Per questo sarà «autofinanziata» e lo sarà proprio grazie alla riduzione delle tax expenditures e ai nuovi introiti della lotta all'evasione. Rispetto al passato un asso nella manica sarebbe l'introduzione della fatturazione elettronica che ha già permesso un netto recupero dell'evasione evidente anche nei dati, drammatici ma non tragici, sulle entrate fiscali nel periodo di emergenza del Covid. Se gli incassi hanno in qualche modo "tenuto", nonostante il lockdown e i rinvii delle scadenze, è infatti proprio grazie agli effetti positivi della digitalizzazione del fisco, presto estesa a tutte le transazioni, e a nuovi meccanismi di verifica e assistenza ai contribuenti. Una volta normalizzata la situazione, non è escluso che il gettito fiscale possa dunque riservare qualche sorpresa positiva, come già si presagiva nei primi mesi dell'anno prima dello scoppio dell'emergenza.

**Andrea Bassi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il ministro Roberto Gualtieri

CHIOGGIA

# Led, sanitari e doppi ingressi lavori alle medie e materne

CHIOGGIA

Cantieri in chiusura in tutte le scuole comunali per adeguare i plessi alle prescrizioni anti Covid. I cantieri sono proseguiti per tutto agosto e stanno continuando anche in questi giorni. All'asilo nido **Zero-tre** rifatta la copertura, sistemati recinzioni e ingressi, creati due nuovi gazebo. Alla scuola infanzia **Baldo Morin** revisione dei cornicioni, eliminazione barriere architettoniche, creazione dei varchi lato Lusenzo per differenziare gli ingressi; alla scuola infanzia di **Cavanella** liberato spazio; alla scuola infanzia **Padoan** manutenzione dei sanitari, rifacimento delle ram-

pe. Interventi massicci nelle scuole primarie: alla **Marchetti** montate lampade led, rifacimento dei bagni e progettazione del trasferimento della scuola **Padoan** al piano terra; alla **Gregorutti** sostituzione di tutti i neon, sostituzione di metà delle finestre, dipintura dei corridoi; alla **Chiereghin** rifacimento dei bagni, realizzazione di una nuova aula, spostamento degli arredi delle classi; alla **Caccin** sostituzione delle finestre, riparazione dell'impianto di riscaldamento, sgombero aule, ripristino delle muraure esterne lato nord; alla **Todaro** messa in sicurezza di solai e facciata ovest; alla **Merlin** adeguamento dei bagni,

manutenzione impianto di riscaldamento, sostituzione di cinque finestre, sistemazione recinzione. Nella media di **Valli** revisione dei sanitari, dipintura, sostituzione della porta tagliafuoco della palestra. Alla **Olivi** sostituzione delle finestre e dei neon, rifacimento impianto di riscaldamento; creazione di un parcheggio biciclette. Alla **Pellico** risanamento degli spogliatoi e del piano interrato della palestra. Alla **Maderna** rifacimento della guaina e sistemazione della recinzione. Alla **Pascoli** rifacimento della copertura della scuola e della palestra, sostituzione di tutti neon. —

ELISABETTA B. ANZOLETTI

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



GIUNTA COMUNALE

# La rotatoria a Tessera ora diventa definitiva Lavori da 682 mila euro

Approvato il progetto del rondò che sarà largo 26 metri  
I fondi arrivano dalla Save. Altri 400 mila euro per la ciclabile

Approvato dalla giunta comunale il progetto definitivo per rendere permanente la rotatoria, finora provvisoria, a Tessera tra le vie Triestina, Bazzera e Orlanda.

Per l'assessore alla mobilità Renato Boraso si tratta di un «intervento strategico per mettere in sicurezza la viabilità del quartiere. A breve inizieranno anche i lavori della pista ciclabile tra la rotatoria e Via Triestina».

La delibera è stata portata all'esame della giunta dall'assessore ai Lavori pubblici Francesca Zaccariotto e comprende sia il progetto definitivo che quello di fattibilità tecnica ed economica, che riguarda l'intervento di realizzazione di una rotatoria a Tessera in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Triestina, Orlanda e la trasversale via Bazzera. Oggi uno dei

punti «neri» della viabilità verso l'aeroporto. «I lavori che andiamo ad avviare con questa delibera, riguardano la realizzazione delle opere di tipo stradale necessari a rendere in forma definitiva una rotatoria già improntata, a fine 2019, in fase sperimentale con new jersey e segnaletica di cantiere. L'esito positivo del progetto sperimentale ha permesso di confermare la forma della rotatoria e dei nuovi percorsi pedonali e ciclabili circostanti anche per il presente progetto definitivo», dice l'assessore.

La rotatoria avrà un diametro di 26 metri, accompagnata dalla realizzazione di 250 metri di nuovi marciapiedi a norma (comprensivi anche del primo tratto di via Pinero) e di 19 posti auto con relativi spazi di manovra. All'interno dei lavori sono previsti

anche le opere di carattere idraulico per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, l'allestimento di impianti di illuminazione e le opere a verde di sistemazione di aiuole e cigli stradali. Lavori per una spesa complessiva pari a 682.000 che saranno finanziati attraverso un contributo derivante da una convenzione con Save. Per Boraso l'intervento è «estremamente importante in attesa che la realizzazione del by-pass consenta finalmente di liberare il quartiere dal traffico pesante diretto all'aeroporto o alle spiagge. Inoltre a breve saranno stanziati altri 400 mila euro per la realizzazione della pista ciclabile che unirà la rotatoria con via Triestina all'incrocio con via Zorzi dopo la rotonda dell'aeroporto verso Jesolo». —

M.CH.

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO





La mappa che mostra dove sarà costruita la rotatoria a Tessera

# Mose, ecco la lista dei guai da riparare Tubi, valvole, alette: il rapporto tecnico

La reazione inviata alla commissione Interistituzionale. Decine di milioni di euro per i danni. L'incognita manutenzione

**Alberto Vitucci**

Mille valvole difettose da sostituire. Alette subacquee danneggiate da riparare. Sensori e protezioni dall'acqua da cambiare. E gravi ritardi nella manutenzione del sistema. Una lista di «criticità» inviata dagli amministratori straordinari del Consorzio Venezia Nuova alla commissione «interistituzionale», formata nel marzo scorso dopo le polemiche e le accuse alla gestione della salvaguardia in laguna. Una lista di emergenze che fino ad ora non ha avuto seguito. Come non si è più saputo a quali conclusioni sia arrivata la commissione di inchiesta voluta dal governo e presieduta dal viceprefetto di Roma Lucia Volpe. Una lista di guai che ormai non è più segreta o riservata agli addetti ai lavori. E che mette in dubbio molte certezze sulla grande opera da 6 miliardi di euro che dovrebbe al più presto salvare Venezia dalle acque.

«Sarà in funzione per il prossimo autunno, con maree superiori a 130 centimetri», hanno annunciato il provveditore Zincon e la commissaria «Sblocca cantieri» Elisabetta Spitz. Ma i lavori del Mose non sono conclusi.

## ACQUA NELLE JUNCTION BOX

Nelle bocche di Chioggia e Malamocco le ispezioni hanno riscontrato infiltrazioni di acqua del mare nelle cosiddette «junction box», che portano a ogni paratoia i cavi per la protezione catodica. Necessaria la realizzazione di nuove protezioni, con cuffie in neoprene più resi-

stenti, come già fatto a Treporti.

## SENSORI

Alle paratoie di Treporti vanno sostituiti tutti i sensori. «Sono inidonei», scrivono i tecnici nel loro rapporto alla commissione, «è necessario installare un nuovo sistema di controllo esterno».

## MANUTENZIONE

Il problema più grave riguarda l'accumulo di sabbia nei cassoni sotto le paratoie di Treporti. Segnalato anche al presidente Conte nel giorno della sua visita in laguna («Lo stiamo risolvendo», ha assicurato il progettista Alberto Scotti. Sempre a Treporti problemi anche di vernice chi si scrosta. La gara (37 milioni) è sospesa, per i ricorsi al Tar delle ditte che saranno esaminati a ottobre.

## TUBAZIONI

A Malamocco e Lido Treporti problemi anche sulle saldature («sbagliate» si legge nel rapporto) delle tubazioni. Anche qui si dovrà intervenire con urgenza.

## ALETTE E PARABORDI

Danneggiate a Treporti le alette di profondità delle paratoie, deteriorati gli steli delle cerniere che connettono cassone e paratoia. Da controllare anche i 312 parabordi, 4 per ogni paratoia.

## VALVOLE

Le valvole che permettono l'entrata e l'uscita dell'aria e dell'acqua nelle 78 paratie sono risultate in buona parte danneggiate, con fenomeni di ossidazione e corrosio-

ne. Situazione più grave nella barriera di Lido-Treporti, dove i lavori sono stati fatti da Mantovani, Fincosit e Clodia. 11 milioni il costo della loro sostituzione.

## JACK-UP E CAVALLETTA

Il jack-up, nave costata 52 milioni, è ancora ferma nel Bacino di carenaggio dell'Arsenale. Così per ultimare la posa delle paratoie il Consorzio ha acquistato dalla ditta Fagioli una Cavalletta attrezzata (25 milioni di euro). Le decisioni su questa fase, dice il rapporto, sono attese dal Provveditorato, a cui è stato inviato il dossier nel novembre del 2018.

## ICOSTI

Ma le maggiori incognite del sistema Mose riguardano i costi di gestione e manutenzione. Nei prossimi mesi ci sarà quasi un milione di euro da spendere per completare i lavori e far partire la fase dell'avviamento. Ma le migliaia di pezzi da sostituire perché già deteriorati possono rappresentare una nuova incognita. Secondo il progetto, il Mose dovrebbe durare 100 anni. Ma per molte delle sue componenti, come le cerniere attaccate dalla corrosione, si è verificato che la durata effettiva è pari a circa un quarto. Così per la manutenzione. Gli studi pagati dal Consorzio avevano stabilito che gestione e manutenzione avrebbero fatto spendere ogni anno una cifra di circa 20 milioni di euro. In realtà siamo già oltre i 100. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## HANNO DETTO

### Silvio Berlusconi

«Non vogliamo una nuova Autorità per la laguna a esclusiva connotazione ministeriale, composta solo da burocrati», ha detto l'ex premier.



### Luigi Brugnaro

«Un esproprio» l'hanno definita il sindaco Brugnaro e il governatore del Veneto Luca Zaia a proposito della neonata Autorità per la laguna.



### Stefano Boato

«La laguna di Venezia non è un'infrastruttura», è scritto nella proposta di emendamento presentata dagli esperti fra cui Stefano Boato.



Una delle alette danneggiate del Mose: la lista dei guai della grande opera è lunga

# «No all'Agencia dei Ministeri» Le proposte del centrodestra

«No all'esproprio dei poteri agli enti locali». Il centrodestra scende in campo a supporto delle ragioni di Comune e Regione sull'Agencia per Venezia. Mentre Pd e Cinquestelle, autori della riforma, discutono sulle possibili migliorie da apportare al decreto Agosto, che sarà convertito in legge nei prossimi giorni, si susseguono le proposte di emendamenti. Lega, Forza Italia e Fratelli d'Italia», ha annunciato ieri l'ex premier Silvio Berlusconi, «presenteranno un testo comune. Non vogliamo una nuova Autorità per la laguna a esclusiva connotazione ministeriale, composta solo da burocrati». Una linea che in passato era la sinistra insieme al mondo ambientalista a sostenere.

Adesso il dibattito riguarda la nuova Autorità. «Un esproprio» l'hanno definita il sindaco Brugnaro e il governatore del Veneto Luca Zaia. «Un rischio», secondo esperti e ambientalisti, che hanno chiesto intanto il pas-

saggio delle competenze dal ministero delle Infrastrutture al ministero dell'Ambiente». «La laguna di Venezia non è un'infrastruttura», dicono nella loro proposta di emendamento gli esperti Stefano Boato, Antonio Rusconi, Marco Zanelli e Roberto Casarin. Le richieste di modifica del testo riguardano anche le competenze sulle acque e i canali lagunari. I sindaci di Venezia di ogni colore lo chiedono invano da vent'anni. Autorità unica, ma con un ruolo guida nella pianificazione in acqua da parte di Comune e Città Metropolitana. Invece il testo del nuovo decreto passerebbe le competenze alla nuova Autorità a maggioranza «romana». Compresa la vigilanza, la pesca e le concessioni demaniali. Ma anche i regolamenti del traffico acqueo sui canali navigabili e sui rii interni, oltre che le risorse per la gestione del Mose e gli altri interventi in laguna. —

A.V.



Paratoie guidate dalla vecchia sala del 2012. Piastra sbagliata micropali introvabili. E il Salone Nautico. Dopo Mantovani, arriva la Ccc

# La "Control room" all'Arsenale non è pronta e i lavori slittano di 6 mesi Intanto ci pensa l'Esercito

## IRITARDI

**L**a «Control room» del Mose non è pronta. Il termine dei lavori slitta di sei mesi. E in assenza della grande «Cabina di regia» per alzare le paratoie si dovrà utilizzare la control room «di riserva». E il Genio dell'Esercito con i suoi ponti radio.

Sei mesi di ritardo sul termine del 30 giugno. Che era già stato «aggiornato», dal momento che il contratto prevedeva la conclusione dei lavori per il 2 febbraio 2020. Rallentamenti che nemmeno l'avvento del commissario «Sblocca cantieri» hanno eliminato.

Hanno un'origine lontana. Negli errori e degli interventi malfatti realizzati soprattutto alla base di quella che doveva essere la nuova grande e moderna cabina di regia. Progetto originale firmato da Thetis, lavori della Mantovani, la prima azionista del Consorzio Venezia Nuova. Dopo attente verifiche, gli amministratori straordinari Fiengo e Ossola, arrivati con nomina Anac e Ministero dell'Interno dopo lo scandalo del 2014, avevano tolto l'incarico all'azienda padovana, monopolista ai tempi del governo Ga-

lan, e li avevano affidati alla Ccc. Ma dopo qualche mese è arrivata una lettera del presidente della cooperativa con sede a Musila di Piave, Luigi Basso. «Per una serie di motivazioni non imputabili a questa società», scrive il responsabile aziendale, «siamo a chiedervi uno spostamento di 150 giorni dei termini previsti».

Tra le «cause», problemi di statica delle piastre, micropali «non reperibili» sul mercato. Addirittura il Salone Nautico, che secondo il direttore dei Lavori Marcello Carelli avrebbe provocato nell'estate di 2019 ritardi al proseguimento dell'opera.

Fatto sta che la Control room slitta ancora. Costi non proprio secondari nella grande opera da sei miliardi. Tre milioni e mezzo stanziati per realizzare l'infrastruttura all'interno dell'Arsenale, altri 6 milioni e mezzo per pagare Fastweb, l'azienda di telecomunicazioni che ha vinto la gara. E che ovviamente non può partire finché l'edificio non è completato. Adesso, nel bel mezzo dell'Arsenale Nord, la Tesa 112, che dovrebbe diventare il «cuore» del sistema Mose è soltanto un insieme di impalcature e un deposito di materiali. Per renderlo operativo ci

vorranno ancora mesi.

Intanto si prova a guidare le movimentazioni delle paratoie dalla vecchia sala di controllo, realizzata nel 2012 con tecnologie ormai superate. E i collegamenti, come successo nell'ultima «inaugurazione» alla presenza del premier Conte e del ministro De Micheli, saranno affidati ai ponti radio dell'Esercito. Non è l'unica incompiuta all'interno del grande Arsenale. Sono in attesa di risposta da parte di Provveditorato e commissario Spitz anche il futuro degli storici Bacini di carenaggio, in un primo tempo destinati alla manutenzione delle paratoie. Da due anni esiste un atto che stabilisce l'opportunità di spostare le lavorazioni a Marghera, firmato dall'ex provveditore Roberto Linetti. Altri lavori sono stati realizzati ma non ancora pagati alle piccole imprese, per un totale di oltre un milione di euro. Si dovrà infine stabilire se l'area Nord del complesso monumentale dell'Arsenale dovrà essere trasformata in centro di manutenzione delle paratoie. O destinato a cantieristica, mantenendo al suo interno solo il controllo del Mose. —

ALBERTO VITUCCI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## LE CIFRE

# 2014

È l'anno dello scandalo Mose. Già sei anni sono passati e i lavori sono ancora in...alto mare.

# 6 mln

Sono i soldi stanziati per la realizzazione delle linee dedicate da parte di Fastweb che ha vinto l'appalto ma non ha ancora iniziato i lavori perché la control room non è pronta.

# 112

Il numero della Tesa nell'Arsenale Nord che dovrebbe diventare il "cuore" del sistema Mose.

# 6 mesi

Il ritardo calcolato (era già stato aggiornato) per la conclusione dei lavori della control room del Mose che in questo momento è soltanto un grande deposito di materiali.



L'interno della Tesa 112 nell'Arsenale Nord che dovrà diventare il "cuore" del Mose

**CAVANELLA**

## Riaperto il ponte sull'Adige lungo la Romea

Riaperto ieri pomeriggio il ponte sul fiume Adige lungo la statale Romea. Il transito a doppio senso è stato ripristinato alle 16.30, dopo la conclusione dell'intervento eccezionale di rimozione dei tronchi e dei detriti che si erano accumulati con l'alta marea dei giorni scorsi sotto l'arcata. Dalle 6 di ieri lungo il ponte si procedeva con senso unico alternato, dovuto alla presenza di un'enorme gru che con un braccio meccanico ha sollevato i detriti che si erano incastrati tra le pile del ponte e nelle strutture provvisorie che sono presenti da qualche mese per il risanamento. Le operazioni hanno ovviamente provocato un rallentamento del traffico con inevitabili disagi per i pendolari che percorrono il tratto tra Chioggia e Rosolina dov'è presente anche un altro cantiere, quello in Romea sul ponte del Brenta, che con il restringimento della carreggiata e le velocità limitate crea ordinari rallentamenti.

E.B.A.



## DECRETO RILANCIO

# Superbonus Volksbank finanzia i lavori edili

VENEZIA

Anche l'altoatesina Volksbank affianca privati e aziende con prodotti finanziari per sfruttare il Superbonus 110%, la maxi agevolazione fiscale per specifici interventi su immobili residenziali, in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

«Con la partnership di Ernst&Young abbiamo predisposto un processo snello per condomini privati e imprese che intendano avvalersi delle agevolazioni fiscali previste nel decreto Rilancio» commenta il direttore generale di Volksbank, Alberto Naef.

Il meccanismo del credito di imposta consente la possibilità di richiedere lo sconto in fattura da parte dell'impresa o in alternativa di cedere direttamente il credito di imposta alla banca. Anche l'impresa che esegue i lavori avrà la possibilità a sua volta di cedere il credito alla banca. —

N.B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**L'ANALISI**

**UNA OCCASIONE PERSA**

**Una occasione persa sugli investimenti per la crescita**

di **Giorgio Santilli**

Il passaggio parlamentare sul decreto legge semplificazioni è per il governo un'occasione persa di portare fino in fondo temi considerati strategici. E al tempo stesso un brutto segnale sulla capacità del governo e della sua composita (e divisa) maggioranza di fare davvero uno scatto sugli investimenti utili al Paese per rilanciare la crescita. Il Dl semplificazioni era stato indicato come uno spartiacque, un pilastro della strategia che conduce al piano per il Recovery Fund. Ma il governo non riesce a riportare a un disegno unitario le singole componenti o addirittura singoli sprezzoni della sua maggioranza. Addirittura emerge una fotografia che su molti punti, soprattutto quelli di sensibilità ambientale, vede le forze di governo spaccate in due assi: Pd e Italia viva da una parte, M5s e Leu dall'altra. Si è arrivati al punto che l'emendamento sulla riqualificazione degli stadi, prima ha fatto litigare Pd e Iv, poi è stato approvato con il no dei Cinque stelle e il sostegno del centrodestra. In altri casi sono stati pezzi della maggioranza a mettersi di traverso - con un potere di veto - rispetto ai grandi temi prioritari che lo stesso gover-

no aveva indicato.

La rigenerazione urbana è l'esempio più forte. È una sfida storica che questa maggioranza dovrebbe cogliere nel senso del cambiamento green delle nostre città e della nostra edilizia e nel senso di rimettere in moto le città che ovunque nel mondo oggi sono il motore dello sviluppo. Trattare ancora la demolizione e ricostruzione, come si fa da trenta anni, come un tabù tutto italiano, significa perdere ancora una volta il passo dello sviluppo. Il problema non è l'esigenza legittima di evitare scempi e procedere con la giusta attenzione in città cariche di storia. Qui l'errore che si ripete è di ingessare tutto con una norma nazionale, continuando a trattare strumenti usati in tutto il mondo - la sostituzione edilizia - come se fossero strumento del diavolo.

Non è una fotografia che lascia tranquilli alla vigilia del varo del Recovery Plan, la più grande operazione di investimenti pubblici degli ultimi 50 anni.

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



## Superbonus Il 110% fa i conti con le limitazioni della circolare delle Entrate

Gian Paolo Tosoni

— a pagina 19

# Superbonus, dall'Agencia paletti non fissati dalla legge

### AGEVOLAZIONI

La circolare 24/E restringe il perimetro dello sconto andando oltre la legge

All'interno del Dl Rilancio non ci sono riferimenti agli edifici residenziali

Gian Paolo Tosoni

L'agenzia delle Entrate con la circolare 24/E dell'8 agosto ha, di fatto, ristretto il perimetro del bonus del 110%, previsto dall'articolo 119 del decreto Rilancio.

#### Edifici residenziali

Una prima restrizione riguarda l'ambito oggettivo (capitolo 2 della circolare): viene, infatti, precisato che il superbonus, spettante sia a fronte degli interventi di riqualificazione energetica che delle misure antisismiche e sia con riferimento agli interventi trainanti che a quelli trainati, è riservato agli edifici residenziali. Secondo la circolare questa limitazione vale sia per i condomini che per i fabbricati unifamiliari, nonché per quelli funzionalmente indipendenti.

Invece, l'articolo 119 del Dl 34/2020 non richiama mai la natura residenziale degli edifici; ad esempio al comma 1, lettera a), con riguardo all'isolamento termico delle superfici opache con incidenza superiore al 25% della superficie lorda, la norma fa riferimento all'«edificio». Poi, la disposizione prosegue con la seconda ipotesi e prevede l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, ed in questo caso il requisito della residenzialità si può indirettamente ricavare per il richiamo alla famiglia; ma si tratta di una fattispecie che si aggiunge a quella prin-

cipale, che riguarda l'edificio.

Quindi, secondo il dato letterale della norma, un negozio o un ufficio autonomo, posseduto da una persona fisica, al di fuori della sfera della impresa, non dovrebbe essere escluso dal bonus del 110% sugli interventi di isolamento termico.

Altrettanto chiaro è il dato letterale della lettera b), in cui sono previsti gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (unica ipotesi in cui il beneficio si applica anche ai beni dell'impresa). La norma fa sempre riferimento alle unità immobiliari quando fissa i limiti di spesa agevolabile (15mila/20mila euro a seconda che l'edificio ne contenga più o meno di otto).

L'articolo 36 del Tuir definisce come unità immobiliare il fabbricato e le sue pertinenze suscettibili di reddito autonomo. Nessuna distinzione, quindi, fra fabbricato strumentale o residenziale. In sostanza, un condominio direzionale costituito anche esclusivamente da uffici e negozi, in base al dato letterale della norma, non dovrebbe essere escluso dalla detrazione del 110% per gli interventi sulle parti comuni relativi al rifacimento dell'impianto centralizzato di riscaldamento e conseguenti.

#### Antisismica e lavori trainati

Ancora più ingiustificata è l'affermazione della circolare in base alla quale anche gli interventi antisismici devono essere realizzati su edifici residenziali. Il comma 4 dell'articolo 119 si limita, infatti, a richiamare gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013, dove viene espressamente previsto che la detrazione spetta sia per le costruzioni adibite ad abitazione che ad attività produttive.

Anche relativamente agli interventi trainati, secondo l'Agencia, i soggetti che detengono una unità immobiliare non residenziale all'interno di un condominio possono beneficiare del bonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali, a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 1° settembre, pagina 2) e nulla possono avere per gli interventi trainati. Anche questa conclusione della circolare (capitolo 2) non trova riscontro nella norma di legge.

#### Le Onlus

La restrizione del beneficio ai soli edifici residenziali mortifica anche le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), inserite fra i soggetti beneficiari della detrazione del 110% in sede di conversione del Dl n. 34/2020. Si auspica che quanto affermato dalla circolare non valga per questi enti in quanto le Onlus gestiscono Rsa, case di riposo, cliniche ed ospedali: fabbricati non accatastati fra le abitazioni o quasi mai.

Se il legislatore ha voluto inserire le Onlus insieme alle organizzazioni del volontariato ed alle associazioni di promozione sociale fra i soggetti beneficiari della detrazione del 110%, devono essere concessi gli interventi di ecobonus e sismabonus soprattutto sugli edifici non abitativi e quindi non accatastati nelle categorie A.



### **Conclusioni**

Infine, si ritiene che la circolare non possa certo limitare il beneficio alle associazioni e società sportive dilettantistiche per le quali la norma prevede espressamente che gli interventi sono limitati a quelli destinati agli immobili adibiti agli spogliatoi.

La agevolazione del 110%, nel quadro dell'emergenza Covid-19, è forse la norma più efficace per creare nuove opportunità di lavoro, tenuto conto del notevole indotto che crea l'edilizia; l'auspicio è che l'agenzia delle Entrate non penalizzi queste opportunità e riveda la sua interpretazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Uffici e abitazioni signorili, exit strategy nei lavori al 110%

## LE ALTERNATIVE

Con la risoluzione 49/E incentivi anche per i soggetti esclusi

Giorgio Gavelli  
Giuseppe Latour

Consentire a tutti i soggetti presenti in condominio di trarre il massimo vantaggio fiscale dai lavori che partiranno, in moltissimi fabbricati, in tutta Italia nei prossimi mesi. Nessuno escluso. Perché anche quelli che sono stati tagliati fuori dal perimetro del superbonus al 110% potranno comunque incassare qualcosa.

È la strada che si apre con la risoluzione 49/E, pubblicata martedì dall'agenzia delle Entrate. Un documento di grande rilevanza per il mondo dei lavori condominiali, che potrà avere due effetti. Da un lato, consentire a soggetti esclusi dal 110% di avere comunque degli sconti fiscali, come il bonus facciate o l'ecobonus. Dall'altro, limitare le discussioni tra condòmini sull'approvazione dei lavori, perché tutti ne trarranno un vantaggio.

### Le novità della risoluzione

La risoluzione introduce, infatti, un concetto molto innovativo, sintetizzabile con la formula «un lavoro, due bonus». Un concetto che deriva, in qualche modo, dalla grande quantità di detrazioni fiscali dedicate alla casa che sono nate negli ultimi anni: molte sono sovrapponibili, in tutto o in parte, e questo comporta la necessità, per i contribuenti, di fare delle scelte.

In base alla risoluzione allora, ogni contribuente, nell'ambito di un lavoro condominiale, può scegliere come qualificare quell'intervento, senza condizionare le scelte degli altri. La risoluzione parte dalle sovrapposizioni tra ecobonus e bonus facciate. Ma le stesse conclusioni sono applicabili al nuovo superbonus al 110 per cento.

### Uffici e negozi

Un caso è, certamente, quello di uffici e negozi. La circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate stabilisce che, quando la superficie delle unità immobiliari residenziali in un condominio è inferiore al 50% del totale, «è ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione». Sono, invece, esclusi gli uffici e i negozi.

Se, però, viene effettuato uno degli interventi che danno accesso al 110%, gli uffici non resteranno completamente tagliati fuori. Applicando il principio indicato dalla risoluzione 49/E, infatti, sarà possibile dare ai lavori un cappello diverso, dal punto di vista fiscale. Nel caso del cappotto termico sarà possibile, per i proprietari delle unità non residenziali, puntare sul bonus facciate al 90%, purché la sezione di involucro sulla quale si interviene sia visibile dalla strada. Nel caso di sostituzione della caldaia, c'è invece a disposizione l'ecobonus, al 65% o al 50% a seconda dell'intervento.

Il problema non si pone, invece, nei condòmini in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprende nell'edificio è superiore al 50%, perché in questo caso il superbonus al 110% spetta anche ai proprietari (o detentori) di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengono le spese per le parti comuni.

### Le abitazioni A/1

Quello degli uffici e dei negozi non è il solo caso possibile. A rientrare nel perimetro degli sconti potrebbero essere, infatti, anche le abitazioni signorili, accatastate come A/1. Succede, in molti condòmini, che queste unità convivano con altre tipologie di abitazioni, solitamente A/2, quelle di tipo civile. Il motivo è che le unità A/1 nascono come case di pregio maggiore o, semplicemente, che le unità sono state accatastate in maniera diffe-

rente per ragioni fiscali.

Comunque, in questi condòmini sarà tranquillamente possibile avviare i lavori trainanti del superbonus al 110%, facendo prendere alle detrazioni due corsie differenti. Per le abitazioni A/2 quella più remunerativa, per le A/1 quella dei bonus di impatto minore. Ancora una volta, il 90% per gli interventi sulle facciate e l'ecobonus per quelli sulla caldaia.

### La pianificazione fiscale

Ma, dietro la scelta di trattare in modo differente lo stesso lavoro condominiale, ci possono anche essere ragioni di pianificazione fiscale. Se un condòmino non vuole (o non riesce) a sfruttare le opzioni alternative della cessione del credito o dello sconto in fattura, potrebbe accontentarsi di una detrazione minore – ma comunque assai generosa come il 90% del bonus facciate o il 65% sull'ecobonus qualificato – per detrarre in dieci anni e non in cinque, periodo più congruo per poter sfruttare appieno, in considerazione delle imposte annualmente dovute, la detrazione del bonus fiscale. Si ottiene di meno, ma non si rischia di perdere il beneficio.

Un ragionamento che alcuni faranno anche sulle unità immobiliari unifamiliari o plurifamiliari indipendenti, in particolare laddove il miglioramento delle due classi energetiche non sia garantito a priori dal tecnico.

Resta, ovviamente, che lo stesso intervento può assumere due connotati differenti, ma mai dare origine ad una duplicazione di vantaggi: ogni condòmino può, al massimo, fruire di un'agevolazione sulla stessa spesa sostenuta e mai cumularne due differenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



C'è anche una autocertificazione per impegnarsi a fornire tutti i documenti richiesti

# Superbonus, servono 43 certificati per vendere il credito alla banca

**Per la cessione all'impresa basta un modulo ma l'onere passa al costruttore**

## IL CASO

GIANLUCA PAOLUCCI

**Q**uarantatre. Sono gli adempimenti e le certificazioni necessarie per cedere a una banca il credito d'imposta del 110% per le ristrutturazioni previsto dal decreto Agosto, il cosiddetto Superbonus. Questo nel caso che i lavori riguardino un condominio. Nel caso di una villa o di una casa singola infatti va un po' meglio e i documenti da presentare sono appena 38.

Il Superbonus (ecobonus per l'adeguamento e miglioramento delle classi energetiche e sismabonus per le aree colpite da eventi sismici) ha generato grandi aspettative. Dovrebbe servire, nella versione ecobonus, a rendere le case più ecologiche e, soprattutto, a dare una spinta al sofferente comparto dell'edilizia e per questa via una bella spinta alla ripresa.

A patto che la mole di carte richieste non risulti scoraggiante anche i più determinati. Il file Excel esaminato da La

Stampa è di una delle principali banche italiane, ma per quanto è stato possibile ricostruire il numero di adempimenti non si discosta sensibilmente da quanto richiesto dagli altri istituti. Il file dettaglia la documentazione necessaria suddividendo le richieste per tipo d'intervento (impianti o involucro) e d'immobile interessato (casa singola o villa, casa a schiera, condominio).

Nel caso di un condominio serve prima di tutto la certificazione che attesti: il numero totale di unità immobiliari, l'assenza di un unico titolare; il numero di unità immobiliari nelle categorie A/1, A/8 e A/9; le quote millesimali per ciascuna di queste categorie; la superficie totale dell'edificio; la superficie totale destinata a residenza e non a uffici o attività commerciali; il riparto delle spese con il dettaglio degli inquilini che cedono il credito; la dichiarazione sostitutiva con la quale ci si impegna a fornire tutta la documentazione - la vera chicca - e infine una autocertificazione con le date previste di inizio e fine lavori. Seguono altri 34 documenti suddivisi per inizio, avanzamento e fine lavori, tra i quali figurano i documenti dei proprietari, i progetti esecutivi, le visure catastali di tutte le unità interessate, preventivi e studio di fattibilità che certifichi il salto di due

classi energetiche, la polizza assicurativa del tecnico asseverante, la documentazione fotografica dell'avanzamento dei lavori (prima, durante e dopo), fatture e computi metrici dei vari interventi realizzati, schede descrittive dei vari interventi e avanti così.

Va meglio, molto meglio, se il proprietario decide di cedere il credito fiscale all'impresa che fa i lavori e non direttamente alla banca. In questo caso basto compilare un modulo già predisposto dall'Agenzia delle entrate. In quel caso però tutto il polpettone burocratico sarà spostato sull'impresa che poi dovrà «monetizzare» cedendo il credito a una banca. Intesa Sanpaolo e Unicredit hanno reso noto nei giorni scorsi il prezzo al quale intendono acquisire i crediti. Unicredit prevede di comprare a 100 e 102 rispettivamente da imprese e da privati per ogni 110 euro di credito. Intesa differenzia invece sulla base delle annualità con lo stesso «prezzo» per compensazioni in cinque anni.

Da rilevare che i 43 certificati sono uno in più della risposta alla «Domanda fondamentale sulla vita, l'universo e tutto quanto» immaginata da Douglas Adams nel suo memorabile «Guida galattica per autostoppisti», che si fermava a 42. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il superbonus riguarda l'adeguamento energetico degli immobili

REPORTERS