

## Rassegna del 25/09/2020

### ASSOCIAZIONI ANCE

25/09/2020	Sole 24 Ore Nord Est	3	Cessione del credito, offerte (e interessi) delle banche - Cessione del credito, le offerte al territorio degli istituti di credito	V.Zan.	1
25/09/2020	Sole 24 Ore Nord Est	3	Dimore storiche e ville, parte la rincorsa ai vantaggi fiscali - Dimore storiche, malghe e ville: la rincorsa ai vantaggi fiscali	Zanetti Valeria	3

### SCENARIO

25/09/2020	Arena	10	Il superbonus genera a Verona un giro d'affari di 376 milioni	Zanetti Valeria	5
25/09/2020	Corriere Innovazione	40	Casa green in 3D - Green 3D	Papa Elena	7
25/09/2020	Gazzettino	13	Atlantia, decolla la scissione Aspi ma col governo c'è aria di scontro	Mancini Umberto	11
25/09/2020	Gazzettino Venezia	18	Ex base Nato: quattro proposte	Furlan Emanuela	13
25/09/2020	Gazzettino Venezia	9	La Finanza rilancia: «Rischio usura» - Soldi "sporchi" turismo a rischio Nuovo allarme della Finanza	Borzoni Tomaso	15
25/09/2020	Giornale di Vicenza	13	Superbonus, troppi ostacoli per sfruttarlo nei condomini	...	17
25/09/2020	Giornale di Vicenza	17	Quattro morti in A31, indagine su Autostrade	Neri Diego	18
25/09/2020	Italia Oggi	40	Requisiti operatori Mepa alla stazione appaltante	...	20
25/09/2020	Italia Oggi	40	Subappalto, il limite vale sempre	Mascolini Andrea	21
25/09/2020	Nuova Venezia	24	«Il Mose non può essere collaudato» Tre ingegneri scrivono al Governo	Vitucci Alberto	22
25/09/2020	Nuova Venezia	24	L'Agenzia della laguna ritorna in alto mare	A.V.	24
25/09/2020	Nuova Venezia	24	Le aziende del Consorzio chiedono un'assemblea	A.V.	25
25/09/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	19	Atlantia dà il via libera alla dismissione di Aspi - Scissione di Autostrade Via libera di Atlantia Cdp pronta a sfilarsi	Chiarelli Teodoro	26
25/09/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	19	Scambi di crediti fiscali Nasce mercato digitale	...	28
25/09/2020	Sole 24 Ore	32	Con i correttivi al DI Agosto spunta l'estensione ai proprietari unici - Bonus 110%, i correttivi al DI Agosto aprono alla proprietà unica di più unità	Mobili Marco	29
25/09/2020	Sole 24 Ore	32	Cappotto agevolato anche su singoli appartamenti	Latour Giuseppe	30
25/09/2020	Sole 24 Ore	32	Confusione tra spese e detrazioni: il test del decreto definitivo	De Stefani Luca	31
25/09/2020	Sole 24 Ore	33	Superbonus 110%: tutti i soggetti che hanno diritto allo sconto - Tetto di due unità, diritti reali e spese: ecco chi può avere il superbonus	De Stefani Luca	32
25/09/2020	Sole 24 Ore Nord Est	2	Edilizia, superbonus da due miliardi - Dopo la batosta Covid spiragli per le Pmi delle costruzioni	Ganz Barbara	36
25/09/2020	Sole 24 Ore Nord Est	2	Progetto finanziario per evitare intoppi	Barel Bruno	40
25/09/2020	Tribuna Treviso	23	Alloggi di lusso a palazzo Doni Un progetto da 4,5 milioni - Appartamenti extra lusso a Palazzo Doni	De Polo Andrea	42

**162 Comuni**  
 L'Ordine dei geologi chiede una nuova classificazione sismica: sono 162 i comuni esclusi dagli sconti

**Finanziamenti**  
 Cessione del credito, offerte (e interessi) delle banche  
 — a pagina 3

**FINANZIAMENTI**

# Cessione del credito, le offerte al territorio degli istituti di credito

## Accordo tra Intesa Sanpaolo e FederlegnoArredo sullo sconto in fattura

Sul funzionamento del superbonus 110% le banche si sono messe subito in moto, spesso coinvolgendo partner importanti, per acquisire crediti di imposta a fronte della distribuzione di liquidità, necessaria ai privati e alle imprese per varare gli interventi. Il nodo riguarda le commissioni che gli istituti chiederanno. Inoltre, serve potenziare l'informazione, per raggiungere tutti i possibili fruitori.

«Sul tema - afferma Valentino Trainotti, direttore generale di Banca di Verona, che nelle ultime settimane ha promosso iniziative formative online rivolte ad aziende, professionisti e amministratori di condominio - abbiamo strutturato una offerta di finanziamenti articolata, rivolta ai consumatori e alle aziende. Per i privati la banca mette a disposizione un finanziamento chirografario a tassi agevolati e la possibilità di usufruire di un pacchetto di servizi per la riqualificazione energetica con partner di spessore come Eni Gas e Luce».

Valpolicella Benaco Banca, in linea con il gruppo Iccrea, propone di seguire il cliente in tutte le fasi di maturazione del credito, anticipando il denaro sui contratti con soluzioni di finanziamento personalizzate nel periodo che intercorre tra l'avvio dei lavori e la concretizzazione del credito di imposta previsto.

Cassa Rurale Valsugana e Tesi-

no, in Trentino, affronta con chiarezza il nodo delle commissioni. «La Crvt è già pronta ad acquistare i crediti fiscali dei propri soci e clienti - spiega Loris Baldi, responsabile Area crediti della Bcc -. Quelli del Superbonus 110% verranno comprati a 100 euro per ogni 110 euro di valore nominale del credito fiscale ceduto. Un esempio? Se un socio o cliente decide di realizzare un cappotto termico o la sostituzione della caldaia, per un costo totale di 50mila euro, si troverebbe ad avere diritto a 55mila euro di detrazioni fiscali». L'opzione è se recuperarli in dichiarazione dei redditi in cinque anni, compatibilmente con la capienza fiscale, o se cedere il credito. «Noi siamo disposti a comprarlo a 50mila euro, in cambio del cash a fine lavori», conclude.

«Con la partnership prestigiosa di Ernst&Young abbiamo predisposto un processo snello per condomini privati e imprese che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dal decreto Rilancio», informa il direttore generale di Volksbank Alto Adige, Alberto Naef.

Anche Gruppo Generali è entrato nel segmento della cessione del credito di imposta con un'azione a tenaglia. Offerta del 102% di liquidità ai privati e del 100% alle imprese, servizi di assistenza con piattaforma ed help desk e soluzioni assicurative dedicate, da una parte. Polizze per coperture catastrofali e soprattutto agevolazioni per coperture di responsabilità civile rivolte alle imprese edili e responsabilità civile professionale per ingegneri, architetti e ge-

ometri, dall'altra. I professionisti, infatti, rivestono un ruolo delicato: devono verificare che vengano rispettati i requisiti di legge perché ogni intervento ottenga il vantaggio fiscale. I clienti possono rivolgersi da questa settimana agli agenti Generali per avviare l'iter di accesso al Superbonus, operativo dal 15 ottobre.

Crédit Agricole Italia ha scelto l'alleanza con Ance (l'associazione nazionale costruttori edili) e promosso la sottoscrizione di un accordo a sostegno delle aziende alle prese con l'avvio di opere di messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico. Le iscritte ad Ance potranno accedere a finanziamenti a breve termine e alla possibilità di acquisto del credito d'imposta. Già attive sul Superbonus anche le banche più grandi come Banco Bpm, Unicredit, Intesa Sanpaolo. Quest'ultimo istituto, molto presente a Nordest, ha previsto finanziamenti "ponte" per accompagnare i clienti nell'esecuzione dei lavori, a stato avanzamento o alla chiusura del progetto, e l'acquisto dei crediti d'imposta a un prezzo stabilito fin dalla stipula del contratto di cessione. Ha anche siglato un accordo con FederlegnoArredo, per rendere li-



quidi i crediti di imposta acquisiti dalle piccole imprese della filiera tramite lo sconto in fattura. Network Deloitte offrirà, infine, ai clienti della banca un servizio facoltativo di consulenza per tutte le fasi dell'intervento, anche su specifica piattaforma.

—V.Zan.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## COME FUNZIONA

### Superbonus del 110%

Con il Superbonus è possibile ottenere detrazioni fiscali fino al 110% delle spese sostenute per un lungo elenco di interventi edili. Le agevolazioni possono essere sfruttate in tre modi: detraendo in dichiarazione dei redditi un importo pari alla somma dei lavori realizzati, più il 10% in 5 anni; ricorrendo allo sconto in fattura, da richiedere all'impresa incaricata dei lavori, fino all'ammontare massimo della spesa, cedendole i crediti fiscali. La terza via, che è anche la più innovativa, riguarda la cessione del credito da parte del committente direttamente alla banca in cambio della liquidità necessaria per pagare le opere. Il decreto Rilancio ha esteso l'utilizzo della cessione credito (o lo sconto in fattura) anche al bonus facciate al 90% e tutte le altre detrazioni ordinarie



# Dimore storiche, malghe e ville: la rincorsa ai vantaggi fiscali

**Le richieste.** Coldiretti chiede l'estensione del provvedimento ai 673 alpeggi dell'Altopiano di Asiago. Appello dell'Ordine dei geologi per una nuova classificazione sismica: 162 comuni esclusi dagli sconti

**L'86% delle oltre 4mila ville venete è costituito da dimore private e rappresenta un catalizzatore per il turismo**

**Valeria Zanetti**

La corsa ai vantaggi fiscali è iniziata al varo del decreto Rilancio, in maggio. L'agevolazione per interventi di efficientamento energetico, anche fotovoltaico e di adeguamento antisismico con bonus fino al 110% delle spese sostenute tra 1° luglio e 31 dicembre dell'anno prossimo si è presentata subito come la grande occasione per riqualificare il parco immobiliare, rilanciando l'edilizia veneta, che non si è mai completamente ripresa dalla precedente crisi.

Coldiretti regionale ha chiesto l'estensione del provvedimento alle 673 malghe che custodiscono l'architettura rurale del paesaggio montano dall'Altopiano di Asiago alla Lessinia, fino alle Prealpi Trevigiane e alle Dolomiti. L'Associazione dimore storiche del Veneto e Friuli Venezia Giulia ha scritto ai governatori, Luca Zaia e Massimiliano Fedriga, invocando contributi per i parchi e accesso all'Ecobonus al 110% per gli edifici. «L'86% delle oltre 4mila ville venete presenti nelle due regioni è costituito da dimore private - si legge nel documento - e rappresenta un catalizza-

tore per il turismo. Tuttavia, quest'anno, a causa del lockdown hanno perso visitatori e quindi incassi».

L'Ordine dei geologi del Veneto, le Federazioni degli ordini degli ingegneri e degli architetti sono tornate all'attacco in Regione, ripresentando l'istanza già segnalata in occasione dell'entrata in vigore del sismabonus e chiedendo la riclassificazione sismica dei Comuni, a basso rischio dalla zona 4 alla 3, per consentire ai proprietari di immobili di tutto il territorio di accedere ai benefici previsti dal decreto. Attualmente, infatti, 162 Comuni su 563 sono parzialmente esclusi dai vantaggi fiscali: 72 solo nel Padovano, 35 nel Rodigino, 28 nel Veronese. «Siamo stati ascoltati in audizione dalla commissione urbanistica del Consiglio veneto, impegnata a valutare misure di semplificazione», spiega il presidente della Federazione degli ingegneri, Pasquale Boschetto. «La nostra proposta darebbe una spinta importante al comparto edile molto danneggiato dall'emergenza coronavirus di questi mesi. Si garantirebbe l'accesso ai contributi sismabonus, superbonus 110% per il risparmio energetico, cessione del credito per le ristrutturazioni al 50%, ecobonus al 65% e bonus facciate», prosegue. «Questa semplice modifica porterebbe un grande vantaggio ai proprietari», insiste la presidente dell'Ordine dei geologi veneti, Tatiana Bartolomei. Entro fine anno la Regione probabilmente includerà la proposta nell'ambito della riclassificazione sismica richiesta anche da decreto nazionale.

Le associazioni di categoria hanno

cercato di capire come far funzionare il meccanismo della cessione dei crediti. Cna promuove il testo ma è contraria allo sconto in fattura, che graverebbe sulle imprese, già in difficoltà quest'anno a causa del blocco delle attività imposto dall'emergenza sanitaria. Secondo Agostino Bonomo, presidente di Confartigianato Veneto, «il provvedimento è rilevante e va ad incrementare del 70,2% i 3,3 miliardi di euro all'anno (2020-2022) di plafond fiscali per sismabonus ed ecobonus, ma gli investimenti generati sono pari al 18% del calo post Covid riscontrato nelle costruzioni e previsto per quest'anno (-12 miliardi di euro) sulla base delle stime della Commissione europea», segnala. «La misura, unita ai correttivi apportati in sede di conversione del decreto, aiuterà l'edilizia veneta ma occorrono ancora limature perché, ad esempio, il credito d'imposta non utilizzato nell'anno di competenza, andrà perso», rileva.

Gli ingegneri si soffermano sulla durata dell'Ecobonus. «Siamo di fronte ad un provvedimento innovativo che stiamo ancora studiando dal punto di vista tecnico, ma che presenta una scadenza troppo ravvicinata. Serviva da subito riconoscere un'efficacia almeno triennale. Con i



tempi previsti ora non si movimen-  
 teranno riqualificazioni di grande ri-  
 lievo e non si calamiterà l'interesse  
 degli investitori internazionali»,  
 puntualizza Boschetto.

Intanto Confindustria Vicenza  
 mette a segno un successo. «Sono  
 state finalmente accolte - fa presente  
 Luciano Vescovi, presidente degli in-  
 dustriali vicentini - osservazioni e ri-  
 chieste proposte dalla nostra asso-  
 ciazione e portate sui tavoli governa-  
 tivi da Ance». La nuova interpreta-

zione della normativa che regola i  
 bonus, infatti, permette anche alle  
 società immobiliari e alle imprese di  
 costruzione, di poter utilizzare i be-  
 nefici per le operazioni di efficientamento  
 energetico e riqualificazione  
 antisismica, a prescindere che gli  
 edifici siano considerati strumentali,  
 merce o patrimoniali.

«La modifica dell'orientamento si  
 applica anche alle controversie pen-  
 denti, che dovranno quindi essere  
 riesaminate», conclude.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Pasqualino Boschetto.**  
 Presidente  
 della Federazione  
 degli ingegneri  
 del Veneto



**In cima.**  
 Coldiretti  
 regionale  
 ha chiesto  
 l'estensione del  
 provvedimento  
 alle 673 malghe  
 che custodiscono  
 l'architettura  
 rurale  
 del paesaggio  
 montano  
 dall'Altipiano  
 di Asiago  
 alla Lessinia, fino  
 alle Prealpi  
 Trevigiane e alle  
 Dolomiti

**EDILIZIA.** Indagine dell'Ordine degli ingegneri sul gradimento. Falsirollo: «Strumento per far ripartire le costruzioni»

# Il superbonus genera a Verona un giro d'affari di 376 milioni

Queste le risorse destinate in 5 anni alle imprese per gli interventi secondo i calcoli di Confartigianato che attiva uno sportello di «assistenza globale»

**Valeria Zanetti**

Il Superbonus 110% è un'opportunità per le imprese del sistema casa, i professionisti e i proprietari di immobili. Ma sull'uso dello strumento, previsto dal decreto Rilancio, regna ancora confusione e aleggiano incertezze.

Secondo i dati dell'Ufficio studi di Confartigianato, il bonus nel Veronese potrebbe mobilitare risorse per 375 milioni di euro e in Veneto per quasi 2 miliardi dei 14 complessivi nazionali fino al 2026, con una media annua (2021-2026) di 62 milioni nel Veronese, 318 in Veneto e 2,3 miliardi in Italia. Si tratta di un intervento rilevante, che andrà a sommarsi agli investimenti dati da sismabonus ed ecobonus. La platea degli interessati si stima costituita da 19.485 imprese artigiane locali, in particolare dell'edilizia, installazione di impianti e legno.

**INDAGINE.** Per misurare il sentiment dei professionisti e dei loro clienti nei confronti dello strumento, l'Ordine degli Ingegneri di Verona ha promosso un sondaggio, che prende a riferimento circa il 70% degli iscritti specializzati nel segmento costruzioni. L'84% di chi ha risposto ritiene che il Superbonus sia un'opportunità; il 46% pensa che le ulteriori certificazioni richieste non rappresentino un aggravio di responsabilità a carico del professionista, ma il 41% la pensa diversamente. Il 57% ammette di avere già iniziato a lavorare con questa agevolazione,

mentre il 38% sta valutando e solo il 5% non intende sfruttarla. Per seguire tutti gli aspetti applicativi - valutazione delle classi energetiche, direzione lavori, pratiche edilizie, progettazione e coordinamento per Superbonus - il 53% degli ingegneri precisa che si proporrà in team con altri professionisti, il 19% come singolo, aperto a collaborazioni e il 18% da solo. Anche i clienti, proprietari di immobili, manifestano interesse in particolare per case singole (64%) e per condomini (29%). Il 58% degli ingegneri partecipanti al sondaggio ha già avuto da uno a cinque incarichi, il 9% conferme da 5-10 clienti. Per il 2021 gli ingegneri prevedono un aumento delle richieste dal doppio (11%), al triplo (6%), al quintuplo (5%).

«Il Superbonus potrebbe essere lo strumento per far ripartire le costruzioni dopo il Covid», conferma il presidente dell'Ordine, Andrea Falsirollo. «Dal sondaggio», evidenzia Alessandro Pisanu, coordinatore della Commissione per il Condominio, «è emersa però una ricerca di approfondimenti su questioni finanziarie, e interesse a convenzioni con le banche per la cessione del credito».

**SPORTELLO.** Anche le imprese, specie le più piccole, hanno bisogno di una regia per sfruttare a pieno i benefici del Superbonus. Confartigianato Verona intercetta la necessità e mette a disposizione uno sportello di assistenza globale, che offre supporto informativo e tecnico, finanziario e fiscale, fino alla gestione

della fase amministrativa come la cessione del credito e lo sconto in fattura. «Un aiuto fondamentale alle imprese di costruzioni e riqualificazione energetica che potranno così usufruire di un coordinamento organizzato, tra tutti gli attori coinvolti, per la gestione 'end to end' dell'Ecobonus e del Sismabonus 110%», dichiara il presidente Roberto Iraci Sareri. «Il rischio maggiore, per il committente, è che l'asseverazione sia dichiarata "non veritiera" e che, dunque, l'Agenzia delle entrate non riconosca l'agevolazione fiscale», precisa Valeria Bosco, segretario della Confederazione. «Al termine dei lavori, sono necessari la corretta compilazione del visto di conformità e delle pratiche relative alla cessione del credito o lo sconto in fattura. La validità dei benefici del Superbonus», sottolinea Bosco, «sta dunque nella capacità di valutazione da parte del professionista a cui il privato, su consiglio o meno dell'impresa che appalta il lavoro, affida le pratiche pre e post lavori».

**AIUTI ALLE IMPRESE.** Gli incentivi possono infine riportare alla ribalta il tema dello sviluppo dell'intero comparto legno-arredo scaligero. «Il distretto e le aziende del territorio vanno supportate e va ridefinita la collocazione delle loro produzioni nel mercato internazionale con nuovi sistemi, vista l'attuale crisi dovuta dal Covid-19», auspica Andrea Prando, segretario regionale di Casartigiani Veneto e consigliere della Camera di commercio. •

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Formazione**

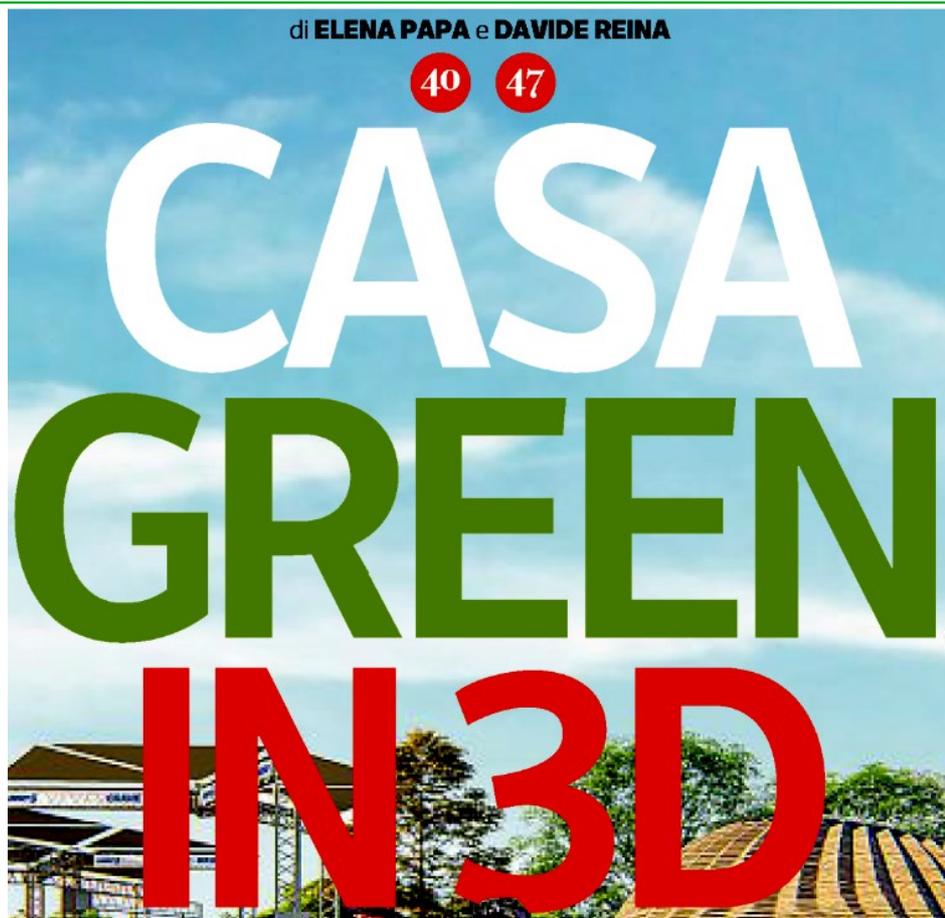
## Tre webinar per spiegare le regole

Come funziona il Superbonus e come si usano i crediti d'imposta del decreto Rilancio? «Per fornire chiarimenti», informa Matteo Limoni, consigliere dell'Ordine Ingegneri e referente della Commissione per il Condominio, «abbiamo deciso di organizzare con la Fiera del Condominio sostenibile un ciclo di webinar con esperti destinato a iscritti e a chi voglia informarsi». Per partecipare e ricevere il link di collegamento è necessario scrivere a: [ordine@ingegneri.vr.it](mailto:ordine@ingegneri.vr.it).  
Giovedì 1 ottobre, dalle 15

alle 17, in collaborazione con la facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Verona si parlerà di «Novità e aggiornamenti giurisprudenziali per il condominio e gli amministratori» con Tommaso Dalla Massara, ordinario di Fondamenti del diritto privato europeo e Silvia Romano, dottoranda in Scienze giuridiche europee e internazionali. Giovedì 8, dalle 15 alle 18, si parlerà di prevenzione incendi nei condomini, con la Direzione nazionale corpo vigili del fuoco e il comando di Verona: «Casi pratici per beneficiare del Superbonus 110% e aspetti assicurativi». Il 22 ottobre, dalle 15 alle 18, si conclude con «Casi pratici Superbonus 110%, involucro e impianti». **Va.Za.**



Un operaio in un cantiere edile



Da oggetto immutabile e secolare a prodotto puro della tecnologia stampabile in due ore: ecco come cambierà, secondo l'architetto Cucinella, la stessa idea di abitazione con forme «rubate» alla natura. Un nuovo modello che aspira alle esigenze sempre più pressanti di un'edilizia green, sostenibile ed efficiente.



In dialogo con la natura l'abitazione realizzata con la tecnologia della stampante 3D è un nuovo modello abitativo che risponde alla necessità di edilizia green a chilometro zero indispensabile per affrontare il crescente inurbamento. Lo studio dei nuovi habitat è di Mario Cucinella Architects e Wasp. Nell'area di Bologna verrà inaugurato, entro ottobre, il progetto di un prototipo.

## Questa tecnologia consente di realizzare habitat con forme flessibili e performance adattabili al clima

di **ELENA PAPA**

In un momento in cui il termine Antropocene — l'era geologica dove l'*homo sapiens* è l'accertata causa delle modifiche territoriali, strutturali e climatiche del pianeta — è diventato di uso

comune, la sensibilità su questo tema cresce. Ma la battaglia per la difesa del clima non si risolve con il solo pensiero ecologico e l'idea generale di sostenibilità. Intanto, l'inurbamento è in forte sviluppo e l'*homo civicus* è destinato a crescere dai 3,9 miliardi attuali a circa 6,4 miliardi entro il 2050, su una popolazione globale che toccherà quasi i 10 miliardi. Ciò impone la necessità di trovare soluzioni abitative talmente innovatrici da fare la differenza.

È così che lo studio Mario Cucinella Architects e Wasp, società che costruisce stampanti, decidono di realizzare la prima casa stampata in 3D uti-

lizzando la terra a chilometro zero. «Tutto nasce da un'intuizione di Massimo Moretti, fondatore di Wasp — racconta Cucinella —. Moretti aveva in mente l'idea di utilizzare questa nuova tecnologia per costruire cose utili per la società e, dopo un suo primo esperimento di casa rudimentale stampata in 3D, è nata la nostra collaborazione. Con il mio studio siamo entrati nel progetto con l'obiettivo di dare una forma architettonica a questo nuovo modello costruttivo».

## Copiare dalla natura

L'ispirazione arriva ancora una volta dalla natura, dalla vespa vasaia, detta anche vespa muratrice (*Sceliphron caementarium*), che si costruisce il nido con il fango. Una resistente struttura composta di una serie di celle a volte anche di forma cilindrica. Così possiamo affermare che la casa del futuro — realizzata con tecnologie innovative — arriva dal passato. Lo spunto è quindi l'architettura vernacolare che già Goethe, in una lettera al botanico tedesco Alexander von Humboldt, riteneva utile anche per capire la grande architettura monumentale classica. Persino Frank Lloyd Wright nel 1910 sosteneva che l'edilizia popolare tradizionale costituiva la base di qualsiasi studio serio sull'arte e che la corretta riproposizione dei suoi principi basilari e delle sue forme legittimavano le architetture moderne. Con questa filosofia nasce Tecla, l'habitat stampato in 3D, il nome è metaforicamente ispirato alla città operosa — in continua evoluzione urbana — del romanzo di Calvino *Le città invisibili*.

«Tecla ha un aspetto innovativo che non nasconde l'antichissimo rapporto tra uomo e natura. Occorre trovare una forma che permettesse alla terra, che quando è stampata è bagnata, di restare compatta per garantire opportuna resistenza meccanica. Per arrivare a questo disegno, che ricorda i cactus, c'è stato uno studio strutturale molto importante che ha portato alla riscoperta di un materiale antico visto con gli occhi di uomini moderni — spiega Cucinella —. Da lì è stato fatto un accurato lavoro per capire come rendere flessibile la forma della casa in funzione della latitudine per realizzare habitat che non abbiano bisogno di energia. Il disegno della struttura è il risultato di un'analisi climatica che permette di cambiare le forme dell'involucro in base al luogo e alle diverse temperature».

È sempre stato così, anche nella costruzione delle architetture popolari. A climi diversi hanno corrisposto modalità insediative differenti e in ogni luogo si potevano trovare tipi edilizi specifici e abitazioni con forma e tecniche costruttive coerenti con le risorse disponibili, spazi di mediazione climatica (il portico, il patio, la galleria) che producevano ambienti di vita e relazione confortevoli. Una delle grandi innovazioni a disposizione della tecnologia della stampa 3D, rispetto alle tecniche di costruzione tradizionali, è infatti la grande flessibilità della forma e le performance dell'involucro edilizio che, a seconda

della latitudine, può essere “programmato” con parametri differenti in base al contesto climatico (umidità, ombreggiamento, ventilazione) e al luogo per cui è pensato. Il tempo di realizzazione di ogni singola unità è di circa 72 ore, la terra cruda è reperibile sul luogo di costruzione. Un materiale biodegradabile e riciclabile a chilometro zero che rende effettivamente la costruzione priva di qualsiasi forma di scarto con una riduzione dei rifiuti e delle emissioni prodotte. L'intero processo potrà essere realizzato e auto-prodotto. «Quindi l'idea è che questa struttura “viaggi” e trovi nei luoghi le persone che — con un programma abbastanza semplice — possano disegnare il loro habitat sulla latitudine e poi la macchina li stampa. Questo potrebbe diventare un modello da esportare nel mondo perché è una casa a basso costo e altamente tech ma anche molto semplice. La tecnologia, se usata bene, può sicuramente essere di grande aiuto per abbattere i costi e i tempi di produzione di piccoli nuclei abitativi per chi ne ha più bisogno. Per persone che non hanno le risorse necessarie per potersi permettere una casa, oppure per ricostruire dopo le emergenze, come la realizzazione di centri d'accoglienza a seguito di terremoti — prosegue Cucinella lasciando trapelare un pizzico di soddisfazione e orgoglio —. Mi piace questa sperimentazione perché è un progetto innovativo realizzato con una cosa semplice come la terra che però dà molta dignità alle persone. Io credo che lo sforzo di ogni buon progettista (oltre a quello delle istituzioni) debba essere di aiutare i paesi in difficoltà senza perdere di vista il benessere e il decoro delle persone. Queste sono case vere, ecologiche e sane».

## La casa numero uno

Tecla non è solo una sperimentazione ma un progetto concreto. A Massa Lombarda, Bologna, nel parco tecnologico di Wasp, la prima unità abitativa sta prendendo forma e verrà inaugurata entro ottobre. Il prototipo di 50 metri quadrati è composto di due elementi a cupola deformati che ospitano una zona giorno e una zona notte con bagno. I servizi, così come altri componenti di arredo, sono integrati nella struttura. Le pareti interne sono segnate da linee marcate, sono le linee di stampa, che danno agli ambienti un aspetto decorativo. «Il colore della terra ovviamente è diverso in ogni posto del mondo e quindi le case avranno colori diversi a seconda del tipo di terreno e della profondità dello scavo — precisa il progettista —. Il grande “buco” sul soffitto, che noi chiamiamo “occhio”, si apre e —

Dir. Resp.: Luciano Fontana

Tiratura: 0 - Diffusione: 275328 - Lettori: 1961000: da enti certificatori o autocertificati

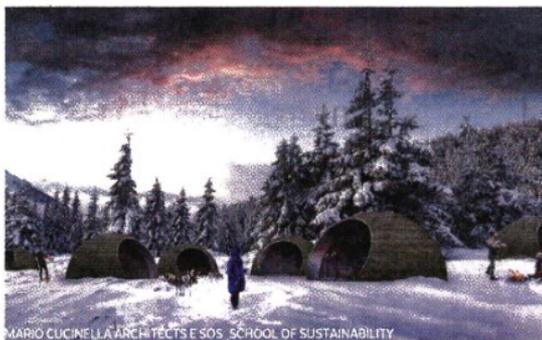
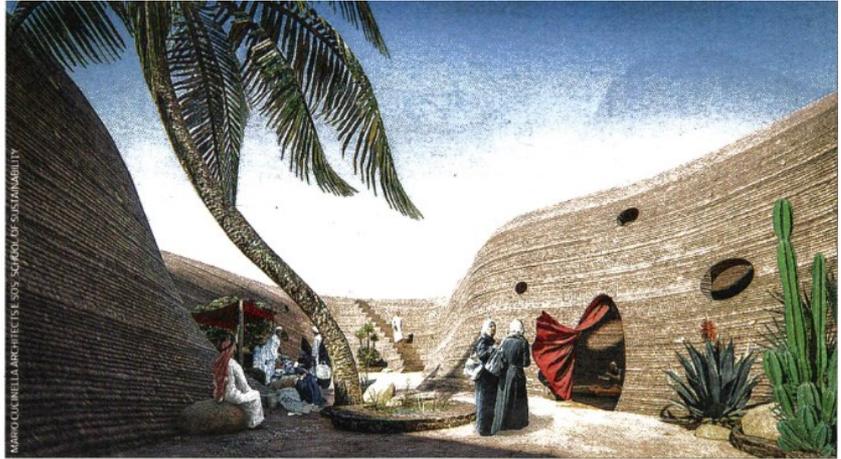
per l'effetto camino — permette l'espulsione degli odori e facilita la ventilazione. In alcune situazioni "l'occhio" potrebbe diventare anche molto più grande e trasformarsi in un giardino interno». Tecla non sarà solo un edificio isolato, è una prima porzione del masterplan più allargato in cui "altre Tecla" si possono aggregare di volta in volta ad altre unità abitative che possono essere scuole piuttosto che piccoli ospedali. Così da formare una smart community il più possibile indipendente e in grado di auto produrre acqua ed energia.

## School of Sustainability (SOS)

Nel suo studio di Bologna, Mario Cucinella mette a disposizione di giovani laureati la sua professionalità, guidandoli verso una progettazione sostenibile e consapevole, attraverso un Master post laurea. «Ogni anno abbiamo gruppi di 14/15 studenti che fanno con noi un percorso di un anno di formazione progettuale che gli permetterà di affrontare le sfide del domani dal punto di vista ambientale. Un percorso post accademia, che non è ancora professionale. L'abbiamo creato proprio per responsabilità sociale. Tecla è un progetto che esce da questa scuola».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Località analizzate**

Il caso Amman ispirato alle architetture vernacolari con climi caldi (a lato). La zona giorno del prototipo Tecla a Bologna (sotto). Studio di habitat per il caso Sapporo in Giappone per climi polari freddi (in basso)

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

# Atlantia, decolla la scissione Aspi ma col governo c'è aria di scontro

► Il cda della holding: «Venderemo Autostrade attraverso un processo trasparente e di mercato»

► L'esecutivo vuole ottenere la completa manleva sulla rete e minaccia di revocare la concessione

**IN BORSA IL TITOLO  
GUADAGNA TERRENO,  
C'E CHI SCOMMETTE  
CHE ALLA FINE  
UN ACCORDO  
SI POTRÀ TROVARE**

## IL CASO

ROMA Scontro totale tra Atlantia e governo su Autostrade. Il percorso scelto dalla holding dei Benetton per cedere Aspi non piace a Palazzo Chigi. Non piace, in particolare, la mancata concessione della manleva per i rischi legati alle cause per il Ponte di Genova crollato. Non piace soprattutto l'assenza di una corsia preferenziale per Cdp, come immaginato inizialmente e chiesto dall'esecutivo dopo il lungo vertice notturno di metà luglio. Un ruolo centrale a cui affidare la regia e la gestione delle tratte autostradali. Non piace, infine, che il debito passi dal nuovo al vecchio concessionario, ovvero alla Cassa. Formalmente non trapela nulla, ma le distanze per avviare una trattativa sono al momento abissali. L'ultimo colpo è arrivato, come previsto, ieri mattina con il cda di Atlantia che ha deciso di inaugurare uno schema di «mercato, autonomo e trasparente», così ribadito nel comunicato ufficiale, senza accogliere le avances né della Cassa né del governo. Ribadita quindi la scelta del «dual track», che prevede la scissione di Aspi dalla holding oppure la vendita in blocco dell'88% del capitale. Per la verità il processo, come comunicato in una lettera formale, è rivolto sia a Cdp che ad altri investitori istituzionali e prevede la scissione parziale e proporzionale e il conferimento di, rispettivamente, il 55% e il 33% del capitale sociale di Aspi nella neo-costituita Autostrade Concessioni e Costruzioni da quotarsi in Borsa con l'uscita di Atlantia dal suo capitale. Un segnale chiaro che margini di manovra, al di là dei tatticismi e delle rigidità dei due fronti, ci

sono. Da un lato il governo deve però fare un passo avanti sul tema della manleva, accontentandosi, si fa per dire, dei 3,2 miliardi stanziati da Atlantia per far fronte proprio alle eventuali cause civili e penali. Dall'altra però deve dare certezze sia per quanto riguarda l'approvazione del piano economico finanziario, sia sulla procedura di revoca. Proprio la mancata approvazione del Pef, condizionato al passaggio di Aspi sotto il controllo di Cdp, è uno dei principali ostacoli nel negoziato, così come lo stop alla richiesta di revoca che pende come una spada di Damocle sul destino della concessionaria. Dalla sua il gruppo privato ha schierato tutti i grandi azionisti, fondi internazionali in primis che sono favorevoli alla vendita di Aspi ma a patto di non diluirsi. Ok quindi alla cessione ma a prezzi di mercato, trasparenti e senza scorciatoie.

## IL FORCING

Per questo il cda di Atlantia, «preso atto delle difficoltà emerse nelle interlocuzioni con Cdp, fermo restando l'auspicio che queste possano essere quanto prima superate», ha appunto avviato il processo di «dual track» al fine di «pervenire in ogni caso, alla dismissione della partecipazione detenuta in Autostrade per l'Italia da Atlantia, in coerenza con quanto comunicato al Governo italiano e quindi con un processo trasparente e di mercato e nel rispetto di tutti gli stakeholder di Atlantia e di Aspi». Peccato però che senza l'approvazione del piano finanziario di Aspi e con la minaccia della revoca incombente è di fatto impossibile attribuire un valore ad Autostrade. E quindi avviare il processo di vendita. La reazione del mercato è stata comunque positiva, con Atlantia che ha accelerato in Borsa. Non conviene a nessuno allungare i tempi anche se ad oggi il negoziato sembra su un binario morto.

**Umberto Mancini**





**ROMA**  
La sede di  
Autostrade  
per l'Italia:  
l'azionista di  
controllo  
Atlantia ha  
deciso la  
scissione con  
«vendita  
trasparente e  
sul mercato»

# Ex base Nato: quattro proposte

► Sono giunte manifestazioni d'interesse per l'utilizzo dei 20 ettari dell'ex insediamento militare di Marteggia dall'oasi naturalistica all'agricoltura sostenibile

**IL SINDACO PAVAN:  
 «FINALMENTE DELLE  
 SOLUZIONI POSSIBILI  
 CHE VALUTEREMO  
 VELOCEMENTE»**

**MEOLO**

L'ex base missilistica attira l'attenzione dei privati. Quattro proposte per l'utilizzo dei 20 ettari dell'area di Marteggia sono arrivate con la pubblicazione della manifestazione d'interesse, redatta nel giugno scorso dall'amministrazione. Prevedono la realizzazione di attività ricreative, l'installazione di un autoparco e di un motoparco, ma anche iniziative naturalistiche per l'agricoltura sostenibile (ad esempio l'apicoltura). «Ci potrebbero essere interessanti sviluppi» - ha sottolineato il sindaco Daniele Pavan in consiglio comunale, proponendo a questo punto di dare mandato all'Ufficio tecnico di predisporre le linee di indirizzo per il bando ufficiale per la presentazione dei progetti. L'assemblea ha accolto con favore la pro-

spettiva di una riqualificazione dell'area ex Nato, lungo la statale Triestina, dismessa dagli anni Novanta e da allora abbandonata. Anche l'ex sindaca Loretta Aliprandi, pur rilevando l'anomala decisione della Giunta Pavan di raccogliere prima le manifestazioni d'interesse e poi di elaborare gli indirizzi, ha condiviso la possibile destinazione naturalistica, agricola e ricreativa, già emersa negli incontri da lei organizzati. «E' fondamentale - ha aggiunto Aliprandi - continuare il rapporto con l'Agenzia del Demanio, con la quale sono stati elaborati dei progetti, stimolando l'interesse di altri investitori anche al di fuori del nostro territorio». L'indicazione si riferisce ai due progetti di fattibilità, presentati nell'aprile 2018 da uno lo studio di Cellamare (Ba) su incarico dell'Agenzia del Demanio, che prevedevano di realizzare nell'ex base militare un'area socio-agricola con l'uso di fondi pubblici o un centro turistico-ricettivo con investimenti privati per oltre 20 milioni. «Due progetti ambiziosi ma irrealistici» - ha replicato il vice-

sindaco Giulia Vio.

## PROPOSTE CONCRETE

La Giunta Pavan ha invece deciso di valutare reali possibilità di riqualificazione dell'area. «Vogliamo avere delle soluzioni possibili, con un reale valore dell'investimento, per questo siamo rimasti aperti a tutte le proposte - ha precisato il sindaco - Adesso dobbiamo stringere i tempi, altrimenti rischiamo di continuare a parlare di belle ipotesi, ma irrealizzabili. Valutiamo le proposte che sono arrivate». Apprezzamenti per l'iter deciso dall'amministrazione sono stati espressi da Massimo Mazzon di Scelgo Meolo. «Non è stato sbagliato tenere aperte tutte le possibilità, altrimenti si rischiava di precludere delle opportunità - ha osservato Mazzon - dopo tanto tempo, finalmente si apre una possibilità di riqualificazione». Le linee di indirizzo per il bando di assegnazione dell'ex base di Marteggia sono state alla fine approvate all'unanimità dal consiglio comunale.

**Emanuela Furlan**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**EX-BASE NATO L'ex insediamento militare di Marteggia, dismesso da anni.**

## Venezia I vertici nazionali e regionali alla Giudecca



### La Finanza rilancia: «Rischio usura»

VENEZIA Infiltrazioni criminali, nuovo allarme della Guardia di finanza

Borzomi a pagina IX

# Soldi “sporchi” turismo a rischio Nuovo allarme della Finanza

► I vertici delle Fiamme gialle: «L'usura e i capitali illegali un pericolo per le imprese locali in quest'epoca di crisi»

**IL COMANDANTE  
REGIONALE  
GIOVANNI MAINOLFI:  
«RACCOGLIAMO  
DIVERSE SEGNALAZIONI  
NOI CI SIAMO»**

#### L'ALLARME

VENEZIA Nuovo allarme della Guardia di finanza contro il rischio di infiltrazioni criminali e

usura per le imprese strette nella crisi del Covid. A lanciarlo, ieri al comando aeronavale della Guardia di Finanza della Giudecca, in occasione della presentazione di una nuova motovedetta ibrida, è stato il generale Giuseppe Zafarana, vertice della piramide della Guardia di Finanza nazionale: «L'usura - ha detto - è un'attività in incremento a livello generale, la pandemia crea i presupposti per questi fenomeni che vanno attenzio-



nati, perché le tematiche sono delicate».

### ECONOMIA ILLEGALE

Il capo delle Fiamme gialle ha poi proseguito analizzando l'economia illegale: «È un fronte sul quale c'è grande attenzione, siamo fiduciosi che la nostra azione di contrasto sia efficace, la vigilanza è altissima».

Pochi giorni fa il generale Gianluca Campana aveva salutato Venezia evidenziando il rischio infiltrazioni, un fattore concreto anche per il generale di divisione Giovanni Mainolfi, comandante regionale della Guardia di Finanza del Veneto. Mainolfi ha però reso noto che l'operatività del Corpo è attenta: «Si sta facendo tanto. La Guardia di Finanza del Veneto è l'unica che assieme alla Procura sta facendo tutta un'operazione per evitare che la criminalità organizzata si possa infiltrare nel tessuto economico». Questo però non toglie il fatto che le segnalazioni ci siano, da parte di imprenditori e di commercianti che da tutto il Veneto non sanno come arrivare a fine mese. Al punto da rischiare di cedere a

chi è in grado di offrire moneta sonante: «Ci sono segnalazioni, il dato non lo posso fornire, ma c'è stato a seguito dei webinar che ho fatto con le associazioni produttive il 2 aprile il 22 aprile e l'8 maggio per sensibilizzarli su questo aspetto».

Sull'opera di prevenzione il comandante regionale pone l'accento, valorizzando quanto fatto: «Stanno venendo fuori diverse segnalazioni ed è molto positivo. E noi siamo qua».

### SEGNALI E DENUNCE

Il Veneto quindi è sotto gli occhi attenti di chi può investire, cercando di acquistare a poco, potendosi permettere il lusso di attendere tempi migliori: «Da diverse province sono emersi segnali poco confortanti, anche Venezia. L'economia dinamica del Veneto aumenta la possibilità di allocare denari sporchi, il riciclaggio». La laguna non è esente, perché il marchio "Venezia" è sempre spendibile, nonostante il covid: «Il settore del turismo è tra i più esposti a questo rischio - prosegue Mainolfi -, ma tutto il settore, come ad esempio le agenzie di viaggio.

Diverso è il discorso per quanto riguarda il patrimonio artistico, i rischi sono più rivolti all'impresa che al privato».

Claudio Scarpa, direttore dell'associazione veneziana albergatori, non sottovaluta i timori: «Timori sì, segnalazioni per ora no - spiega Scarpa - Ma attenzione, perché il periodo più brutto sarà tra fine autunno e inizio inverno. Sarà quello il momento più duro». Ad ora tutto pare normale: «Per ora non sento o vedo movimenti, vedo interesse negli acquisti, in maniera anche pulita, grazie a fondi immobiliari che intervengono cercando di comprare su Venezia, ma cose sospette non ne vedo, non mi pare che siano state fatte transazioni "strane"». Scarpa avvisa di tenere alta l'attenzione: «La Guardia di finanza non parla mai a caso, perciò è un periodo in cui stare attenti e tenere alto l'allarme. In caso qualcuno sia contattato da dubbie persone, che avvisi le forze dell'ordine, o anche l'associazione».

**Tomaso Borzomi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



GENERALE Giovanni Mainolfi



LA CERIMONIA I vertici nazionali e regionali della Guardia di Finanza presenti alla Giudecca

## **CONFEDILIZIA.** I risultati di un'indagine tra gli amministratori di edifici

# **Superbonus, troppi ostacoli per sfruttarlo nei condomini**

Pesa in particolare una interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle entrate sui locali commerciali

«Dalle assemblee di condominio emerge, con forza, la necessità di chiarimenti e modifiche su alcuni aspetti della normativa relativa al Superbonus del 110 per cento. Durante lo svolgimento delle riunioni, infatti, vengono frequentemente sollevati interrogativi e problemi tali da rallentare, se non addirittura ostacolare, le delibere sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica».

È questo - segnala Confedilizia Vicenza - il risultato di un'indagine condotta dall'associazione nazionale, attraverso le sue diramazioni territoriali, coinvolgendo proprietari di casa e amministratori di condominio.

«Un primo aspetto - spiega una nota - è che, in attesa della pubblicazione dei decreti attuativi annunciata dal sottosegretario all'economia Villarosa, occorre ancora rifarsi a provvedimenti datati, non in linea con l'attuale normativa, per determinare la fattibilità degli interventi».

Se si parla poi di condomini c'è «la questione della presenza in uno stesso fabbricato di unità immobiliari appartenenti a categorie catastali differenti. I proprietari degli ap-

partamenti A/1 non possono infatti - per legge - avvalersi del Superbonus. E lo stesso problema hanno i proprietari di locali commerciali e di uffici: se i loro immobili superano la superficie delle unità residenziali presenti nel condominio, il Superbonus non è per essi applicabile neanche per le spese sulle parti comuni. Ciò, peraltro, non in base alla legge (che non opera alcun distinguo) ma per effetto dell'interpretazione restrittiva che l'Agenzia delle entrate ha dato della normativa nella sua circolare dell'8 agosto. Con la conseguenza che molti proprietari - pur volendo effettuare interventi antisismici o di riqualificazione energetica - sono costretti, loro malgrado, ad opporsi ad eventuali deliberazioni in questo senso, onde evitare di farsi carico di spese che non sono in grado, specie in questo periodo, di sostenere».

Più in generale, in conclusione «proprietari e amministratori di condominio invocano uno snellimento delle regole e la certezza - da subito - dell'estensione temporale dell'incentivo, in modo da poter programmare in tranquillità interventi di così grande rilevanza come sono quelli interessati dal Superbonus». Di questo si è parlato anche in un convegno online organizzato ieri da Confedilizia. ●



**IL DRAMMA.** Il giudice ha ordinato alla procura di avviare accertamenti sui dipendenti della società dopo la tragedia avvenuta nel maggio 2018 lungo la Valdastico sud

# Quattro morti in A31, indagine su Autostrade

Il dubbio: il primo incidente non sarebbe stato adeguatamente e tempestivamente segnalato, tanto da provocare in modo indiretto il secondo

**Intanto la parte civile valuta il ricorso in Appello contro l'assoluzione dell'automobilista Diego Neri**

Colpo di scena nella vicenda giudiziaria legata all'inferno dell'A31 Valdastico sud, dove nel maggio di due anni fa persero la vita quattro persone. Dopo aver condannato Mounir Bengzaili, 44 anni, ma solo per la morte di Mourad Bettane, e dopo aver accolto il patteggiamento di Lucio Perini, 52, per aver causato il decesso di Arianna e Luciano Rossetto e di Florio Pozza, il giudice Maria Trenti ha ordinato la trasmissione della sentenza alla procura affinché valuti eventuali responsabilità dei dipendenti della società Autostrade e dei responsabili della tratta. Di fatto, il pubblico ministero Salvadori dovrà indagare sul comportamento di tre dipendenti, già identificati, e anche di loro altri colleghi. Perché? L'ipotesi, emersa in aula, è quella che il primo incidente non sia stato adeguatamente e tempestivamente segnalato, e che questa circostanza abbia avuto un peso significativo nel secondo.

**IL DRAMMA.** Era il 22 maggio 2018 quando, alle 11.50, Bengzaili, che percorreva l'A31 verso nord, nel territorio di Nanto, al volante di una Volkswagen Golf, perse il controllo della vettura che andò a sbattere contro il guardrail. Il passeggero Bettane fu sbalzato fuori, e morì sul colpo. Lungo la Valdastico si formò quasi un chilometro e mezzo di colonna. Mezz'ora dopo il camion condotto da Perini, a Barbarano-Mossano, tamponò le auto ferme causando una carambola fra

veicoli, alla quale seguì un incendio. Persero la vita Pozza e i Rossetto, padre e figlia.

**I SOCCORSI.** In entrambi i casi, le segnalazioni arrivarono subito e scattarono i soccorsi, con il Suem (arrivato anche con l'elicottero), i vigili del fuoco e la polizia stradale. L'ipotesi sulla quale dovranno concentrarsi gli inquirenti riguarda però il comportamento dei dipendenti di Autostrade, fra cui Roberto Urbani, Andrea Coletti e Roberto Canegrati, due dei quali ausiliari della viabilità, il terzo responsabile di tratta. Perché? In base ad una annotazione della polizia stradale, gli ausiliari avrebbero compiuto una manovra diversa rispetto a quanto previsto dal manuale. Anziché segnalare, con il loro mezzo, la presenza della colonna, che aveva iniziato gradualmente a formarsi, si sarebbero recati sul luogo dell'urto, lasciando l'A31 senza indicazioni. Il responsabile, invece, dopo aver appreso che il traffico era bloccato, anziché far tornare la prima pattuglia alla fine della colonna, avrebbe chiamato una seconda squadra, che era a 50 chilometri dal luogo dell'incidente. Di fatto, all'arrivo del camion di Perini (che si schiantò senza quasi frenare contro le auto ferme, e che in aula ha detto di aver avuto un mancalimento) non c'erano segnalazioni. Sui pannelli luminosi (all'epoca scarsi) il messaggio di incidente comparve 19 minuti dopo il primo urto.

**L'APPELLO.** Chi non è soddisfatto della sentenza è una parte della famiglia Rossetto, che con la zia - tutelata dall'avv. Marco Dal Ben - si era costituita parte civile e che ora valuta l'Appello contro l'assoluzione, per il secondo incidente di Bengzaili. Il quale, indirettamente, avrebbe avuto un ruolo anche nel secondo impatto. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il terribile schianto avvenuto lungo l'A31 Valdadastico il 22 maggio 2018. ARCHIVIO



Florio Pozza



Arianna Rossetto



Luciano Rossetto

In caso l'operatore riutilizzi il DgUe già verificato da Consip

## Requisiti operatori Mepa alla stazione appaltante

**S**petta a Consip verificare la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di abilitazione al Mepa (mercato elettronico della pubblica amministrazione), ma se in una gara l'operatore economico utilizza il DgUe (documento di gara unico europeo) e fa riferimento a quanto dichiarato a Consip, la stazione appaltante ha il dovere attivarsi. Lo ha affermato l'Anac con la delibera n. 680 del 29 luglio 2020 resa nota nei giorni scorsi per una gara in cui la stazione appaltante aveva segnalato all'aggiudicatario le difformità riscontrate nelle dichiarazioni rese chiedendo la presentazione di chiarimenti ed osservazioni nel termine di 10 giorni.

L'aggiudicatario a sua volta eccepiva che, per quanto riguardava le dichiarazioni rese sul Mepa in fase di registrazione, l'unico soggetto competente a valutarne la non veridicità è Consip.

**Per dirimere la questione l'Anac nella delibera parte dal dato normativo per precisare che ai sensi dell'art. 36, comma 6-bis) del codice appalti «ai fini dell'ammissione e della permanenza degli operatori economici nei mercati elettronici di cui al comma 6, il soggetto responsabile dell'ammissione verifica l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 su un campione significativo di operatori economici».**

Inoltre, ha segnalato l'Anac, il successivo comma 6-ter stabilisce che «nelle procedure di affidamento effettuate nell'ambito dei mercati elettronici di cui al comma 6, la stazione appaltante verifica esclusivamente il possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti economici e finanziari e tecnico professionali, ferma restando la verifica del possesso dei requisiti generali effettuata dalla stazione appaltante qualora il soggetto aggiudicatario non rientri tra gli operatori economici verificati a campione ai sensi del comma 6-bis».

**In base a questa disciplina, si legge nella delibera, in via generale il legislatore**

ha riservato a Consip il potere di verificare la veridicità (ivi compresa la completezza) delle dichiarazioni rese dall'operatore economico in sede di abilitazione al Mepa.

**Spetta invece alla stazione appaltante** di verificare la sussistenza in capo all'aggiudicatario dei requisiti speciali richiesti nel bando di gara nonché quelli di ordine generale, nell'ipotesi in cui il soggetto aggiudicatario non rientri tra gli operatori economici soggetti a controllo a campione da parte di Consip.

**Dal momento che gli operatori economici possono riutilizzare il DgUe utilizzato in una procedura d'appalto precedente purché confermino che le informazioni ivi contenute sono ancora valide, l'Anac ha affermato che «se la ratio della norma è quella di semplificare e alleggerire gli oneri amministrativi ricadenti sugli operatori economici all'atto della partecipazione ad una procedura di gara, non vi sono ragioni che ostino all'utilizzo del DgUe presentato dall'operatore economico oltre che in occasione di una precedente procedura di gara anche in sede di abilitazione al mercato elettronico della pubblica amministrazione».**

**Quindi, in questi casi, al fine di attestare il possesso dei requisiti di ordine generale, è corretto che l'operatore economico faccia espresso rinvio alle dichiarazioni rese in sede di abilitazione al Mepa, confermandone la validità e l'attualità, ma la stazione appaltante ha l'onere di sottoporre a controllo di veridicità le suddette dichiarazioni.**

----- © Riproduzione riservata -----



La delibera Anac non consente di superare i rinvii del codice come detto dalla Corte di giustizia Ue

# Subappalto, il limite vale sempre

## Il tetto del 30% anche per le opere superspecialistiche

Pagina a cura  
di ANDREA MASCOLINI

**I**n materia di subappalto, i principi espressi dalla Corte di giustizia Ue nella sentenza del 26 settembre 2019 non comportano automaticamente che si possa prescindere dai limiti alla subappaltabilità opere superspecialistiche (quelle per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico di rilevante complessità tecnica), disapplicando la norma del codice appalti. Lo ha affermato l'Anac nella delibera n. 704 del 4 agosto 2020 relativa ad un affidamento di lavori di realizzazione di una nuova scuola.

**Nel caso sottoposto allo scrutinio dell'Anac** si discuteva della legittimità del disciplinare di gara sotto il profilo della mancata applicazione del divieto di subappalto-avalimento nella misura superiore al 30% per alcune categorie «superspecialistiche» e dell'eventuale obbligo di costituzione di raggruppamento temporaneo di imprese.

**In particolare, la stazione appaltante**, alla luce della giurisprudenza europea, aveva chiarito, in assenza di un intervento del legislatore, di non poter porre alcuna limitazione in termini di subappalto anche con riferimento alla categoria di lavori superspecialistici. Così, al fine di garantire la massima partecipazione e concorrenza alla procedura di gara, la stazione appaltante aveva ammesso la subappaltabilità anche delle cosiddette opere «superspecialistiche».

**Sul limite del 30% fissato** dal comma 5 dell'art. 105 del codice dei contratti pubblici la stessa Anac, nella segnalazione n. 8 del 2019, aveva affermato che «non è chiaro se la pronuncia europea coinvolga anche il comma 5 che, anche per i casi di cui all'art. 89, comma 11, riguardanti le opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnolo-

gico di rilevante complessità tecnica (categorie cosiddette «superspecialistiche»), prevede che l'eventuale subappalto non possa superare il 30% dell'importo delle opere e non può essere, senza ragioni obiettive, suddiviso».

**Inoltre, l'Autorità ha evidenziato** che «anche se in relazione al diverso tema del divieto di frazionamento nel subappalto, il Consiglio di Stato (sez. V, 10/06/2020, n. 3702) ha avuto modo di evidenziare la natura speciale della previsione riferita a tale specifica categoria di lavori, considerando che l'art. 105, comma 5, del codice appalti introduce un espresso divieto di suddivisione del subappalto, peraltro suscettibile di deroga in presenza di «ragioni obiettive», applicabile alle sole opere cosiddette superspecialistiche di importo superiore al 10% dell'intero appalto. Si tratta, con tutta evidenza, di una norma di carattere speciale che, a contrario, consente di inferire l'insussistenza di una restrizione analoga per le opere non Sios e/o che per importo non superino la soglia fissata ex lege».

**Per l'Anac quindi «è dubbio che i principi** espressi nelle sentenze della Corte di giustizia Ue del 26/09/2019 e del 27/11/2019 in ordine al limite del 30% per il subappalto possano ritenersi estendibili anche alle opere superspecialistiche, soggette a un regime normativo speciale. Dopo avere richiamato anche la sentenza del 9 luglio 2020 che non ha escluso che in casi specifici, con riferimento a determinate tipologie di appalto come quelle riguardanti le opere superspecialistiche, non possa essere giustificato un limite percentuale all'esperibilità del subappalto, l'Anac ha concluso che «i principi espressi dalla Corte di giustizia Ue nella sentenza del 26 settembre 2019 (causa C-63/18) non comportano la disapplicazione dei limiti previsti dal Codice dei contratti pubblici per la categoria di opere superspecialistiche».

© Riproduzione riservata



# «Il Mose non può essere collaudato» Tre ingegneri scrivono al Governo

Lettera ai ministri De Micheli e Manfredi e alla commissaria Spitz: «Serve commissione super partes»

**«Non bastano le prove fatte con i modellini. C'è il rischio di arrecare grave danno alla città»**

**Alberto Vitucci**

«Il Mose non ha un progetto certificato sul comportamento delle paratoie e la loro stabilità in tutte le condizioni di esercizio. Non c'è alcuna garanzia che funzioni in condizioni di mare avverso. Dunque, non può essere collaudato». Tre ingegneri specializzati in tecnologia off-shore scrivono al ministro Paola De Micheli, al titolare della Ricerca Gaetano Manfredi e alla commissaria Elisabetta Spitz. Chiedono che sia formata una commissione indipendente di esperti che possa certificare il Mose.

Vincenzo Di Tella, Gaetano Sebastiani e Paolo Vielmo sono autori di un progetto alternativo al Mose («Le paratoie a gravità») sostenuto dal Comune ma scartato qualche anno fa dal governo Prodi. Da anni denunciano i rischi di un'opera che ancora non ha avuto una «certificazione internazionale» sul suo funzionamento. Ecco allora la lettera aperta inviata al governo, con cui chiedono «verifiche tecniche» sulle dighe mo-

bili e sul loro comportamento in caso di condizioni meteo avverse, come quelle registrate il 12 novembre dello scorso anno. «I test di questi mesi», scrivono gli ingegneri, «sono stati fatti in condizioni di mare calmo e assenza di corrente. E hanno messo in evidenza nuove criticità, come l'accumulo di sabbia nei cassoni».

La tesi di Di Tella, Vielmo e Sebastiani è che il progetto Mose non sia stato sufficientemente verificato nella fase preliminare. «Non bastano le prove fatte in vasca sui modellini», scrive Di Tella, «ci vuole un progetto con i calcoli. Cosa succede se si verifica l'instabilità dinamica e la schiera di paratoie va in risonanza? Come possiamo avere la garanzia che l'opera funzioni e non si trasformi in un rischio ulteriore per la città?». Ecco allora la richiesta, protocollata ieri. «La commissaria annuncia di avere richiesto alcuni esperti per i collaudi finali dell'opera e per seguirne le fasi di avviamento. Ma non è possibile considerare conclusa l'opera se non saremo assolutamente certi che funzioni in tutte le condizioni meteo».

Fino ad oggi, sottolineano

gli ingegneri, il progetto è stato provato e sperimentato a stralci. «In questi ultimi anni è stato definito sperimentale. Insomma, si cerca di farlo funzionare, ma non siamo certi che funzionerà nell'intera gamma di condizioni previste dal contratto originario fra lo Stato e il gruppo di imprese che lo ha realizzato».

Ciò che serve, secondo gli ingegneri, è adesso una revisione tecnica super partes dell'intero progetto. «Ci sono da sistemare criticità che continuano a emergere, come il malfunzionamento di alcune parti, la corrosione delle cerniere, tubi e giunture che fanno acqua. Tutti questi guai dovranno essere riparati a spese del concessionario prima del collaudo finale, che difficilmente potrà avvenire entro la fine del 2021».

Nel frattempo collaudi sono stati distribuiti a decine di ingegneri del ministero, dell'Anas e del Provveditorato per un totale di oltre 60 milioni. Altri ne stanno per arrivare, anche grazie a una legge che prevede l'obbligo di costituire per le grandi opere nuove commissioni di controllo. «Molti dei compensi per i collaudi già fatti», dice Di Tella, «dovrebbero essere restituiti». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Spitz, De Micheli e Conte all'inaugurazione del Mose. Sopra, le paratoie

**LA POLEMICA****L'Agazia  
della laguna  
ritorna  
in alto mare**

L'Agazia per la laguna torna in alto mare. C'è la necessità di correggere alcuni aspetti del testo approvato dal governo alla vigilia di Ferragosto. E nella vicenda adesso irrompe la politica. Con la vittoria alle elezioni di Luca Zaia e del sindaco Brugnaro, che si erano espressi in moto molto critico contro l'«esproprio dei poteri agli enti locali».

Ma anche dello stesso premier Conte. Che a quanto pare non avrebbe approvato il metodo con cui è stata messa nero su bianco la nuova norma. Voluta del Pd e dalla ministra alle Infrastrutture De Micheli. Che sposta sui ministeri l'asse della salvaguardia, dando loro la maggioranza nel futuro comitato di gestione della nuova Autorità. E trasferisce allo Stato competenze sulle acque, il demanio e i canali che da anni il Comune – con sindaci di ogni colore politico, da Cacciari a Orsoni a Brugnaro – rivendica a sé.

Tanto più che qualcuno ricorda come nell'ultimo Comitato convocato nel 2017 si era messo a verbale per studiare il migliore modo di coordinare le attuali competenze sulle acque si sarebbe dovuta formare una commissione tra ministeri ed enti locali. Impegno preso dal premier Conte, stracciato con la norma di agosto. Che ha trovato l'opposizione non soltanto di Comune e Regione. Ma anche del mondo ambientalista. «Hanno dimenticato il ministero per l'Ambiente», l'accusa. Proposte di emendamenti ora a palazzo Chigi. —

A.V.



**IL NODO**

## Le aziende del Consorzio chiedono un'assemblea

Le grandi imprese del Consorzio chiedevano di tornare a sei anni fa. Quando, prima dello scandalo a comandare su lavori e finanziamenti era il Consiglio di amministrazione. Così hanno chiesto all'ultimo presidente eletto Mauro Fabris di convocare l'assemblea dei soci per l'elezione del nuovo presidente. Si doveva fare il 15 settembre, ma Fabris non ha convocato nessuno. «Fatte le verifiche con i miei legali



Mauro Fabris

abbiamo ritenuto inutile quella convocazione. Per eleggere il nuovo presidente ci vuole l'unanimità, e le imprese sono divise. Il Consorzio è ancora commissariato. E se non si arriva a un accordo tra le imprese debentrici e creditrici, il Mose non si finirà mai».

Un quadro complicato. Dove non basterà la nomina di un commissario liquidatore che dovrebbe garantire la transizione dal soggetto monopolista alla nuova Agenzia. «Il commissario resterà lì per anni», predice Fabris, «devono trovare un accordo».

Difficile, quando si parla di debiti di centinaia di milioni da una parte. Di richieste di risarcimento. Soldi che il

Consorzio dei commissari chiede alle imprese per lavori non fatti a regola d'arte. Inchiesta della Corte dei Conti sul malaffare e le tangenti – e i danni causati allo Stato – che va avanti.

Nulla di fatto, dunque. Intanto si prova a liquidare il vecchio Consorzio. Il personale (250 persone fra Consorzio, Thetis e Comar) dovrebbe passare all'Agenzia con un bando di concorso. Polemiche nelle ultime ore per il fatto che la commissaria Spitz e il direttore del Personale del Demanio Antonio Ronza abbiano chiesto i curricula dei dipendenti prima di fare il bando. «Illegittimo», ha detto il commissario Giuseppe Fiengo. —

A.V.



IL CASO AUTOSTRAD  
**Atlantia dà il via libera  
 alla dismissione di Aspi**  
 CHIARELLI / PAGINA 19

# Scissione di Autostrade Via libera di Atlantia Cdp pronta a sfilarsi

**Teororo Chiarelli**

Atlantia, come da copione, avvia la dismissione di Autostrade per l'Italia. E lo fa con un processo "dual track": la vendita dell'intera quota dell'88% del capitale di Aspi tramite processo competitivo o, in alternativa, con una scissione parziale e proporzionale e conferimento del capitale di Aspi nella neo-costituita Autostrade Concessioni e Costruzioni spa da quotarsi in Borsa con l'uscita di Atlantia dal suo capitale. L'operazione, varata ieri mattina dal consiglio di amministrazione della holding della famiglia Benetton, irrita il governo, ma riceve il plauso dei fondi internazionali azionisti della società e un cauto sostegno della Fondazione Crt (ha il 4,5% di Atlantia) che auspica il prosieguo delle trattative «per il conseguimento di soluzioni concordate attraverso un'operazione trasparente e dimercato».

La holding prende atto delle difficoltà emerse nelle trattative con Cdp e «auspica che possano essere quanto prima superate», annuncia dunque un processo "dual track" per uscire da Aspi: la vendita dell'intera quota dell'88% del capitale della società tramite processo competitivo o, in alternativa, una scissione parziale e proporzionale con conferimento di, rispettivamente, il 55% e il 33% del capitale di Aspi nella neocostituita Autostrade Concessioni e Costruzioni Spa da quotarsi in Borsa. Il processo del doppio binario è rivolto sia a Cassa Depositi e Prestiti che ad altri investitori istituzionali nazionali e internazionali, spiega Atlantia, sottolineando

che dovrà portare alla dismissione della partecipazione detenuta in Aspi «in coerenza con quanto comunicato al governo il 14 luglio scorso e quindi con un processo trasparente e di mercato e nel rispetto di tutti gli stakeholder di Atlantia e di Aspi». E c'è chi nota che il 33% a disposizione del mercato è esattamente la quota che aveva indicato Cdp nella prima fase della trattativa. Come dire: la porta resta aperta.

Entrambe le operazioni «sono sottoposte ad alcune condizioni sospensive, tra cui la finalizzazione dell'Atto Transattivo tra Aspi e il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ossia l'efficacia dell'accordo relativo al procedimento di presunto grave inadempimento riguardante Aspi, del relativo Atto Aggiuntivo e dell'allegato Piano Economico Finanziario».

La palla passa ora nuovamente al governo che non nasconde la propria irritazione nei confronti della holding dei Benetton. «Sono trascorsi oltre due mesi dall'accordo del 14 luglio e ancora Atlantia prende tempo: ora basta - commenta a muso duro su Facebook il viceministro alle Infrastrutture, Giancarlo Cancellieri - Ha ragione il presidente Giuseppe Conte: o la questione si risolve a stretto giro, oppure procederemo immediatamente con la revoca. Non possiamo più permetterci di perdere tempo».

Cdp, a sua volta, ha inviato ieri mattina una lettera ad Atlantia dai toni perentori in cui conferma come "condicio sine qua non" della propria partecipazione in Aspi la concessione delle manleve e la gesio-

ne del debito. Non sembra, però, una chiusura definitiva. La stessa missiva, infatti, «conferma nuovamente la piena disponibilità a incontrarsi in qualsiasi momento, a partire da oggi stesso».

Giovedì sera, invece, è stata Aspi a ricevere una lettera a firma di Roberto Chieppa (segretario generale di Palazzo Chigi), Alberto Stancanelli (capo di gabinetto del Mit) e Luigi Carbone (capo di gabinetto del Mef) in cui si ribadisce la volontà di mantenere le l'articolo 10 del cosiddetto atto transattivo, quello che obbligherebbe Atlantia a cedere le quote di Aspi a Cdp.

E vediamo ai soci esteri. «Siamo molto contenti del piano messo a punto da Atlantia in quanto raggiunge l'obiettivo di uscire da Aspi, come ha chiesto il governo, e fornisce un meccanismo trasparente per fissare un prezzo di mercato equo per Aspi - dice Kaveh Sheibani, co-fondatore del fondo britannico Lexcor-Capital, tra gli azionisti della holding - Non ha senso e non è giusto obbligare una società a vendere un suo asset a un unico compratore imposto dal governo». In tutto questo groviglio un dato sembra certo: gli investimenti di Aspi (14 miliardi) sono fermi, così come il piano delle nuove assunzioni. Erano previsti mille ingressi, siamo fermi a 300. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





La sede di Autostrade per l'Italia

**ECOBONUS AL 110%**

# Scambi di crediti fiscali Nasce mercato digitale

Un mercato digitale dove saranno negoziati i crediti fiscali, a partire da quelli del cosiddetto "Ecobonus" al 110% per le ristrutturazioni edilizie. A realizzarlo, per la prima volta, Crif, azienda leader nei sistemi di informazioni creditizie (Sic) e di business information insieme a Workinvoice, fintech italiana pioniera nello scambio di crediti commerciali, con il supporto di PwC in veste di advisor strategico e tecnico.

Su questo nuovo mercato sarà possibile cedere e acqui-

stare, come credito di imposta, le detrazioni fiscali previste dalla normativa, creando, per la prima volta, un mercato dedicato ai crediti fiscali (ora aperto a quelli riferiti all'Ecobonus, in futuro anche ad altre tipologie), agevolando la trasformazione in liquidità del credito a prezzi di mercato, accelerando l'utilizzo degli incentivi e sostenendo il settore dell'edilizia. «L'iniziativa - afferma Marco Preti, general manager di Crif - consentirà di sfruttare al meglio il decreto Rilancio». —



## Agevolazioni/2 Con i correttivi al Dl Agosto spunta l'estensione ai proprietari unici

**Marco Mobili**

— Servizio a pagina 32

# Bonus 110%, i correttivi al Dl Agosto aprono alla proprietà unica di più unità

### DECRETO AGOSTO

**Due correttivi bipartisan Pd-Fi puntano ad allargare le maglie dell'agevolazione**

**Da lunedì iniziano le votazioni in commissione Bilancio del Senato**

**Marco Mobili**

ROMA

Il bonus del 110% prova a ritagliarsi un po' di spazio nel decreto Agosto in discussione al Senato. Tra gli emendamenti segnalati da maggioranza e opposizioni ancora al vaglio di ammissibilità, meritano una segnalazione due correttivi bipartisan (Ferrari per il Pd e Pichetto Fratin per Fi) che riportano al centro dell'attenzione l'accesso al superbonus per i beni di un unico proprietario.

Attualmente il proprietario unico di un edificio con più unità immobiliari (che quindi non può essere qualificato come "unifamiliare" e neppure come condominio) non avrebbe diritto a usufruire del 110% sulle parti comuni, quindi di fatto ne sarebbe escluso del tutto. E questo perché i lavori "trainanti" riguardano proprio parti e impianti comuni. Almeno così ha affermato l'agenzia delle Entrate nelle ultime FAQ. Gli emendamenti targati Pd e Fi vorrebbero allargare le maglie aggiungendo al comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del Dl 34/2020 dopo la parola: «condomini» le parole «, anche se posseduti da un unico proprietario o in proprietà tra più soggetti». Il risultato zoppica parecchio dal punto di vista concettuale, perché il condominio, per definizione, non può essere posseduto da un unico proprietario o essere in com-

proprietà, e quindi si rischierebbero ulteriori pasticci. Ma l'idea appare buona e, se riformulata, eliminerebbe una stortura del sistema.

Con altri due emendamenti, anche questi bipartisan, firmati rispettivamente dal presidente della Commissione Finanze di Palazzo Madama, Luciano D'Alfonso, e dal leghista Paolo Tosato, si punta a modificare il Codice civile per consentire l'intervento all'assemblea di condominio anche da remoto purché garantiscano l'identificazione, la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto. Una semplificazione delle procedure per consentire al condominio di poter valutare la re-lauizzazione di interventi sostenuti dal superbonus. In sostanza non ci sarebbe più la necessità che presidente e segretario dell'assemblea condominiale si trovino nello stesso luogo.

Saranno ora relatori, Governo e maggioranza a tirare le fila sugli emendamenti che da lunedì 28 settembre saranno posti al voto in Commissione Bilancio a Palazzo Madama. Sarà un tour de force visto che l'obiettivo è quello di chiudere i lavori in Commissione entro venerdì 2 ottobre (mercoledì e giovedì prossimo la Lega non parteciperà ai lavori) così da consegnare il testo per il voto dell'Aula lunedì 5 ottobre. Il decreto, ancora in prima lettura, entro il 14 ottobre dovrà essere approvato definitivamente anche dalla Camera.

Tra le novità in arrivo che sembrano trovare sempre più conferma la norma con cui il Governo ha promesso di riaprire fino al 30 ottobre i pagamenti dell'autotassazione, con maggiorazione dello 0,8%, dei soggetti Isa che non hanno versato entro il 20 agosto scorso.

Per le imprese è data in arrivo, invece, la sospensione dell'imputazione in conto economico degli ammortamenti di beni materiali e immateriali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Cappotto agevolato anche su singoli appartamenti

## CONDOMINIO

**Apertura solo parziale:  
va garantito il doppio  
salto di classe per l'edificio**

### Giuseppe Latour

Cappotto termico incentivato al 110% anche su singoli appartamenti in condominio. Purché vengano rispettati tre requisiti: l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a realizzare i lavori e il superamento del limite del 25% dell'involucro, insieme al doppio salto di classe per tutto l'edificio, come previsto dal decreto Rilancio.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 408 di ieri, analizza un caso piuttosto frequente nella pratica di queste settimane: quello del proprietario di un appartamento inserito all'interno di un condominio (nello specifico, di quattro piani con due unità per piano) che «intende usufruire» del 110%, realizzando un cappotto solo sulla sua parte di fabbricato.

La situazione di stallo descritta dall'interpello si sta ponendo molto spesso. L'assemblea condominiale «non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio».

Nonostante questo, ha concesso «ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti compe-

tenti». Quindi, niente intervento condominiale, ma strada aperta a interventi singoli. Da questo blocco è possibile uscire, secondo uno schema che le Entrate riassumono molto chiaramente.

L'agenzia, nella sua risposta, ricorda anzitutto quali sono i paletti di carattere generale, agganciati al superbonus, che si rivelano decisivi in questo caso concreto: la detrazione «spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo» e che, allo stesso tempo, garantiscano il doppio salto di classe energetica. O, qualora, non sia possibile, il salto di una classe sola.

In questo caso, allora, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale che interessino la parte di involucro dell'edificio di pertinenza di una sola unità abitativa. Questo, ovviamente, a condizione che siano rispettati i due limiti generali: doppio salto di classe energetica (di tutto l'edificio) e superamento del tetto del 25 per cento. Non proprio un'apertura indiscriminata, dal momento che soprattutto il limite del doppio salto di classe sarà molto difficile da rispettare.

Anche in questa situazione, secondo quanto spiega l'ultima parte dell'interpello, qualora venga, poi, effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento trainante, sarà possibile fruire del 110% effettuando anche sulle singola unità immobiliari gli interventi trainati. Tra questi, ovviamente, ci sono quelli di efficientamento energetico relativi all'ecobonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Confusione tra spese e detrazioni: il test del decreto definitivo

## REVISIONE D'OBBLIGO

**Per alcuni interventi diventa impossibile sapere quali limiti vanno rispettati**

**Luca De Stefani**

Incongruenze nel decreto Mise sulle asseverazioni, reso noto ad agosto. Incongruenze che si spera siano state eliminate nel frattempo: è di lunedì la notizia data dal sottosegretario all'Economia Alessio Villarosa che la Corte dei conti ha registrato sia il decreto asseverazioni che quello sui requisiti.

Vediamo alcune delle incongruenze del decreto asseverazioni nel testo reso noto ad Agosto e che dovrebbero essere state corrette.

Il decreto Rilancio prevede infatti che, in caso di applicazione del superbonus agli interventi sul risparmio energetico «qualificato», si applichino gli stessi «limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente». Questa regola viene ripetuta anche nella nota dell'allegato B del decreto del Mise del 6 agosto 2020 (non ancora pubblicato) e dalla tabella 4 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus. Leggendo un esempio contenuto dell'allegato 1 del Dm Mise sulle asseverazioni, invece, sembra che gli interventi dell'ecobonus «trainati» al 110% non possano superare i «limiti di detrazione» (e non di spesa) dell'ecobonus originario.

Le norme sull'ecobonus non prevedono «limiti di spesa» massimi, ma solo limiti di «detrazione» massimi, pertanto, per determinare i relativi limiti di spesa, vanno effettuati appositi calcoli. Ad esempio, per l'installazione delle finestre comprensive di infissi, la norma originaria prevede una detrazione Irpef e Ires

massima di 60mila euro (parametrata a una detrazione del 50%), pertanto, il limite di spesa è di 120mila euro (60mila/50%). Applicando le condizioni introdotte dal Dl Rilancio per il 110%, quindi, questa nuova percentuale di detrazione dovrebbe essere moltiplicata alla spesa massima di 120mila euro. Così facendo, la detrazione massima per le finestre sarebbe di 132mila euro (120mila x 110%).

Va detto, però, che in base all'ecobonus originario, per calcolare il superamento o meno del limite massimo di detrazione di 60mila euro, si devono considerare sia le spese per gli infissi che quelle per le strutture opache verticali od orizzontali (oltre che per le schermature solari). Per l'isolamento termico, la detrazione massima per l'ecobonus del 65%, quindi, è sempre di 60mila euro, con un limite di spesa massima di 92.307,69 euro. Seguendo le indicazioni del decreto Rilancio per il 110%, pertanto, si dovrebbe moltiplicare questa percentuale di detrazione sulla spesa massima di 92.307,69 euro. Così facendo, la detrazione massima al 110% sarebbe di 101.538,50 euro (92.307,69 x 110%).

Seguendo questi nuovi limiti, però, se un contribuente volesse beneficiare del 110% sia per le finestre che per il cappotto, non saprebbe quale limite di detrazione rispettare: 132mila euro (delle finestre) o 101.538,50 euro (del cappotto).

Questa problematica sembra essere risolta dall'allegato 1 del decreto del Mise sulle asseverazioni (ancora atteso in Gazzetta ufficiale), il quale, non seguendo quanto previsto dal decreto Rilancio, afferma che «la spesa massima ammissibile» al 110% per le finestre e l'isolamento termico è pari a 54.545 euro: «60mila euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento, diviso l'aliquota del 110% pari a  $60.000/1,1 = 54.545$  euro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Agevolazioni/1**  
**Superbonus 110%:**  
**tutti i soggetti**  
**che hanno diritto**  
**allo sconto**

**Luca De Stefani**  
— Servizio a pagina 33

# Tetto di due unità, diritti reali e spese: ecco chi può avere il superbonus

**IL SUPERBONUS DEL 110% - 5**  
**I limiti**

Paletti più complessi rispetto alle altre detrazioni dedicate alla casa: i contribuenti dovranno prestare attenzione ai requisiti per lo sconto fiscale. Molti vincoli ma anche molte possibili soluzioni

**In caso di più soggetti ammessi su una sola unità immobiliare il limite non va moltiplicato: resta invariato**      **Non è necessario che la convivenza sussista per l'intero periodo di fruizione del bonus fiscale**

**Luca De Stefani**

**N**on contano solo i paletti relativi agli immobili. Per beneficiare del superbonus del 110%, oltre a prestare attenzione alla corretta tipologia di unità su cui andranno effettuati i lavori, che per l'agenzia delle Entrate devono essere residenziali (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 18 settembre), va prestata particolare attenzione anche alle caratteristiche del contribuente che sostiene la spesa agevolata.

Tra limite delle due unità, titolo idoneo al possesso del bene e altri requisiti, sono molti gli elementi che andranno considerati prima di avviare gli interventi di ristrutturazione.

**Detrazioni ordinarie**

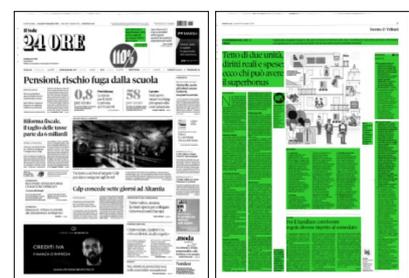
Le detrazioni Irpef e Ires standard ancora attive (non il superbonus del 110% introdotto dal decreto Rilancio) si applicano: quanto all'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, in base alla risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); per l'antisismico si applicano a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»; per il fotovoltaico, si applicano ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni; infine, per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

**I confini del superbonus**

Per beneficiare del superbonus

del 110%, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020. Nello specifico, il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- dai «condomini»;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, ma solo per il risparmio ener-



getico qualificato, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»; questa limitazione non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»;

- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari) o dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

### Possesso o detenzione

Questi soggetti agevolati con il superbonus del 110% devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020, in via di emanazione), sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sulle ristrutturazioni, circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 sull'ecobonus e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020 sull'ecobonus).

Pertanto, come indicato nella scheda in pagina, possono essere ad esempio il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione o superficie), il titolare di un diritto personale di godimento (inquilino, comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing) o il familiare convivente (si veda l'altro articolo in pagina).

### Il limite di due unità

La limitazione ad un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 27 luglio 2020).

Ad esempio, se quattro unità immobiliari (che costituiscono 4 separati edifici) sono in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio, due unità potranno essere ristrutturate, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

Inoltre, se una persona fisica detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuati su altre due unità immobiliari» (risposta alle Faq pubblicate dall'agenzia delle Entrate nel proprio sito internet).

### I limiti di spesa

Se su una stessa unità immobiliare vi sono più potenziali soggetti ammessi al bonus (come, ad esempio, il nudo proprietario e l'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata non va moltiplicato per il numero dei potenziali soggetti agevolati, in quanto, dal 1° ottobre 2006, il limite di spesa è fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione

(circolare dell'agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 28/E).

Questo diritto deriva dal fatto di aver sostenuto le spese agevolate, cioè in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 4). In altre parole, il limite massimo di spesa ammessa alla detrazione è riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi edili e non anche alla persona fisica.

Pertanto, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (come i comproprietari), questo limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 8 luglio 2020, n. 19/E).

Ad esempio, se due coniugi hanno quattro «edifici unifamiliari» cointestati e le spese per l'isolamento termico «trainante» sono sostenute da uno di essi per due unità e dall'altro per le altre due, la detrazione spetterà, per ciascun coniuge, su un limite massimo di spesa di 50mila euro per ciascuna unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### L'appuntamento.

Continuano gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) sono dedicati al superbonus con le risposte ai quesiti dei lettori e l'esame di casi concreti

**IN SINTESI****1. Il perimetro**

I soggetti agevolati con il superbonus del 110% dall'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», gli Iacp, i soci delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, oltre che le associazioni e società sportive dilettantistiche) devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

**2. Chi sono**

Quindi, possono essere:  
- il proprietario (o il nudo proprietario) dell'immobile (anche non esclusivi);  
- i titolari (anche non esclusivi) di un diritto reale di godimento sull'immobile, come l'uso,

l'usufrutto, l'abitazione o la superficie (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2 e circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2);

- i titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino nella locazione registrata, il comodatario nel contratto di comodato registrato e l'utilizzatore di un contratto di leasing (relazione al decreto legge n. 201/2011, che ha introdotto l'articolo 16-bis, Tuir, Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, faq 20);
- i titolari di una concessione demaniale (istruzioni del modello Redditi PF);
- il socio di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore);
- il socio di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore) (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

**3. Il familiare convivente**

C'è anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, che ha sostenuto le relative spese, a patto che, già al momento in cui iniziano i lavori (risoluzione 28 luglio 2016, n. 64/E, risoluzione 6 maggio 2002, n.136/E) ovvero al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori (risposta 14 luglio 2020, n. 215), esista la convivenza (da dimostrare tramite una dichiarazione sostitutiva di atto notorio) nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E), la quale può essere anche diversa da quella destinata ad abitazione principale, ma deve essere a disposizione, cioè ad esempio non locata o concessa in comodato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2).

**IL CASO**

## Per il familiare convivente regole diverse rispetto al comodato

I superbonus compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori agevolati al 110 per cento.

L'agevolazione spetta a patto che: sostenga le spese dell'opera; la convivenza nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento esista già al momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione, che coincide con il momento in cui iniziano i lavori.

I familiari conviventi non sono considerati comodatari e non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1). Questa interpretazione, quindi, distingue il con-

tratto di comodato vero e proprio dalla situazione di convivenza del familiare. Per i familiari conviventi, quindi, non è necessario un apposito contratto di comodato.

Non è necessario che l'abitazione nella quale convivono il familiare e l'intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale (risposta del 14 luglio 2020, n. 215, circolari 12 giugno 2002 n. 50/E, risposta 5.1 e 10 giugno 2004 n. 24, risposta 1.10), ma è «necessario che i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza» (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E).

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli

interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. Quindi, ad esempio, non spetta per gli immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio, il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi (risposta a Telefisco 2018 e risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

Non è necessario, infine, che la convivenza sussista per l'intero periodo di fruizione della detrazione (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**DOMANDE**



**RISPOSTE**

**Ⓛ Non avendo diritto al super bonus al 110% posso fare comunque la cessione del credito alla banca per i 'vecchi' bonus 50%, 65%, 90%? La posso fare anche se la ristrutturazione è iniziata nel 2019 e una parte di spesa è già stata effettuata in acconto a marzo 2019 e quindi portata in detrazione decennale? E.B. - Cuneo**

Ⓜ La possibilità di optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per gli interventi elencati al comma 2 dell'articolo 121 del Dl 34/2020 - tra cui quelli di ristrutturazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir - spetta soltanto per le spese sostenute nel 2020 e 2021, ma non per quelle di anni precedenti (si veda anche paragrafo 7 della circolare 24/E/2020).  
(Alessandro Borgoglio)

**Ⓛ Il decreto rilancio stabilisce che su edifici unifamiliari, le persone fisiche possono accedere al superbonus eseguendo interventi trainanti di ecobonus fino ad un massimo di due unità immobiliari ciascuno senza però far alcun riferimento alle quote di proprietà. Marito e moglie sono intestatari al 50% di quattro edifici unifamiliari; il marito intende effettuare interventi che accedono al superbonus con spese a suo carico su due di questi edifici mentre la moglie intende procedere sempre con spese a suo carico ed interventi trainanti sugli altri due edifici, in questo caso è possibile accedere al superbonus su tutti e quattro gli edifici considerando che gli interventi eseguiti su due edifici sono riferiti al marito mentre gli altri due sono riferiti alla moglie anche se sono comproprietari su tutti e quattro? S.C. - Torino**

Ⓜ La risposta è affermativa. Non essendo unità a proprietà indivisa ma in comproprietà al 50% tra due soggetti è possibile attribuire le spese di due unità al marito e delle altre due alla moglie. Come precisato, infatti nella circolare 24/E del 2020, il 110% per gli interventi da ecobonus si applica si applica limitatamente agli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari (fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio ma nel caso di specie siamo di fronte a unifamiliare; articolo 119 e 121 del Dl 19 maggio 2020, numero 34 convertito in legge 17 luglio 2020, numero 77, guida al 110% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm requisiti 6 agosto 2020, Provvedimento Entrate 8 agosto 2020 Prot. n. 283847/2020, circolare 24/E del 2020). Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di 4 unità immobiliari di cui i coniugi sono comproprietari al 50% è possibile superare il limite imputando il superbonus a due unità per ciascuno dei due soggetti.  
(Marco Zandonà)

**L'impatto.** Nel Triveneto il contesto è favorevole all'applicazione degli incentivi: il 72% degli edifici residenziali ha almeno 40 anni. Sono coinvolte più di 44mila Pmi del settore delle costruzioni con oltre 100mila addetti. Anche al lavoro per la cessione dei crediti

# Edilizia, superbbonus da due miliardi

**D**opo il ridimensionamento subito negli ultimi dieci anni, il settore dell'edilizia scommette sui bonus edilizi per ripartire. In particolare, provvedimenti come il superbbonus al 110% introdotto con il Decreto Rilancio varato il 13 maggio e pubblicato in Gazzetta ufficiale il 19 maggio.

Una misura che trova un contesto particolarmente favorevole nel patrimonio immobiliare del Triveneto, caratterizzato da un'alta anzianità di costruzione degli edifici residenziali che

per il 72% hanno almeno 40 anni di età.

Secondo la stima di Confartigianato, l'incentivo potrebbe mobilitare solo in Veneto risorse per quasi 2 miliardi di euro (dei 14 a livello nazionale) fino al 2026, interessando una platea costituita, in regione, da 44.327 imprese artigiane del sistema della casa - di cui 26.331 nelle costruzioni, 12.236 nell'installazione di impianti, 2.472 nella fabbricazione prodotti in legno e 2.193 elementi di costruzioni in metallo (in particolare gli infissi) - con oltre 102mila addetti.

**Ganz e Zanetti** - a pag 2 e 3

# Dopo la batosta Covid spiragli per le Pmi delle costruzioni

**Opportunità.** Sono coinvolte oltre 44mila imprese e 100mila addetti. Nelle tre regioni il 72% degli edifici ha più di 40 anni: in Veneto il bonus potrebbe mobilitare risorse per due miliardi

## Barbara Ganz

Un contesto favorevole all'applicazione degli incentivi, che vede un patrimonio immobiliare triveneto caratterizzato da un'alta anzianità degli edifici residenziali: il 72% ha almeno 40 anni di età (report Intesa Sanpaolo).

Qui il bonus edilizio al 110% potrebbe mobilitare - secondo la stima di Confartigianato Veneto - fino al 2026 risorse per quasi 2 miliardi di euro (su 14 a livello nazionale) e contribuire a riqualificare almeno una parte delle 1.582.278 abitazioni "over 40" presenti solo in Veneto.

## In ritardo

Proprio l'età elevata degli immobili di Veneto e Friuli Venezia Giulia spiega la bassa percentuale di edifici residenziali con elevate prestazioni energetiche (certificati in classe A o B): si ferma al 16% in Veneto, al 18% in Friuli Venezia Giulia, 13% in Trentino il totale delle attestazioni energetiche presentate (il dato per l'Alto Adige non è confrontabile per l'adozione della certificazione CasaKlima). I dati del report Intesa Sanpaolo sul settore

fotografano la situazione esistente.

In termini di valore delle abitazioni, nel 2016 il valore del patrimonio residenziale complessivo ammontava a 831 miliardi, pari al 13,8% del valore italiano. Il Trentino-Alto Adige presenta l'incidenza del patrimonio residenziale sul Pil più elevato (pari al 5%).

Il Trentino Alto Adige guida anche la classifica italiana per intensità di recupero edilizio e di riqualificazione energetica: nel periodo 2011-2018 ha mostrato un importo portato in detrazione per abitazione pari a 2.852 euro; sopra la media italiana (1.093) anche il Friuli-Venezia Giulia e il Veneto (entrambi con 1.789 euro).

Nel nuovo superbbonus al 110% sarà possibile abbinare agli interventi di riqualificazione energetica considerati "trainanti" (isolamento termico di almeno il 25% delle superfici disperdenti, sostituzione di caldaie esistenti con impianti a condensazione o pompa di calore) anche la detrazione per gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo con il miglioramento di almeno due classi energetiche: secondo il report gli impianti fotovoltaici domestici - grazie ai sistemi di incen-

tivazione - hanno registrato un balzo nel Triveneto aumentando di cinque volte tra il 2010 e il 2019. Restano ciononostante dei margini di intervento interessanti per gli impianti fotovoltaici nel settore domestico che toccano le 155.800 unità (pari al 21,6% del totale italiano) con una produzione lorda domestica pari a 711 GWh e una potenza installata pari a 731 MW che raggiunge il suo massimo valore per abitante in Friuli Venezia-Giulia, prima regione d'Italia con 118 Watt; buon posizionamento anche per la provincia di Trento (102 Watt per abitante) e il Veneto (100 Watt per abitante); segue con 80 Watt per abitante la provincia di Bolzano.

## Un settore da rilanciare

Le misure in campo impattano co-



me detto in primis sul settore edilizia, che negli ultimi dieci anni si è decisamente ridimensionato con un calo, in Veneto, superiore al dato nazionale.

Secondo l'indagine Confartigianato le costruzioni hanno notevolmente sofferto le conseguenze dell'emergenza coronavirus, particolarmente acuta proprio nei mesi primaverili, caratterizzati da una intensificazione dell'attività edilizia. A maggio 2020 in Italia la produzione delle imprese delle Costruzioni è scesa del 16,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, con un miglioramento rispetto al crollo del 68,9% di aprile e al calo del 35,5% di marzo. Le stime dell'Indagine sugli effetti del coronavirus sulle imprese del settore delle costruzioni in Veneto di fine luglio dicono che nel periodo marzo - giugno, il 37% delle piccole e medie imprese delle Costruzioni hanno registrato un calo tra il 21% e il 30% del giro d'affari, il 9,1% tra il 31% e il 40%.

#### Decreto rilancio

Il Decreto Rilancio - varato il 13 maggio e pubblicato in Gazzetta ufficiale il 19 maggio - rafforza gli incentivi pubblici per gli interventi di riqualificazione edilizia, introducendo un aumento della detrazione per le spese sostenute tra la seconda metà del 2020 e nel 2021 per il miglioramento dell'efficienza energetica e delle caratteristiche antisismiche degli edifici. Inoltre definisce nuove modalità di fruizione dell'agevolazione, estese anche alle altre spese di riqualificazione degli edifici (energetica, antisismica, di ristrutturazione, compreso il bonus facciate) sostenute nel biennio 2020-21 che non beneficiano dell'aumento della percentuale di detrazione.

Con quali effetti? L'Ufficio Studi Confartigianato stima (su dati Istat, Enea e Relazione Tecnica DL 34/2020), che il bonus del 110% potrebbe mobilitare in Veneto risorse per quasi 2 miliardi di euro (dei 14 a livello nazionale) fino al 2026, con una media annua (2021-2026) di 318 milioni (2,3 miliardi in Italia); un intervento rilevante rispetto al passato che andrà a sommarsi agli investimenti dati da sismabonus ed ecobonus che sono stati mantenuti.

#### I bonus del passato

Una riflessione va fatta anche su quanto hanno agito i bonus. In Veneto il mercato sostenuto dall'ecobonus ammonta, nel 2018 da fonte Enea, a 541 milioni di investimenti (pari al 16,3% dei 3.331 milioni a livello nazionale) e 42mila interventi. Nell'ultimo quinquennio queste cifre diventano oltre 2 miliardi di investimenti e 215mila interventi.

Se si guarda alla tipologia, il 31,4% è riferito ai serramenti, il 24% a pareti verticali, il 15,4% a pareti orizzontali, il 12,6% alle caldaie a condensazione, il 7,4% a pompe di calore, il 4% a schermature solari, l'1,1% al solare termico e lo 0,75% a impianti a biomassa.

Mediamente, per ciascun intervento incentivato dalle detrazioni fiscali per l'edilizia, sono spesi 16.800 euro (18.500 euro per intervento di recupero edilizio e 9.900 euro per risparmio energetico). L'importo più elevato si riferisce ai condomini con 116.400 euro per intervento, seguito da riqualificazione globale con 93.100 euro, coibentazione involucro con 35.700 euro, climatizzazione invernale con 9.800 euro, sostituzione serramenti con 7.700 euro, building automation con 7.400 euro, pannelli solari con 6.500 euro e schermatu-

re solari con 1.800 euro.

Un volano per le imprese e per l'occupazione, che spiega la grande attesa fra edili, installatori di impianti e settore legno; al bonus del 110% e alle detrazioni fiscali per l'edilizia guardano 44.327 imprese artigiane del sistema della casa - di cui 26.331 nelle costruzioni, 12.236 nell'installazione di impianti, 2.472 nella fabbricazione prodotti in legno e 2.193 elementi di costruzioni in metallo (in particolare gli infissi) - con oltre 102mila addetti.

Considerando gli investimenti sostenuti da detrazioni in edilizia e il fatturato per addetto nelle imprese delle costruzioni, la stima e che i bonus abbiano sostenuto 243.500 occupati nelle costruzioni, e di questi in Veneto 24mila (il terzo valore più alto in Italia dopo Lombardia e Piemonte), dove il numero di edifici residenziali per fascia d'età emerge una notevole vetustà del patrimonio edificato: gli edifici costruiti tra il 1961 e il 1991 sono pari a oltre il 51% del totale. Si tratta di edifici e alloggi energivori, realizzati prima dell'avvento della Legge 10/1991, vera prima norma sull'efficienza energetica e in Veneto ci sono 133mila edifici sono in mediocre o pessimo stato di conservazione.

#### Abitazioni energivore

Le abitazioni con oltre 40 anni di età in Veneto sono oltre un milione e mezzo: 808.091 sono ville e villette mono/bifamiliari, 481mila piccoli condomini (da 3 a 8 alloggi) e 292mila condomini con obbligo di amministratore condominiale. Le abitazioni costruite negli ultimi 40 anni (dal 1981 in poi) sono invece 817.795 (il 34,1% del totale).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Nel periodo marzo-giugno il 37% delle Pmi ha avuto un calo del giro d'affari tra il 21% e il 30%**

**Gli impianti fotovoltaici domestici nelle tre regioni sono quintuplicati negli ultimi dieci anni**

**I NUMERI**

**2**  
**miliardi**

**RISORSE**

Stima Confartigianato dell'impatto che potrebbe avere il bonus al 110% solo in Veneto (dei 14 a livello nazionale). Si tratta di un intervento rilevante che va a sommarsi agli investimenti dati da sismabonus ed ecobonus che sono stati mantenuti

**72**  
**per cento**

**VETUSTÀ**

Secondo il report sulle costruzioni di Intesa Sanpaolo il patrimonio immobiliare triveneto è un terreno favorevole all'applicazione degli incentivi: la maggioranza degli edifici residenziali ha almeno 40 anni di età, con scarse prestazioni energetiche



Corsa ai vantaggi fiscali ed esclusioni. Coldiretti chiede l'estensione del provvedimento anche alle malghe, i geologi insistono sulla necessità di riclassificazione del rischio sismico



**Il mercato.**  
In Veneto il mercato sostenuto dall'ecobonus ammonta, nel 2018 da fonte Enea, a 541 milioni di investimenti (pari al 16,3% dei 3.331 milioni a livello nazionale) e 42mila interventi

ANALISI

# PROGETTO FINANZIARIO PER EVITARE INTOPPI

di **Bruno Barel**

**Il rischio di errore è alto e l'Agenzia delle entrate verificherà se il credito di imposta è stato usato correttamente**

**G**li incentivi fiscali alla ripresa dell'edilizia rappresentano una straordinaria opportunità per tutti. Per i privati, che finalmente possono riqualificare un patrimonio immobiliare per lo più datato e oneroso nella gestione; per le imprese del settore sopravvissute alla lunga crisi, che vedono la concreta possibilità di aprire cantieri dovunque nel territorio; per i professionisti, provati anch'essi dalla penuria di clienti; per l'intera comunità, perché la ripartenza dell'edilizia trascina con sé molti altri settori economici, genera molti posti di lavoro diretti e indiretti e può migliorare la qualità complessiva del tessuto edilizio e del paesaggio urbano.

La recente manovra del Governo rafforza e dà visibilità massima ad un insieme di misure che in realtà si stanno accavallando da quasi una decina d'anni. Tuttavia, ognuna di esse è stata pensata e scritta senza un chiaro coordinamento con quelle precedenti, così che ciascuna ha presupposti, beneficiari, limiti, importi, durata differenti.

Inoltre, si tratta di misure fiscali che hanno sottovalutato la necessità di un raccordo stretto con la normativa edilizia e che collegano i benefici a tipi di intervento che non corrispondono a quelli generalmente utilizzati a livello edilizio.

Il rischio di sbagliare è elevato e la resa dei conti è differita al momento

in cui l'Agenzia delle Entrate verificherà se una determinata detrazione di imposta spettasse davvero a chi se ne è avvalso. La previsione che il credito di imposta possa essere ceduto all'impresa appaltatrice in conto prezzo o ceduto a istituti di credito non sposta il rischio, essendo prevedibile che tutti questi operatori finanziari ribaltino su qualcun altro la garanzia della bontà del credito.

Per monitorare e ridurre questo rischio ci sono due vie. La prima sta nella capacità del corpo professionale di fornire un servizio interdisciplinare integrato, che crei accanto al progetto edilizio un progetto finanziario dell'operazione, coordinati l'uno con l'altro: sia nel senso di individuare il mix di incentivi più appropriato nel caso specifico, sia nel senso di articolare la progettazione e la contabilizzazione in modo tale che sia preconstituita prova rigorosa delle spese sostenute con riferimento specifico a ciascun intervento assistito da incentivo specifico. La seconda strada sta nell'avvio di un dialogo tempestivo e trasparente con la Direzione dell'Agenzia delle Entrate, per condividere tempestivamente linee guida sui problemi interpretativi che stanno già sorgendo a migliaia nella prassi; senza escludere all'occorrenza un intervento del legislatore per ordinare e coordinare i frammenti normativi dispersi in un quadro d'insieme. Occorre dare certezze al mercato, per indurre i privati a rompere ogni indugio e investire i loro risparmi cogliendo un'occasione unica e forse irripetibile, e per evitare una futura conflittualità aspra e dif-

fusa fra chi ha fatto affidamento sulle misure statali incentivanti e l'Amministrazione finanziaria, ma anche fra privati, professionisti e imprese.

I rischi non derivano soltanto dalla difficoltà di coordinare e applicare le disposizioni sugli incentivi fiscali: sono aggravati anche dalla recentissima legislazione sul-

l'edilizia, come l'art. 10 del decreto-legge c.d. Semplificazioni, modificato in sede di conversione. In tutte le zone vincolate dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei centri storici e in tutte le zone territoriali A individuate dai PRG comunali, in altre zone di pregio non meglio indicate, dove

sia ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, vengono introdotti pesanti limiti rispetto al passato: finora bastava mantenere la sagoma preesistente, ora bisogna mantenere invariati anche volumi, sedime, prospetti, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. In sostanza, tutto dov'era e com'era. Tutto ingessato, mentre altre norme danno incentivi sia vo-



lumetrici sia edilizi alle ristrutturazioni, purché siano introdotte modifiche per migliorare la qualità complessiva degli edifici. Per andare oltre, sono necessarie modifiche o deroghe del PRG. Il tutto senza considerare che tra ristrutturazioni e nuove costruzioni cambia sia il regime IVA (dal 10% al 22%) sia il contributo di costruzione.

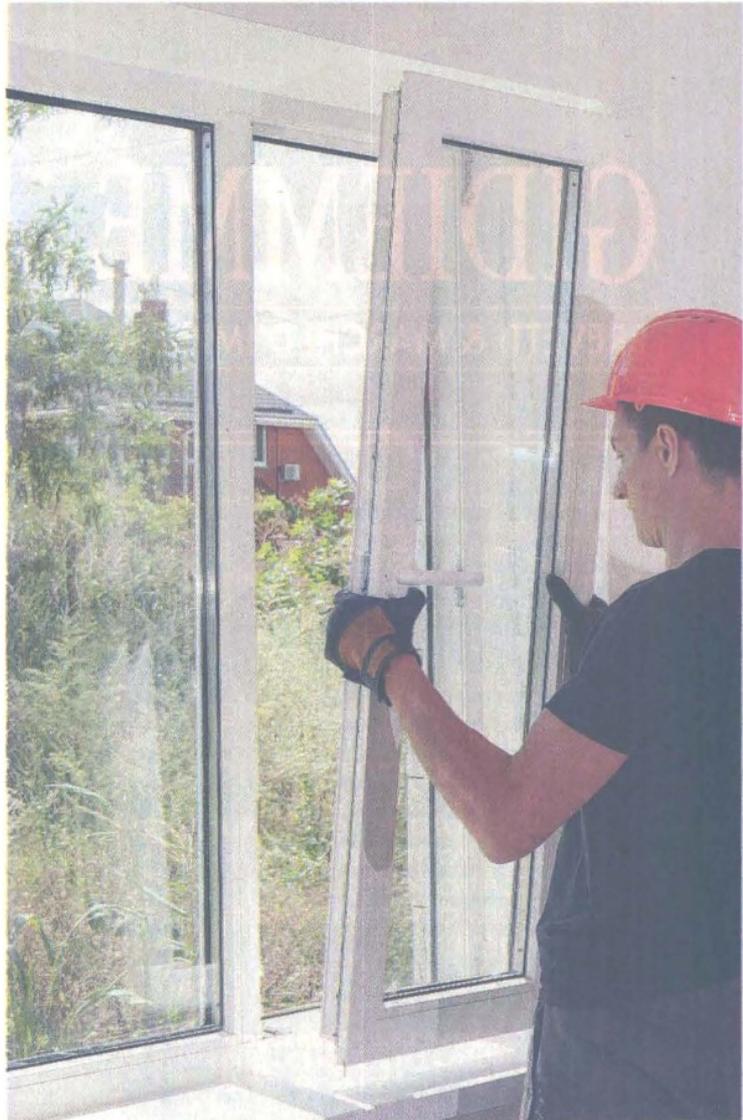
Il Veneto si era già dato regole efficienti con le leggi 14/2017 sul risparmio di suolo e 14/2019 "Veneto2050" e premia con incentivi volumetrici che migliorano la qualità del patrimonio edilizio esistente, per la massima parte obsoleto e energivoro. Ora gli incentivi fiscali avrebbero potuto dare una spinta decisiva alla ripresa, ma il decreto semplificazioni ha nuovamente complicato la situazione.

*Avvocato Studio Legale BM&A*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Case energivore.**

Le abitazioni con oltre 40 anni di età in Veneto sono oltre un milione e mezzo: di queste 808.091 sono ville e villette mono/bifamiliari, 481mila piccoli condomini (da 3 a 8 alloggi)



LAVORI

**Alloggi di lusso a palazzo Doni  
Un progetto da 4,5 milioni**

È l'impresa di Setten ad occuparsi del restauro dell'edificio di pregio di piazza Matteotti, già venduto un appartamento. / PAGINA 23

**Appartamenti extra lusso a Palazzo Doni**

Progetto da 4,5 milioni di euro: Setten restaura l'edificio di Piazza Matteotti con il crowdfunding. Già venduta una residenza

**Chi contribuisce alla ristrutturazione parteciperà agli utili al termine dei lavori**

Tre appartamenti extra lusso in pieno centro (Piazza Matteotti), uno dei quali già venduto a un facoltoso imprenditore. È la nuova vita di Palazzo Doni, una delle poche case gentilizie di fine Seicento sopravvissute ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, con decorazioni e soffitti di pregio, restaurata dalla Setten tramite un "crowdfunding immobiliare": in estrema sintesi, gli investitori contribuiscono alle spese per il restauro - poco meno di 4,5 milioni di euro - e parteciperanno in futuro agli utili.

**IL PROGETTO**

Cambia volto, quindi, una delle più antiche e suggestive aree della città. All'interno di Palazzo Doni saranno ricavate tre unità abitative di lusso, di cui una già oggetto di proposta d'acquisto, con relativi posti auto e un ufficio al piano terra. L'edificio è sotto la tutela del ministero per i Beni e le attività culturali, che tutela in particolare soffitti e pareti decorati ad affresco e pavimenti in seminato alla veneziana. Setten ha chiesto e ottenuto alla Sovrintendenza all'Archeo-

logia e alle Belle Arti l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori. «I lavori mirano a un restauro conservativo dei manufatti originali e all'inserimento rispettoso e non invasivo di nuove strutture di rinforzo» spiegano gli addetti ai lavori, «l'edificio sarà sottoposto anche a un adeguamento antisismico». All'ultimo piano sarà ricavato uno spazioso attico mansardato. «Le tre unità abitative avranno tutte le dotazioni tecnologiche di un edificio moderno - spiega la società - offrendo la possibilità di adottare integrazioni domotiche a seconda dei bisogni e del gusto del cliente».

**IL PIANO FINANZIARIO**

Regista dell'operazione è la società Genuine Srl, amministrata dall'imprenditore Federico Setten, che ha sottoscritto un preliminare di compravendita in data 24 aprile 2019 con rogito previsto non oltre il 30 settembre 2020. Doni Srl, invece, è una società di scopo con sede a Oderzo costituita con la finalità di accogliere nuovi investitori per l'operazione immobiliare. In pratica agisce in qualità di co-investigatore apportando alla società Dwelling Thinking Srl un milione di euro a titolo di finan-

ziamento fruttifero. Quest'ultima è la cifra raccolta tramite una campagna di crowdfunding (raccolta fondi) sul portale Walliance, e servirà per costituire la dotazione finanziaria necessaria per sviluppare l'operazione.

**LA TABELLA DI MARCIA**

L'inizio dei lavori è previsto per novembre di quest'anno, a marzo si concluderanno le opere in cartongesso, a luglio 2011 è prevista la conclusione del restauro conservativo sugli elementi pittorici, entro febbraio del 2022 saranno consegnate le unità per gli investitori. Successivamente, quindi, il capitale iniziale e gli utili saranno distribuiti ai soci ordinari che hanno partecipato al progetto di restauro. A effettuare il prestigioso (e delicato) restauro sarà quindi l'impresa Setten Genesis Spa, una delle principali realtà economiche della Marca, specializzata in restauri conservativi e protagonista del prestigioso recupero dell'Hotel St. Regis Venice, la struttura alberghiera celebre per la sua terrazza affacciata sul Canal Grande. —

ANDREA DE POLO

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO





## L'IMMOBILE

### Una delle ultime case gentilizie

Palazzo Doni (in foto a sinistra e sopra), in Borgo Mazzini, è inserito in una delle più antiche e storicamente importanti zone della città. Si tratta di una delle poche case gentilizie di fine Settecento sopravvissute ai bombardamenti dell'aprile del 1944.