

## Rassegna del 28/09/2020

### ASSOCIAZIONI ANCE

27/09/2020	Arena	34	Necessario un sensibile prolungamento della validità del Superbonus 110%	...	1
28/09/2020	Repubblica Affari&Finanza	24	Opere pubbliche la Semplificazione fa sparire le gare	Carli Stefano	2

### SCENARIO

26/09/2020	Arena	15	Rivoluzione al casello dell'A4 Svolta in Zai nel 2028 - Verona Sud, nuovo casello nel 2028	Adami Maria_Vittoria	6
26/09/2020	Arena	21	La Tav accelera verso Vicenza Iniziano gli espropri - Tav tra Verona e Vicenza Cominciano gli espropri	...	9
26/09/2020	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	9	Mose, la prova generale come con l'acqua alta Scatta l'allarme agli enti	Zorzi Alberto	11
26/09/2020	Corriere del Veneto Vicenza e Bassano	9	Pedemontana, dati depositati in tribunale	B.C.	13
26/09/2020	Corriere di Verona	7	Transpolesana, partono i lavori dell'Anas su quattro ponti	f.s.	14
27/09/2020	Espresso	52	Fantozzi è in remoto il mattone va in crisi	Turano Gianfrancesco	15
27/09/2020	Gazzetta di Bari	4	Intervista a Beppe Fragasso - L'effetto della crisi: imprese edili in mano ai clan	c.f.	19
26/09/2020	Gazzettino	14	Atlantia a Cdp «L'offerta non cambia»	Mancini Umberto	20
27/09/2020	Gazzettino	15	Autostrade, tanti pretendenti e spunta una cordata con F2i	Dimito Rosario	21
27/09/2020	Gazzettino Belluno	9	Feltrina: 43mila euro anti-colata, via ai lavori	...	23
26/09/2020	Gazzettino Padova	13	Innovazione Assindustria affida il progetto al Bo - Gli industriali e il Bo ridisegnano la città	Moranduzzo Silvia	24
26/09/2020	Gazzettino Treviso	6	Tecnologia e simulazioni per assicurarsi l'ecobonus casa	Zanardo Mattia	26
26/09/2020	Gazzettino Venezia	9	Torre telemetrica di nuovo all'asta come affittacamere - Affittacamere nell'ex torre La "telemetrica" torna all'asta	Vittadello Raffaella	28
26/09/2020	Gazzettino Venezia	9	Ex ospedale al mare: «Bisogna potenziare i servizi sanitari»	Mayer Lorenzo	30
26/09/2020	Giornale di Vicenza	7	Traffico in autostrada, l'estate è rimasta sempre sotto al 2019	...	31
27/09/2020	Giornale di Vicenza	16	Così la Soprintendenza congela la zona sud	Negrin Nicola	32
26/09/2020	Giornale di Vicenza Sistema costruzioni Vicenza	1	Intervista a Claudio Pozza - «La Cassa edile è il welfare del sistema costruzioni»	...	34
26/09/2020	Giornale di Vicenza Sistema costruzioni Vicenza	2	Un elenco interattivo per i Comuni	...	36
26/09/2020	Giornale di Vicenza Sistema costruzioni Vicenza	2	Quanti progetti internazionali	...	37
26/09/2020	Giornale di Vicenza Sistema costruzioni Vicenza	3	Intervista a Gaetano Marangoni - «Le opere pubbliche danno un contributo sostanziale alla ripartenza»	Zilliken Karl	39
28/09/2020	Il Fatto Quotidiano	16	Pietre & popolo - Pescara cancella il vecchio stadio (e la sua memoria) - Pescara, patrimonio a rischio Cittadini pronti alla battaglia	Montanari Tomaso	41
26/09/2020	Italia Oggi	27	Appalti, revoca all'impresa che chiede il concordato	Ferrara Dario	43
28/09/2020	Italia Oggi Sette	1	Adesso è il 110% a bloccare l'edilizia	Longoni Marino	44
28/09/2020	Italia Oggi Sette	3	Le insidie del Superbonus - Percorso a ostacoli per il 110%	Gualandi Simone	45
28/09/2020	Italia Oggi Sette	2	Presto il credito fiscale si potrà vendere e acquistare anche in rete - Il credito? Posso cederlo in rete	Del Pup Elisa	48
28/09/2020	L'Economia del Corriere della Sera	47	Lettera . Lavori agevolati nel palazzo	...	50
27/09/2020	Mattino	1	Infrastrutture la via sociale che porta allo sviluppo - La via sociale che porta allo sviluppo	Lepore Amedeo	51
26/09/2020	Mattino Padova	28	Nuovo Euganeo, a dicembre il via ai lavori	Malfitano Claudio	52
27/09/2020	Mattino Padova	25	Comprata all'asta per 3 milioni di euro la sede della storica Editoriale Zanardi	Bellotto Carlo	53
27/09/2020	Mattino Padova	34	C'è il bando per cinque alloggi del Comune	Franchin Federico	55
28/09/2020	Messaggero Veneto Udine	19	Viadotto da ristrutturare L'Anas avvia il cantiere	Ariis Tanja	56
26/09/2020	Milano Finanza	8	Caccia al Bonus - Poste arriva a quota 103	Messia Anna - Pira Andrea	58
27/09/2020	Repubblica	10	Intervista a Massimiliano Fuksas - Fuksas: "A Roma serve un sindaco city manager" - Fuksas "Per Roma non serve un politico ma un city manager"	Merlo Francesco	60
28/09/2020	Repubblica Affari&Finanza	35	Focus Energitalia - Mutui per una casa green il patto tra Edison e Bnl	v.d.c.	63
28/09/2020	Repubblica Affari&Finanza	34	Focus Energitalia - Comprare casa al prezzo giusto classe energetica la marcia in più	De Ceglia Vito	65

26/09/2020	<b>Sole 24 Ore</b>	<b>29</b> Dossier Industria ceramica - Un piano per ricostruire edifici obsoleti e periferie	Ronchetti Natascia	68
26/09/2020	<b>Sole 24 Ore</b>	<b>29</b> L'analisi - Dossier Industria ceramica - Un «Fanfani» ma senza aumentare le cubature	Naso Lello	71
26/09/2020	<b>Sole 24 Ore</b>	<b>29</b> Dossier Industria ceramica - Così l'evoluzione tecnologia apre a nuovi usi decorativi	Gi. M.	72
26/09/2020	<b>Sole 24 Ore</b>	<b>23</b> Superbonus 110%, serve più tempo per decreti Mise - Superbonus, stop ai decreti Mise Osservazioni dalla Corte dei conti	Latour Giuseppe	73
26/09/2020	<b>Sole 24 Ore</b>	<b>28</b> Dossier Industria ceramica - Il superbonus per uscire dall'incertezza	Mancini Giovanna	74
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - L'esperto risponde</b>	<b>2</b> Eco e sismabonus al 110% per lavori sullo stesso edificio	Borgoglio Alessandro	77
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - L'esperto risponde</b>	<b>2</b> Analisi, asseverazioni e visti: serve l'ok dei tecnici	...	79
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - L'esperto risponde</b>	<b>3</b> Detrazione «classica», sconto in fattura o cessione del credito: ecco come sfruttare il nuovo beneficio	...	80
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - L'esperto risponde</b>	<b>4</b> Speciale 110% Agevolazioni sulla casa - Parte 1	Calvano Alfredo - Calvano Attilio	82
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - L'esperto risponde</b>	<b>4</b> Speciale 100% Agevolazioni sulla casa - Parte 2	Zandonà Marco	94
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - Norme e Tributi</b>	<b>19</b> L'interpello obbliga il Fisco alla risposta sul superbonus	Ceroli Pierpaolo - Cingolani Stefano - Falasconi Fabiano	105
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - Norme e Tributi</b>	<b>24</b> Agevolazioni Covid estese ai Comuni, le Entrate aprono sui crediti d'imposta	Garzon Alessandro - Nocivelli Marco	106
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore - Norme e Tributi</b>	<b>24</b> Semaforo verde per il bonus affitti, 110% per gli ex IACP	...	108
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore .casa</b>	<b>15</b> Per i nuovi ospedali servono 6,2 miliardi nei prossimi 10 anni	Marchesini Evelina	109
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore .casa</b>	<b>15</b> Fondi e Casse puntano sulle residenze per anziani	Ev. M.	111
28/09/2020	<b>Sole 24 Ore .professioni</b>	<b>12</b> Chance del Superbonus per oltrepassare la crisi	Lovera Adriano	112
26/09/2020	<b>Tribuna Treviso</b>	<b>22</b> Ecobonus, arriva una web app "tutto compreso" di CentroMarca	Leviminzi Michele	114

**Una richiesta proveniente dagli addetti ai lavori.** Passaggio fondamentale per ridare ossigeno alle imprese del settore, come hanno sostenuto anche i vertici delle associazioni di categoria

## Necessario un sensibile prolungamento della validità del **Superbonus 110%**

L'edilizia potrebbe essere uno dei principali motori della ripresa dell'economia italiana, ma per ottenere questo risultato molti addetti ai lavori chiedono con forza una proroga del Superbonus 110%.

"Gli effetti estremamente positivi che ci aspettiamo dallo strumento sono limitati dai tempi stretti di applicazione", ha affermato nei giorni scorsi Carlo Trestini, presidente di Ance (Associazione nazionale costruttori edili) Verona.

Attualmente il Superbonus ha scadenza fissata al 31 dicembre 2021, troppo ravvicinata per gli operatori del settore delle costruzioni, che ritengono fondamentale usare una parte dei fondi del Recovery Fund per spostare in avanti il termine di almeno due o tre anni.

"La vera conquista - ha sottolineato Trestini, - sarebbe assicurare al ventaglio di benefici fiscali previsti una durata di medio lungo periodo".

Soffermandosi soltanto sulla messa in sicurezza sismica, uno degli ambiti di intervento coperti dal Superbonus, nel Veronese gli edifici costruiti nelle zone più a rischio sono oltre 150mila, quasi tutti potenziali destinatari di incentivi. Di conseguenza il mercato che si potrebbe attivare ha un valore stimato di oltre 15 miliardi di euro, stima, tra l'altro, limitata e parziale.

"Non è più rinviabile - ha proseguito Trestini - un programma di interventi di ampio respiro, concordato e condiviso tra la politica e l'economia, che punti alla rigenerazione urbana, all'adeguamento sismico e all'efficientamento energetico dell'intero patrimonio edilizio italiano, anche per rispondere alle nuove esigenze del mercato e delle famiglie, emerse con il recente lockdown, che ha portato alla luce vetustà degli immobili, inadeguatezza del comfort interno, mancanza di spazi adeguati,

carezza di connettività.

Il contributo che il Recovery Fund può portare all'edilizia e quindi a cascata all'economia in generale è enorme", ha ribadito Trestini.

Il Fondo nel complesso ammonta a 750 miliardi di euro e all'Italia ne sono destinati 209 dei quali 80 in contributi e il resto in prestiti a basso tasso, da investire nei prossimi anni e rimborsare tra il 2026 e il 2058.

Le risorse arriveranno l'anno prossimo, ma potranno essere usate anche per coprire spese affrontate nel corso del 2020.

Se la politica manterrà fede alle promesse, visto che anche diversi esponenti di governo, compreso il ministro Patuanelli, hanno ventilato recentemente una possibile proroga fino al 2024 del Superbonus, il settore delle costruzioni potrà tirare un sospiro di sollievo e tornare a trainare la ripresa economica del nostro Paese.



# Economia

## Imprese & lavoro

### L'allarme di progettisti e costruttori

# Opere pubbliche la Semplificazione fa sparire le gare

STEFANO CARLI

Ance e Oice denunciano un drastico calo dei bandi in luglio e agosto. È l'effetto delle nuove soglie. Iter meno trasparente ma non più veloce. E tra poco arrivano i miliardi Ue

**C** ampanello d'allarme per le gare pubbliche: tra luglio e agosto c'è stato un crollo netto dei bandi pubblicati, sia per le opere che per i progetti. Lo dicono rispettivamente Ance e Oice le associazioni confindustriale dei costruttori e delle società di ingegneria. I primi parlando di gare in calo nel bimestre estivo di oltre il 15% in numero, e in lieve crescita (+2,3%) in importo, ma è un dato che nasconde più di quel che dica. Gli ingegneri rilevano un meno 25,7% nel numero di bandi e ben un meno 81,1% in termini di valore nel solo mese di agosto. Sono numeri da guardare con preoccupazione, tanto più che tra pochi mesi arriveranno i miliardi europei del Recovery Fund che sulle infrastrutture promettono di dedicare un terzo circa dei 209 miliardi totali assegnati all'Italia. Ma che cosa è successo? La colpa, a detta di Ance e Oice, è del decreto Semplificazione.

Che cosa è successo? Che il Dl Semplificazione, originariamente promesso per aprile, poi slittato a maggio, poi a giugno e infine a luglio, ha cambiato le regole del gioco. Ma nell'intento, senz'altro condivisibile, di sveltire gli iter per la realizza-

zione delle opere pubbliche, anno-so problema italiano, si potrebbe dire che abbia buttato il bambino e tenuto l'acqua sporca. Per quanto riguarda i progetti ha alzato la soglia sotto cui non si devono fare le gare pubbliche ma si può andare ad affidamento diretto (secco o dopo aver invitato un numero ridotto di aziende ad arbitrio dell'amministrazione) da 40 mila a 150 mila euro. Per quanto riguarda le opere vere e proprie, ha fatto qualcosa di più complicato: lo riassume l'infografica qui a lato, ma in sostanza ha fissato che al di sotto della soglia stabilita dall'Ue perché un'opera diventi di interesse europeo, ossia sopra un valore di realizzazione di 5,3 milioni di euro, non c'è più bisogno di fare gare. «Non c'è più obbligo di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, il massimo della pubblicità è dar notizia del bando sul proprio sito istituzionale - spiega Edoardo Bianchi, vicepresidente Ance - Poi, a seconda dell'importo, si invitano un numero crescente di aziende, ma fino ad un massimo di 15, in modo diretto. Insomma, non c'è più trasparenza. E poiché le stazioni appaltanti italiane sono circa 16 mila, la cosa diventa di fatto impossibile. Passi forse per le grandi

aziende, che devono tener d'occhio una trentina tra le maggiori stazioni appaltanti, ma per quelle più piccole è un problema reale. E poi di fatto portando la soglia sotto la quale non c'è obbligo di bandire una gara pubblica fino al limite della soglia europea, significa di fatto dire che tutto il mercato nazionale si aggiudica senza gara: più che una semplificazione questa è una deregulation».

A questo punto si spiega anche perché le gare per opere in luglio e agosto siano nonostante tutto aumentate, del 2,3% in valore, dato che sembrerebbe contrastare l'esistenza di un problema. Ciò che è accaduto è semplicemente che nel periodo hanno pesato 4 gare di Rfi, la rete ferroviaria che fa capo a Fs, per



un importo complessivo di quasi 3 miliardi. Per tutti bandi di importo inferiore ai 5 milioni è stata una débacle.

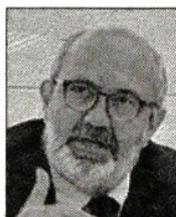
Stessa cosa sul fronte delle progettazione. Ora, la progettazione ha valori decisamente inferiori, l'intero 2019 ha aggiudicato bandi per 580 milioni. «Ma la progettazione vale il 3-4% del valore totale dell'opera a cui si riferisce - spiega Andrea Mascolini, direttore generale dell'Oice - Il 2020 era anche partito bene, nei primi sei mesi, nonostante quindi il confinamento e le varie misure restrittive, avevamo già raggiunto come valore economico dei bandi quasi l'intero ammontare dell'anno prima, 574 milioni. Poi, dopo il Semplificazione, tutto è cambiato. Siamo passati da una media giornaliera di 13 bandi di gara censiti dal nostro Osservatorio, ad 8 bandi appena in luglio e agosto e a 7 nella prima quindicina di settembre. Ora aspettiamo di vedere che cosa succederà con i nuovi aggiustamenti del Semplificazione». Il governo ha infatti varato alcune modifiche. Per i bandi di proget-

tazione ha riabbassato la soglia, scendendo da 150 mila a 75 mila. Ma è rimasta sempre quasi il doppio rispetto ai 40 mila precedenti. Il nuovo limite è entrato in vigore appena nei giorni scorsi ma non servirà molto tempo per capire quali effetti porterà. «Nel frattempo - rileva ancora Mascolini - sottolineiamo che sono raddoppiati i bandi in cui la progettazione viene affidata direttamente all'azienda incaricata della realizzazione, mentre la diversità di soggetto che progetta e soggetto che realizza è una garanzia di maggiore efficienza del meccanismo. E sono in aumento anche gli "accordi quadro", dove un'amministrazione sceglie un appaltatore a cui affidarsi per un periodo di tre anni».

«C'è da rimarcare - fa eco Bianchi dell'Ance - che queste continue variazioni nelle normative creano incertezza e questa sì che allunga i tempi invece di tagliarli. E poi c'è da dire che comunque per riportare a livello europeo i tempi di esecuzione delle opere pubbliche italiane non è togliendo le gare che si raggiungerà

l'obiettivo. Anzi, il contrario». Uno studio di Bankitalia pubblicato a dicembre scorso su "Tempi di realizzazione delle opere pubbliche" stabilisce che i ritardi nel compimento delle opere sono dovuti ai cosiddetti "tempi di attraversamento" tra una fase e l'altra. Quasi il 70% del tempo si perde per passare dalla fase di progetto al bando di gara. Le gare in sé assorbono il 17% dei tempi e la fase esecutiva è quella che richiede meno tempo di tutti, appena il 16%. Le lungaggini insomma si concentrano all'inizio, specie nella fase delle richieste autorizzative a tutte le varie amministrazioni interessate ad un'opera, sia per i tempi di risposta che per le modifiche che vengono costantemente richieste costringendo così i progettisti ad un estenuante gioco dell'oca. «A permettere la ricostruzione record del ponte Morandi di Genova - spiega Bianchi - ha giocato soprattutto il fatto che lo si è ricostruito sul medesimo tracciato e questo ha permesso di non dover richiedere una lunga serie di autorizzazioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Edoardo Bianchi**  
vicepresidente  
Ance



**Andrea Mascolini**  
direttore  
generale Oice



Inumeri

## Come sono cambiate le soglie per i bandi

Prima e dopo il Dl Semplificazione

### LE SOGLIE DELLE GARE PRIMA DEL DL SEMPLIFICAZIONE

SALVA LA POSSIBILITÀ DI RICORRERE ALLE PROCEDURE ORDINARIE, LE STAZIONI APPALTANTI PROCEDONO SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

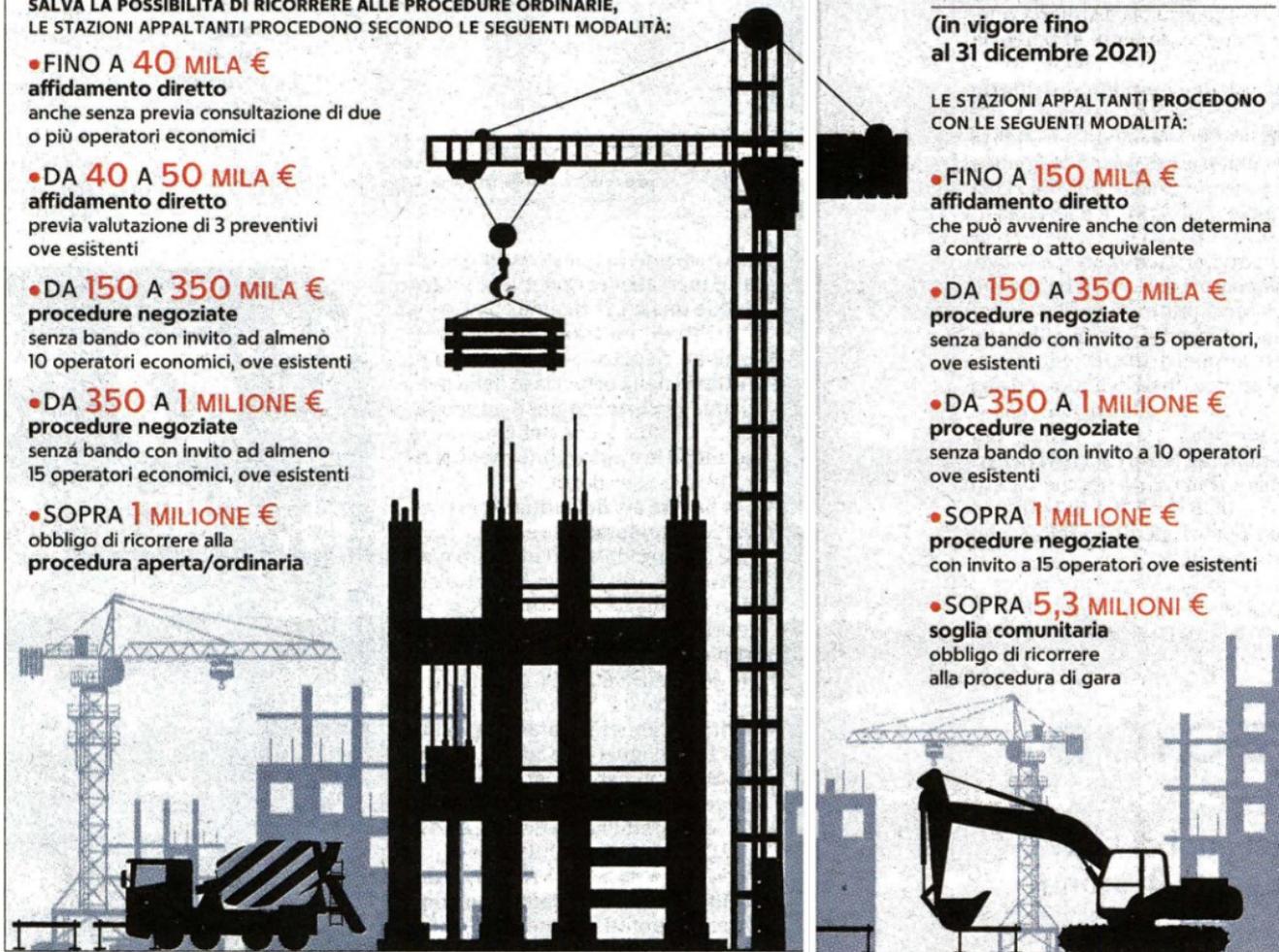
- **FINO A 40 MILA €** affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici
- **DA 40 A 50 MILA €** affidamento diretto previa valutazione di 3 preventivi ove esistenti
- **DA 150 A 350 MILA €** procedure negoziate senza bando con invito ad almeno 10 operatori economici, ove esistenti
- **DA 350 A 1 MILIONE €** procedure negoziate senza bando con invito ad almeno 15 operatori economici, ove esistenti
- **SOPRA 1 MILIONE €** obbligo di ricorrere alla procedura aperta/ordinaria

### LE NUOVE SOGLIE PREVISTE DEL DL SEMPLIFICAZIONE

(in vigore fino al 31 dicembre 2021)

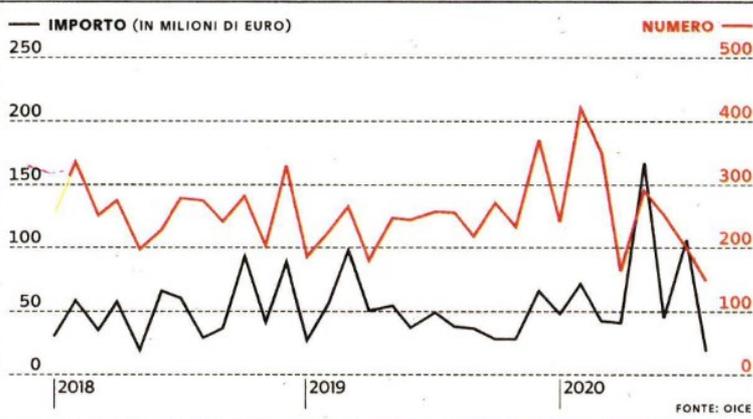
LE STAZIONI APPALTANTI PROCEDONO CON LE SEGUENTI MODALITÀ:

- **FINO A 150 MILA €** affidamento diretto che può avvenire anche con determina a contrarre o atto equivalente
- **DA 150 A 350 MILA €** procedure negoziate senza bando con invito a 5 operatori, ove esistenti
- **DA 350 A 1 MILIONE €** procedure negoziate senza bando con invito a 10 operatori ove esistenti
- **SOPRA 1 MILIONE €** procedure negoziate con invito a 15 operatori ove esistenti
- **SOPRA 5,3 MILIONI €** soglia comunitaria obbligo di ricorrere alla procedura di gara



Inumeri

### IL CROLLO ESTIVO DEI BANDI DI GARA PER LA PROGETTAZIONE BUON PRIMO SEMESTRE 2020 POI IL BRUSCO CALO IN LUGLIO E AGOSTO



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



1 Il nuovo ponte di Genova in fase di costruzione: l'opera è stata inaugurata lo scorso 3 agosto a meno di 2 anni dal crollo

**PORTA D'INGRESSO DELLA CITTÀ**  
Rivoluzione al casello dell'A4  
Svolta in Zai nel 2028. PAG 15



L'OPERA. A Open, il seminario dell'Ordine degli ingegneri, è stato proiettato in anteprima il video del progetto che ridisegna la viabilità della «porta d'ingresso» cittadina

# Verona Sud, nuovo casello nel 2028

È nel piano finanziario della società autostradale A4  
Due lotti di lavori per una spesa di 82 milioni di euro  
Con un'idea futuristica della piazza ipogea nel rondò

**«Vogliamo stare nelle tempistiche Ma il Comune deve aiutarci per accelerare le procedure»**

**Maria Vittoria Adami**

Ribaltamento asimmetrico, rotonda avveniristica con piazza sotterranea, due fasi di lavoro per 82 milioni di euro. Anno di arrivo 2028. Ha imboccato l'iter giusto il nuovo casello autostradale di Verona Sud, illustrato con un video in anteprima, da Bruno Chiari, direttore generale dell'Autostrada Brescia-Padova spa, concessionaria di 146 chilometri della A4 Serenissima, al convegno organizzato dall'Ordine degli ingegneri di Verona, per la rassegna di incontri «Open».

Il progetto di lunga data - era previsto in forma ridotta nel piano finanziario 2007 della società - è stato modificato per «renderlo coerente al nuovo contesto», ha spiegato Chiari entrando nei dettagli dell'opera.

Il primo lotto di lavori - inseriti nell'esercizio finanziario 2024-2025 per 23 milioni di euro - prevede la realizzazione di un nuovo asse di collegamento lungo via Morgagni-Genovesa, tra la città, la tangenziale, il parcheggio e il terminal filoviario e la rotato-

ria di Vigasio.

Con il secondo lotto - nell'esercizio 2028-2029, per 59 milioni di euro e quattro anni di lavori - si sdoppieranno gli impianti del casello e si farà la grande rotonda «Europa» con piazza ipogea, di raccordo in entrata e uscita dal casello sotto cui passerà viale delle Nazioni e che sarà collegata alla nuova bretella di via Flavio Gioia, e poco distante dal centro manutenzioni della A4 e la Torre Serenissima. Tra le altre opere, la nuova strada in trincea per la Genovesa e la bretella di Ca' Brusà.

Il casello sarà costruito tenendo conto della realizzazione, in futuro, della quarta corsia della A4, della variante alla statale 12 e dell'accessibilità alla tangenziale Sud. Sarà vicino anche al parcheggio scambiatore della Genovesa, con cui si rilancia la mobilità dolce da e per il centro e la fiera, e al deposito filoviario in cui potrebbe essere trasferito anche quello di Porta Vesco di Atv.

I lavori saranno condotti mantenendo in funzione il casello attuale e la viabilità locale. «Vorremmo arrivare per il 2028. Ma il Comune», ha concluso Chiari, «deve darci una mano per accelerare le procedure».

Il casello è uno dei tre cui la società sta lavorando: un cantiere è aperto su quello di Montecchio (Vicenza) raccordato alla Pedemontana Veneta e l'altro è quello di futura realizzazione a Castelnuovo

del Garda.

La società autostradale ha in concessione anche gli 89 chilometri della Valdastico, la A31 Rovigo-Piovene Rocchette (Vicenza). Su A4 e A31 prevede interventi per quattro miliardi, tra cui i tre caselli e l'ampliamento della sede autostradale in prossimità delle linee ferroviarie Milano-Venezia e Bologna-Verona. «Stiamo aprendo un dialogo con il ministero per la quarta corsia su cui abbiamo disposto uno studio preliminare». L'opera è necessaria stanti i dati sul traffico, in alcune ore del giorno del tutto congestionato, e di tipologia diversa: transitano sulla A4 traffico pesante, turistico verso lago e Verona, e pendolare diretto alle migliaia di aziende che si affacciano sull'autostrada concepita dagli automobilisti come una tangenziale («La media del percorso è di 30 chilometri»).

Le infrastrutture viarie dei prossimi anni erano il tema del convegno Open. Si è parlato anche di ferrovie e A22. «Volevamo capire come si evolverà il traffico intorno a Verona», spiega il presidente degli ingegneri Andrea Falsi-rollo.

«A novembre», aggiunge la curatrice di Open, Valeria Reale Ruffino, «toccherà a studi innovativi e mezzi di comunicazione futuribili». •



## Obiettivo Mobilità dolce

## «Alla Genovesa parcheggio scambiatore connesso»

«Il ribaltamento del casello ha aperto molte alternative per le cerniere di mobilità che si allacciano alla grande infrastruttura, ma conducono anche i cittadini in città», è intervenuto Luca Zanotto, assessore ai lavori pubblici. «La parte terminale della Ss 12 che doveva finire al casello, ma arriverà alla strada dell'Alpo, consente il ribaltamento del casello, la realizzazione del parcheggio scambiatore, il raccordo verso le strade di penetrazione della città e il collegamento tra casello e tangenziale». Il casello sarà uno snodo anche per la mobilità alternativa all'auto (su cui lavora il Comune con il Piano di mobilità sostenibile, tramite parcheggi scambiatori in cui



L'assessore Luca Zanotto

lasciare l'auto per prendere autobus o bicicletta. Prosegue la ricerca di un mezzo di trasporto a guida vincolata, alternativo alla filovia. Ha parlato di concetti di nuova mobilità anche Ilaria Segala, assessore all'urbanistica: «Tra il casello e la fiera c'è un chilometro di strada e spostamenti come quelli su piccoli veicoli elettrici sarebbero perfetti». **M.V.A.**

## Viabilità integrata

## «Ferrovia e autostrade non sono in competizione»

«I due corridoi viari europei trovano completamento con le linee ferroviarie Milano-Venezia e Verona-Brennero, oggetto di epocali interventi di adeguamento», ha evidenziato Andrea Renso, segretario della Commissione Lavori pubblici dell'Ordine degli ingegneri. «La competizione tra autostrade e ferrovie non sussiste, anzi sul nostro territorio assistiamo a una totale sinergia per rendere fluido il traffico e vivibile la città». Prova ne sono gli interventi dell'A22, che mirano ad aumentare la capacità dell'autostrada del Brennero (a due corsie e gravata da un costante traffico commerciale e turistico), senza consumare suolo e regolando il traffico con la digitalizzazione. La misura

della terza corsia è risolta verso Modena occupando il sedime centrale verde e verso il Brennero con la terza corsia dinamica: si utilizza la corsia di emergenza allargata per aumentare la capacità dell'arteria in situazioni di traffico intenso, come ha spiegato Carlo Costa, direttore tecnico di Autobrennero. «Sono segnalate all'utenza le corsie disponibili e le velocità da mantenere per rendere il traffico più fluido. La svolta è prossima anche per la mobilità su ferro. «Fra sette anni», ha concluso Carlo De Giuseppe, di Rfi, «le imprese ferroviarie avranno due binari in più e sul lato della Zai nascerà la nuova stazione dell'alta velocità». Entro il 2027 saranno potenziati i binari sulle linee Milano-Venezia e Verona-Brennero. **M.V.A.**



La riproduzione dell'ingresso al casello che sarà raddoppiato



Il casello agganciato alle nuove connessioni viarie



Il casello collegato al parcheggio scambiatore della Genova



Bruno Chiari, dg di A4 Bs-Pd



La rotonda Europa, con sotto viale delle Nazioni e una piazza ipogea. È la sfida progettuale più in evidenza

## GRANDI OPERE

La Tav accelera  
verso Vicenza  
Iniziano gli espropri

PAG 21

**LA GRANDE OPERA.** Il governo sta per avviare le attività propedeutiche per acquisire i terreni su cui sorgeranno i cantieri

# Tav tra Verona e Vicenza Cominciano gli espropri

I deputati Pd Rotta e Zardini: «Dove c'è volontà politica insieme con le risorse le opere si fanno»

Il sindaco: «Per Verona una partita importante»

Il governo sta per avviare le attività propedeutiche alla realizzazione del tratto di Alta Velocità Ferroviaria in Veneto. Lo riferiscono i deputati veronesi del Partito democratico Diego Zardini e Alessia Rotta. Il General Contractor Iricav2, incaricato di esecuzione dell'opera, la prossima settimana invierà infatti le comunicazioni di avvio delle attività di espropriazione degli immobili che si trovino nei luoghi in cui sorgeranno i cantieri. «La tratta interessata è quella da Verona a Bivio Vicenza, cioè il penultimo tassello dell'intera linea Milano-Venezia» spiegano i due deputati. «Dove il governo nazionale mette, oltre che le risorse anche la volontà politica, le opere si fanno con il consenso di sindaci e cittadini. Man mano che procedo-

no le procedure di esproprio potranno essere installati i cantieri», aggiungono Rotta e Zardini. «Altrove rimangono impantanati con infrastrutture mai fatte, come la Treviso Mare o con i cantieri bloccati o come la Pedemontana, per cui stanno emergendo gravi problemi di sicurezza oltre a quelli ambientali nonostante il cantiere sia aperto ormai da 10 anni e il progetto risale a due decenni fa». Il General Contractor aprirà i propri uffici di San Martino Buon Albergo per fornire informazioni sugli espropri e sulle relative procedure burocratiche. Sarà una «rivoluzione» per i trasporti. «Se finiremo il tunnel del Brennero nel 2026 e se riuscissimo a completare la Tav Milano-Venezia al massimo

nel 2028», affermava poche settimane fa la ministra dei Trasporti, Paola De Micheli, «riusciremmo a completare il disegno infrastrutturale che ho in mente. I tempi di realizzazione di un'opera ferroviaria sono molto più lunghi di una stradale. Ma se in 4-5 anni si riuscirà nel completamento di questa tratta potremo dire di avere raggiunto l'obiettivo» Opera importante la Tav. E con ricadute anche per Verona. Poco più di un mese fa il sindaco Federico Sboarina sottolineava come legate all'Alta velocità ferroviaria vi siano «altre questioni di rilievo, tra cui la nuova stazione ferroviaria Tav, a Porta Nuova, e la riqualificazione dell'area urbana dell'ex Scalo merci di Santa Lucia, dove puntiamo a realizzare il Central Park». •

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I sei Comuni a Est****«Vanno però coinvolti i territori»**

Bene la Tav nel Veronese. «Mai territori, attraverso i loro amministratori, vanno coinvolti nella fase di progettazione e anche nell'attività di espropri, secondo il modello adottato per il passante di Mestre. Quando vennero consultate anche le associazioni di categoria nel valutare i valori minimali dei terreni da espropriare per far passare i binari. Inoltre è fondamentale

che nell'attività precantieristica l'Arpav possa svolgere le proprie indagini ambientali». È quanto diceva, poche settimane fa, Giampaolo Provoli, sindaco di San Bonifacio, uno dei sei Comuni veronesi ad Est della città (gli altri sono Verona, San Martino Buon Albergo, Zevio, Caldiero e Belfiore) su cui verrà costruita la linea ferroviaria Tav: due nuovi binari in più rispetto a quelli della linea storica, dei treni regionali che sorgeranno affiancati alla strada Porcilana e a San Bonifacio passeranno a sud della città.



Un treno ad alta velocità: cominceranno gli espropri anche per realizzare la Tav tra Verona e Vicenza

# Mose, la prova generale come con l'acqua alta Scatta l'allarme agli enti

## Test finale l'11 ottobre. Di Tella: l'opera non funzionerà

**VENEZIA** Gli enti coinvolti, dal Comune alla Regione, dall'Autorità di sistema portuale alla Capitaneria e così via, riceveranno una comunicazione sei ore prima, con l'orario e la durata prevista. Poi si partirà con il sollevamento delle paratoie in modalità automatica, e agli stessi enti arriveranno nuovi messaggi relativi alla chiusura. L'acqua alta a 130 centimetri non ci dovrebbe essere (quel giorno è prevista una marea astronomica di 52 centimetri alle 9, poi bisognerà vedere quale sarà l'apporto meteorologico), ma sarà come se ci fosse. Quella dell'11 ottobre sarà una vera e propria «prova generale» della procedura di sollevamento del Mose in emergenza, stabilita dal commissario «sblocca cantieri» Elisabetta Spitz e dal provveditore Cinzia Zincone per poter usare le dighe già dal prossimo mese, qualora ci fosse una marea sopra i 130 centimetri, che causerebbe gravi danni alla città: tutto questo nonostante l'opera non sia ancora finita del tutto, essendo prevista la consegna per la fine del 2021.

La procedura prevede appunto la comunicazione istituzionale sei ore prima e poi ulteriori note di aggiornamento ogni ora. Ovviamente, non essendoci alta marea, il Mose verrà abbassato dopo poche decine di minuti, come è sempre stato fatto in queste prove. E sarà anche un test im-

portante per verificare la funzionalità del sistema automatico. I primi due sollevamenti integrali – quello del 10 luglio, con il premier Giuseppe Conte, e quello del 7 agosto – erano stati eseguiti in modalità manuale o semi-manuale ed erano durati più di un'ora e mezza. Due settimane fa, l'11 settembre, per la prima volta le dighe si sono alzate sotto la guida di un software e il test è andato bene salvo un inhippo iniziale. Pare infatti che il software non fosse stato settato correttamente alla bocca di Malamocco, che tra l'altro è quella con le paratoie più grandi, e quindi quando il sollevamento è iniziato non è stata sincrono: mentre le tre barriere di Lido Treporti, Lido San Nicolò e Chioggia sono state alzate in 50 minuti (circa metà del tempo dei test precedenti), Malamocco arrancava e ci ha messo mezz'ora di più. Tanto che, a differenza delle altre volte, non si è creato quel dislivello di 20-30 centimetri tra mare e laguna, proprio perché c'era una «falla». A quel punto i tecnici, nell'arco di mezz'ora, hanno riconfigurato correttamente il software e rialzato la bocca di Malamocco, riuscendo a farlo in 50 minuti. Tempi più vicini al progetto, che prevede che l'operazione avvenga in mezz'ora. «La volta successiva il Mose verrà alzato con l'acqua alta», promette Zincone, an-

che perché di solito, storicamente, è proprio a fine ottobre che iniziano gli episodi più importanti.

Mentre si lavora dunque alle procedure di sollevamento, c'è però anche chi dice che il Mose non funzionerà. Sono gli ingegneri Vincenzo Di Tella, Gaetano Sebastiani e Paolo Vielmo, da sempre contrari all'opera e promotori di un sistema alternativo bocciato dal governo Prodi nel lontano 2006. «Il Mose non ha un progetto certificato sul comportamento delle paratoie e la loro stabilità in tutte le condizioni di esercizio - sostengono i tre professionisti in una lettera inviata a Spitz ma anche ai ministri Paola De Micheli (Infrastrutture) e Gaetano Manfredi (Università) - Non c'è alcuna garanzia che funzioni in condizioni di mare avverso. Dunque, non può essere collaudato». La lettera nasce infatti dalla richiesta della commissaria al ministro Manfredi di aiutarla a comporre una commissione di sette esperti per il collaudo del Mose. Ma secondo Di Tella e i suoi colleghi, quel collaudo non si può fare. «I test di questi mesi sono stati fatti in condizioni di mare calmo e assenza di corrente - proseguono - Non è possibile considerare conclusa l'opera se non saremo certi che funzioni in tutte le condizioni meteo».

**Alberto Zorzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### La vicenda

● Il Mose è un sistema di dighe mobili che difenderà Venezia dall'acqua alta. E' formato da 78 paratoie divise in 4 schiere

● L'opera dovrebbe essere terminata e consegnata a fine 2021, ma si è deciso di attivarla già dal prossimo mese in caso di alte maree sopra i 130 centimetri

● L'11 ottobre ci sarà il quarto test di sollevamento completo, dopo quelli del 10 luglio, 7 agosto e 11 settembre

● In quell'occasione si testerà la procedura completa, che prevede anche gli avvisi a tutti gli enti coinvolti

## Pedemontana, dati depositati in tribunale

# Vallugana, gli ultimi test: ferro e alluminio nei capelli di chi abita vicino al cantiere

**MALO** Non solo l'esposizione continua alle polveri sottili Pm10 e Pm 2.5 già riportata in una consulenza tecnica di parte e l'inquinamento acustico lamentato, ora ci sono anche i risultati delle analisi sui capelli a preoccupare i residenti di località Vallugana a Malo costretti a convivere da circa tre anni con il cantiere per la costruzione della galleria della superstrada Pedemontana. Dalle recenti analisi sui capelli ad alcuni di loro è infatti emersa la presenza di metalli pesanti quali ferro e alluminio «in concentrazioni abnormi e preoccupanti per la salute» stando all'avvocato Giorgio Destro di Padova che con la collega Serena Pomaro assiste quattordici famiglie riunite in comitato, oltre una quarantina di residenti, che hanno intentato causa civile presentando un conto al consorzio stabile Sis che supera il milione e mezzo di euro. Depositando certificati e consulenze mediche stilate da primari sullo stato di salute dei residenti, in più occasioni fi-

niti anche in ospedale, ma anche una relazione a firma della dottoressa Marina Lecis, esperta ambientale che ha evidenziato la concentrazione e la pericolosità delle polveri sollevate durante i lavori della Pedemontana, il cosiddetto «smarino».

Ora i legali padovani sottoporranno ai giudici civili anche gli esiti delle analisi sul capello relativi a dodici cittadini, tra questi anche un bambino di un anno e mezzo «in cui è risultato anche dell'arsenico». Destro parla di «percentuali variabili ma massicce e pericolose di ferro e alluminio che costituiscono un grave problema per la salute, l'alluminio in particolare può anche causare nel tempo l'Alzheimer». Il legale, che depositerà una memoria istruttoria, chiederà al tribunale civile «che vengano fatti accertamenti, perché si accerti il danno». Prossimo anche il deposito di un nuovo esposto (l'ennesimo) in procura a nome del comitato Vallugana.

«Potrebbero profilarsi varie ipotesi di reato, dall'inquinamento ambientale alle lesioni» dichiara ancora Destro.

Ad appoggiare la loro battaglia anche il consigliere regionale vicentino dei Verdi Cristina Guarda (confermata a Palazzo Ferro Fini) che ieri davanti al tribunale ha puntato il dito contro l'esecutivo: «La maggioranza ha sempre derubricato il problema, la Regione Veneto se continua a voltarsi dall'altra parte non è più parte lesa, deve invece occuparsi della salute dei cittadini lasciati soli ad affrontare il consorzio Sis ma anche dei lavoratori - le parole della leonicensa - è necessaria un'azione di monitoraggio efficace anche a garanzia dei lavoratori, delle condizioni in cui operano, per questo chiederò l'attivazione dello Spisal (servizio prevenzione igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro ndr) che dovrà controllare anche le misure di sicurezza del cantiere».

**B.C.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Battaglia** Lavori a Vallugana, gli avvocati Giorgio Destro e Serena Pomaro, la consigliera veneta Cristina Guarda



**Viabilità**

# Transpolesana, partono i lavori dell'Anas su quattro ponti

**VERONA** (f.s.) La Transpolesana si rifà il look. Al via i lavori attivati in provincia da Anas per risanare in entrambe le direzioni alcuni tratti di carreggiata della 434 col rifacimento dell'impermeabilizzazione con stesura dei nuovi strati di pavimentazione su quattro ponti tra Legnago e Vangadizza, ovvero il ponte sulla Ferrovia, il ponte di Legnago, il ponte sul Bussè e il ponte di Vangadizza. Per permettere i lavori, a partire da lunedì, fa sapere Anas in una nota, sarà quindi attivo lo scambio di carreggiata con transito garantito sulla corsia opposta allestita a doppio senso di circolazione. Sulla base dell'avanzamento delle attività saranno, inoltre, chiusi al traffico gli svincoli nelle aree di cantiere. La circolazione sarà indirizzata, quindi, sulla viabilità locale. Il completamento dei lavori è previsto per il 2 novembre. A Rovigo, invece, sarà attivo il restringimento della carreggiata, in entrambe le direzioni, in corrispondenza dello svincolo di Rovigo/Piovene.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Italiavirus

# FANTOZZI È IN REMOTO IL MATTONONE VA IN CRISI



**LO SMART WORKING  
HA SVUOTATO GLI UFFICI.  
E L'INVESTIMENTO  
NEI GRANDI PALAZZI PERDE  
VALORE. DIVENTA INCERTO  
IL FUTURO DI UN SETTORE  
CRUCIALE PER L'ECONOMIA**

DI **GIANFRANCESCO TURANO**

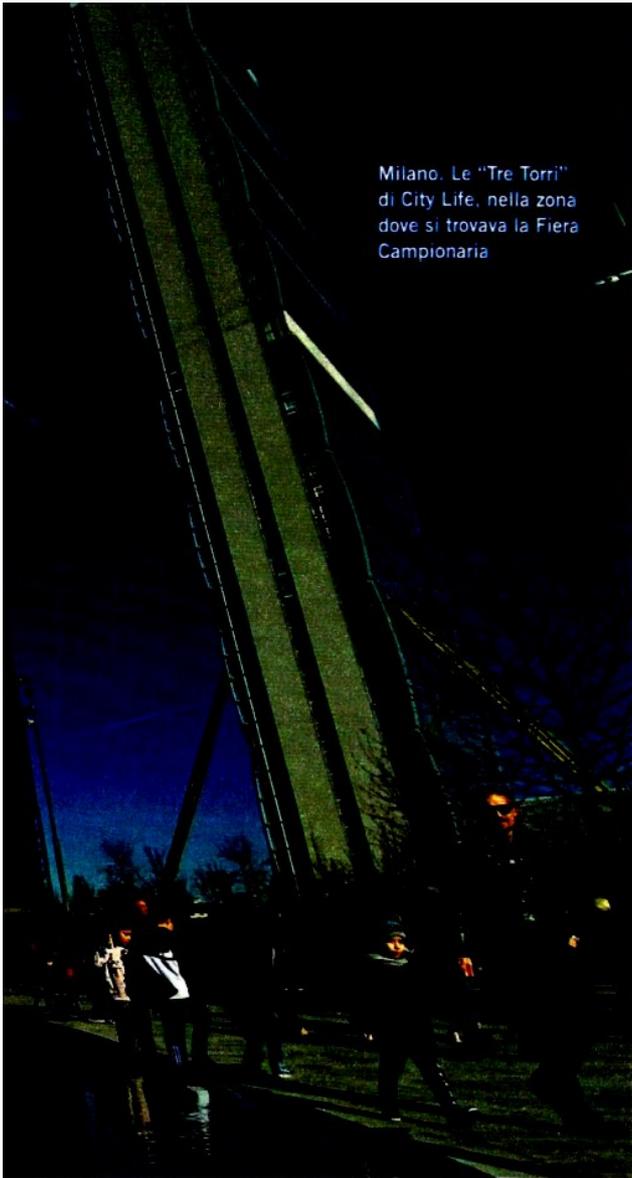
**F**ra le vittime della pandemia c'è la grande azienda fantozziana, falansterio e alveare basato sulla fissità spazio-temporale della scrivania, dell'orario, della pausa mensa. I brevi cenni di flessibilità introdotti negli ultimi anni, fra i dubbi di chi sentiva a rischio il feticcio neoliberista della produttività, hanno subito un'accelerazione tremenda a opera del Covid-19 che, a suo modo, ha bollato come malsano l'intero modello.

Gli elementi della detonazione erano già lì prima del virus. L'armamentario della tecnologia digitale ha mostrato l'obsolescenza del modello basato sulla presenza fisica del dipendente, magari assorto in furiose battaglie navali da un tavolo all'altro. Nello stesso modo, qualche decennio fa la meccanizzazione più avanzata e la delocalizzazione avevano trasformato le grandi fabbriche abitate da migliaia di operai in aree dismesse in attesa di riconversione.

Alla fine uno dei punti è proprio questo. Con Filini, Silvani

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

## Prima Pagina



Milano. Le "Tre Torri" di City Life, nella zona dove si trovava la Fiera Campionaria

gliere un bar nel giro di pochi passi. La scorsa settimana ho camminato dieci minuti fino alla stazione Termini. È tutto chiuso e fa ancora più impressione rispetto all'anno scorso, quando la città era nel delirio del turismo di primo autunno».

Scena simile a Milano, piazza Cordusio, epicentro per eccellenza degli affari finanziari. Dice un manager di banca: «Sotto il mio ufficio c'erano due grossi locali che facevano da mensa ai dipendenti. Uno è chiuso per lavori che forse, con i bonus dell'edilizia, sono più redditizi dei clienti spariti. L'altro, ed è un caso più grave, ha riaperto per qualche settimana e poi ha richiuso».

### CRISI? QUALE CRISI?

Secondo una ricerca recente condotta da Nomisma con Scenari immobiliari, nel 2019 Milano è stata la quarta città europea per investimenti con 5,47 miliardi di euro nel cemento. Il podio, prevedibile, vede in cima alla classifica Londra attesa alla prova della Brexit, oltre che del virus, con 22 miliardi, seguita da Dublino con 13,3 miliardi e da Parigi con 9,5 miliardi di euro.

Milano però è in testa negli investimenti del settore residenziale-commerciale-terziario per il decennio 2020-2029 con oltre 13 miliardi, seguita da Monaco di Baviera (10,8 miliardi) e Amsterdam (10,2 miliardi). Poco meno della metà del denaro speso nel capoluogo lombardo viene da finanziatori esteri.

La cesura del virus ha reso queste previsioni trionfali molto incerte. «Ci vuole qualche mese di tempo per capire gli effetti strutturali e se l'ondata del virus è destinata a rientrare», dice Luca Dondi, ad di Nomisma. «Certo se lo schema sarà quello attuale, avremo un impatto significativo sulla redditività dello sviluppo immobiliare garantita dal lavoro in presenza. Adesso c'è attendismo e una tranquillità ostentata, al di là della riduzione di transazioni dovuta alla contingenza del virus. Ma se verrà prorogata l'emergenza, ci sarà una discesa dei prezzi sul commerciale e sui moduli direzionali e questo avrà un impatto più preoccupante sui portafogli per un'economia che si è spesso nascosta dietro patrimoni immobiliari dai valori virtuali».

Sulla linea della tranquillità c'è il rapporto "The future of global office demand" pubblicato dalla società statunitense di servizi immobiliari Jones Lang LaSalle (Jll) ai primi di settembre. Lo studio, non del tutto super partes, ha confermato che un'alta flessibilità e lo sviluppo della digitalizzazione sono fattori di importanza crescente ma non peseranno in modo definitivo sullo sviluppo del settore, a dispetto di una flessione del 30 per cento nel primo semestre 2020.

La distinzione tra telelavoro e smart working va precisata. Secondo il ministero del Lavoro, che fa riferimento alla legge 81 del 2017, lo smart working si basa sulla «flessibilità organizzativa, sulla volontarietà delle parti che sottoscrivono l'accordo individuale e sull'utilizzo di strumentazioni che consentano di lavorare da remoto (come ad esempio: pc portatili, tablet e smartphone). Ai lavoratori agili viene garantita la parità di trattamento - economico e normativo - rispetto ai →

e Calboni che lavorano da remoto, il primo contraccolpo è immobiliare. Non sembra cosa da poco. L'economia italiana deve molto al mattone. E di mattoni vivono non soltanto le imprese edilizie, gli uomini del real estate, i developer e tutti quelli che a Roma chiamano, con approssimazione efficace, palazzinari. Di mattoni magari sopravvalutati sono fatti gli stati patrimoniali di tante società, banche in testa. E dal mattone aziendale dipende un indotto di esercizi commerciali che il Corona ha già messo a dura prova e che il lavoro a distanza sta mettendo in ginocchio definitivamente. Con il passare dei giorni si fa più concreta l'ipotesi che il governo proroghi lo stato di emergenza dal 15 ottobre fino a gennaio del 2021 o magari oltre, secondo l'andamento di un contagio che l'esperto della Casa Bianca Anthony Fauci prevede attivo fino alla fine dell'anno prossimo.

Racconta un dirigente che lavora in un'azienda dello Stato a Roma e che è rimasto al vecchio posto in ufficio: «Prima del virus, per prendere un caffè mi bastava uscire in pausa e sce-

# Italiavirus

→ loro colleghi che eseguono la prestazione con modalità ordinarie». Il telelavoro invece si fonda su un contratto collettivo per un'attività che avviene fuori dal contesto aziendale che, fra codici di disciplina e orari fissi, è un contesto a forte controllo.

Un esempio di smart working è l'accordo di fine luglio del gruppo Fs che consente al dipendente, su sua richiesta, di lavorare a casa undici giorni al mese, con fornitura di cellulare, scheda dati e computer. Prima del virus un accordo simile interessava appena 1500 persone per otto giorni alla settimana. Oggi sono 20 mila dipendenti sugli 80 mila totali.

La produttività rimane ancora il pretesto più forte contro il lavoro a distanza. In molti mestieri è di difficile misurazione ma l'estratto di saggezza pratica dei manager consultati dall'Espresso è piuttosto semplice: chi lavorava tanto prima lavora di più in remoto e chi lavorava poco prima lavora poco anche in remoto. A un calcolo grossolano il risultato si compensa.

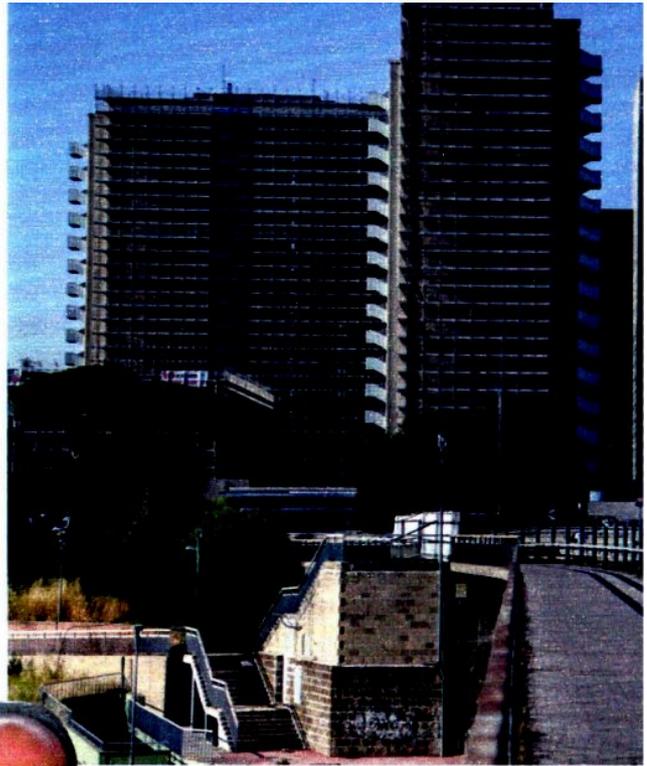
Poi vengono citati altri fattori ancora più imponderabili come l'esplosione di creatività che si svilupperebbe nei contatti interpersonali alla macchinetta del caffè o magari negli intrighi di corridoio. Fra gli oppositori del lavoro a distanza c'è anche chi nota nelle video riunioni su Teams e analoghi un incremento della rigidità gerarchica rispetto agli incontri di persona.

Vero o falso che sia, l'avanzamento tecnologico ha spesso preso in contropiede le aziende, pubbliche e private, che spesso si sono attrezzate in ritardo rispetto alla strumentazione richiesta dal nuovo modello.

In ogni caso la pressione del lavoro da remoto si fa sentire di più su chi, già prima del virus, si ritrovava sul groppone migliaia di vani da affittare o vendere. A Roma, per esempio, da tre anni è un fuggi fuggi generale (Sky, Mediaset, Esso, Opel) con oltre il 10 per cento su 25 mila aziende svanito in dieci anni e ripercussioni gravi sui bilanci degli sviluppatori. Rimangono in sospenso gli eterni progetti del nuovo stadio romanista al quale è appeso il nuovo quartiere direzionale di Tor di Valle, la bonifica dell'ex area Italgas all'Ostiense (Eni) o le Torri Ligini all'Eur che, dopo anni di abbandono, Cdp ha dato da affittare proprio agli americani di Jll.

## DECRESCITA ALLA MILANESE

Se Roma piange, Milano ha poco da ridere. Il sindaco Giuseppe Sala è uno dei difensori più strenui del ritorno a bordo dei dipendenti. Dal suo punto di vista, ha ragione. Se c'è una città-azienda in Italia, quella è Milano e i 14 mila residenti anagrafici in meno dall'inizio del flagello Covid-19, che pure rappresen-



tano l'1 per cento della popolazione, non dicono tutta la verità. Il motore dell'economia lombarda e nazionale è alimentato da decine di migliaia di lavoratori che, burocraticamente parlando, non sono milanesi perché mantengono la residenza originale, nella speranza di rientrare in una città dove si trovi un monolocale a meno di 800 euro al mese e un habitat migliore della gabbietta con mobilio a scomparsa del film "Il ragazzo di campagna" con Renato Pozzetto ("taac!").

Sganciarsi da un sistema che si fonda in gran parte sul passaggio della ricchezza da chi lavora alla riserva parassitaria delle rendite può avere conseguenze sulla bolla immobiliare tali da togliere ancora molti abitanti a Milano. Per i sostenitori della decrescita felice è un bene. Forse meno per Sala, che medita di non ricandidarsi alle Comunali del 2021.

Sull'ipotesi che Milano rischi la fuga in avanti è in disaccordo Aldo Mazzocco, ad di Generali Re con trent'anni di esperien-

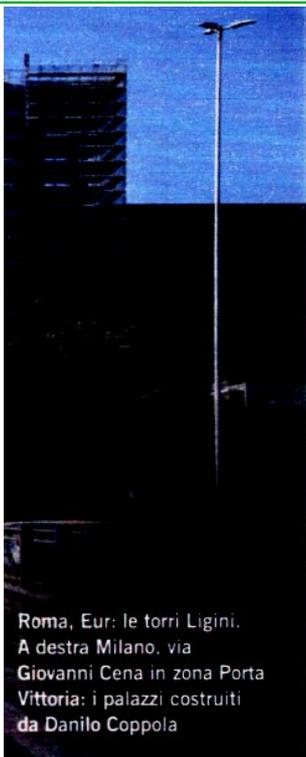
### FERROVIE

Gianfranco Battisti ad e direttore generale di Ferrovie dello Stato

### GENERALI

Aldo Mazzocco, amministratore delegato di Generali Re e presidente di Citylife

**Prima Pagina**



Roma, Eur: le torri Ligini.  
A destra Milano, via  
Giovanni Cena in zona Porta  
Vittoria: i palazzi costruiti  
da Danilo Coppola



**VENTIMILA DIPENDENTI DELLE FS STANNO  
A CASA 11 GIORNI AL MESE. IN UNICREDIT  
SETTE SU DIECI LAVORANO ON LINE**

za nell'immobiliare e presidente di Citylife, il nuovo complesso segnato dalle tre torri (Generali di Zaha Hadid, Allianz di Arata Isozaki, PwC di Daniel Libeskind) sorte nell'area della vecchia fiera campionaria di Milano.

«Non bisogna drammatizzare gli effetti del virus sul mercato», dice Mazzocco. «L'immobiliare ha superato lo shock delle Torri gemelle e del crac Lehman. I centri città manterranno la loro attrattiva come luoghi di lavoro e di aggregazione. Il settore uffici vedrà qualche aggiustamento legato alla crescita del remote working, ma con formule miste che prevedano sia la presenza in ufficio che da remoto, e tenendo conto del fatto che solo alcune funzioni aziendali possono essere remotizzate. In ogni caso avevamo già previsto per la torre data in affitto a PwC un'alta rotazione del personale. Per quanto riguarda i prezzi, mi fa più paura l'effetto di un rallentamento generale dell'economia che quello dell'obsolescenza del modello azienda».

Generali come gruppo a dimensione europea ha in portafoglio 31 miliardi di euro di immobili e aveva un piano di lavoro a distanza antecedente al virus che ora sarà accelerato. Ma è evidente che il gigante delle assicurazioni sta dalla parte indicata da Jp Morgan che ha riportato i suoi trader in ufficio dal 21 settembre, salvo problemi di bambini piccoli e di salute.

Nel settore finanziario la configurazione dei nuovi spazi di lavoro nell'era post-Covid ha segnato anche il gruppo Unicredit, concentrato nella torre da 231 metri a Porta Nuova. Dal 2012 il gruppo è passato da 26 edifici di direzione generale a cinque e al momento ha in smart working il 70 per cento della forza lavoro complessiva di 38 mila dipendenti, inclusi uomini della rete e consulenti. La presenza nei grandi stabili è ridotta a un quarto e arriverà al più alla metà per tutto il 2020. L'ultimo accordo sindacale porta lo smart working fisso da uno a due giorni alla settimana.

**GAFAM CONTRO BANCHE**

Gli attriti sul lavoro da remoto che dividono il mondo della finanza e il mondo dell'hi-tech possono diventare lo scontro fra giganti del prossimo futuro. I Gafam (Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft) non sono riducibili a semplici venditori di avanzamento tecnologico, ma guidano e indirizzano quella che gli scenaristi chiamano "disruption". I mesi della chiusura hanno fatto segnare un boom a due cifre percentuali per le vendite di materiale hi-tech utile al lavoro a distanza e hanno ampliato la penetrazione dell'e-commerce in Europa ai livelli del paese più "Amazon oriented", il Regno Unito.

Che poi i colossi dell'hi-tech predichino il lavoro in remoto mentre praticano ancora il grande centro direzionale, almeno a livello di quartier generale, è indiscutibile.

I 190 mila metri quadrati del Googleplex a Mountain View (California) sono superati dai 270 mila mq degli uffici aziendali Google sull'ottava Avenue a Manhattan, in pieno Meatpacking district. L'anello dell'Apple park di Cupertino, inaugurato tre anni fa, sviluppa 260 mila metri quadrati ed è stato fotografato dall'alto nel suo quasi completo abbandono a marzo, quando ancora The Donald diceva che il Covid-19 era una semplice influenza e il management Apple aveva deciso di mandare i dipendenti a lavorare da casa.

In molti conoscono il campus di Facebook a Menlo Park dove oltre 15 mila dipendenti lavorano nella struttura che David Zuckerberg ha rilevato dalla Sun Microsystems. In pochi sanno che Amazon vuole sviluppare il suo centro da 60 mila metri quadrati a Torrazza Piemonte, nella città metropolitana di Torino fino a farne la più grande tipografia e stamperia d'Europa. La società di Jeff Bezos, nota per il suo controllo arcigno sui dipendenti, rimane modernissima fuori ma molto fantozziana dentro. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

L'ALLARME DEL PRESIDENTE DELL'ANCE BARI BAT

# L'effetto della crisi: imprese edili in mano ai clan

● Partiamo dai numeri, che la dicono tutta: un lavoratore edile costa all'impresa dai 28 ai 30 euro all'ora. Se lo stesso lavoro lo fa un operaio in nero, il salario è di circa 8,9 euro all'ora. Ecco perché il presidente dei costruttori edili baresi, Beppe Fragasso, è in allarme. «Certo, i dati in nostro possesso circa una recrudescenza del lavoro nero ci preoccupano non poco, per due principali ragioni».

## Quali ragioni, presidente?

«La prima è che le imprese sane, quelle che, per intenderci, pagano stipendi sindacali e contributi totali non potranno mai competere con chi paga in nero i lavoratori. Un lavoratore a nero costa un terzo del costo del regolare».

## La seconda?

«Un'impresa seria oggi non può pagare lavoratori a nero e non solo per ragioni etiche o per timore di sanzioni».

## Perché? Oltre all'etica e alla paura di sanzioni ci sono motivazioni più serie?

«Banalmente, una motivazione pratica: un'impresa seria magari in questo periodo è priva di danaro contante con il quale pagare il nero».

## Il denaro contante, in certi periodi, è un lusso da criminali.

«La crisi ha messo in ginocchio l'intera economia, escluso il settore alimentare, farmaceutico e i servizi alla persona, tutto il resto dell'economia, ivi compresa l'edilizia abitativa, pubblica, del turismo, è davvero rallentata. Oggi i più grossi "possessori" di danaro sottratto al fisco, il cosiddetto nero, è nelle mani della criminalità».

## Che ha tutto l'interesse a «lavare» i soldi.

«Infatti, la criminalità ha l'opposta necessità di spendere in attività legalmente compatibili, di lavare il danaro sporco».

## L'economia parallela come sempre prende il sopravvento.

«In questo cortocircuito chi viene annientato è l'imprenditore onesto, quello che per fare investimenti consistenti va ad indebitarsi con il sistema bancario e, a partire da quello, è più

trasparente dell'acqua».

## Ma non tutte le aziende hanno le porte aperte nelle banche. La scintilla dell'usura?

«Infatti molte piccole realtà finiscono per indebitarsi con "i cravattari", entrano in quella spirale da proprietari ed escono schiavi della malavita. Ma è inutile prenderci in giro o cercare gli eroi. La disoccupazione diffusa non è un pretesto ma il fermento che genera la necessità che giustifica l'appartenenza dell'operaio alla folta schiera del lavoro nero».

## E i controlli?

«Spiace dirlo, ma sono sempre effettuati sulle imprese sane e, principalmente, su quelle più conosciute. Fortunatamente le forze dell'ordine, Carabinieri e Questura ci aiutano a mantenerci lontani dal pizzo che è l'anticamera dell'indebitamento fuori dal sistema bancario».

## Insomma, architetto, non c'è speranza?

«Intravedo una luce se, come auspichiamo, i fondi del *recovery fund* saranno spesi in importanti opere pubbliche, infrastrutture, ospedali, scuole, restauri e rigenerazione urbana. Se i numeri sono quelli che leggiamo giornalmente sulla stampa, l'occupazione in edilizia dovrebbe tornare a salire in maniera vertiginosa».

## Qualche giorno fa, a Bari, il ministro Paola De Micheli ha rassicurato sullo sblocco di fondi e progetti.

«Anche le parole del ministro mi rendono fiducioso ed ottimista per natura. Spero che la mala burocrazia non fermi la spinta politica degli investimenti perché, in quel caso, farebbe il gioco della mala politica e della malavita».

(c.f.)



# Atlantia a Cdp: «L'offerta non cambia»

## IL CASO

**ROMA** Atlantia parte al contrattacco su Autostrade. Lo fa non solo perché non ha nessuna intenzione di perdere tempo in estenuanti tira e molla con governo e Cdp ma, soprattutto, perché vuole cedere Aspi seguendo un processo trasparente e a prezzi di mercato. Per questo ieri ha inviato una nuova lettera a Fabrizio Palermo, Ad di Cdp, e a Pierpaolo Di Stefano, Ad di Cdp Equity, per invitare la Cassa a partecipare al processo di vendita di Autostrade, approvato dal cda della holding giovedì. E a farlo - ed è questa la principale novità - entro il 16 dicembre, presentando una offerta non vincolante. Come dire che Cdp ha tutto il tempo per decidere, valutare e candidarsi. Anche perché gli advisor scelti da Atlantia, ovvero Bofa, Mediobanca e Jp Morgan, sono già al lavoro su questo fronte. Le indicazioni della lettera non sono infatti valide solo per Cdp ma si rivolgono a tutti i soggetti interessati. Da Palazzo Chigi non si aspettavano questa reazione. «Così si torna indietro di sei mesi, è una proposta che non si può accettare», fanno trapelare fonti dell'esecutivo. Ancora più dura la posizione della ministra delle Infrastrutture Paola De Micheli che ai suoi confida di essere stufa dell'atteggiamento di Atlantia e che è «ora di dire basta». L'asse Palazzo Chigi-Mit potrebbe portare - spiegano sempre fonti del governo - alla revoca della concessione. A meno che la trattativa trovi un nuovo sbocco.

**Umberto Mancini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



# Autostrade, tanti pretendenti e spunta una cordata con F2i

► Il fondo di sistema sta preparando un'ipotesi alternativa ► Dopo l'avvio del processo di vendita c'è già interesse per superare l'ostacolo manleva che Atlantia non concede da parte di Kkr, Macquarie, Apollo, Dogliani, Six Street

## LO SCONTRO

**ROMA** Lo scontro frontale sulla manleva fra Atlantia e Cdp riapre i giochi del processo di dual track avviato su Autostrade in uno scenario che rischia sempre di essere condizionato dalla politica, adesso oltremodo irritata con i Benetton per la prova di forza messa in atto. Ma va rimarcato subito che sul tema della manleva, la holding non farà marcia indietro e nella lettera di processo della cessione è precisato che tra le condizioni sospensive c'è «l'accordo transattivo sulle accuse di gravi violazioni della concessione». Atlantia, quindi, mette subito le mani avanti rispetto ai pretendenti che già si sono fatti avanti. Tra loro figura un player noto e di prestigio, pronto a fare un'offerta non vincolante entro il termine fissato dalla holding dei Benetton: ore 12 del 16 dicembre. Si tratta del fondo F2i, tornato in partita dopo che a metà luglio aveva lasciato il campo in relazione all'annuncio del governo circa un percorso in quattro tappe, in risposta all'impegno di Atlantia a dismettere la partecipazione ma subordinatamente all'ok del suo cda dove sono rappresentanti investitori italiani ed esteri. Nella mattinata di venerdì 25, quando ancora lo strappo con la holding dei Benetton non si era consumato, secondo fonti vicine alla Cassa depositi e prestiti l'amministratore delegato Fabrizio Palermo avrebbe avuto un ampio giro d'orizzonte con alcuni potenziali investitori per provare a imbastire una soluzione su Autostrade, in attesa che Atlantia tornasse al tavolo negoziale, come richiesto nella

lettera di Cdp Equity. Nel giro d'orizzonte Palermo avrebbe incontrato Renato Ravanelli, ad di F2i. I due prima dell'estate avevano provato a costruire un'offerta congiunta attraverso quote paritetiche di una Newco che avrebbe acquistato l'88,1% di Aspi. Durante il colloquio di venerdì, i due manager avrebbero valutato la situazione ma alla luce della lettera di addio a una trattativa bilaterale scritta a Cdp da Carlo Bertazzo che comunque confida che «le difficoltà emerse nelle nostre interlocuzioni possano essere superate nell'ambito di un trasparente processo competitivo di mercato», sembra difficile un ritorno in campo di Cdp da sola.

## LA SOLUZIONE B

A questo punto dovrebbe essere F2i a fare da capofila a un'operazione di sistema, visto che tra gli sponsor del fondo ci sono, tra gli altri, le fondazioni Cariplo e Crt, Intesa Sp, UniCredit e le principali casse di previdenza (Cassa Forense, Enpam, Inarcassa, Cassa Geometri), oltre a importanti investitori esteri come il fondo pensione canadese Psp. Banca Imi, Goldman Sachs e lo studio Cleary Gottlieb sono stati rimessi in campo da F2i ieri mattina ripartendo dalla lettera di processo (10 pagine) firmata dagli advisor di Atlantia che delinea la transazione: asta competitiva per l'88,1% di Aspi in alternativa alla scissione parziale e proporzionale in una Newco da quota-re, del 55% di Aspi e il contributo alla Newco del rimanente 33,1%, in cambio del 38,1% del veicolo che poi può essere venduta a terzi. Gli advisor di F2i sono stati attivati per la soluzione B: costrui-

re un consorzio che rilevi il 55% per piazzare in Borsa il restante 33% mentre rispetto all'assenza di manleva pretesa da Cdp, il prezzo potrebbe essere scontato di eventuali danni.

Dalla lettera di processo di apprende che gli interessati ad Aspi potranno partecipare alla due diligence e interagire con il management. Nelle prescrizioni è previsto che gli aderenti chiariscano per quale delle due alternative partecipano: chi ambisce all'acquisto dell'88,1% deve «confermare la disponibilità per il 100%, qualora gli azionisti di minoranza esercitassero l'opzione di uscita». È evidente che l'operazione è subordinata al piano tariffario che dovrà essere approvato dall'Art, l'Autorità del settore. Riguardo al prezzo, Atlantia chiede proposte distinte su enterprise value, patrimonio netto, valore aziendale, debito, multipli di valutazione impliciti, valore delle principali controllate al 30 settembre.

Va detto che l'avvio del processo di mercato aperto per la dismissione di Aspi, ha generato da subito interesse da parte di molti investitori. Sono infatti in corso contatti e manifestazioni di interesse destinati a svilupparsi nei prossimi giorni. Tra i primi a farsi sentire, oltre a F2i vi sono grandi fondi come Blackstone, Kkr, Macquarie, ma anche realtà italiane come Toto Holding, in partnership con il fondo Apollo, la famiglia Dogliani, in partnership con il fondo londinese Circuitus, il fondo olandese PGGM e China Merchant, oltre a fondi come Stone Peak, Australian Super e Sixt Street.

**Rosario Dimito**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**ROMA** La sede centrale di Autostrade per l'Italia, società controllata da Atlantia

# Feltrina: 43mila euro anti-colata, via ai lavori

## QUERO VAS

Sono stati affidati al Consorzio Triveneto Rocciatori scari di via Fenadora, Fonzaso, i lavori di somma urgenza da fare sulla Feltrina, a Carpen, in Comune di Quero Vas. In quel punto il 29 agosto scorso, alla progressiva 43 e 850 della sr 348 scese in strada una colata detritica dopo un violento temporale. Un punto nero della viabilità che ora sarà sistemato con un mini-intervento tampone.

Veneto Strade qualche giorno fa ha aggiudicato il bando d'appalto che aveva un importo totale di 50mila 626 euro. Era stata avviata la gara al ribasso e si sono presentate tre imprese: oltre ai Rocciatori fonzasini, la ditta vicentina Gheller di Solagna e la Geo Alpi italiane di Feltre, che è arrivata terza. La gara scelta era una procedura negoziata, senza pubblicazione del bando con criterio del prezzo più basso. L'importo di aggiudicazione è di 41mila euro, pari al ribasso del 15,191% sull'elenco prezzi posto a base di gara. Vanno aggiunti i mille 600 euro di oneri per la sicurezza: l'opera costerà in tutti 43mila 185 euro. Ora i lavori inizieranno al più presto per mettere in sicurezza il versante. Si tratta di un primo intervento, perché come detto più volte per mettere in sicurezza radicalmente il versante ci vorrebbero almeno 10 milioni di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FELTRINA lavorano rocciatori



**Innovazione Assindustria affida il progetto al Bo**

## «Così vogliamo la Padova del futuro»

IL PIANO Assindustria affida al Bo il progetto per la città del futuro. Moranduzzo a pagina XIII

# Gli industriali e il Bo ridisegnano la città

► Assindustria affida ai tecnici dell'ateneo la progettazione ► Ruggero Targhetta: «Offriremo al Comune un piano futura della zona compresa tra stazione, Fiera e Net Center per creare un polo tecnologico riconoscibile e attrattivo»

**IL PROFESSOR BOSCHETTO: «C'È L'IDEA DI INSERIRE LE NUOVE FORME DI MOBILITÀ IN UNA CORNICE VERDE»**

### IL PIANO

**PADOVA** La città del futuro avrà sensori per trovare parcheggio e per capire la portata di traffico, servizi pubblici digitali, colonnine per caricare le auto elettriche, servizi di bike sharing ma anche ampi viali e una viabilità funzionale. Perché aspettare il futuro? Assindustria Venetocentro vuole anticipare i tempi, realizzando un progetto che teneva chiuso nel cassetto ormai da troppo: "Padova Soft city". L'associazione degli imprenditori ha affidato al Dipartimento di Ingegneria civile, edile e architettura (Icea) del Bo il compito di redigere un master plan con tutto ciò che dovrà costituire la Silicon Valley padovana. Se ne occuperanno i docenti di Tecnica e pianificazione urbanistica Pasqualino Boschetto e Alessandro Bove. Si tratta dell'area che va dalla stazione ferroviaria alla Zip nord, passando per Fiera, Competence center, polo universitario, centri direzionali alla Stanga e Net center, un'asse che lambisce i binari dell'Interporto e l'incubatore Start cube. Un asse destinato ad estendersi anche all'Arcella quando verrà ultimato il programma G124 di Renzo Piano. Un'area che racchiude il cuore economico della città e che dovrebbe sprizzare innovazione da tutti i pori: in questo quadrilatero, infatti, è presente il 22,9 per cento delle imprese che offrono servizi innovativi e tecnologici.

### I TEMPI

La scadenza per l'Università è relativamente breve: il piano va presentato entro la fine di

ottobre. Dopo di che verrà consegnato a Palazzo Moroni dove il vicesindaco Andrea Micalizzi e gli assessori Chiara Gallani e Andrea Ragona si occuperanno del Piano degli interventi (meglio noto come piano regolatore), che verrà redatto dal gruppo di progettazione guidato da Stefano Boeri e Mate Engineering.

### L'OBIETTIVO

«Vogliamo offrire al Comune una progettualità concreta per trasformare quest'area nell'avamposto della città digitale, riconoscibile e attrattiva, e chiediamo l'impegno a valutarla nell'ambito del nuovo Piano degli interventi, compiere scelte strategiche e partecipare dove pubblico e privato collaborino – dichiara Ruggero Targhetta, presidente del gruppo Servizi innovativi e tecnologici di Assindustria Venetocentro – Riquificarla è il primo passo per svilupparne le enormi potenzialità, attrarre investimenti ad alto valore aggiunto e capitale umano qualificato, contrastando la fuga dei talenti».

Agli urbanisti di Icea, gli imprenditori chiedono soluzioni innovative di riorganizzazione urbana e infrastrutture sostenibili per rendere l'area più accessibile e attrattiva, decongestionare i flussi, ridurre le emissioni e in generale migliorare la qualità di vita, con più connessioni, più efficienza energetica e design urbano.

«Il nostro intervento punterà a ricucire gli elementi di discontinuità urbana, per migliorare l'accessibilità e valorizzare la vocazione di quest'area con dei riscontri fisici e un racconto più omogeneo – commenta il professor Boschetto – Oggi la produzione è sempre più orientata verso domande specifiche e risposte immediate, "Soft city" significa anche accompagnare le imprese in questo nuovo mondo. Inoltre, vogliamo inserire le nuove forme di mobilità in una cornice

verde, sostenibile, per far convivere diverse anime come residenza, produzione, servizi e commercio in un sistema vivibile e coeso».

### I NUMERI

Si pensi che a Padova le imprese che si occupano di servizi innovativi e tecnologici sono 6.126, un numero che le permette di qualificarsi come capitale dell'hi-tech in Veneto. Il settore dà lavoro a 61.458 persone in tutta la provincia e a quasi 31 mila solo in città. Secondo i dati del 2017 il comparto ha generato 5,2 miliardi di euro, cioè il 18 per cento della ricchezza provinciale e stando all'indice redatto dalla multinazionale Ernst&Young sul grado di innovazione e sulle strutture inclusive e sostenibili, la città del Santo risulta la prima in Veneto e 15esima a livello nazionale. «Ora è il momento di realizzarla davvero – dice Targhetta – La vocazione terziaria innovativa di Soft city merita di essere resa riconoscibile e accessibile, sia con interventi di ricucitura urbana, reti di trasporto, energetiche e di telesorveglianza sia normativi sulle destinazioni d'uso e incentivanti per le nuove attività. Non partiamo da zero ma da un patrimonio di progetti come quelli per i bandi camerali sullo sviluppo e la brand identity dell'area e dal lavoro dell'associazione Soft city. Una progettualità che non può rimanere ancora silenziata. Si deve fare seriamente sistema, tra imprese, municipalità, in una logica di sussidiarietà».

**Silvia Moranduzzo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Innovazione Assindustria affida il progetto al Bo



### L'area della "Soft city"

L'Ego-Hub



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

# Tecnologia e simulazioni per assicurarsi l'ecobonus casa

► Un programma informatico ad hoc in funzione da CentroMarca banca

## IL SOSTEGNO

**TREVISO** Un programma informatico, studiato ad hoc e a disposizione dei consulenti in filiale. Per simulare il singolo caso, valutare i requisiti necessari, gli sgravi di cui usufruire, gli interventi consigliabili. Ricorre alla tecnologia CentroMarca Banca per fornire assistenza ai propri clienti nell'ottenimento del super ecobonus al 110%, la maxi agevolazione fiscale predisposta dal governo con il Decreto Rilancio per favorire la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici.

## L'OPPORTUNITÀ

In un incontro sul tema in Camera di commercio a Treviso, il sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Riccardo Fracarro, uno dei "padri" del provvedimento, aveva ribadito il ruolo cruciale del mondo del credito in questa partita, ma aveva anche lamentato un certo ritardo ad attivarsi da parte degli istituti bancari locali medio piccoli (considerazione generale, non riferita esclusivamente alla Marca). Manco fosse stata coordinata, a stretto giro, ecco la risposta di CentroMarca. «Il super bonus rappresenta una grandissima opportunità per i cittadini, un treno che sarebbe molto grave perdere - spiega il direttore generale Claudio Alessandrini-. Basti pensare che per una spesa di 30mila euro, si può ottenere una detrazione di 33mila. Attenzione, però: non è una vincita alla lotteria per ristrutturare casa a carico dello Stato. L'iter è complesso, si devono presentare 38 documenti». Per questo la banca non intende limitarsi alla parte finanziaria dell'operazione, per la quale ha comunque stanziato un primo plafond di 50 milioni

di euro per finanziare i lavori con prestiti ponte e acquisire il credito d'imposta. «Vogliamo offrire anche un'assistenza a 360 gradi per accompagnare i clienti e soci in tutto il percorso per accedere al bonus» ribadisce il manager. Da qui la collaborazione con Easystema, società specializzata, che, tra l'altro, ha messo a punto un'applicazione per la valutazione "virtuale".

## I LAVORI

Il bonus eleva al 101% dell'importo la detrazione relativa ai costi sostenuti dal 1 luglio scorso al 31 dicembre 2021 per interventi su immobili residenziali - singole abitazioni o condomini - volti ad incrementarne l'efficienza energetica (cappotto termico o sostituzione della caldaia, purché permettano di guadagnare almeno due classi) o la resistenza ad un terremoto (in questo caso basta scalare di un livello). Le novità principali introdotte, come ricorda anche Francesco Romano, direttore tecnico di Easystema, riguardano la possibilità di ottenere uno sconto in fattura da parte delle ditte esecutrici e di cedere il credito di imposta alle banche. La task force promossa da Cmb, dunque, si occuperà, per conto del proprietario di casa di fare da collegamento con professionisti e aziende (allo scopo sarà creato anche un apposito albo) e di seguire tutti i passaggi, dalla redazione del progetto alla sua realizzazione, alla presentazione delle pratiche all'Agenzia delle entrate e agli altri enti coinvolti. Attivato anche un numero WhatsApp, al quale inviare gratuitamente un messaggio per essere richiamati e fissare un appuntamento.

**Mattia Zanardo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**LE OPERE** La sostituzione della caldaia rientra nell'Ecobonus

**Lido**

**Torre telemetrica di nuovo all'asta come affittacamere**

Aggiudicata all'asta per 210mila euro a fine 2018, restaurata radicalmente, l'ex torre telemetrica in lungomare Marconi al Lido torna all'asta partendo da una "base" di ben 961mila euro. Il valore di stima è stato ricavato dalla potenzialità reddituale, calcolata in circa 75mila euro annui: quest'estate la Sea Tower ha fatto il pieno di turisti, a dispetto della pandemia.

Vittadello a pagina IX

# Affittacamere nell'ex torre La "telemetrica" torna all'asta

► Acquistata per 210mila euro a fine 2018 sarà sul mercato a novembre per 960mila

**L'EX TELEMETRO AVEVA UN GEMELLO ABBATTUTO PER FAR POSTO ALLA COSTRUZIONE DELL'EUROTEL LIDO**

Se l'era aggiudicata all'asta per 210 mila euro circa a fine 2018 perchè si era innamorato dell'edificio. Un intervento radicale di raffinatissimo restauro e l'ex torre telemetrica in lungomare Marconi, costruita per scopi difensivi a inizio 1900 insieme a una torre gemella - successivamente abbattuta per far posto all'Eurotel - è diventato un affittacamere di lusso, in una posizione invidiabile. Ma ora torna all'asta. Nei giorni scorsi è andata deserta, nonostante fossero presenti alcune persone come "osservatori", si partiva da una

base di un milione e 148mila euro, ma al prossimo appuntamento - base 961 mila euro - il 12 novembre è probabile che qualcuno se l'aggiudicherà. Il valore di stima è stato ricavato dalla potenzialità reddituale, calcolata in circa 75mila euro annui: quest'estate la Sea Tower ha fatto il pieno di turisti, a dispetto della pandemia, con un tasso di occupazione del 90 per cento, e le camere sono state vendute a prezzi molto più alti di quanto praticavano molti albergatori al Lido. Numeri in controtendenza anche durante la mostra del Cinema. Il titolare, che si occupa di altre attività e non intende continuare a gestire le affittanze, ha preferito liquidare volontariamente il patrimonio e si è rivolto alla Casa d'Aste 33, una società che opera su scala nazionale. Molti i contatti ricevuti, da albergatori della montagna e da compagnie alberghiere locali, che

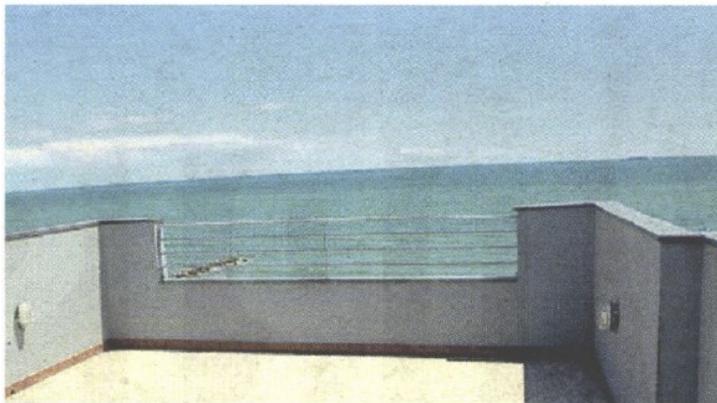
hanno valutato le potenzialità dell'edificio, anche soggiornando in prima persona. La torre è composta da sette piani, per un totale di 218 metri quadrati, ogni piano ospita una camera con bagno e viene venduta ammobiliata. Sdemanializzata all'inizio degli anni 2000, con una gara vinta dalla società padovana Saros, era stata sottoposta a un primo intervento di restauro con l'intenzione di ricavarne due appartamenti da dedicare agli affitti turistici di pregio. Ma i lavori si erano interrotti e l'edificio era andato in degrado. Si erano alternati i proprietari, sempre attraverso acquisti all'asta, con lavori che avevano aggiunto via via qualcosa, come l'ascensore a vetri che collega ciascun piano con la terrazza e con la reception. Ora un nuovo futuro per un'attività ben avviata.

**Raffaella Vittadello**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



**LIDO La Sea Tower Venice, appena restaurata, con la veduta dalla terrazza all'ultimo piano**

# Ex ospedale al mare: «Bisogna potenziare i servizi sanitari»

**LE ASSOCIAZIONI  
AMBIENTALISTE  
HANNO PRESENTATO  
AL COMUNE  
LE OSSERVAZIONI  
ALLA VARIANTE**

**UN DOCUMENTO  
UNITARIO  
FIRMATO  
DA CAAL  
ITALIA NOSTRA  
ED ESTUARIO NOSTRO**

## LIDO

«Ritirare, in forma di autotutela, l'attuale Variante per la riconversione dell'ex ospedale al mare e provvedere alla sua rielaborazione, alle consultazioni, alla partecipazione e alle concertazioni per giungere all'auspicata riqualificazione dell'area edificata, con la tutela e conservazione dei manufatti vincolati e assicurando loro appropriate modalità di gestione. Devono essere tutelate e valorizzate le risorse ambientali. Vogliamo il miglioramento e il potenziamento dei servizi socio-sanitari, compresi quelli riabilitativi che fanno parte qualificante del distretto sanitario». Queste - in sintesi - le richieste delle associazioni ambientaliste del Lido all'amministrazione comunale. Ieri, infatti, scadevano ufficialmente i termini previsti entro

cui cittadini e associazioni potevano presentare le loro osservazioni alla Variante numero 53, già adottata dalla giunta comunale uscente, che regola il piano degli interventi per le aree dell'ex ospedale al mare, ex Favorita per le fasce di rispetto cimiteriale e dell'arenile. Le associazioni non si sono fatte pregare e hanno presentato un pacchetto cospicuo di 27 osservazioni, sottoscritte in un documento condiviso da Caal (Comitato Ambientalista Altro Lido), Italia Nostra ed Estuario Nostro. A firmarlo i rappresentanti Salvatore Lihard, Emanuela Vassallo e Paolo Fumagalli. Il lavoro di studio e raccolta delle osservazioni è stato coordinato, per conto delle associazioni, dall'architetto Marco Zanetti. Il documento presentato, secondo le associazioni, vuole sottolineare alcuni elementi importanti: anzitutto che le associa-

zioni collaborano tra loro, poi il fatto che un progetto così importante non riguardi solo il Lido, ma l'intera città. «Non c'è nessuno contrario alla riqualificazione dell'ex ospedale al mare - giurano le associazioni - ma deve essere un'occasione di rilancio occupazionale e di autentica valorizzazione e preservazione dei beni comuni». Poi le critiche a partire, secondo i firmatari delle osservazioni di nuovo consumo di suolo per il nuovo monoblocco. «Comune e Regione - spiega Zanetti - non

hanno certo brillato per attenzione, anzi. Il protocollo d'intesa e adozione della variante costituiscono una serie di pasticci irragionevoli e una fonte di possibili guai per la stessa Cassa Depositi e Prestiti, che ha acquistato il compendio immobiliare, e per l'Ulss 3 Serenissima». Sono molte le critiche che vengono sollevate. Tra queste ci sono: una Variante parziale non giustificata, il contrasto con alcune delle indicazioni del sindaco, ma anche la mancanza (o carenza) della valutazione del beneficio pubblico e dell'impatto ambientale preliminare. Viene anche rilevato che i progetti approvati in regime commissariale da Spaziante risulterebbero decaduti e che l'abbattimento del monoblocco sarebbe in contrasto ad alcune norme di legge. Contestato pure il mancato rispetto di alcuni accordi tra gli enti coinvolti. Ora la parola passa al Comune che dovrà rispondere a tutte le osservazioni. Quindi la Variante, con eventuali integrazioni o modifiche, tornerà in consiglio comunale per l'approvazione. Ma la discussione è aperta.

**Lorenzo Mayer**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**LIDO Per l'ex ospedale al Mare concluso l'iter della presentazione delle osservazioni preliminari**



## **IDATI DI CAV. Passante in recupero, ma è al -5%**

# **Traffico in autostrada, l'estate è rimasta sempre sotto al 2019**

Bilancio in negativo per il traffico turistico dell'estate lungo il Passante di Mestre e la Padova-Venezia. Lo rende noto la società Cav (è di Regione e Anas) alla fine della stagione più calda.

Eppure il 2020 era iniziato «in maniera alquanto promettente, con flussi superiori a quelli del 2019 nell'ordine del 5-10%». Poi è arrivato il coronavirus e già a fine febbraio è finita la crescita. Col lockdown «a inizio aprile la situazione peggiore, con un crollo del traffico arrivato a toccare quota -74% rispetto all'anno precedente. La ripresa, timida ma graduale, è iniziata a maggio».

In giugno e luglio il traffico è rimasto più basso ma si è via via avvicinato ai livelli del 2019, fino quasi a raggiungerli nella prima settimana di agosto. E la settimana di Ferragosto ha segnato solo -2,97% dai livelli 2019, salvo poi scendere di nuovo a un -5% che è durato fino a ora.

In particolare nei week end si partiti a inizio stagione con un -13-14%, poi è risalito da metà luglio ma è ricalato vistosamente dopo Ferragosto per rimanere a un divario del -5% rispetto al 2019. ●



DA CASALE A GOGNA. Il provvedimento per la dichiarazione di notevole interesse pubblico dispone numerose prescrizioni che introducono limiti non solo sugli immobili

# Così la Soprintendenza congela la zona sud

## Il decreto preparato dalle Belle arti vuole contenere la pressione urbana sulla zona attorno ai Berici ma le restrizioni rischiano di ingessare l'intera area

**I nuovi interventi saranno concessi solo a determinate condizioni: vincoli anche sui restauri e sui campi agricoli**

Nicola Negrin

L'ambito territoriale ha «caratteristiche tali da renderlo identitario per i cittadini di Vicenza, del Veneto e per gli italiani in genere, oltre che per l'intera umanità, facendo parte integrante del sistema urbano di Vicenza e delle ville venete». Per questo «va riconosciuto l'interesse pubblico» stabilendo «regole chiare per la sua conservazione e valorizzazione». L'obiettivo è «enfaticamente il legame di continuità con il passato», attuando «sul piano operativo» una conservazione «grazie a strumenti normativi prescrittivi» che «scoraggino interventi edilizi che ne compromettano l'integrità» e «consentano le necessarie trasformazioni da attuarsi con la dovuta cautela».

Tradurre quella che la Soprintendenza definisce «dovuta cautela» in termini pratici non è così semplice. È necessario sfogliare un dossier di 32 pagine e concentrarsi su dieci fogli che fanno parte delle «prescrizioni d'uso» per capire cosa si potrà fare in quella zona di oltre 10 chilometri quadrati che il ministero dei Beni culturali ha deciso di vincolare con un decreto che istituisce la «dichiarazione di notevole interesse pubblico». Un provvedimento - anticipato nei giorni scorsi e i cui dettagli sono resi noti qui in anteprima - che non ha precedenti per quanto riguarda il capoluogo berico e che, «nell'ottica della conservazione e valorizzazione dell'area di Monte Berico e della Riviera Berica setten-

trionale», introduce limiti precisi su terreni, edifici, fiumi e strade. Restrizioni che riducono al minimo le possibilità e che rischiano di ingessare buona parte del territorio comunale a sud di Vicenza.

Il decreto è ancora nella fase preliminare. La Soprintendenza ha inviato alla Regione la proposta che domani sarà inoltrata al Comune per la pubblicazione. Solo allora si aprirà l'istruttoria che permetterà ad amministrazione, stakeholder e cittadini di presentare osservazioni. Da qui ai prossimi mesi potrà accadere di tutto. Anche che l'area tracciata dalle Belle arti venga modificata.

Sì, perché è proprio questa una delle preoccupazioni dell'amministrazione. Il perimetro interessato dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico è molto esteso. Prendendo come lato sud l'autostrada, si sviluppa poi verso nord seguendo il Retro e sfiorando viale Sant'Agostino; la linea di confine continua poi su viale Fusinato e via Maganza, proseguendo lungo la ferrovia fino al bivio della Vicenza-Schio. Qui il perimetro prosegue verso sud lungo strada di Casale arrivando fino all'autostrada. Tutto ciò che si trova all'interno di quest'area sarà vincolato: il che significa la zona di Monte Berico, la valletta del Silenzio e quindi il contesto di villa La Rotonda, ma anche tutta Campedello, Casale, e dall'altra parte del versante l'intera zona di Gogna e bosco del Quarelo. Una fetta di terreno pari a un ottavo del territorio comunale.

Ma cosa vuol dire vincolato? Gli ambiti indicati dalle Belle arti sono molteplici. E sono numerose le cose che non si possono fare. Impossibile elencarle tutte. Secondo quanto si legge nel documento firmato dal soprintendente Vincenzo Tinè l'obiettivo è

«scoraggiare interventi edilizi, infrastrutturali e sistemazioni agrarie che compromettano l'integrità delle configurazioni geomorfologiche» e ancora «scoraggiare sistemazioni agrarie che comportino eccessive rimodellazioni dei terreni in pendio» oltre che «semplificazioni dell'assetto poderale e intensificazioni delle colture». La Soprintendenza intende poi «governare i processi di urbanizzazione, limitando la realizzazione di nuovi insediamenti» e scoraggiare di nuovo «interventi che possano compromettere l'originario sistema di relazioni paesaggistiche e territoriali dei contesti di villa». Il tutto si traduce in oltre cento indicazioni che devono essere rispettate. Per quanto riguarda gli insediamenti urbani consolidati «gli interventi edilizi dovranno salvaguardare le visuali e i coni visivi panoramici presenti». Nei contesti di villa veneta non sono consentite «le nuove edificazioni» e gli interventi che «alterino l'aspetto esteriore degli edifici». Nell'ambito di industria e commercio «i manufatti e le attività esistenti ma incompatibili con i valori e le esigenze di salvaguardia paesaggistica non potranno essere ampliati, ma potranno essere rimossi e trasferiti in aree esterne al perimetro». Inoltre «non sono consentiti nuovi insediamenti industriali». Le strutture per il tempo libero non possono diventare permanenti. Limiti anche sugli infissi e serramenti che «devono mantenere l'omogeneità storica». Nelle aree degradate «gli edifici incongrui rispetto al paesaggio esistente devono essere preferibilmente ricostruiti». Vincoli anche su agricoltura («No alle serre fisse»), campi, viabilità («Cartelli pubblicitari solo se contenuti») e recinzioni. •

### Le carte

#### MOTIVAZIONI E SPIEGAZIONI

Per quale motivo la Soprintendenza ha deciso di far scattare la stretta nella zona sud del comune di Vicenza? La risposta si trova nel documento che sarà pubblicato nelle prossime ore. «La tipica conformazione del paesaggio agrario derivante dal modello fondiario delle ville venete - scrivono i responsabili delle Belle arti - è forse la caratteristica generale più evidente di questo ambito. Altrove assistiamo oggi a una crescente vulnerabilità di queste caratteristiche del paesaggio storico veneto a causa della sempre crescente pressione economica con diffusione sparsa e indiscriminata della piccola e media industria, delle strutture per la logistica e dell'urbanizzazione diffusa». E ancora: «La prossimità al centro di Vicenza non ha compromesso il carattere identitario, storico, geografico e naturalistico dell'ambito paesaggistico ma la continua pressione urbana deve essere guidata al fine di garantire trasformazioni compatibili con detto carattere».





Il santuario di Monte Berico è al centro dell'area che sarà vincolata: da una parte Gogna e dall'altra Casale

# CLAUDIO POZZA

## «La Cassa edile è il welfare del sistema costruzioni»

Intervista al presidente della Cassa: «Questo ente vede l'interazione e lo scambio continuo tra tutti gli attori coinvolti: imprese, lavoratori, organizzazioni sindacali».

«Ci occupiamo di previdenza integrativa, di agevolazioni economiche in diversi ambiti della vita individuale o familiare, come la salute e l'istruzione. E proprio sull'istruzione abbiamo focalizzato al massimo la nostra attenzione».

**N**ello scorso numero del Giornale del Sistema Costruzioni Vicenza è stato pubblicato un articolo relativo agli assegni di studio che la Cassa edile è riuscita a garantire ai figli dei lavoratori associati.

Ne parliamo con il presidente della Cassa, Claudio Pozza.

### Cos'è e cosa fa la Cassa Edile, presidente?

Se vogliamo parlare in modo istituzionale, la Cassa edile può essere definita come lo strumento autonomo e operativo per la gestione delle materie demandate dalle pattuizioni contrattuali di livello nazionale e provinciale tra l'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili) e le organizzazioni sindacali Fillea/Cgil, Filca/Cisl e Feneal/UIL. Ma stiamo parlando della Cassa edile di Vicenza e, da hravi veneti, preferiamo tradurre le "belle parole" in fatti concreti. Personalmente definirei la Cassa il "braccio welfare" di tutto il Sistema Costruzioni Vicenza, ed è per questo che vede l'interazione e lo scambio continuo tra tutti gli attori coinvolti: imprese, lavoratori, organizzazioni sindacali.

**A volte si fatica un po' a vedere il settore edile come un sistema organico, si è più spesso abituati a pensare alle singole imprese. Invece con la Cassa edile lei parla di un welfare di sistema. Cosa intende nello specifico?**

Essere frammentati in molte piccole aziende non è esclusiva del settore edile nel nostro territorio... anzi, direi che le Pmi sono di fatto il modello imprenditoriale peculiare di tutto il Veneto. E questo è uno dei motivi per cui il welfare non può essere demandato alla singola azienda, ma dev'essere garantito a livello infrastrutturale. Per questo ci occupiamo di previdenza integrativa, di agevolazioni economiche in diversi ambiti della vita individuale o familiare, come la salute e l'istruzione. E proprio l'istruzione è una cosa su cui di concerto, noi imprese e le organizzazioni sindacali, abbiamo deciso di focalizzare al massimo la nostra attenzione.

**La Cassa si impegna ad affiancare i propri associati nell'istruzione dei loro figli, un ambito che negli ultimi anni è cresciuto molto (+50% rispetto all'anno precedente). Come mai questa scelta?**



Il mondo negli ultimi vent'anni è cambiato più che nei precedenti cento. Anche nell'edilizia tutto è aumentato esponenzialmente: sia le tecnologie a nostra disposizione sia i problemi che dobbiamo affrontare (tra tutti cito come esempio la sostenibilità ambientale). Non possiamo farci cogliere impreparati e abbiamo bisogno di menti fresche, di intelligenze vivaci che possano far evolvere il nostro settore verso il futuro, un futuro di costruzioni 'smart' pensate per coniugare le esigenze dell'uomo a quelle dell'ambiente che ci circonda. Sono convinto che per riuscirci l'unica vera strada sia quella della formazione: ciò che ci serve sono tecnici, ricercatori, professionisti competenti che sappiano proporre nuove soluzioni, ideare nuovi sistemi costruttivi, utilizzare nuovi materiali.



## **Come ricordato nello scorso numero del Giornale del SCV, la Cassa ha destinato 150 mila euro per assegni di studio a favore dei figli degli associati. Ci sono altri progetti in pista?**

Sì, la didattica a distanza dovuta all'emergenza Covid ha portato ulteriori spese in molte famiglie: chi per l'acquisto di un computer o un tablet, chi per l'installazione di una rete internet stabile... Pertanto come Cassa edile ci siamo riuniti per mettere a disposizione quanto più possibile e siamo riusciti a destinare altri 68.700 euro come integrazione agli assegni di studio per l'anno scolastico 2019/2020. L'integrazione è stata suddivisa assicurando 100 euro a tutti i figli studenti degli associati, 400 euro agli studenti universitari che frequentano facoltà inerenti al mondo dell'edilizia e 750 euro ai ragazzi che si sono iscritti alla Scuola Costruzioni Vicenza Andrea Palladio. Quest'ultima voce ha un significato particolare: troppo spesso le scuole professionali soffrono di un pregiudizio che le vorrebbe "inferiori" ai licei. Vorrei che chi ancora non la conoscesse, si facesse un giro alla Scuola Costruzioni Vicenza che, come la Cassa, fa parte del Sistema Costruzioni Vicenza.

Una struttura all'avanguardia che forma professionisti e tecnici edili che niente hanno a che fare con l'idea, anch'essa lontanissima dalla realtà, del muratore come lavoro semplice e elementare. Al giorno d'oggi in una costruzione non c'è davvero più nulla di semplice ed elementare e ogni ruolo in cantiere deve essere ricoperto da persone con competenze tecniche approfondite. Per questo riteniamo fondamentale il ruolo della nostra scuola: non ce ne sono altre capaci di fornire al nostro settore persone altrettanto qualificate.

## **Insomma, la Cassa edile riesce a far funzionare una relazione, quella tra imprenditori e organizzazioni sindacali, che spesso è considerata difficile. Qual è il segreto?**

Sì la 'relazione' funziona, e funziona bene. In realtà non c'è un segreto, ci sono degli obiettivi comuni. Sin dalla sua fondazione, nel 1963, la Cassa edile di Vicenza ha voluto guardare al futuro delle costruzioni, certo, ma anche delle persone e del territorio e per costruirlo è sempre stato fondamentale il confronto tra tutti gli attori coinvolti: imprenditori, lavoratori, sindacati. E se si rema tutti in una stessa direzione non ci può essere scontro ma solo scambio e collaborazione.

Ora che c'ipenso un "segreto", se così si può definire, c'è: per quel riguarda la mia esperienza in Cassa edile posso dire che il fattore comune a tutti è l'impegno, il senso di responsabilità, la correttezza sempre, senza mai l'intenzione di far prevaricare un interesse rispetto a un altro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# ATTESTAZIONE SOA

## Un elenco interattivo per i Comuni

**È** stato trasmesso a tutti i Comuni della provincia, e messo a disposizione sul sito di Confindustria Vicenza, un elenco interattivo delle aziende locali con i parametri per essere invitate alle procedure negoziate e per gli affidamenti diretti.

Nel "Decreto semplificazioni", per quanto riguarda i lavori pubblici è stato fortemente incrementato il ricorso all'affidamento diretto (fino a 150 mila euro) e alla procedura negoziata con l'obiettivo di rendere più agili e veloci gli affidamenti delle opere in questa fase molto delicata di ripartenza.

Appare evidente che l'obiettivo di semplificazione potrà essere raggiunto solo se questi strumenti normativi saranno utilizzati dalle stazioni appaltanti con competenza e responsabilità, ricorrendo ad una attenta ed equilibrata selezione delle imprese invitate alle procedure di gara.

«In questa particolarissima, quanto delicata, congiuntura riteniamo che debba essere dato il giusto valore alla presenza sul territorio di imprese che costituiscono una grande risorsa economica e sociale, capace di creare occupazione e ricchezza – afferma Luigi Schiavo, presidente della Sezione Costruttori Edili e Impianti di Confindustria Vicenza –. Si tratta di piccole e medie imprese, spesso attive sul mercato da decenni, che, per le loro caratteristiche dimensionali, operano soltanto in ambito provinciale o regionale, dando prova di assoluta competenza e affidabilità».

Per questo motivo gli Industriali hanno inviato a tutti i comuni e messo a disposizione sul sito [www.confindustria.vicenza.it](http://www.confindustria.vicenza.it), un elenco interattivo delle imprese che aderiscono alla Sezione, corredato delle informazioni inerenti alle attestazioni SOA di cui sono in possesso, unitamente ai principali riferimenti e contatti aziendali.

«Ci auguriamo – conclude Schiavo – che, nel pieno rispetto dei principi dell'ordinamento – e in particolare dei principi di trasparenza e di rotazione – le Pubbliche Amministrazioni vogliano tenere in giusta considerazione queste significative realtà imprenditoriali nella fase di selezione dei concorrenti da invitare alle gare. Il coinvolgimento di queste PMI e delle loro maestranze è da considerarsi, a nostro avviso, un'esigenza primaria della comunità provinciale, soprattutto in un momento così drammatico per il futuro del nostro Paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# SCUOLA COSTRUZIONI VICENZA

## Quanti progetti internazionali

«Il denominatore comune dei nostri progetti è quello di sviluppare, nell'ambito dell'Unione Europea, omogeneità e coerenza nel concepire il settore delle costruzioni, portando innovazione nel suo futuro e nelle professioni che lo compongono».

Una buona scuola non può essere un sistema chiuso: su questa convinzione la Scuola Costruzioni Vicenza "Andrea Palladio" ha sempre costruito la sua offerta didattica che prevede progetti di scambio e di ricerca internazionali con la collaborazione di Istituzioni, centri di ricerca e Università in tutta Europa.

«Con l'emergenza Covid gli studenti, purtroppo, non hanno preso parte ai programmi di scambio e gemellaggio con altre scuole europee – spiega Gianluca Muraro, presidente della Scuola – ma i nostri progetti internazionali così come i contatti i nostri partner europei non si sono mai fermati».

Ma cosa significa progetti internazionali? «Dipende – risponde Lisa Pavan, direttrice della Scuola –. Si va da progetti di ricerca a programmi di scambio e mobilità degli studenti, fino allo sviluppo di App e software per funzioni specifiche. Il denominatore comune è quello di sviluppare, nell'ambito dell'Unione Europea, omogeneità e coerenza nel modo di concepire il settore delle costruzioni, portando innovazione nel suo futuro e nelle professioni che lo compongono».

### IL PROGETTO "IPCIC"

In quest'ultima direzione va il progetto "IPCIC" (Improvement of Professional Competences in Constructions) che mira a creare corsi innovativi per le specializzazioni edili più richieste in ambito europeo. Attualmente, infatti, in tutti i paesi dell'UE c'è una carenza di lavoratori edili qualificati. Il progetto, dunque, vuole aiutare a colmare il gap di competenze attraverso la creazione di materiali didattici innovativi e renderli disponibili ai lavoratori per riqualificare o integrare le loro conoscenze.

Parlare di riqualificazione di competenze, naturalmente, significa non limitarsi agli studenti di oggi, ai ragazzi,

ma prendere in considerazione anche gli adulti, come nel progetto di scambio "Save the planet" rivolto d imprenditori d alte professionalità operanti nel settore edile. Con questo progetto, le Scuole Edili di Vicenza, Chieti, Ragusa, Rovigo e Venezia hanno creato un gruppo strategico trasversale competente che, attraverso una riqualificazione di know-how intensiva, è stata in grado di avviare un processo generale di innovazione nel settore delle costruzioni, sia nel sistema scolastico, sia imprenditoriale. Tutto ciò è avvenuto attraverso un programma speciale di formazione in cui sono state analizzate le migliori prassi in Europa al fine di favorire un radicale orientamento alla sostenibilità degli edifici e all'implementazione dei modelli di Smart City.

### IL PROGETTO "ICONS"

Particolarmente degno di nota è il progetto "Icons", di cui la Scuola Costruzioni Vicenza è capofila. Questo progetto intende rispondere al divario di competenze tra i professionisti e le maestranze di cantiere coinvolti nell'operatività del BIM, formando queste ultime figure professionali alla comprensione di progetti realizzati con questi sistemi di interscambio digitale di dati e informazioni attraverso specifici moduli di formazione e grazie al supporto di un'App dedicata.

"Icons" contribuirà a migliorare la qualità del lavoro delle maestranze, aumentando le loro competenze digitali e conoscenze in ambito BIM. I risultati del progetto contribuiranno così a consolidare la cooperazione strategica e operativa tra attori nel settore delle costruzioni. Il progetto vede coinvolte, oltre alla Scuola Costruzioni Vicenza, due istituti professionali specializzati nelle costruzioni, uno con sede in Germania e uno in Spagna, la Camera di Commercio nazionale slovena, L'Università di Valencia e l'Università di Coventry.

### IL PROGETTO "LET'S CAMPAIGN"

Un altro progetto, di recente approvazione, sempre gesti-



to dalla Scuola Costruzioni Vicenza Andrea Palladio è quello denominato "Let's campaign" che mira a migliorare l'immagine dell'istruzione e formazione professionale agli occhi dei giovani e delle loro famiglie. Sebbene vi sia un'elevata disoccupazione giovanile, infatti, alcuni settori occupazionali, come evidenziato da The European Construction Sector Observatory, mancano di professionisti e personale preparato. L'obiettivo del progetto, dunque, è quello di organizzare degli incontri internazionali al fine di raccogliere e scambiare esperienze e buone pratiche sull'implementazione di campagne efficaci per promuovere la formazione professionale e rendere le professioni del settore delle costruzioni più attraenti per i giovani di età compresa tra 13 e 26 anni.

A prendere parte a questo progetto sono 11 partner europei, di cui 7 istituti professionali, una società di consulenza nel campo della gestione delle risorse ambientali ed energetiche, un'associazione di ingegneri, la Camera di Commercio nazionale slovena e una ONG che lavora con istituti di formazione professionale con sede in 7 diversi Paesi europei: Italia, Germania, Spagna, Belgio, Lituania, Grecia, Slovenia e Austria).

## UN RICONOSCIMENTO UNICO IN ITALIA

L'essere così attiva in ambito internazionale ha permesso alla Scuola Costruzioni Vicenza "Andrea Palladio" di essere insignita della Carta della Mobilità Erasmus+, unica scuola edile in Italia a ottenere questo riconoscimento.

La Carta costituisce un accreditamento a livello internazionale per la Scuola che si impegna quotidianamente nell'incrementare la qualità della Mobilità nell'ambito dell'istruzione e della formazione professionale nel sostenere l'internazionalizzazione delle organizzazioni attive nel campo della formazione in Europa. Ma non solo: la Carta sostiene anche lo sviluppo delle capacità delle organizzazioni di invio nell'organizzare una mobilità di qualità per discenti e personale, ricompensando, promuovendo e sviluppando ulteriormente nel contempo la qualità nella mobilità. Solo 53 fra organizzazioni, scuole e Università in tutta Italia hanno ottenuto questo accreditamento.

«Molti altri sono i progetti internazionali che ci vedono coinvolti e non basterebbero le pagine di questo giornale per descriverli tutti – conclude il presidente Muraro -. L'obiettivo generale è far sì che la Scuola fornisca ai propri studenti gli strumenti necessari ad aprire la mente: aprirla al futuro, aprirla a ciò che non ci è vicino, sia culturalmente che geograficamente. E siamo sicuri che essere presenti e attivi a livello internazionale dia ai nostri ragazzi, ma anche a tutti i professionisti del settore, uno strumento in più per diventare essi stessi promotori di scambio e confronto continuo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**GAETANO MARANGONI****«Le opere pubbliche danno un contributo sostanziale alla ripartenza»**

di Karl Zilliken

«Per quanto riguarda la Tav, - dice il vicepresidente di Confindustria Vicenza per le strategie del territorio - sediamoci al tavolo della Camera di Commercio, che raccoglie tutti gli attori, per definire il percorso e la progettualità».

**S**pingere sull'acceleratore. Dopo la pausa forzata per la pandemia, la ripresa non può prescindere dalle infrastrutture. Collegamenti che daranno nuova linfa all'economia o, ancora meglio, faranno far circolare più velocemente e in sicurezza il prezioso liquido vitale prodotto dagli imprenditori di tutti i settori. E all'orizzonte c'è anche la possibilità di sfruttare i fondi europei che arriveranno dal recovery fund. Insomma, c'è la concreta chance di trasformare un'emergenza sanitaria in una rinascita economica. Ne è convinto il vicepresidente di Confindustria Vicenza con delega alle strategie del territorio Gaetano Marangoni, che ha le idee molto chiare riguardo lo stato delle infrastrutture vicentine e di quello che serve per innestare una marcia in più.

«La situazione infrastrutturale della nostra provincia ha quattro ambiti importanti che continuiamo a monitorare con la massima attenzione - osserva -. Due riguardano le grandi viabilità che attraversano la provincia di Vicenza e sono la Pedemontana e Valdastico Nord. Poi c'è un'opera di attraversamento molto calata sulla nostra realtà produttiva che è la direttrice della Valsugana e segnatamente i tratti che stanno a nord e sud di Bassano. Da ultimo, tutta la rete viabilistica della provincia, con le strade statali e provinciali».

**Vogliamo partire dalla Pedemontana, che sta procedendo una tappa alla volta verso la realizzazione?**

C'è un countdown in rapido azzeramento. Entro l'anno aprirà il collegamento di Bassano, con una piccola-grande rivoluzione, perché non eravamo abituati a dire che a Bassano c'è l'autostrada. Dal casello di Bassano Ovest potremo accedere al sistema autostradale nazionale. Nel cor-

so del primo semestre 2021, poi, si potrà fruire delle Pedemontana verso est e ne trarranno giovamento sia i turisti che vorranno raggiungere le mete montane o balneari ma anche e soprattutto i lavoratori e le imprese. Sono traguardi importanti.

L'unico ostacolo è il collegamento verso Milano. Dovremo pazientare ancora un paio d'anni di sicuro, per tutte le difficoltà che sono state incontrate come i terreni difficili nella zona delle Poscole e la galleria di Malo che resta sequestrata. Dovremo per un primo momento abituarci a considerarla un'arteria che si origina sulla Valdastico e termina sulla A27, con grandissimi risultati per le province di Vicenza e Treviso.

**Per un'opera (quasi) al traguardo, un'altra al palo, la Valdastico Nord...**

In questo caso c'è ancora il buio. Non esiste un accordo sul tracciato. Si va avanti sulla parte veneta ma non su quella prealpina. La soluzione del collegamento con Rovereto ci sembra priva di utilità. Qualsiasi operatore economico crede che avere una buona alternativa alla A22 sarebbe cosa buona e giusta, perché si tratta di un'autostrada al collasso.

Solo se arriva a Trento, o poco sotto, è una vera alternativa. I tempi però sono tutti un'incognita. Siamo molto dispiaciuti di una impasse che blocca la piena vitalità di un'arteria importante come la parte sud della Valdastico.

**Poi, il terzo elemento.**

È quello tra Pedemontana e Valsugana. Siamo ancora bloccati, soprattutto per il rallentamento del tratto vallivo tra Bassano, Valstagna, Solagna e San Nazario. Confindustria ha investito soprattutto offrendo spunti per una soluzione che sono stati presentati alle istituzioni locali, provinciali e regionali.

C'è una criticità che preoccupa: la Bassano-Cittadella-Padova, una strada vecchissima. Abbiamo risolto alcuni problemi e abbiamo aperto una discussione costruttiva con il comune di Tezze. Poi il lockdown ci ha bloccati, perché c'era un'altra urgenza e abbiamo doverosamente seguito la questione più importante. Ora stiamo riprendendo il dialogo per giungere a una condivisione di un tracciato. Fino a qualche tempo fa si diceva che non c'erano i soldi ma, dopo tutte le vicende che ben conosciamo, dovrebbero arrivare nuove e non prevedibili somme che potrebbero finanziare un'opera del genere. Tutti si devono convincere che si tratta di una vera opera strategica, Bassano, Cittadella e Padova. Ora, è una strada fuori dal tempo con ricadute negative per tutti i soggetti che devono averci a che fare. Ser-



ve un ramo stradale nuovo e moderno.

**Nel complesso, qual è la situazione delle infrastrutture del territorio, rispetto a un anno fa?**

E' migliore. Avevamo presentato un piano con le 30 opere prioritarie per ammodernare il sistema viario vicentino. Al Moracchino è prevista una rotatoria, la Destra Agno sta diventando realtà, così come la Arzignano-Chiampo. C'è il progetto del nuovo ponte a Debba e c'è la Montorsina in corso. Per la "direttissima" in uscita dal casello di Thiene è in corso la progettazione. Insomma, cinque o sei di queste trenta opere infrastrutturali giudicate indispensabili sono diventati progetti in corso di realizzazione e diventeranno cantieri, opere appaltate nel 2021 e si comincerà a cambiare.

**Cosa manca?**

La Vicenza Ovest – Montecchio e l'uscita dal casello di Thiene in direzione di Schio restano altre arterie che vanno efficientate e manutentate e, quindi, c'è un buon lavoro da fare. Contiamo che la disponibilità di risorse possa fare la differenza rispetto allo scorso anno. Se vengono assegnate delle risorse al Veneto e, quindi, a Vicenza possiamo lavorare accelerando sulla soluzione in queste criticità.

**Una luce dopo il buio del coronavirus.**

Un ottimismo che nasce da un evento sciagurato. Almeno cerchiamo di rilanciare l'economia. Le opere pubbliche non sono l'unico modo per la ripartenza ma è un contributo importante e sostanziale. È tutta economia locale che si riflette sul territorio.

**Impossibile non parlare della Tav...**

L'alta velocità ferroviaria esula un po' dalla nostra possibilità operativa: la palla è in mano a altri. L'emergenza che Confindustria pone alle amministrazioni è quella di occuparsi quanto prima di far avanzare la progettazione da Borgo Berga fino a Padova. Siamo fermi a uno studio di fattibilità non condiviso da cinque o sei anni. Prima di rendere cantierabile quel tratto ci vorrà tanto tempo. È passata l'estate, è stato messo sotto controllo il Covid. Ora sediamoci al tavolo della Camera di commercio, che raccoglie tutti gli attori, per definire il percorso e la progettualità. È partito il tratto tra Verona e il bivio di Altavilla. C'è in completamente l'iter autorizzato per l'attraversamento di Vicenza. Ora dobbiamo occuparci di Borgo Berga, riunendo le amministrazioni che insistono lungo l'arteria principale per condividere con Rfi il percorso e la soluzione ai problemi come quello della Stanga.

**Avete trovato disponibilità al dialogo delle istituzioni?**

Sempre. Se oggi mancano le risposte pratiche è a causa di una difficoltà nel reperire le risorse e non per la mancanza di dialogo. Devo esprimere il riconoscimento agli amministratori: persone pronte e reattive con cui intratteniamo ottimi rapporti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

**PIETRE & POPOLO**

**Pescara cancella  
il vecchio stadio  
(e la sua memoria)**

◻ MONTANARI A PAG. 16

**PIETRE&POPOLO** La memoria si difende dal basso

# Pescara, patrimonio a rischio Cittadini pronti alla battaglia

**Abbatte lo stadio Adriatico e sostituirlo con un impianto più redditizio: è lo scopo del club. La città ha barattato la sua storia con “un rinnovamento edilizio incessante”**

» **Tomaso Montanari**

“Oggi come allora, lo stadio (Adriatico di Pescara, ndr) riassume il luogo che lo accoglie: stando al suo interno è possibile scorgere il mare Adriatico dando le spalle alla montagna e viceversa, immersi in una cornice naturale come quella della pineta”. Un’architettura del Novecento, un luogo cruciale per l’identità collettiva, che tiene insieme formalmente e visivamente la città e il territorio: è tutto in queste parole (di Federica Vitturini) il senso del bellissimo libro ideato, coordinato e in buona parte scritto da Claudio Varagnoli, professore ordinario di Restauro architettonico e presidente del Comitato tecnico scientifico per l’Arte e l’Architettura contemporanea del Mibact: *La tutela difficile. Patrimonio architettonico e conservazione a Pescara*.

**LO STADIO ADRIATICO** è da tempo minacciato: per le stesse ragioni che condannano il capolavoro di Pier Luigi Nervi a Firenze e San Siro a Milano, e cioè per la spinta speculativa delle società sportive, che ambiscono ad abbattere i vecchi impianti, per sostituirli con nuove

strutture che ruotino intorno a redditizi centri commerciali.

“Non è mai facile la tutela – nota Varagnoli – anche in città dotate di una fisionomia monumentale e di una riconosciuta storia artistica. Ma lo è a maggior ragione in una città come Pescara, caso singolare in Italia di città antica per formazione e storia, ma giovane per immagine e consistenza fisica”. Pochi italiani penserebbero a Pescara come città storica, e l’esperienza del viaggiatore che ci capita sembra confermare l’impressione di un luogo senza profondità storica e senza monumenti. Ma la realtà è un’altra: “La città ha voluto crederci senza storia, per rendersi disponibile ad un rinnovamento edilizio incessante, con fini quasi sempre speculativi. Già nella fase post-unitaria venne abbattuta senza troppi scrupoli la storica fortezza spagnola costruita a cavallo sul fiume: poi si è aggredita la dignitosa edilizia ottocentesca e la fascia costiera di villini di gusto floreale; infine, si sta erodendo il cospicuo patrimonio architettonico del Novecento”. In questa paradossale situazione, tuttavia, emerge ancor più chiaramente cosa sia il patrimonio culturale: non un dato di fatto immutabile, una verità rivela-

ta, ma una costruzione storica e politica.

**È IL PARADOSSO** di una città che si è strappata di dosso la sua storia, ma che non può essere pensata dai suoi stessi cittadini se non in termini storici: a rischio di non riconoscerla più nemmeno come città, come ci capita quando in America comprendiamo che non esiste nulla che si possa paragonare al nostro “centro”. E così, a Pescara, sono state le lotte dal basso, i movimenti dei cittadini, a definire il nucleo di ciò che va salvato per salvare la città stessa.

Un caso clamoroso, raccontato nel libro, è quello della grande Centrale del Latte di età fascista. La società immobiliare che la possiede decide di abbatterla, per costruire un nuovo quartiere residenziale: a questo punto insorgono le associazioni cittadine che difendono il patrimonio, la storia e la memoria di Pescara, ma tutto è



vano, e nel 2010 inizia la demolizione. Tardivamente, interviene la Soprintendenza, che ferma le ruspe con un vincolo che però non regge all'esame del Tar, che rileva come il decreto fosse sorretto soprattutto da uno "stato emozionale".

Al di là dell'incidente, quello "stato emozionale" collettivo era prezioso: perché senza un coinvolgimento emotivo diffuso non esiste nemmeno la nozione di patrimonio culturale. E infatti la vicenda della Centrale spinse il Consiglio comunale a formare un gruppo di lavoro che ampliasse il censimento in cui Lorenzo Bartolini Salimbeni aveva schedato il patrimonio storico e artistico della città.

**È CURIOSO NOTARE** che la Centrale del Latte era opera di Florestano Di Fausto, unico architetto a far parte dell'Assemblea costituente, dove, il 4 giugno del 1947, pronunciò un meraviglioso discorso sulla necessità di difendere un patrimonio culturale che "costituisce infatti nel suo complesso il più alto contributo dello spirito all'umanità cosicché noi possiamo considerarci in qualche modo i depositari e i consegnatari responsabili di così incomparabile tesoro". Depositari e consegnatari, non padroni o utilizzatori finali: siamo alle origini dell'articolo 9 della Costituzione, che difende paesaggio e patrimonio - sono sempre parole del discorso dell'autore della Centrale - "dall'egoismo privato, dalle velleità comunali e dai naturali orgogli regionalistici". Già allora era chiarissima la battaglia, che vale per Pescara e per tutta l'Italia, e che Varagnoli sintetizza mirabilmente: "Conservare la città non vuol dire vincolare il costruito storico quale che sia, sia chiaro: ma implica una maggiore responsabilità da parte di progettisti, committenti e amministratori nei confronti di un bene comune, come la città, che non è inesaurevole. Non è in gioco la conservazione del passato, ma la costruzione del futuro".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**MOBILITAZIONI URBANE: IL CASO ESEMPLARE**

**A PESCARA**, in Abruzzo, sono state le lotte dal basso, i movimenti dei cittadini, a definire il nucleo di ciò che va salvato per salvare la città stessa. Un caso clamoroso è quello della grande Centrale del Latte di età fascista. La società immobiliare che la possiede decide di abatterla, per costruire un nuovo quartiere residenziale: ma insorgono associazioni cittadine che difendono il patrimonio, la storia e la memoria di Pescara. Tutto è vano, e nel 2010 inizia la demolizione. La vicenda è raccontata nel libro curato da Claudio Varagnoli

**IL LIBRO**



» **La tutela difficile. Patrimonio architettonico e conservazione a Pescara.**  
Claudio Varagnoli  
Pagine: 77  
Editore:  
Mac Edizioni



**Il campo "in bilico"**  
Stadio Adriatico a Pescara, architettura del '900  
FOTO ANSA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

## Appalti, revoca all'impresa che chiede il concordato

**Revocato.** Addio all'appalto all'impresa che prima vince la gara e poi chiede il concordato preventivo ma non può contare sull'avvalimento che le fornisca i requisiti indicati dal bando. E ciò perché soltanto la società già ammessa alla procedura concorsuale minore può far a meno dei requisiti dell'azienda ausiliaria, che invece sono necessari a chi deposita l'istanza al tribunale fallimentare prima della gara d'appalto oltre che durante o perfino dopo l'aggiudicazione. Il tutto nonostante la legge sblocca cantieri, la 55/2019, punti a favorire la partecipazione alle procedure pubbliche alle imprese che chiedono l'ammissione al concordato, anche in bianco. È quanto emerge dalla sentenza 1462/20, pubblicata dalla quarta sezione del Tar Lombardia.

### Offerta e garanzia

Resta cancellata l'aggiudicazione del servizio di ristorazione bio nelle mense scolastiche. La partecipazione alle gare d'appalto di società ammesse alla procedura concorsuale minore è vincolata a rigorosi requisiti che garantiscono all'amministrazione di ottenere comunque l'esatto adempimento della prestazione contrattuale. Sbaglia l'impresa ormai ex vincitrice della gara quando deduce che potrebbe tenersi l'aggiudicazione e stipulare il contratto con l'ente senza munirsi dell'avvalimento: quest'ultimo, infatti, serve a tutelare la serietà dell'offerta ed è garanzia di affidabilità del contraente. Insomma: è escluso che un'impresa prima vinca la gara con un'offerta molto vantaggiosa per la stazione appaltante e subito dopo chieda il concordato stipulando il contratto con l'ente senza l'autorizzazione del giudice civile né soprattutto l'avvalimento dei requisiti.

### Regola e deroga

È stata la Corte costituzionale con la sentenza 85/2020 a chiarire che la regola generale è che sono esclusi dalle gare pubbliche gli operatori coinvolti nelle procedure concorsuali, mentre le differenti ipotesi previste dall'articolo 186 bis della legge fallimentare costituiscono in ogni modo eccezioni, per quanto giustificate dalla necessità di tutelare le imprese che si dibattono in difficoltà economiche e finanziarie. Spese di giudizio compensate per la novità e la complessità delle questioni.

**Dario Ferrara**

— © Riproduzione riservata — ■



**Adesso è il 110%  
a bloccare l'edilizia**

**I**l superbonus rischia di naufragare sulle lentezze della politica e su un atteggiamento di sotterranea ostilità da parte delle alte burocrazie ministeriali. In questo momento l'interesse dei privati, che hanno capito trattarsi di una occasione irripetibile per migliorare la propria abitazione a costo zero, è altissimo. Anche molte aziende hanno fiutato il business e hanno già predisposto offerte, accordi, strumenti, per entrare in un mercato potenzialmente enorme. Basti pensare alle banche che, a partire dalle maggiori, hanno lanciato offerte di acquisto dei crediti fiscali a prezzi competitivi, spesso corredati con offerte di finanziamento rivolte a chi deve eseguire i lavori e con l'offerta di servizi di consulenza gratuita nel tentativo, evidente, di attrarre il maggior numero possibile dei proprietari che decideranno di avviare i lavori di efficientamento energetico. Non solo, sono già sulla linea di partenza almeno un paio di marketplace digitali che consentiranno ai proprietari di scambiare sul mercato finanziario i propri crediti d'imposta in cambio di liquidità (approfondimento a pagina 2). Così come si stanno muovendo i professionisti, sia del ramo tecnico sia di quello tributario, per entrare in partita nel miglior modo possibile.

Ma tutto questo lavoro preparatorio è al momento sospeso, in attesa di due decreti del Ministero dello sviluppo economico che, annunciati già nel mese di agosto, devono ancora essere pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale*. Manca anche il portale dell'Enea per inviare le pratiche del superbonus. Ma soprattutto il legislatore ha già annunciato

alcune correzioni al testo della disciplina contenuta nel decreto Rilancio. Prima fra tutte la proroga del termine del 31 dicembre 2021 che a questo punto è decisamente troppo stretto e consentirebbe di dare attuazione ad una minima parte dei progetti potenzialmente cantierabili. Senza contare la correzione di errori e sviste, o addirittura blocchi volutamente posti dall'Agenzia delle entrate, che rischiano di inibire l'interesse di una bella fetta di proprietari.

Nell'attesa che la politica e le burocrazie ministeriali si sveglino, l'effetto che sta producendo il superbonus è esattamente il contrario di quello auspicato: il blocco invece del rilancio dell'attività edilizia. I proprietari che avevano iniziato lavori di ristrutturazione o quelli che avevano intenzione di farlo, in attesa di capire come si assesterà la disciplina, hanno in gran parte fermato i cantieri, per non rischiare di perder un vantaggio fiscale comunque molto interessante. Restano alla finestra, per non compiere passi falsi.

Una situazione kafkiana, provocata da un legislatore pasticciona e da una dirigenza pubblica pietrificata, che lascia intravedere tensioni sotterranee non ancora risolte.

**Marino Longoni**

© Riproduzione riservata

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



# Le insidie del superbonus

*Un piccolo abuso edilizio, commesso da un condomino, può compromettere la possibilità di realizzare l'efficientamento energetico di tutto l'edificio*

**L'**abuso del singolo condomino mette a rischio l'efficientamento di tutto il condominio. E questa una delle questioni aperte sul tema superbonus che ad oggi non hanno ancora ricevuto una soluzione chiara. Molti ancora i vuoti normativi e i dubbi tecnici. Per esempio, nel caso in cui nelle valutazioni del tecnico la sostituzione degli infissi fosse fondamentale per il miglioramento delle due classi energetiche e si trovasse una difformità urbanistica

dell'alloggio, il rischio che tutto l'intervento sia messo in discussione e che quindi il condominio perda l'opportunità di un efficientamento energetico di così alto livello è davvero molto alto. Restano quindi molti dubbi anche sulle gravi responsabilità che in un contesto di questa natura graverebbero sul singolo condomino rispetto alla singola difformità, ma soprattutto rispetto al danno che comporterebbe in un contesto di condominio.

*Gualandì a pag. 3*

*Ancora molte le criticità e i dubbi tecnici e normativi sugli interventi di riqualificazione*

## Percorso a ostacoli per il 110% L'abuso del singolo? Mette a rischio tutto il condominio

Pagina a cura  
DI SIMONE GUALANDÌ

**L'**abuso del singolo condomino mette a rischio l'efficientamento di tutto il condominio. E' questa una delle questioni aperte sul tema superbonus che ad oggi non hanno ancora ricevuto una soluzione chiara, ma che rischiano di minare la maggior parte degli interventi negli edifici plurifamiliari.

Nei condomini il limite tra le parti comuni e la proprietà privata è definito dal codice civile; limitandoci all'analisi di una facciata di un edificio, troviamo due elementi tra loro in contrasto: le parti opache che potranno ospitare il cappotto termico sono parte comune dell'edificio, mentre gli infissi risultano parte della proprietà del singolo alloggio.

In questo aspetto entrano perciò in ballo i controlli delle conformità urbanistiche, poiché se da un lato abbiamo la necessità del controllo di sagoma dell'edificio, dall'altro dovremo approfondire i controlli nel singolo alloggio, fermo restando un primo importante contrasto nel Testo Unico dell'edilizia: l'intervento di sostituzione degli infissi si configura come intervento di manutenzione ordinaria, pertanto non necessita di nessuna autorizzazione e/o comunicazione agli enti locali, ma nel caso in cui si abbia a che fare con un intervento di efficientamento energeti-

co complessivo non è ancora chiaro se si renderanno invece necessari atti amministrativi specifici.

Qualora si configurasse lo scenario di dover far riferimento ad una Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata) anche per le singole parti private, si dovrà verificare anche la conformità urbanistica del singolo alloggio e nel caso in cui sussistessero delle problematiche sanarle prima dell'inizio lavori.

Nel caso in cui nelle valutazioni del tecnico la sostituzione degli infissi fosse fondamentale per il miglioramento delle due classi energetiche e si trovasse una difformità urbanistica dell'alloggio il rischio che tutto l'intervento sia messo in discussione e che quindi il condominio perda l'opportunità di un efficientamento energetico di così alto livello è davvero molto alta.

Restano quindi molti dubbi anche sulle gravi responsabilità che in un contesto di questa natura graverebbero sul singolo condomino rispetto alla singola difformità, ma soprattutto rispetto al danno che comporterebbe in un contesto di condominio.

I chiarimenti che tutto il comparto tecnico sta aspettando saranno fondamentali per poter mettere in pratica il meccanismo del su-

perbonus in tutte le sue opportunità strategiche.

Ad oggi la «promessa» del superbonus ha fermato il mercato dell'edilizia più di quanto non abbia fatto lo stesso Covid, poiché la stragrande maggioranza dei lavori che sono stati fermati dai singoli cittadini a causa della pandemia non sono ancora ripresi per l'attesa della messa in atto del superbonus.

I cittadini, davanti alla possibilità di poter ottenere una detrazione fiscale superiore alle spese si sono messi alla finestra in attesa di capire come poter procedere, tanto più che è stato riattivato uno strumento che aveva tanto fatto discutere durante lo scorso 2019: lo sconto in fattura, stavolta attivandolo con il meccanismo che consente a tutti i soggetti coinvolti, piccole e micro imprese comprese, di restare concorrenziali rispetto ai grandi gruppi di



investimento che le avrebbero fagocitate nella precedente configurazione.

Le certezze con cui ci si può confrontare oggi sono quelle contenute nei due decreti pubblicati sul portale del ministero dello sviluppo economico con l'indicazione «i due decreti sono stati inviati alla registrazione

della Corte dei Conti», e questo significa che i testi non sono ancora quelli che saranno definitivamente strumentali alla messa in atto del sistema di incentivazione che sta per rivoluzionare il concetto di edilizia moderna nel Paese, che potrebbe creare nuovi posti di lavoro in numero sensibile e che davvero stimolerà la percezione comune dell'importanza di abitare in un edificio ad alte prestazioni energetiche, valore percepito per una lampadina ma troppo poco per le abitazioni.

Nelle parole del sottosegretario Alessio Villarosa si ascolta la volontà di accoglie-

re i suggerimenti degli ordini professionali in merito alla messa in atto del bonus: «incontrerò ingegneri, architetti e amministratori di condominio per recepire richieste di semplificazione», mentre la speranza è che almeno una parte della dichiarazione del ministro Stefano Patuanelli possa diventare realtà «renderemo strutturale il superbonus».

Queste due dichiarazioni da una parte alimentano le speranze che si possa finalmente impostare una pianificazione degli investimenti nella Green Economy, se non addirittura farlo diventare un settore trainante per il Paese, mentre dall'altra ci raccontano uno stato dell'arte sul superbonus peggiore di quanto non si potesse immaginare: ancora oggi non sono stati messi a disposizione tutti gli strumenti normativi per poter applicare questo strumento di incentivazione tanto atteso. Nei prossimi giorni, ma più verosimilmente nelle prossime settimane, si dovrà far fronte alle novità che ci offriranno gli strumenti esecutivi, mentre nel frattempo i principali timori sono concentrati sulle chiavi interpretative che avrà l'Agenzia

delle Entrate; questo perché è chiaro a tutti che i soldi che lo Stato ha messo a disposizione rappresentano davvero uno strumento molto più che straordinario, e nel contempo è ragionevole aspettarsi che su questa opportunità vigileranno gli ispettori chiamati ai controlli così da evitare un uso irragionevole di risorse della comunità.

Consapevoli che i futuri controlli saranno molto severi e ragionevolmente preoccupati dalle chiavi interpretative che ancora non sono state chiarite, i tecnici stanno cercando di reperire le informazioni presso l'Agenzia delle entrate attraverso gli interpellati e gli altri strumenti messi a disposizione, come il servizio sms o le informative offerte dai singoli sportelli.

Il messaggio che in questa fase sta lentamente prendendo campo è che il superbonus non sarà alla portata di molti e quindi in molti casi sia i tecnici che le persone perderanno l'iniziale interesse che li ha portati ad interessarsi.

I tempi di attivazione sono più lenti del previsto e non si potrà fare a meno di valutare una proroga immediata del termine di scadenza dell'incentivo.

© Riproduzione riservata ■

## Superbonus - I tasselli mancanti

<b>MISE</b>	Decreto Asseverazioni	
<b>MISE</b>	Decreto Requisiti	Si attende che siano approvate alla Corte dei Conti e siano quindi pubblicati in Gazzetta ufficiale
<b>MiSE</b>	Allegati al Decreto Asseverazioni ed al Decreto Requisiti	
<b>DL 104/2020</b>	Decreto Agosto	Ci si attende che siano sbloccate le iniziali restrizioni sul Superbonus che ne vietano l'applicabilità agli edifici plurifamiliari con unico proprietario
<b>ENEA</b>	Portale Superbonus	Si attende la pubblicazione del portale per inviare le pratiche del Superbonus, in cui si auspica che si potranno riscontrare dei controlli di check-up virtuali ante invio per evitare complicazioni su errata corrige
<b>Agenzia delle Entrate</b>	Portale di chiarimenti semplificati	Ci sono diverse richieste rivolta all'AdE per la messa in atto di uno strumento di richiesta chiarimenti semplificato, messo a disposizione degli addetti ai lavori, che consenta una più fluida e immediata comunicazione

## Presto il credito fiscale si potrà vendere e acquistare anche in rete

Del Pup a pag. 2

Si diffondono le piattaforme digitali per lo scambio dell'agevolazione del 110%

# Il credito? Posso cederlo in rete

## I pro: liquidità subito o miglior gestione del carico fiscale

Pagina a cura  
DI ELISA DEL PUP

Internet scende in campo sulla cessione dei crediti di imposta del 110%. Si sta, infatti, venendo a creare una sorta di piazza virtuale in cui scambiare crediti fiscali, in quanto si stanno diffondendo in rete alcuni marketplace quale punto di incontro fra seller e buyer, venditori e acquirenti, che in questo modo ottengono reciproci vantaggi. Da un lato, i cedenti del credito possono ottenere liquidità e incassarla sull'immediato, dall'altro lato, gli acquirenti sono in grado di comprare i crediti d'imposta ceduti a un prezzo scontato, risparmiando su quanto dovuto all'Erario.

Tra le nuove iniziative che vanno in questa direzione c'è quella lanciata da Workinvoice e Crif, in collaborazione con PwC, i quali hanno concepito il primo mercato digitale per lo scambio di crediti fiscali nell'ambito del superbonus. Le due aziende, tra i big rispettivamente, nello scambio di crediti commerciali e nei sistemi di informazioni creditizie (Sic), hanno infatti creato un marketplace in cui, a breve, sarà possibile cedere e acquistare, 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). Advisor tecnico e fiscale sarà PwC, network che, a livello internazionale, è specializzato nei servizi di revisione, consulenza legale e fiscale, che si occuperà di verificare la conformità dei crediti presenti nella piattaforma digitale. Quest'ultima sarà quindi come un mercato secondario, in quanto i crediti fiscali qui ceduti avranno già passato il vaglio delle asseverazioni tecniche e dei visti di conformità

richiesti dalla normativa. Requisiti, quest'ultimi, che certificheranno il rispetto degli elementi tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, oltre che la conformità dei dati relativi alla documentazione.

«Ci aspettiamo che i due principali seller, ossia cedenti, nella nostra piattaforma siano le imprese di costruzione e le banche» spiega a *ItaliaOggi Sette* Matteo Tarroni, founder e ceo di Workinvoice, «le prime perché hanno un interesse preciso e immediato a ottenere la monetizzazione istantanea del credito. Così come i piccoli istituti di credito locale, che a loro volta hanno concesso finanziamenti alle imprese o ne hanno acquistato i bonus». E infatti, i soggetti maggiormente interessati alla vendita del credito sia per trasformarlo in liquidità sia perché in assenza di sufficienti debiti fiscali da compensare sono le società di costruzioni e la relativa filiera, che ottengono il credito come contropartita degli interventi agevolabili; le banche e gli altri intermediari finanziari, che acquistano il credito dalle persone fisiche che lo hanno maturato, oppure lo ottengono come contropartita dei finanziamenti erogati per far fronte alla necessità di capitale circolante delle aziende costruttrici. Dall'altra parte del marketplace, i buyer, cioè coloro che comprano i crediti fiscali, secondo Tarroni, si identificano soprattutto in «chiunque paghi le tasse o abbia reddito imponibile», vale a dire società, assicurazioni, banche e fondi di investimento interessati all'acquisto al fine di ottimizzare il proprio carico fiscale, risparmiando sulle tasse così come sui contributi previdenziali dei propri dipen-

denti.

Luogo di incontro fra venditori e acquirenti sarà appunto la piattaforma digitale, che ora è ancora al suo stato embrionico, ma che permetterà, tramite un processo di onboarding digitale, cioè di reclutamento digitale, di registrarsi al sistema, divenire oggetto delle verifiche del caso (da parte di PwC e Crif, società del gruppo Crif specializzata nelle informazioni commerciali sulle aziende), ottenere le credenziali di accesso e caricare i propri crediti nel portafoglio digitale del marketplace. A questo punto, la logica di mercato farà il resto, a partire dal prezzo di vendita: «All'inizio potrebbe partire al ribasso rispetto al prezzo di acquisto dei crediti che viene attualmente proposto dalle banche sul mercato primario, a causa di un possibile scostamento fra la domanda e l'offerta» chiarisce ancora Tarroni, «e quindi si vedranno in prevalenza le proposte di cessione rispetto a quelle di acquisto». Una nuova possibilità di sviluppo, dunque, in cui tutto il processo di compravendita e di verifica avverrà interamente online seguendo le regole di mercato. La piattaforma, anticipa Tarroni, «sarà operativa non appena il legislatore chiarirà concretamente il modo in cui dovranno avvenire i trasferimenti di credito fra i soggetti. Si dovrà pazientare ancora un po', dato che la tecnologia c'è ma l'ecobonus



ancora no».

Al contrario, è già realtà l'esperienza di **Txc Tax-change**, piattaforma fintech che è stata lanciata a gennaio 2020 dal broker Bruno Lorenzelli e pensata per supportare il sistema fiscale e bancario italiano attraverso la possibilità, per le aziende pubbliche e private, di monetizzare i crediti d'imposta relativi a Iva, Ires e Irap. Proprio nei giorni scorsi, Taxchange ha eseguito la prima transazione in piattaforma di un credito fiscale Iva da parte di una società italiana attiva nel settore dei diagnostici in vitro. In questo caso, l'iter di cessione del credito avviene, sulla base di un'asta competitiva: la banca canalizza i potenziali clienti che sono interessati a vendere i propri crediti all'interno del marketplace fornito da Taxchange; successivamente, la

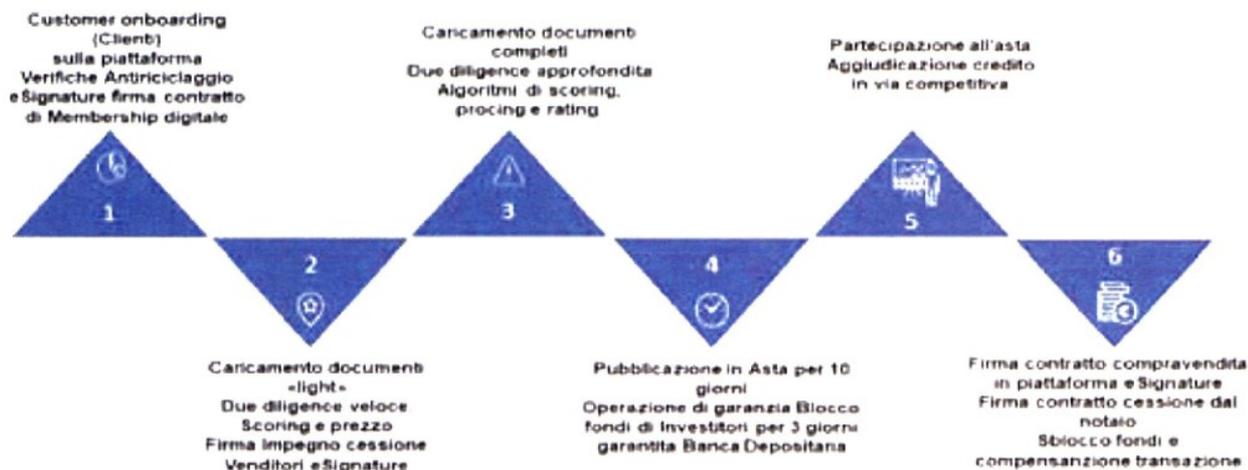
piattaforma avvia il processo di onboarding dei clienti, ossia di inserimento, così come la due diligence del credito fiscale, in modo tale da affiliaire i clienti e inserire i relativi crediti fiscali all'interno del marketplace per i buyer. I processi di due diligence dei crediti fiscali, cioè la loro verifica, e la definizione del rischio della controparte avviene simultaneamente e la piattaforma fornisce, utilizzando i propri modelli, un punteggio e un rating. A questo punto, i documenti e la due diligence vengono messi a disposizione degli acquirenti per 10 giorni prima della quotazione all'asta (della durata di tre giorni) e la piattaforma fornisce un prezzo a pronti. Ora, gli acquirenti esterni o la stessa banca acquistano, tramite la

piattaforma, i crediti fiscali secondo il proprio profilo di rischio o dell'asta competitiva e la piattaforma provvede a raccogliere i pagamenti per conto degli acquirenti. Dopo tre giorni, l'asta viene chiusa e il credito fiscale viene aggiudicato alla migliore offerta. Il seller incassa quindi la liquidità da parte dell'acquirente; infine, l'ultima fase prevede la ripartizione delle commissioni fra la piattaforma e la banca.

Lo scambio di crediti fiscali online ha già il suo mercato, mentre per quanto riguarda la grande sfida rappresentata dalla cessione dei crediti del superbonus, si dovranno attendere disposizioni normative e chiarimenti pratici, ma è possibile azzardare che i numeri potranno essere consistenti.

© Riproduzione riservata

## Le fasi delle operazioni su Txc Taxchange



## I soggetti interessati allo scambio del superbonus

Sul marketplace possono operare:

*Soggetti privati interessati alla vendita del credito superecobonus per trasformarlo in liquidità o perché in assenza di sufficienti debiti fiscali da compensare, in particolare:*

- Società di costruzioni e relativa filiera, che ottengono il credito come contropartita degli interventi agevolabili;
- Banche e altri soggetti finanziatori, che acquistano il credito da persone fisiche che lo hanno maturato o che lo ottengono come contropartita dei finanziamenti erogati per fare fronte alla necessità di capitale circolante delle aziende costruttrici;

*Soggetti privati (corporate, assicurazioni, banche, fondi ecc.) interessati all'acquisto dei crediti al fine di ottimizzare il proprio carico fiscale*

**SUPERBONUS****Lavori agevolati  
nel palazzo**

*Sono unico proprietario di un fabbricato composto da 8 appartamenti, dati in affitto. Posso usufruire del superbonus del 110% per coibentare la facciata e sostituire gli infissi?*

Lettera firmata — via email

Con la risposta all'interpello 329 del 10/9/2020 viene definitivamente chiarito, quanto già prospettato dalla circolare 24/E del 8/8/2020, che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle «parti comuni» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Ne consegue che il superbonus del 100% non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.



**Le idee  
INFRASTRUTTURE  
LA VIA SOCIALE  
CHE PORTA  
ALLO SVILUPPO**

**LA VIA SOCIALE CHE PORTA ALLO SVILUPPO**

**Amedeo Lepore**

**I**l tema delle infrastrutture sociali in Italia e nel Mezzogiorno è di cruciale importanza per la ripresa del Paese e il superamento dei suoi divari territoriali, economici e civili, contribuendo alla fondazione di un nuovo welfare, che, come ha notato Anton Hemerjick, può apportare di per sé una maggiore crescita. Di questo argomento si è parlato in un seminario promosso da Astrid dal titolo Rilanciare le infrastrutture sociali in Italia. Contributo alla definizione del Recovery Plan per l'Italia, che ha messo a fuoco le possibilità di intervento in questo campo.

**I**nfatti, si tratta di un settore vasto - spaziando dalla sanità e dall'assistenza di lungo periodo, all'istruzione e alla formazione permanente, all'edilizia sociale - in grado di invertere progetti che migliorano la salute e il benessere delle comunità e, in specie, degli strati più fragili, ma che le amministrazioni pubbliche spesso non riescono ad attuare per mancanza di fondi. Negli ultimi anni, imprese e capitali privati stanno rivolgendo la loro attenzione a questo comparto, con l'obiettivo di conseguire un ritorno economico e, parallelamente, un progresso del contesto ambientale e delle condizioni della società.

In questo modo, gli investimenti generano un particolare effetto (impact investing) che li qualifica, ottenendo, secondo il Global Impact Investing Network, "un impatto socio-ambientale positivo e misurabile e, al

tempo stesso, un rendimento finanziario per l'investitore". Se lo scopo prioritario del Next Generation EU è il dispiegamento di investimenti pubblici e privati per diffondere la digitalizzazione, promuovere la sostenibilità e potenziare le capacità di resilienza del sistema, un grande progetto unitario per le infrastrutture sociali può intercettare tutti e tre gli obiettivi e rappresentare uno degli assi centrali di questa strategia.

A livello globale, il settore è in notevole sviluppo e ha dato vita a iniziative per oltre 250 miliardi di dollari dal 2009 al 2016, con una concentrazione degli investimenti, che sono collocati per il 71% in Europa, in tre ambiti: sanità (strutture mediche e case di riposo), educazione (scuole e formazione avanzata) e affordable housing (alloggi a prezzi agevolati). Inoltre, per effetto delle epidemie e dell'incremento delle malattie croniche, dell'invecchiamento della popolazione, delle migrazioni e dell'inoccupazione, si affacciano bisogni inediti, che possono essere colti da politiche innovative volte ad affrontare le disuguaglianze esistenti e le crescenti povertà. Un piano di lungo periodo per le infrastrutture sociali contribuirebbe a uscire dalla logica delle iniziative di corto respiro, finalizzando le risorse a interventi di carattere strutturale e di riforma. Per di più, sarebbe di grande giovamento per il Mezzogiorno, stabilendo una connessione virtuosa tra gli investimenti e il capitale sociale, favorendo lo snellimento della pubblica amministrazione e la mobilitazione delle energie private, in modo da costruire la massa critica indispensabile

per rimettere in moto i territori meridionali. Naturalmente, per raggiungere un risultato tanto impegnativo, in Italia e nel Sud, occorre puntare a una crescita della ricchezza materiale, senza la quale è complicato ogni tipo di redistribuzione. Allo scopo di evitare un trade off pubblico-privato tra i comparti più o meno redditizi della sanità, della casa e della scuola, le dotazioni finanziarie necessarie devono derivare anche da un equilibrio a livello macroeconomico tra gli investimenti produttivi, che creano il reddito per sostenere gli interventi infrastrutturali, e le iniziative a fallimento di mercato. In ogni caso, è la logica di una partnership mista la novità per la realizzazione delle infrastrutture sociali.

Nell'ambito di un piano straordinario per questo settore è possibile prevedere un programma di rigenerazione urbana e di attivazione di nuovi profili di welfare su cui concentrare le risorse. Il recupero del patrimonio immobiliare in disuso, superando le angustie del project financing e passando da una forma passiva di cartolarizzazione a una forma attiva di utilizzo di questi beni a scopi sociali con il concorso dei privati, può favorire il successo di nuove modalità di progettazione, rilancio e gestione di interi comparti urbani abbandonati al degrado, soprattutto nel Mezzogiorno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Nuovo Euganeo, a dicembre il via ai lavori

Quattro aziende in gara, inizia la valutazione delle offerte: sarà rilevante il minor tempo impiegato a realizzare la Curva Sud

**Claudio Malfitano**

Ruspe in campo (quasi letteralmente) a dicembre. E una nuova Curva Sud pronta per il campionato 2021-2022. L'Euganeo è pronto a cambiare volto. Sono quattro infatti le aziende che hanno partecipato al bando di gara per il restyling programmato dall'amministrazione. A giorni inizierà l'esame delle offerte, dove un fattore rilevante sarà il minor tempo di realizzazione. «Vogliamo fare il prima possibile per avere presto un impianto moderno e più bello», spiega l'assessore allo sport Diego Bonavina.

## QUATTRO AZIENDE IN GARA

La settimana scorsa è scaduto il termine per la presentazione delle offerte alla gara d'appalto. Hanno risposto in quattro. La Torre costruzioni di Palombara Sabina (Roma); poi un'altra impresa romana la Esteel srl (che ha già realizzato copertura e strutture in acciaio dell'Olimpico); la Techne Spa di Albino (Bergamo); e infine

il Consorzio artigiani romagnolo di Rimini (che si è occupata invece dello stadio Mancini di Fano). Tutte imprese quindi che hanno esperienza nel campo degli impianti sportivi. Nessuna padovana però.

«Probabilmente non c'è nessuna azienda locale perché i parametri del bando erano molto stretti – ragiona Bonavina – Abbiamo chiesto che i prezzi fossero molto bassi, non è un appalto molto vantaggioso».

## POCHI MESI PER IL VIA AI LAVORI

Dal punto di vista dei tempi, l'aggiudicazione provvisoria è prevista a metà ottobre. Poi sarà necessario attendere il tempo delle verifiche, dei controlli e poi i 35 giorni che la legge assegna per gli eventuali ricorsi. «Io penso che si possa arrivare a inizio dicembre con l'avvio del cantiere. E confido possa essere tutto pronto per la stagione 2021-2022», annuncia Bonavina. Il bando prevede 30 punti per l'offerta economica e 70 per quella tecnica. Ma tra i

criteri decisivi per l'assegnazione dei lavori sarà valutato con 10 punti il fattore tempo.

## NUOVA CURVA SUD

Il progetto esecutivo approvato a inizio aprile è stato la base per l'appalto. Prevede una nuova Curva Sud più vicina al campo da gioco (a 6 metri dalla linea di fondo) e con una capienza di 3.300 posti. L'intero stadio avrà in totale 28 mila posti. È un progetto che piace molto ai tifosi biancoscudati sia per l'effetto "catino" che per il gioco di forme e colori dei seggiolini che permetterà di formare la scritta in bianco e rosso "1910", anno di nascita del Calcio Padova. Alle spalle del nuova curva saranno realizzati, anche utilizzando la gradinata esistente, due palazzetti polifunzionali, uno dei quali dedicato al basket. Avranno circa mille posti ciascuno. Nei corpi laterali, che congiungono la curva alle tribune, troveranno spazio i servizi igienici e un bar. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una simulazione virtuale della nuova Curva Sud dell'Euganeo: dovrebbe essere pronta tra un anno



DOPO LA CRISI

# Comprata all'asta per 3 milioni di euro la sede della storica Editoriale Zanardi

Nel 2014 il contitolare si era tolto la vita per la crisi  
L'azienda è subito ripartita grazie a una coop di lavoratori

**Carlo Bellotto**

È stato venduto all'asta martedì scorso il complesso immobiliare sede dell'Editoriale Zanardi in via Venezuela 3. Un compratore ha offerto la cifra minima per assicurarsi la proprietà del grande edificio, pagando 3 milioni e 75 mila euro, si partiva da 4 milioni e 100 mila euro. La storia di questa asta parte da lontano, dal 13 febbraio del 2014 quando il titolare Giorgio Zanardi, 74 anni, dopo una vita in azienda decide di togliersi la vita, impiccandosi proprio nello stabilimento. Sarà il capoturno alle 7 del mattino a trovarlo morto. L'azienda stava sprofondando nei debiti e lui che l'aveva vista nascere e svilupparsi non ce l'ha fatta a resistere. Prima di uccidersi aveva lasciato alcuni biglietti. In uno aveva annotato tutti i milioni di rosso (nel bilancio aziendale 2012 si faceva riferimento ad un passivo di ben 25 milioni di euro), conclu-

endo il messaggio con una frase che spiegava il suo stato emotivo: «Nessun avvenire». Nata come legatoria artigianale, l'azienda aveva avuto un boom negli anni Settanta con l'entrata nel mercato della rilegatura delle enciclopedie a fascicoli. Nel 1999 l'azienda fatturava 30 miliardi di lire (120 con le società del gruppo) ed esportava l'80% all'estero. La morte dell'imprenditore aveva lasciato aperto il problema del futuro dei lavoratori visto che l'azienda era destinata alla chiusura. Nel luglio 2018 arriva il fallimento ma in quella data la nuova coop va a gonfie vele.

## L'AZIENDA RIPARTE COME COOP

Dalle ceneri dell'azienda infatti i lavoratori si sono accordati tra loro per far nascere dal 26 maggio 2014 - la Cooperativa Lavoratori Zanardi che ora conta 44 dipendenti (38 soci e 6 dipendenti). Nel 2019 il fatturato è stato di 4,4 milioni di euro e la previsione è di arrivare a 5 milioni

grazie anche al lavoro del manager Mario Grillo.

## NUOVA PROPRIETÀ NON ANCORA NOTA

Nulla trapela dall'amministratore della coop (che vende il 30 per cento dei libri prodotti all'estero) sugli acquirenti dell'azienda: se sia stata acquisita dalla sua coop. «Non posso rivelare nulla», la risposta. In una recente intervista Grillo auspicava di far diventare la coop sempre più un'azienda di riferimento per l'editoria allo scopo di mantenere il know out accumulato negli anni producendo dei libri di per sé belli.

«La soddisfazione è stata vedere che con lo sforzo di tutti si è potuto tornare ad un'azienda con i bilanci in ordine per poter dare una sicurezza del posto di lavoro a delle persone che avevano sofferto parecchio» ha assicurato Grillo. Il complesso passato di mano è di circa 10.400 metri quadri e 2.500 metri di uffici con un ampio scoperto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO





**LA SEDE** CON L'INSEGNA RIFERITA ALLA COOPERATIVA DI LAVORATORI SUBENTRATA DOPO IL SUICIDIO

**Il complesso aziendale di via Venezuela 3 a Padova venduto all'asta e sede della Cooperativa Zanardi**

ABANO TERME

# C'è il bando per cinque alloggi del Comune

Case a canone calmierato destinate ai nuclei in difficoltà  
Le domande devono essere presentate entro il 30 ottobre

ABANO TERME

È stato pubblicato il bando per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Abano Terme da destinare a singoli o famiglie in condizioni di difficoltà economica o sociale. I beneficiari dell'assegnazione avranno accesso agli alloggi con un canone d'affitto calmierato, calcolato in base alla situazione economica del nucleo familiare.

Il numero degli alloggi ad oggi disponibile è pari a cinque, due situati all'interno del condominio "Ballatoio" di via 1° Maggio e tre all'interno del condominio "Corticella", in via San Pio X. Ma gli alloggi attuali non bastano a far fronte alle numerose richieste. Attualmente sono occupati 65 alloggi, 20 dei quali sono Erp, ma nell'ultimo bando pubblicato erano almeno un centinaio le richieste. «Stiamo lavorando per trovare soluzioni, sia con privati che studiando la riqualificazione di edifici di proprietà comunale per far fronte a queste esigenze, che sono in aumento nel post lockdown», spiega il sindaco Federico Barbierato. «La precedente amministrazione aveva destinato questi cinque immobili alla vendita inserendoli fin da subito nel Piano delle Alienazioni. Noi invece abbiamo fatto una scelta di netta e dichiarata discontinuità togliendo tali immobili dal piano per metterli a disposizione di chi ha più bisogno e rispondere così al problema del disagio abitativo sempre più urgente anche nel nostro

territorio», dichiara invece l'assessore ai Servizi Sociali Virginia Gallochio, che sottolinea come «già due alloggi del condominio Ballatoio sono stati recentemente destinati per l'attivazione del progetto "Dopo di Noi", nato dopo l'approvazione di tale legge a cui Abano Terme ha subito aderito come partner e che, grazie alla collaborazione della Cooperativa Nuova Idea, ospiterà persone con disabilità, accompagnandole in un percorso di autonomia rispetto alla famiglia di origine».

La partecipazione al bando è consentita in presenza di determinati requisiti, tra in quali: essere cittadini italiani o comunitari regolarmente soggiornanti in Italia; avere la residenza anagrafica nel Veneto da almeno cinque anni; non essere titolari di diritti su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero; non essere stati assegnatari in proprietà di un alloggio realizzato con contributi pubblici o non aver avuto precedenti finanziamenti pubblici di edilizia agevolata; avere un Isee non superiore a 20.000 euro; possedere un'anzianità di residenza ad Abano Terme non inferiore ai due anni consecutivi. «La realizzazione di un nuovo specifico bando ci consente di andare a valorizzare tutti gli alloggi nelle disponibilità del Comune» conclude Barbierato. Le domande dovranno essere presentate entro il 30 ottobre. —

FEDERICO FRANCHIN



Appartamenti Ater nel comune di Abano



TOLMEZZO

# Viadotto da ristrutturare L'Anas avvia il cantiere

I lavori sopra borgo Sfleus partiranno in ottobre, necessarie deviazioni al traffico  
Il sindaco: abbiamo chiesto ai tecnici la possibilità di ricavare una pista ciclabile

**L'Alpe Adria Energy  
vorrebbe far passare  
il nuovo elettrodotto  
sotto la struttura**

**Tanja Ariis** / TOLMEZZO

L'Anas avvierà i lavori di sistemazione del viadotto che passa sopra borgo Sfleus a Tolmezzo.

Ne ha dato notizia il sindaco, Francesco Brollo, nel corso del consiglio comunale: «L'Anas – ha detto – ci ha preannunciato che ci comunicherà l'inizio dei lavori di sistemazione del viadotto che passa sopra borgo Sfleus. Questo perché Anas, per i motivi che possiamo immaginare dal ponte Morandi in poi, dà priorità agli interventi sui viadotti».

Brollo ha ricordato il dossier di accurata analisi sulle criticità dei viadotti della zona (incluso questo e il ponte sul Fella) predisposta ben prima del crollo a Genova dal consigliere Valter Marcon.

«Attendiamo ora – ha detto Brollo – da Anas la nota formale di inizio lavori, sarà qualcosa di prossimo, a ottobre. Scaveranno tutto quello che c'è da scavare fino ad arrivare alla base in cemento, poseranno una guaina, rimetteranno l'asfalto, rifaranno i cordoli e

il guardrail a norma, lavoreranno anche sulla captazione delle acque, sugli inscatolamenti e la verifica di ogni punto di ferro, appoggio, armatura che potrebbe sembrare critica. Questo comporterà per tutta la viabilità della Valle del But lunghi momenti di traffico alternato».

A voler lumi sulla statale 52bis giovedì in aula era stato il consigliere Marioantonio Zamolo, che ha chiesto, raccogliendo le istanze della Consulta di Cadunea, chiarimenti in tema di salute pubblica e di servitù sull'elettrodotto in progetto da Alpe Adria Energy e ha chiesto sulla 52bis tra Cadunea, Imponzo e Tolmezzo (tratta della Valle del But molto trafficata dai pendolari carnici) una pista ciclabile o almeno una corsia ciclabile (visti i recenti interventi di Anas in località Tramba di ampliamento della strada) che colleghi in sicurezza le frazioni al capoluogo e le ciclabili di Tolmezzo con le aree turistiche dei comuni vicini. Sulla salute Brollo ha spiegato che il Comune ha chiesto

misure ulteriori a quelle dettate dalla legge, come lo spostamento sull'argine del cavidotto, l'inscatolamento con doppia schermatura e il puntuale e costante controllo da parte dell'Arpa.

«Di lasciare spazio a una ciclabile – ha detto – lo abbiamo più volte chiesto ad Anas, anche martedì, quando abbiamo anche evidenziato il tema delle servitù, a partire dal cavidotto su Borgo Sfleus, cercando con Anas un'alleanza perché se è una servitù per noi, lo diventa anche per loro».

Per Zamolo gli elettrodotto interrati hanno bisogno di più manutenzione di quelli aerei, ne deriveranno disagi sulla viabilità per i pendolari. Per questo chiede di deviare sull'argine tutto l'elettrodotto non solo punti residuali.

«Bene – ha detto – l'elettrodotto interrato ma lontano da qualsiasi vincolo perpetuo sulla viabilità. O poi è come l'oleodotto Siot e si sanno i problemi che abbiamo avuto nella zona industriale sulla gestione delle fognature e sottoservizi». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Alcuni particolari del viadotto deteriorato in più punti. L'Anas sta per avviare i lavori di ristrutturazione

**INCHIESTA** *Il super credito d'imposta del 110% per i lavori edili ha aperto un mercato tra banche e operatori, che retrocedono ai clienti anche il 3%. Un'operazione da 20 miliardi di pil*

# Caccia al Bonus

*Da Poste a Unipol chi offre di più*

## Poste arriva a quota 103

Per il superbondus immobiliare al 110%, il gruppo postale è quello che offre ai proprietari il tasso più conveniente Unipol e Iccrea sono le più accattivanti per le imprese edili, arrivando a offrire 102 Tutte le proposte a confronto

di **Anna Messia**  
e **Andrea Pira**

**È** Poste Italiane ad offrire il tasso più conveniente ai proprietari immobiliari mentre Unipol e Iccrea brillano per la loro proposta accattivante alle imprese. Quando mancano poco più di due settimane all'avvio del superbondus sulle ristrutturazioni immobiliari, fissato per il 15 ottobre, quasi tutte le banche e le compagnie di assicurazione hanno già sistemato nei loro scaffali le offerte commerciali per lanciarsi nella maxi partita dei crediti d'imposta al 110%, voluti dal sottosegretario alla Presidenza, Riccardo Fraccaro e riconosciuti dal decreto Rilancio a chi ristruttura la propria abitazione migliorandone la classe energetica o la sicurezza antisismica. In ballo, secondo le previsioni dei costruttori dell'Ance c'è un business che vale 6 miliardi di euro per le imprese edili e, in termini di impieghi, la valanga di ristrutturazioni che si metteranno in moto si tradurrà in 10 mila nuovi posti di lavoro, per una crescita economica stimata in 21 miliardi. In pratica, più dell'1% del pil, ma la stima è per difetto considerando che a cascata le ristrutturazioni sono destinate ad accelerare la ripresa di altri settori, a partire per esempio dagli elettrodomestici o dagli arredi. Anche il governo, non ha mancato di fare previsioni, ipotizzando lo sviluppo di un nuovo giro d'af-

fari un po' più contenuto ovvero di 14 miliardi di euro da qui al 2026, pari a circa 2,3 miliardi l'anno. A prescindere dalle previsioni, le attese sono altissime e a guadagnarci dovrebbero essere tutti i soggetti coinvolti a partire dai proprietari immobiliari che potranno ristrutturare la propria casa praticamente a costo zero. Anzi, guadagnando anche qualcosa in termini di crediti fiscali vantati davanti all'Agenzia delle entrate. Questo almeno sulla carta visto che, come detto, l'intera procedura per ottenere il bonus è piuttosto complicata tra l'asseverazione e i 38 documenti che sarebbero necessari per avviare i lavori e cedere il bonus e il rischio, in caso di errore, resta in capo al proprietario che potrebbe vedersi costretto a pagare per intero i lavori senza nessun credito davanti all'Erario.

In ogni caso il business fa gola a molti. A partire dalle banche che potranno acquistare i crediti da privati, condomini e imprese, guadagnando sulla differenza rispetto al 110% riconosciuto dall'Erario, con rendimenti superiori ai tassi Btp, e offrire allo stesso tempo prestiti-ponte per anticipare la liquidità necessaria ad eseguire i lavori. Non solo. A buttarsi a capofitto sul superbondus 110% sono anche le assicurazioni che da questo intervento avranno un triplice vantaggio. Come le banche potranno acquistare i crediti fiscali ma dovranno anche offrire copertura assicurativa (obbligatoria per legge) ai cosiddetti

asseveratori, ovvero ai tecnici che dovranno garantire che i lavori abbiano effettivamente migliorato la classe energetica degli immobili. Nel pacchetto potranno poi aggiungere coperture assicurative per l'abitazione e lo stesso dl Rilancio ha previsto la possibilità di uno sconto fiscale aggiuntivo del 90% sul premio pagato per la polizza contro i disastri naturali nel caso in cui sia stata migliorata anche la sicurezza antisismica dell'immobile. Secondo la rilevazione effettuata da *MF-Milano Finanza*, tra le proposte messe a punto finora, l'offerta più aggressiva per i proprietari immobiliari arriva però dalle Poste che hanno scelto di offrire un 103%

ai privati e alle piccole imprese. Mentre le altre proposte di mercato si fermano per ora a 102 euro per ogni 110 euro di credito fiscale, con l'unica eccezione di Carige che sale a 102,5. Il gruppo guidato da Matteo Del Fante per sbancare sul superbondus non solo potrà fare affidamento sulla rete capillare di uffici postali, ma ha deciso anche di puntare forte sulla tecnologia visto che l'elemento distintivo della sua offerta è che



la pratica potrà essere conclusa completamente online, con l'unica condizione di avere un conto corrente BancoPosta dove sarà versata la liquidità riveniente dalla cessione del credito. Unipol e il gruppo Iccrea sono invece pronte a proporre il tasso più accattivante alle imprese edili, offrendo il 102% anche alle ditte coinvolte nei lavori di riqualificazione, mentre la gran parte del mercato si ferma al 100%.

A fissare gli standard sono stati gli istituti che si sono mossi per primi, Intesa, Unicredit e Bnl. In altri casi, come appunto Iccrea, il dato di 102 euro, pari al 92,7% del valore nominale del credito, rappresenta un punto di partenza. Il divario tra quanto pagato dalla banche e il credito d'imposta è legato al fatto che occorrono 5 anni per ammortizzare interamente il bonus. E ovviamente su scadenze a dieci anni le banche pagano un prezzo ancora più basso. Lo stesso principio vale per detrazioni in cinque anni diverse dal superbonus, come il bonus facciate o sismabonus. Nell'offerta conteranno anche i servizi di consulenza. Una corsa nella corsa. Intesa ha fatto squa-

dra con Deloitte, Bnl con Ey, mentre Pwc con Banca Carige, Unicredit e Bper. Un capitolo a parte merita il finanziamento per eseguire i lavori. Di solito si tratta di finanziamenti brevi e non mancano i limiti: ad esempio l'importo massimo per singolo condomino di Carige è fissato a 20 mila euro.

«A vincere in questa competizione non sarà chi offre il tasso più conveniente ma più probabilmente chi si dimostrerà capace di acquistare i crediti in tempi rapidi», osserva Gianpiero Oddone, amministratore delegato e fondatore di Officine Cst, società specializzata nella gestione degli npl (controllata dal fondo Cerberus) che ha ideato una piattaforma di cessione del credito legata al superbonus che mira a ridurre al minimo i rischi, verificando la correttezza della documentazione. Non solo. La piattaforma crea anche un mercato secondario dei crediti, con un meccanismo di asta competitiva e l'interesse è alto non solo tra banche e assicurazioni, ma pure tra le utilities e le casse di previdenza. A partire per esempio da Inarcassa, la cassa degli

ingegneri e degli architetti, che è inevitabilmente legata a filo doppio alla partita del superbonus. Per l'avvio dell'operazione manca però ancora qualche tassello in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei due decreti del ministero dello Sviluppo sui massimali di prezzo e requisiti tecnici e sulle asseverazioni e controlli, a venerdì 25 non ancora pubblicati. Intanto altri stanno mettendo a punto gli ultimi pacchetti. Mps studia l'accesso a una linea di credito la cui estinzione sarà associata alla maturazione del credito d'imposta o un prodotto specifico per la monetizzazione. In fase di finalizzazione è anche la proposta di Banco Bpm incentrata sull'utilizzo di una piattaforma online, con a disposizione un finanziamento ponte per le imprese che applicheranno lo sconto in fattura, nonché soluzioni per i grandi «aggregatori». A lavoro sul dossier è anche Cassa Centrale Banca: la filosofia è quella di strumenti flessibili da metà ottobre. Tra i capisaldi la separazione dell'acquisto del credito dal finanziamento dei lavori. (riproduzione riservata)

TUTTE LE OFFERTE SUL SUPERBONUS A CONFRONTO

Banca e Assicurazione	Prezzo acquisto crediti d'imposta
<b>INTESA SANPAOLO</b>	Per il superbonus acquisto al 102%. In pratica vengono rimborsati 102 euro per ogni 110 euro di crediti d'imposta per privati e condomini; acquisto a 100% se il cedente è un'impresa edile
<b>UNICREDIT</b>	Per tutti i clienti privati e condomini, fino al 30 settembre 2020, la banca prevede l'acquisto del credito d'imposta al valore di 102%. Per le imprese al 100%
<b>BANCA SELLA</b>	102% per condomini e privati che scende a 100% per le aziende
<b>BNL</b>	100% su tutti i soggetti (privati, condomini e imprese)
<b>BPER</b>	102% ai privati e condomini, e 100% alle imprese
<b>CARIGE</b>	102,5% i privati e condomini, e 101% per le imprese
<b>ICCREA</b>	A partire dal 102% sia ai privati e condomini sia alle imprese
<b>POSTE ITALIANE</b>	103% per privati e piccole imprese Valutazioni su misura per le grandi imprese con un tasso intorno al 100%
<b>GENERALI</b>	102% ai privati e 100% alle imprese
<b>REALE MUTUA</b>	102% ai privati e 100% alle imprese
<b>UNIPOL</b>	102% sia ai proprietari sia alle imprese

Il tasso del prestito ponte	Caratteristiche
2,50%	Pagamento del corrispettivo della cessione entro 5 giorni lavorativi da quando il credito risulterà nel cassetto fiscale della banca, senza altri oneri. Se il cliente ha beneficiato di un finanziamento ponte, il corrispettivo della cessione sarà utilizzato in tutto o in parte per rimborsarlo. Partnership con Deloitte per offrire servizi di consulenza gratuita
2,75%	I proventi derivanti dalla cessione di tali crediti, diventati liquidi ed esigibili, alla riduzione-estinzione del finanziamento concesso
Valutazione definita caso per caso	Previsto un servizio di consulenza e assistenza per privati e imprese
Tasso massimo 7,6% gestito singolarmente con il cliente a seconda delle sue esigenze	I clienti privati che cederanno il proprio credito fiscale alla banca tramite l'impresa edile riceveranno gratuitamente un anno di polizza a protezione della casa o della famiglia di Cardiff Cargas. Partnership con Protos e Ey per le asseverazioni tecniche e il visto di conformità
Valutazione definita caso per caso	Collaborazione con Unipol per le coperture assicurative, consulenza tecnica, fiscale e gestione dell'iter amministrativo grazie alla partnership con Pwc
Tasso massimo al 5% per i condomini e al 2,7% per i privati	Finanziamento Credito Condominio, utilizzabile per coprire fino al 100% delle spese, ma con tetto di 20 mila euro per condominio
Finanziamento imprese a partire da 1,50% Finanziamento privati a partire da 1,50%	Partnership con Eni Gas e Luce e Harley Dickinson per finanziamenti a tassi agevolati e servizi di consulenza
non previsto	Il servizio di cessione è riservato ai correntisti BancoPosta. Una volta stipulato il contratto di cessione, accessibile non solo negli uffici postali ma anche online con pochi click, la liquidità sarà versata direttamente sul conto
Da definire	Servizi di assistenza con piattaforma ed help desk, pacchetto di soluzioni assicurative.
Tasso massimo del 5,5%, che scende in funzione del rating	Il finanziamento sarà offerto da Banca Reale ed è stato studiato un pacchetto di soluzioni assicurative per rendere fluido il processo
Collaborazione con Bper sui finanziamenti	Contestualmente alla cessione del credito, propone soluzioni assicurative a copertura dell'immobile oggetto dell'intervento e della fase di esecuzione dei lavori, garantendo sia il proprietario che l'impresa



*L'intervista*

Fuksas: "A Roma serve un sindaco city manager"

di Francesco Merlo

**L**o troveranno prima o poi, ma dove non lo stanno cercando, il sindaco giusto per Roma» dice Massimiliano Fuksas che vorrebbe non parlar male di nessuno degli ultimi tre - Raggi, Marino e Alemanno - «ai quali quello nuovo non dovrà somigliare».

● a pagina 10

*L'intervista*

Fuksas "Per Roma non serve un politico ma un city manager"

*Mi candido?  
Assolutamente no  
Ma lavorerei gratis  
per la mia città  
Il nuovo sindaco deve  
riportare la Capitale  
al centro del mondo*

*Bisogna ripristinare  
la legalità  
Non è più accettabile  
che i trasporti  
siano solo  
materia di cronaca  
giudiziaria*

di Francesco Merlo

«Lo troveranno prima o poi, ma dove non lo stanno cercando, il sindaco giusto per Roma» dice Massimiliano Fuksas che vorrebbe non parlar male di nessuno degli ultimi tre - Raggi, Marino e Alemanno - «ai quali quello nuovo non dovrà comunque somigliare». Si fanno i nomi di Sassoli e di Calenda: «Bravissime persone, ma la politica è estenuata e non credo possa offrire a Roma le sorprese di cui ha bisogno».

**Possibile che il passato non offra modelli alla Roma di oggi?**  
«Ce ne vorrebbe uno che avesse

l'intelligenza di Petroselli, il coraggio di Rutelli e la pazienza di Veltroni. E ancora così non basterebbe. Ci vuole qualcosa di più, di inaspettato e di imprevedibile».

**L'uomo della provvidenza?**

«Per carità. Ci vuole, per cominciare, un urbanista visionario capace di vedere che con le file degli alberi - tigli e platani, foglie e ombre - cambia anche il disegno di una città. Ma deve essere anche un uomo d'industria, che creda nella vocazione industriale di Roma».

**La fama è quella di città**

**parassitaria.**

«Stupidaggini folcloristiche. Roma è una città produttiva. Tutti fanno finta che la sola risorsa sia il turismo. E invece ci sono le industrie, come Leonardo per



esempio. Il sindaco deve conoscere e rilanciare l'asse industriale della Tiburtina e della Pontina, il perimetro tra Pomezia e Latina, e poi Colferro, Anagni e la valle del Sacco. Roma non è la città dei centoventimila abitanti del Centro storico. Ci sono a Roma tre milioni e mezzo di, perdonatemi l'inglese, city users. La città deve funzionare e il sindaco, che non li può conoscere uno per uno, deve però essere il loro manager, il loro architetto e il "farmer" della nuova frontiera dell'agricoltura. Perché Roma è anche il più grande comune agricolo d'Italia, il volte più grande di Parigi».

**E le strade? Non ci sono solo le buche. Oggi tutte le vie di accesso a Roma sono depositi di sterpaglia.**

«Per le strade ci vuole una tenace, lenta pazienza. Ma bisogna dare subito dei segnali molto forti».

**I rifiuti?**

«In attesa che l'uomo non ne produca più e che l'economia diventi circolare bisogna accettare la modernità e dunque i termovalorizzatori che come nel Nord trasformino la spazzatura in risorsa energetica».

**Bisogna costruire o distruggere?**

«Né costruire né distruggere. Roma è fin troppo costruita, e chi in periferia entra nei suoi palazzi moderni non sa come uscirne. Ma la ruspa non è mai una soluzione».

**Anche al Corviale, al Laurentino 38, a Tor Bella Monaca? E la terribile edilizia sociale, l'abusivismo di interi quartieri?**

«Persino i palazzinari avevano un'idea di verde, e ci mettevano pure il laghetto. Poi il disordine abitativo è diventato terribile. Ma anche nel grande sacco di Ciancimino a Palermo c'è qualcosa di piacevole e tutto può essere migliorato: mai la ruspa! Meglio portare alberi e scuole, negozi, servizi e ospedali. E a volte bisogna creare qualche vuoto, far girare una strada, inventarsi qualcosa come il Distretto dei teatri... Sono progetti che abbiamo realizzato in altre città. Anche a Marsiglia. Perché non a Roma?».

**E i trasporti?**

«La metropolitana va finita, più lunga possibile. E bisogna ripristinare la legalità: non è più accettabile che i trasporti a Roma

siano solo materia di cronaca giudiziaria. Poi, come nelle altre città, anche a Roma bisogna rimettere i tram sui binari. E ci vuole un piano idrico che le restituisca la sua magnifica acqua. Il Tevere deve essere drenato e usato per la navigazione turistica. Il lungotevere va ricongiunto in tutte le sue parti, bisogna fare le banchine... La Senna tornerà balneabile. Perché il Tevere no?».

**Già Caproni, che fu il tuo maestro di scuola, raccontava di autobus di Roma stipati di uomini e donne che si sentivano "spatriati, come se anziché tornare a casa si recassero in esilio".**

«Oggi spatriati e in esilio sono gli immigrati che, nella città dei pellegrini, cercano la terra promessa».

**Cercano il loro architetto?**

«Non bisogna essere architetti per fare le città. Ne siamo tutti autori: la città dei pedoni e dell'accoglienza è un paesaggio diverso dalla città delle auto e dei ghetti. Anche la qualità dei rapporti cambierebbe: corso Vittorio Emanuele, per esempio, che è una strada bruttissima, fatta dai piemontesi che spaccarono in due la bellezza di una città che non capivano, cambierebbe se fosse pedonale e alberata.

Ritroveremo il sorriso, i colori, la bellezza. E migliorerebbero pure i pensieri. Roma non ha bisogno di nuove costruzioni, stadi e torri, ma di riempire gli spazi vuoti, il verde che quando ero ragazzo era meglio di un piano regolatore, i lecci di via Ostiense, gli allori ad anello di villa Sciarra, i cipressi di via Calandrelli. Roma ne ha perduti centinaia. Non c'è un'anagrafe. A villa Borghese e a villa Pamphili c'erano gli animali, e anche i prati erano curati. Dove sono finiti i vigili urbani, bonari e severi, che sbucavano ogni volta che io calpestavo i prati?».

**Il sindaco deve essere romano?**

«No. Non lo erano gli imperatori. Non lo erano i grandi papi medicei. Non lo erano Vittorio Emanuele II e Mussolini che, cercando la Roma imperiale, fece l'orrore di sventrare i Fori e via della Conciliazione. E non lo era il grande sindaco Ernesto Nathan».

**Tu sei romanissimo.**

«Sì, a parte mio padre, un lituano ebreo che venne a Roma a studiare

medicina, ma poi non ebbe il permesso di esercitare nonostante si fosse finto cristiano e ariano con l'aiuto dell'ambasciatore. Sono nato in via Nicola Fabrizi, una camera con bagno. Nel frigo non c'era mai niente. Ero un bimbo infelice e quando mio padre è morto avevo sei anni e mi impedirono di andare al funerale. Mi mandarono dai vicini ma da lì sentivo tutto quello che accadeva in strada. Pensa che ancora oggi non vado ai funerali».

**Hai il corpo da orso lituano, gli occhi strabuzzati e il mento ingraiano, ma fai pensare ai popolani del Belli e al Rugantino, con la spavalderia romana della battuta ad ogni costo.**

«I romani a differenza dei toscani non hanno mai la battuta cattiva. Stronza, sì, ma non cattiva. E dimentichiamo subito. Bruno Zevi, con il quale ho avuto rapporti belli e burrascosi, mi diceva: "Fuksas, sei uno stronzo". E poi aggiungeva: "Come me". Aveva ragione. Ecco: Bruno Zevi, era un grande romano. Se vuoi vedere i veri romani devi andare nel Ghetto, ritrovi le stesse facce scolpite nell'arco di Traiano».

**Nella tua Roma c'è il Gianicolo ma anche Trastevere, il Ghetto, tutto il centro e ovviamente Valle Giulia, la facoltà di architettura e il '68.**

«Posso dire che la città mi è cambiata attorno e che quando passeggio è come se passeggiassi nella mia autobiografia».

**Un sindaco deve comunque amare i romani?**

«Deve amare Roma e non disprezzarla, e la deve riportare al centro del mondo. Deve poter dialogare con il mondo, attrarre capitali e valori non solo economici, ma culturali, politici e artistici».

**Un vecchio leader come D'Alema che è stato presidente del Consiglio e ministro degli Esteri?**

«Certo avrebbe qualche titolo. Ma si porta sulle spalle troppa politica. Mi si passi l'espressione: il sindaco di Roma deve essere un city manager».

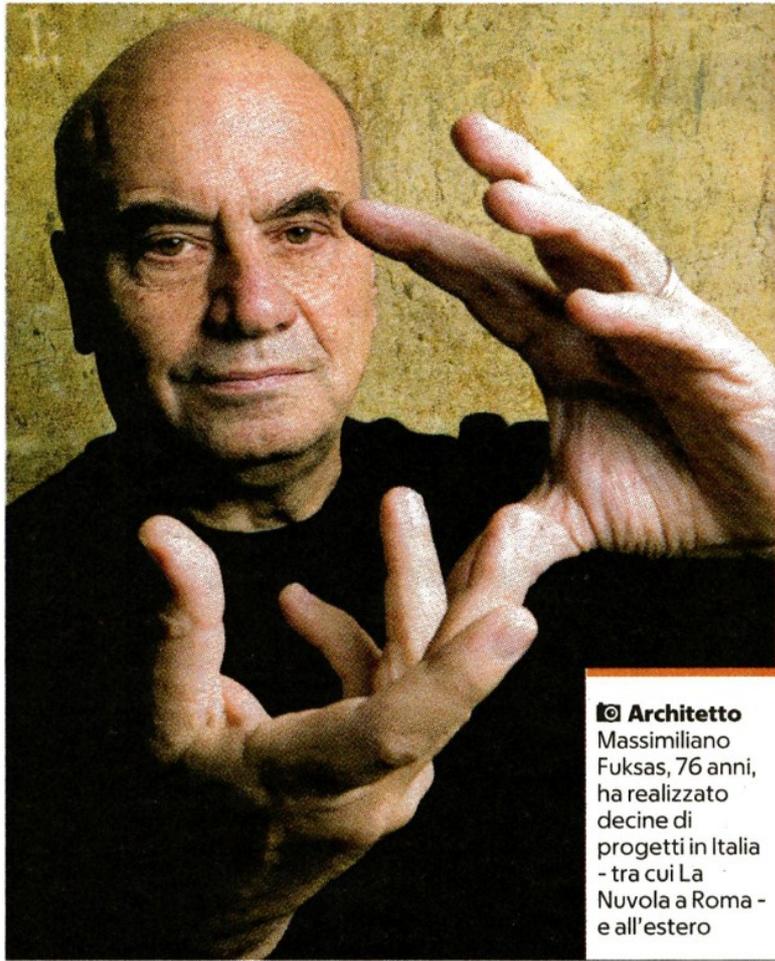
**Ti candidi?**

«Non ci penso nemmeno. Oltre al resto, non ho l'età».

**Lavoreresti gratis per questo ideale city manager?**

«È già successo. Se Roma lo chiede, sicuramente sì».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Architetto**  
Massimiliano  
Fuksas, 76 anni,  
ha realizzato  
decine di  
progetti in Italia  
- tra cui La  
Nuvola a Roma -  
e all'estero

GIANNI GIANSAITI/GAMMA-RAPHO VIA GETTY IMAGES

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

## Focus *Energitalia*

L'intesa

# Mutui per una casa green il patto tra Edison e Bnl

MILANO

Le due società hanno annunciato una partnership strategica, la prima nel settore. Obiettivo finale: l'adozione di misure di efficientamento

**C**hi acquista una casa, chi intende ristrutturarla, oppure chi decide da subito di intraprendere uno stile di vita green, ha due alleati in più: Edison Energia, la società di Edison dedicata alla vendita di commodity e servizi a valore aggiunto a famiglie, imprese e partite Iva, e Bnl Gruppo Bnp Paribas.

Le due società annunciano oggi una partnership strategica, la prima nel settore immobiliare, per supportare e incoraggiare le scelte sostenibili degli italiani. L'obiettivo è di agevolare l'adozione di soluzioni smart per l'efficientamento energetico degli edifici residenziali e il consumo di energia green. L'iniziativa arriva in un momento chiave per il mercato immobiliare italiano che, nonostante la buona crescita della domanda di edifici con classi energetiche virtuose, rimane dominato dalle categorie energetiche meno performanti, con percentuali di edifici appartenenti alle ultime classi energetiche (D-G) che si attestano intorno al 85% per monolocali, bilocali e trilocali e intorno al 73% per villette e case unifamiliari (Fonte: Enea).

#### OCCASIONE UNICA

«Sul mattone, come per altri comparti, abbiamo davanti a noi un'occasione unica. Gli italiani sono sempre più attenti alle tematiche green e alle soluzioni che permettono di migliorare la loro impronta ecologica - spiega Massimo Quaglini, amministratore delegato di Edison Energia - Per abbracciare uno stile di vita green, però, i consumatori devono essere messi nelle giuste condizioni per poter scegliere la strada della sostenibilità, che deve essere democratica e accessibile a tutti. In questo senso, le misure introdotte dal governo con gli incentivi per la mobilità e col Su-

perbonus del 110% sono uno stimolo importante».

Uno stimolo che Edison Energia e Bnl, alleandosi, hanno colto al volo presentando un pacchetto di soluzioni fatte su misura dei bisogni dei singoli clienti. «La partnership si inserisce nella nostra strategia di open banking che punta ad integrare l'offerta di prodotti e servizi tipici dell'industria bancaria con il meglio delle proposte derivanti da altre industry, per mettere a disposizione del cliente - privati, famiglie, imprese - una piattaforma moderna e in continuo sviluppo di soluzioni bancarie e non bancarie, per il quotidiano e per le piccole e grandi progettualità delle persone» dichiara Marco Tarantola, vice direttore generale di Bnl e responsabile della divisione commercial banking e reti agenti.

In questa partita, l'efficientamento energetico degli immobili assume oggi una rinnovata centralità, sia per chi è in cerca di casa sia per chi ne ha una di proprietà e desidera ottimizzare i propri costi. «Puntare sull'efficienza energetica degli immobili significa anche mantenere alto il loro valore nel tempo. La partnership tra Edison e Bnl, che è unica e innovativa, permette di offrire una risposta articolata fatta di servizi facilmente attivabili e gestiti da un unico interlocutore, che permette alle persone di focalizzarsi solamente sulle loro esigenze e stile di vita» sottolinea l'ad di Edison Energia.

Il ventaglio di servizi, lanciato sul mercato da Edison e Bnl, propone ad esempio a chi acquista una casa e accende un mutuo la possibilità di chiedere, interfacciandosi con un unico interlocutore, di includere nell'erogazione del prestito anche le spese di acquisto e installazione di caldaia, climatizzatore, pannelli fotovoltaici o wallbox di ricarica per l'auto elettrici-

ca. Servizi a cui può aggiungere anche l'attivazione della fornitura green di luce e gas, rateizzando tutte le spese energetiche.

#### I FINANZIAMENTI

Nel caso, invece, di una ristrutturazione ed efficientamento degli impianti energetici, il cliente può accedere ad un finanziamento con rate di 24 o 36 mesi. Inoltre, a seconda della tipologia e importanza degli interventi di efficientamento da eseguire, può beneficiare o del super ecobonus al 110%, introdotto dal governo con il Decreto Rilancio, oppure può cedere il credito a Edison, pagando soltanto il 35% del valore delle soluzioni scelte (clima, caldaia, pompa di calore o solare termico).

Chi, infine, volesse abbracciare uno stile di vita improntato a consumi consapevoli e sostenibili, ha a disposizione le soluzioni di fornitura domestica di energia rinnovabile a prezzo fisso per 12 mesi, la fornitura di gas, sempre a prezzo fisso per 12 mesi, con un bonus di 50 euro riconosciuto in bolletta per ogni contratto sottoscritto e in regalo il servizio Edison Energy Control, per ottimizzare i consumi e costi dell'energia. Con l'attivazione di almeno un contratto di fornitura domestica, inoltre, è garantito un ulteriore sconto del 50% per il primo anno sul pacchetto Edison Casa Relax Plus, il servizio di pronto intervento all'im-



pianto elettrico e del gas, operativo tutti i giorni 24 ore su 24. Alla componente energetica può aggiungersi anche l'attivazione del pacchetto mobilità con Telepass Pay X, che consente di pagare pedaggi autostradali e lo shopping attraverso un'unica app. - v.d.c.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

110

**PER CENTO**

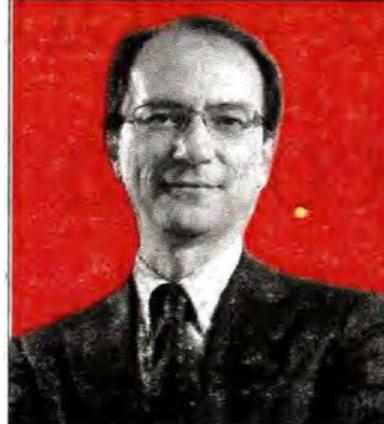
Il superbonus varato dal governo: prevista una serie di interventi

12

**MESI**

La fornitura domestica di energia rinnovabile a prezzo fisso

Il personaggio



**Massimo Quaglini**  
amministratore delegato di Edison Energia

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

# Focus

## Energitalia

Lo scenario

# Comprare casa al prezzo giusto classe energetica la marcia in più

VITO DE CEGLIA

I tassi per i mutui sono ai minimi storici e quindi è il momento adatto per acquistare immobili. Le tipologie con sistemi più scadenti sono in calo. Ma c'è ancora da lavorare sul fronte della consapevolezza



**L**a passione degli italiani per il mattone è innata e nemmeno la pandemia è riuscita a scalfire questa attitudine. Ma se negli ultimi anni il mercato immobiliare ha registrato un balzo in avanti sul fronte degli investimenti, arrivando a registrare nel 2019 la quota di oltre 603 mila transazioni (+4% sul 2018), nel 2020 – oltre allo stop dovuto al Covid-19 – ha subito una lieve flessione. Il momento migliore per comprare, secondo gli esperti, però è proprio questo con i tassi di interesse per i mutui prima casa ai minimi storici.

**MERCATO COMPRAVENDITA**

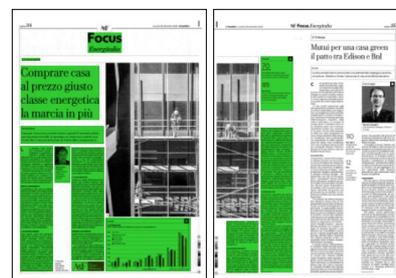
Il problema è che cosa si compra: perché nel 2019 il 70% degli scambi immobiliari in Italia ha interessato

immobili non ancora efficientati, ossia da ristrutturare. Nel nostro Paese il mercato della compravendita – nonostante la buona crescita della domanda di edifici con classi energetiche virtuose – è dominato dalle categorie energetiche meno performanti. E la scarsa qualità energetica rimane una caratteristica marcata del mercato immobiliare italiano, con percentuali di edifici appartenenti alle ultime classi energetiche (D-G) vicine al 85% per monolocali, bilocali e trilocali e intorno al 73% per villette e case unifamiliari.

**IL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Sono questi i dati che emergono dall'analisi dell'Osservatorio immobiliare nazionale settore urbano 2019, svolta da Enea in collaborazione con l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip). Analisi da cui si evince che l'efficientamento energetico degli immobili risulta un tema attuale e

concreto per la maggioranza degli italiani, sia per chi è in cerca di casa sia per chi ne ha una di proprietà. «Il problema, ancora oggi, è che le compravendite non tengono nella giusta considerazione il reale valore dell'immobile. In sostanza, a chi vende spesso non viene riconosciuto lo sforzo economico della ristrutturazione, perché chi acquista continua ad essere più interessato ad altri elementi come posizione, paesaggio o servizi, e non alle presentazioni energetiche di un appartamento. Elemento, quest'ultimo, che si collo-



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

ca in fondo alla top list delle preferenze degli italiani» osserva Alessandro Federici, Dipartimento efficienza energetica di Enea.

**LA CLASSE ENERGETICA**

Tuttavia, l'analisi dell'Osservatorio, giunta alla settima edizione, registra qualche passo in avanti rispetto agli anni precedenti, con una progressiva riduzione degli edifici compravenduti ricadenti nella classe energetica più scadente (la G), che si attesta intorno al 40% per monolocali e bilocali, al 37% per i trilocali, per scendere intorno al 34% delle ville unifamiliari e al 24% per le villette. Specialmente per queste due ultime categorie di abitazioni, il miglioramento del dato rispetto all'anno precedente è notevole. I dati positivi fin qui registrati non devono però far abbassare la guardia sulla necessità di rendere ancora più dinamico il settore dell'efficienza energetica degli edifici, anche in prospettiva rispetto agli obiettivi per il settore assunti dall'Italia per il 2030.

**BARRIERE DI INVESTIMENTO**

Quali barriere caratterizzano, secondo la percezione degli agenti professionisti, il mercato immobiliare rispetto alla preferenza di edifici energeticamente efficienti?

«La capacità di spesa dell'acquirente è percepita come la principale barriera, seguita, quasi a pari merito, da considerazioni di carattere economico come la percezione di un rapporto sfavorevole tra costi e benefici di un edificio energetica-

mente performante – risponde Federici – Il costo in più che la classe A deve avere per l'acquirente è percepito ancora troppo alto rispetto ai veri benefici. Un aspetto, questo, che tocca da vicino anche il sistema creditizio, il quale, al momento di elargire un mutuo, ancora oggi non è in grado di capire i vantaggi di un immobile in funzione del valore energetico».

**LE SOLUZIONI PIÙ RICHIESTE**

Nel complesso, il cambio di passo del settore dell'efficienza energetica non c'è stato nel 2019. Secondo i dati dall'Energy&Strategy Group (E&S Group) della School of management del Politecnico di Milano, lo scorso anno il valore totale degli investimenti riferiti al settore residenziale ha raggiunto quasi 4 miliardi di euro, in linea con l'anno precedente. Gli investimenti sono stati distribuiti tra building devices&solutions (41%), automation technologies (31%) e piattaforme di gestione e controllo (28%, sopra quota 1 miliardo di euro). «Afferiscono alla prima categoria gli impianti e le tecnologie che concernono la generazione, l'efficientamento energetico e la safety&security degli occupanti – spiega Vittorio Chiesa, direttore dell'E&S Group – Le soluzioni di automation technologies comprendono invece la sensoristica connessa agli impianti e finalizzata alla raccolta dati, che vengono acquisiti ed elaborati dalle piattaforme di controllo e gestione e trasmessi tramite le soluzioni di connectivity». Chiesa però sottolinea che «gli investimenti

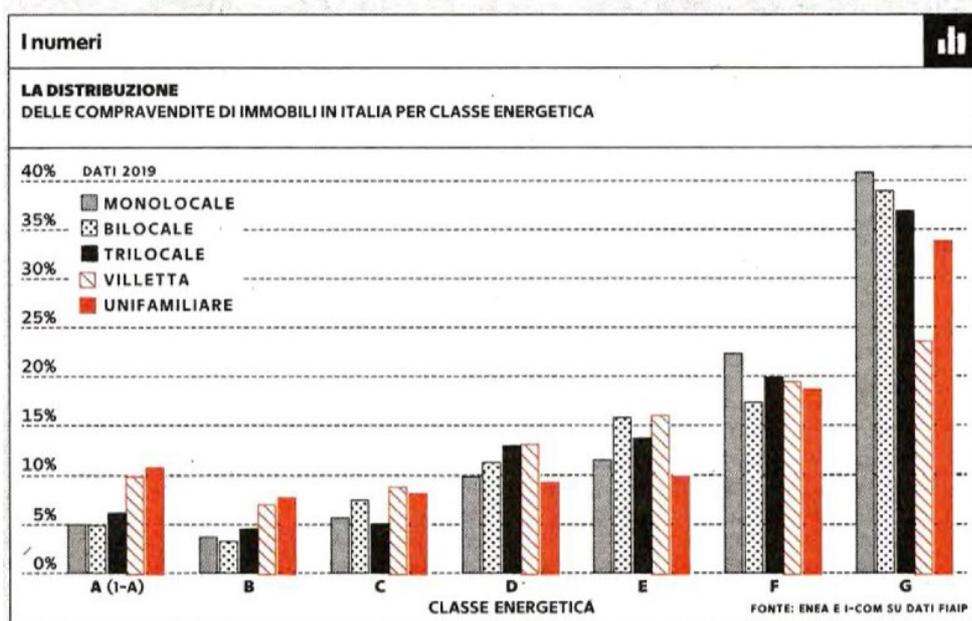
in hardware e software sono stati preponderanti rispetto alla parte impiantistica, confermando la sempre maggior importanza della componente digitale che nel settore residenziale è fortemente legata ai sistemi di building automation».

**IL SUPERBONUS 110%**

L'incentivo, introdotto dal decreto Rilancio, che effetto avrà sul mercato delle ristrutturazioni? «La misura varata potrebbe essere il volano che ci si attendeva per il rinnovamento. Saranno soprattutto i cosiddetti interventi trainanti, ovvero necessari per accedere alla detrazione del 110%, quali l'isolamento termico delle superfici opache (il "cappotto") e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, a beneficiare della maggiore spinta» risponde Chiesa.

Il quale però avverte: «Il superbonus nasconde alcuni svantaggi che potrebbero rendere poco efficace la sua applicazione. I costi associati agli interventi trainanti sono, infatti, ingenti e sottendono il rischio implicito di superamento del cap fisso dalla normativa. Inoltre, il meccanismo dello sconto in fattura sembra sfavorire piccole imprese edili che difficilmente possono farsi carico dell'anticipo del totale della spesa sostenuta dal contribuente. Per sopperire a queste criticità, il decreto Rilancio ha previsto la possibilità di cedere il credito d'imposta maturato ad altri soggetti, inclusi banche ed istituti finanziari, per recuperare in via immediata l'importo anticipato».

REIPRODUZIONE RISERVATA



**Alessandro Federici**  
dipartimento Efficienza energetica di Enea

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Inumeri



70

PER CENTO

Nel 2019 il 70% degli scambi immobiliari in Italia ha interessato immobili non ancora efficientati

85

PER CENTO

Sono monolocali, bilocali e trilocali quelli con classe energetica più scadente e il 73% sono villette e case unifamiliari

**Dossier****Industria ceramica**

# Un piano per ricostruire edifici obsoleti e periferie

**Idee per ripartire.** Secondo le stime del Cresme il 75% delle case ha più di quaranta anni  
Il nodo della sovrapposizione delle molte norme

La valorizzazione dei quartieri marginali è ampiamente condivisa ma mancano i progetti concreti  
Dagli architetti una spinta alla riconversione urbana e all'uso di materiali innovativi ed ecosostenibili

**Il gruppo di architetti G124 sta sviluppando dieci progetti, al Nord e al Sud, per le zone periferiche**

**Nataschia Ronchetti**

**S** secondo le stime del Cresme, il centro di ricerche sul mondo delle costruzioni e dell'edilizia, le agevolazioni fiscali per il rinnovo del patrimonio edilizio avrebbero attivato nel 2019 quasi 29 miliardi di investimenti. Vale a dire - tra bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus e bonus facciate - il valore più alto mai raggiunto dal 1998.

Ora è arrivato il superbonus 110%, del quale si attendono gli effetti. Per i produttori di laterizi è un passo in avanti. Ma ancora insufficiente a dare forma a un grande piano nazionale di demolizione e ricostruzione per ridisegnare i paesaggi urbani, intervenendo sui quartieri periferici delle città, cresciuti tumultuosamente nei

decenni scorsi, a partire dagli anni Sessanta, ma in assenza di normative antisismiche e con tecniche e materiali che non garantiscono efficienza energetica. «Un piano che è l'unico modo per trasformare il nostro patrimonio immobiliare in un patrimonio green, per riqualificare le città senza consumare terreno», dice il vice presidente di Confindustria Ceramica Luigi Di Carlantonio, che all'interno dell'associazione di categoria rappresenta le imprese del settore. «Soprattutto negli anni Settanta si è costruito tanto e male - prosegue Di Carlantonio -. Noi pensiamo a interventi di ristrutturazione di interi quartieri, abbattendo per poi ricostruire con le nuove tecnologie e i nuovi prodotti, per garantire una forte riduzione dei consumi energetici e una maggiore sicurezza di fronte al rischio sismico». Un modo per far ripartire tutta la filiera delle costruzioni, di cui i produttori di laterizi rappresentano un anello costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato di 400 milioni. Ma anche per ripensare complessivamente gli agglomerati urbani, migliorando le periferie pure sotto il profilo estetico.

Il patrimonio edilizio nazionale conta oltre 12 milioni di edifici e tre su quattro hanno più di quarant'anni:

l'85% di questi ultimi è concentrato nelle grandi città. «Al netto dei palazzi con valore storico o architettonico, che vanno ovviamente preservati - spiega Di Carlantonio - si potrebbe quantomeno cominciare con interventi pilota. Anche perché il grosso dei provvedimenti adottati fino ad ora è adeguato per i costruttori ma non per i produttori di laterizi: la realizzazione del nuovo è ferma».

Resistenze, anche a livello politico, in realtà ce ne sono poche. Ma l'operazione è ostacolata dai problemi finanziari (la mancanza di risorse) e dalle caratteristiche sociali ed economiche del contesto italiano: l'83% delle famiglie ha la proprietà della casa in cui vive. Una frammentazione che rende complicato intervenire. In altri Paesi come la Germania, dove è molto più alta la quota di famiglie che abitano in case in affitto, la maggior parte degli edifici fa capo a fondi immobiliari, cosa che si



traduce in margini di manovra decisamente più ampi.

Il tema della valorizzazione delle periferie è però molto sentito anche dai progettisti, come dimostra l'esperienza di G124, il gruppo di lavoro attivato da Renzo Piano. Gruppo in cui operano giovani architetti che vengono pagati con lo stipendio parlamentare di Piano (che è senatore a vita), insieme a ingegneri, sociologi, psicologi. E che ha sviluppato o sta sviluppando dieci progetti tra Nord e Sud del Paese. Tra questi, già completato, c'è per esempio l'intervento nel quartiere Giambellino di Milano, zona popolare dove convivono immigrati, giovani professionisti e studenti. Ma anche, in corso di realizzazione, quello che riguarda l'area di Arcella, alla periferia di Padova, zona che a partire dagli anni del boom economico ha conosciuto una massiccia espansione e che oggi è la realtà più urbanizzata della città veneta ma anche la più esposta a degrado e microcriminalità: la rigenerazione urbana, anche attraverso il coinvolgimento di associazioni di cittadini, sta già cambiando l'immagine del quartiere.

A frenare demolizioni e ricostruzioni contribuisce anche, secondo le imprese, una certa confusione generata dalla stratificazione dei provvedimenti che prevedono agevolazioni (oggi sono cinque), una sovrapposizione in tempi successivi che non sempre consente di avere un quadro normativo chiaro. Per gli industriali, inoltre, gli incentivi, considerati comunque utili, dovrebbero essere strutturati nel tempo, senza doverne attendere le varie proroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I NUMERI

### 8 milioni

#### Gli edifici obsoleti

Il patrimonio edilizio italiano conta 12 milioni di abitazioni. Escluse le case storiche e quelle incluse nel patrimonio artistico e sotto la tutela dei beni culturali, sono circa 8 milioni le abitazioni con più di 40 anni che necessitano di interventi di manutenzione, ristrutturazione o che andrebbero abbattute e ricostruite con nuove tecnologie e materiali.

### 29 miliardi

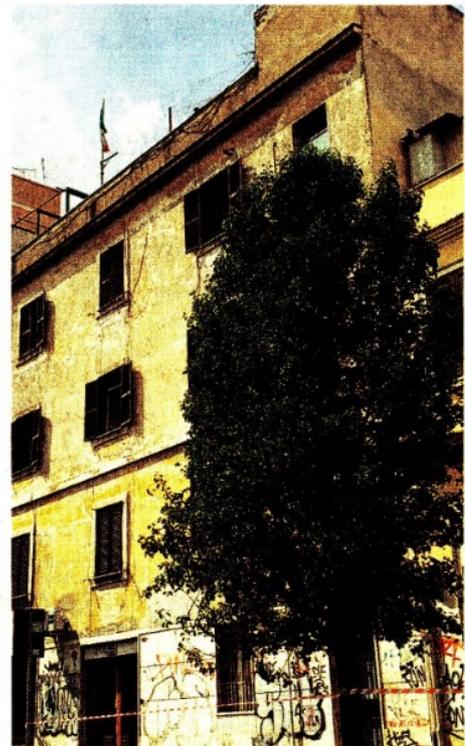
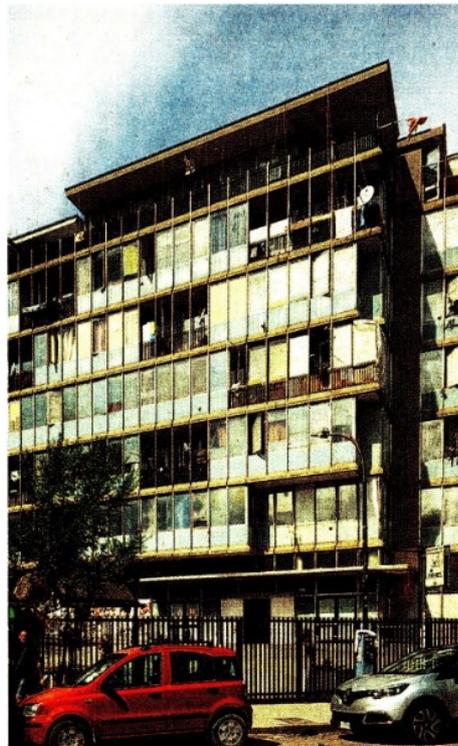
#### Gli investimenti

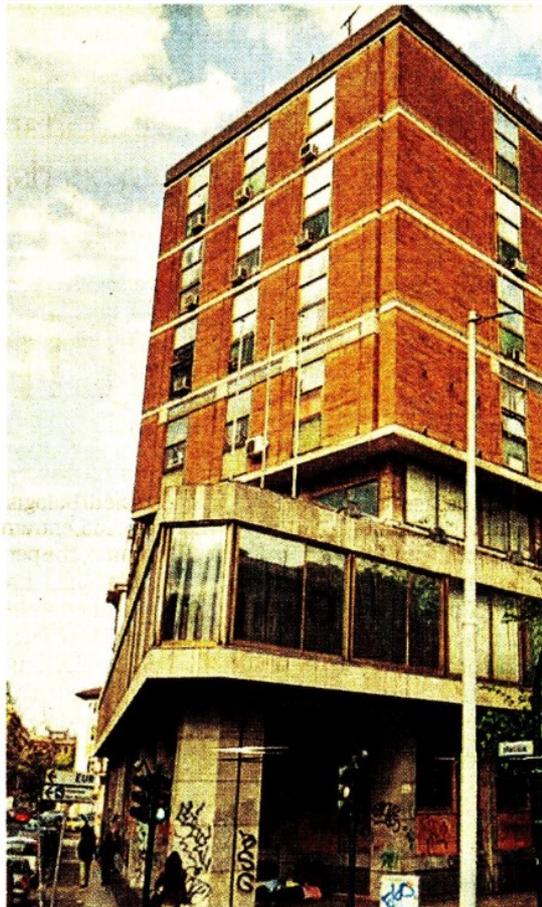
Secondo le stime del Cresme, le misure di incentivo e gli sgravi fiscali previsti a vario titolo per le ristrutturazioni hanno prodotto 29 miliardi di investimenti nel 2019. Secondo il Cresme si tratta del valore più alto raggiunto dal 1998. Le ristrutturazioni riguardano perlopiù abitazioni di proprietà, l'83% del totale.

### 400 milioni

#### I ricavi delle imprese di laterizi

Misure di incentivo per demolizioni e ricostruzioni di quartieri periferici sarebbero un volano per la ripresa economica. Sarebbero coinvolte tutte le imprese della filiera edilizia fino ai produttori di arredi, a valle. I produttori di laterizi rappresentano un anello importante della filiera: è costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato complessivo di 400 milioni.





**Edifici recuperati a Roma.**

In alto, da sinistra, il palazzo occupato in viale delle Province; un edificio sulla Circonvallazione Casilina. In basso, da sinistra, il palazzo di via Voghera e quello di via Statilia. Entrambi gli edifici si trovano dietro la stazione Termini

# Dossier

## Industria ceramica

L'ANALISI

### Un «Fanfani» ma senza aumentare le cubature

**Le caratteristiche tecniche ed estetiche rendono questo materiale adatto a uso interno ed esterno**  
**Lello Naso**

**S**cavare e riempire buche, come suggeriva Keynes nella Teoria generale dell'occupazione, dell'interesse e della moneta nel 1936 come ricetta per stimolare l'economia per uscire dalla grande depressione del 1929 è un'attività che oggi può essere sostituita con qualcosa di decisamente più utile. Le ricette suggerite dagli economisti sono una lunga lista e hanno, tutte, la caratteristica, al contrario delle enormi buche di Keynes, di risultare persino utili al miglioramento delle condizioni di vita di tutti.

Ne elenchiamo alcune, senza farne una classifica di priorità. La rottamazione delle auto, variamente descritta e modulata a seconda delle sfaccettature ma riconducibile, infine, all'attività di sostituire la vecchia automobile con un modello nuovo: ecologico, elettrico, ibrido, ma comunque con una nuova automobile.

La ricostruzione del patrimonio

immobiliare pubblico. Un piano elaborato anch'esso in molte versioni, ma riconducibile infine nella ristrutturazione e, in alcuni casi, nella ricostruzione di scuole, ospedali, caserme, municipi e uffici pubblici di varia natura.

La manutenzione del territorio, cioè di strade (comprese quelle di campagna), corsi d'acqua di vario genere (dai fiumi ai canali di irrigazione), pendii montuosi. Con annesso anche un piano anticatastrofi con adeguamento antisismico degli edifici privati e potenziamento delle barriere frangiflutti per arginare la potenza del mare. Se ne parla periodicamente ogni volta che, sempre più spesso, una catastrofe naturale colpisce l'Italia (frequentemente le esondazioni dei fiumi).

Sono misure di intervento pubblico spesso evocate, ma mai concretamente attuate (tranne la rottamazione delle auto). Spesso sono state introdotte misure di sgravio fiscale, come il bonus del 120 per cento di cui parliamo anche in queste pagine, ma mai è stato elaborato un piano organico di urbanistica ed edilizia pubblica e privata combinate.

Eppure il degrado di molte periferie di città italiane e del patrimonio pubblico che una volta si chiamava "case popolari" e che oggi va sotto il nome di edilizia convenzionata è sotto gli occhi di tutti. Interi quartieri fatiscenti in cui le condizioni di vita degli abitanti delle case sono ai limiti del

degrado e spesso anche oltre. Abbattere e ricostruire con criteri di edilizia sostenibile darebbe una svolta a molte città e, soprattutto, alla vita di molte persone. Basta guardare a come Milano Porta Nuova o Milano Portello o Cascina Merlata, zone di antico degrado, si siano trasformate in aree residenziali con la presenza importante di verde pubblico.

Nella sola Milano molte altre aree sono nelle medesime condizioni: da Lorenteggio-San Cristoforo agli ex Scali ferroviari. Così come molte altre città italiane, grandi ma anche medio piccole hanno quartieri che versano nel medesimo degrado. Lo Stato non deve avere il timore di intervenire, anche direttamente, con piani di recupero che prevedano anche demolizioni e ricostruzioni.

Sembra banale dirlo, ma tutti hanno il diritto di uscire dal degrado e vivere in un'abitazione dignitosa è un passo fondamentale. Tornare a un simil Piano Fanfani - Ina casa del secondo dopoguerra, non per nuove costruzioni ma per ricostruzioni, non è un'eresia per uscire dalla crisi pandemica e rilanciare non solo l'economia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Dossier

# Industria ceramica

### Gli architetti

# Così l'evoluzione tecnologia apre a nuovi usi decorativi

**Gervasi: in Italia prodotti innovativi Iosa Gini: creiamo soluzioni non presenti in natura**

l'evoluzione tecnologica delle lastre in ceramica negli ultimi anni ha ampliato enormemente la resa estetica di questi prodotti e le possibilità di applicazione. Tanto che gli stessi architetti o addetti ai lavori non ne conoscono ancora tutte le potenzialità.

«Noi siamo di Sassuolo e ci siamo quasi andati a sbattere contro – osserva Giuseppe Gervasi, architetto e ceo dello studio Archilinea –, lavoriamo da sempre con le aziende italiane che per prime hanno messo a disposizione prodotti innovativi che offrono grandissimi vantaggi dal punto di vista architettonico, ma che ancora sono poco conosciuti tra gli operatori, soprattutto all'estero».

Lo studio modenese è stato pioniere nell'uso di lastre di grande formato (fino a 1,50x3,50 metri), con le quali ha rivestito ad esempio il primo edificio industriale in classe A d'Italia, la sede Lamborghini a Sant'Agata Bolognese, nel 2013. «Utilizziamo spesso la ceramica per gli involucri esterni, quella che noi chiamiamo la seconda pelle degli edifici, perché l'evoluzione di questo materiale consente di ottenere effetti cromatici ed estetici del tutto assimilabili a quelli che un tempo erano esclusivi di materiali come marmo, graniti o pietre, offrendo però vantaggi come leggerezza, malleabi-

lità, resistenza agli sbalzi termici e grandi prestazioni dal punto di vista energetico», aggiunge l'architetto.

Altri ambiti di applicazioni frequenti sono le pavimentazioni, sia outdoor che indoor: in ceramica sono le aree pedonali della piazza del Museo Ferrari a Maranello, ristrutturato dallo stesso studio Archilinea nel 2014, oppure i pavimenti di molti showroom Ferrari, Lamborghini e Bugatti. «In questi casi, scegliamo la ceramica anche per le sue proprietà igieniche – spiega Gervasi –, una caratteristica che con la pandemia è diventata particolarmente importante e richiesta dai clienti». La ceramica è infatti di per sé un materiale facilmente pulibile e resistente agli agenti chimici necessari alla sanificazione. Inoltre, molti produttori italiani di piastrelle hanno aggiunto trattamenti speciali in grado di abbattere batteri e virus. «Non si tratta di tecnologie nate con il Covid – precisa Gervasi –. Si utilizzavano già in precedenza, soprattutto negli ospedali o nei laboratori di ricerca. Ma oggi l'attenzione al tema della sanificazione interessa anche molti altri ambiti, dagli uffici al mondo del retail».

Compreso il mondo domestico, dove la ceramica si fa strada grazie soprattutto a caratteristiche decorative sempre più interessanti per i progettisti: «Per molti anni noi architetti abbiamo guardato con un po' di diffidenza la riproduzione di altri materiali realizzate con la ceramica – ammette Massimo Iosa Ghini –. Ma oggi le proposte delle aziende italiane hanno raggiunto livelli di straordinaria accuratezza, spesso non distinguibili dai materiali originali. Inoltre, l'evoluzione delle tecnologie ha reso possibile creare effetti che altrimenti non troveremmo in natura, e perciò molto

interessanti». Ad esempio, varietà di legno che non esistono, bruciature o macchiature delle superfici, effetti resina, cemento o metallo inediti e di grande personalità.

Questo ha nobilitato, per così dire, la semplice tecnica della riproduzione, aprendo nuove possibilità decorative e di utilizzo. «Per quanto mi riguarda, io preferisco le soluzioni che evocano un certo materiale, piuttosto che imitarlo e oggi trovo molte possibilità in questo senso», aggiunge Iosa Ghini. Con risultati molto apprezzati non soltanto in Italia, ma anche in Paesi dove tradizionalmente prevale il ricorso ad altri materiali, dal legno alle pietre, come Stati Uniti e Russia. «Abbiamo appena concluso una Torre residenziale di 160 piani a Miami, in cui per le parti comuni abbiamo utilizzato materiale ceramico, che fino a pochi anni fa difficilmente sarebbe entrato in un progetto di pregio come questo», spiega l'architetto.

C'è un altro fattore che i progettisti apprezzano di questo materiale, aggiunge Iosa Ghini: la sua naturalità – essendo composto da elementi materiali come sabbie e argille – e la sua sostenibilità. Non solo perché è un materiale estremamente durevole, ma anche perché, a fine vita, è facilmente smaltibile e in gran parte recuperabile, per fare nuovi prodotti ceramici oppure altri materiali inerti.

—G.I.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**CORTE DEI CONTI**

**Superbonus 110%, serve più tempo per i decreti Mise**

Rallentano sul traguardo della Gazzetta le norme attuative sul superbonus. Servirà più tempo per la pubblicazione dei decreti Mise sui requisiti tecnici. Corte conti ha registrato i decreti con osservazioni che richiederanno ritocchi ai testi. — a pagina 23

# Superbonus, stop ai decreti Mise Osservazioni dalla Corte dei conti

**CASA**

**I provvedimenti di nuovo al ministero: da correggere prima della pubblicazione**

**Sotto esame gli errori formali negli allegati  
Drafting con tempi rapidi**

**Giuseppe Latour**

Stop a sorpresa per l'attuazione delle norme sul superbonus. Servirà più tempo per la pubblicazione dei decreti Mise in materia di asseverazioni e requisiti tecnici.

Se nei giorni scorsi, dopo le indicazioni del Mef, era maturata la convinzione che i due provvedimenti fossero ormai a un passo dalla Gazzetta ufficiale, nelle ultime ore la situazione è cambiata: la Corte dei conti ha formulato delle osservazioni che richiederanno un supplemento di lavorazione al ministero.

Non sarà uno stop lungo, ma servirà qualche giorno in più. Secondo alcune fonti, un paio di settimane. Anche perché, nel frattempo, la sede romana del ministero è stata evacuata causa Covid. Per completare il lavoro di drafting, sarà necessario rientrare fisicamente negli uffici e procedere con le molte limature richieste.

La registrazione da parte della Corte dei conti, rivendicata negli ultimi giorni sia dall'Economia che dallo Sviluppo economico, c'è effettivamente stata ed è datata 22 settembre. Insieme alla registrazione, però, la magistratura contabile ha formulato diverse osservazioni al Mise, sulle quali invece è stato tenuto un riserbo maggiore.

Non si tratta - va precisato - di correzioni di merito, ma di forma. È stato, cioè, chiesto al ministero di chiarire alcuni passaggi troppo intricati, adeguando i testi per renderli più facilmente applicabili. A finire sotto osservazione è stato, soprattutto, il corposo pacchetto di allegati, già oggetto di critiche di diversi esperti per qualche imprecisione.

Bisogna ricordare, a questo proposito, che nelle scorse settimane (si veda Il Sole 24 Ore del 2 settembre) era stato sottolineato come la combinazione tra i decreti e le indicazioni delle Entrate creasse diverse incertezze.

Ad esempio, il decreto sui requisiti tecnici portava dubbi sul fatto che fossero classificabili come trainati la riqualificazione energetica globale di edifici, gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, gli interventi congiunti ecobonus-antisismico e i dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione. Senza dimenticare (si veda Il Sole 24 Ore di ieri) i problemi negli incroci tra tetti di spesa e tetti di detrazione.

Il risultato pratico di queste osservazioni è che i testi non sono mai arrivati alla Gazzetta ufficiale, ma si trovano, invece, nuovamente allo Sviluppo economico, dove è stato avviato un lavoro di drafting e aggiustamento che richiederà ancora qualche giorno.

A quasi due mesi di distanza dalla firma dei due decreti, arrivata a inizio agosto, gli operatori di mercato dovranno, allora, attendere ancora prima di avere a disposizione il quadro definitivo su due pezzi fondamentali del superbonus: le asseverazioni e i requisiti tecnici degli interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

**Dossier****Industria ceramica****Il superbonus per uscire dall'incertezza**

Tra marzo e aprile Confindustria Ceramica segnala una perdita di 350 milioni di produzione. Nonostante il rimbalzo registrato tra maggio e agosto stimata una flessione a doppia cifra a fine anno

**Il sentiment.** Peseranno gli effetti della mancanza di due fiere importanti come il Cersaie di Bologna e il Coverings negli Usa. La spinta dall'incentivo del 110% e da nuovi segmenti di mercato per rispondere alle esigenze di pulizia e sanificazione

**5,3**

**RICAVI DELLA CERAMICA**  
Nel 2019 il settore della ceramica

ha registrato un fatturato di 5,3 miliardi di euro. L'85% del fatturato è all'estero

**Manuzzi: nel medio termine andranno ripensati**

**anche gli spazi collettivi e aperti al pubblico**

**Giovanna Mancini**

**S**e c'è una cosa che le aziende della ceramica hanno imparato da questa pandemia, è a non fare previsioni e prepararsi, con la massima flessibilità, ad adattarsi alle montagne russe di un mercato globale difficilissimo da interpretare. «Se ad aprile ci avessero detto che nel secondo trimestre le vendite sarebbero tornate quasi ai livelli del 2019, avremmo pensato che fossero impazziti – osserva il vicepresidente di Confindustria Ceramica, Filippo Manuzzi –. Eppure fino a metà settembre i nostri rivenditori, a livello globale, hanno lavorato molto bene. Certo, con risultati diversi da Paese a Paese, e inferiori a quelli dell'anno scorso, ma comunque buoni e migliori delle attese».

Probabilmente, ragiona Manuzzi, molti consumatori, il cui potere d'acquisto è stato solo in parte o per nulla intaccato dalla crisi attuale, hanno ridotto la spesa per beni meno durevoli o immateriali, concentrandola invece sulla propria casa. «Ho il timore però che siamo all'interno di una bolla – osserva l'imprenditore, che è anche ceo di Ceramica Sant'Agostino –. La sensazione mia e di molti colleghi è che già nella seconda metà di settembre questo slancio sia rallentato e quindi siamo prudenti sulle previsioni per i prossimi mesi e ancora di più su quelle per il 2021».

I numeri forniti da Confindustria Ceramica registrano una perdita di 350 milioni di euro tra marzo e aprile: una cifra importante per l'industria delle piastrelle in ceramica, eccellenza italiana concentrata per il 90% in Emilia-Romagna, con 150 aziende in tutta Italia, 20mila dipendenti diretti e altrettanti nell'indotto. Nel 2019 il fatturato delle imprese (per l'85% realizza-

to all'estero) ha raggiunto un valore di 5,3 miliardi. Tra maggio e agosto c'è stato un rimbalzo importante, ma per fine anno si prevede comunque una flessione a doppia cifra.

«Le vendite di questi ultimi mesi, a mio avviso, riflettono un aumento della domanda nel settore residenziale, grazie a questa rinnovata attenzione per la casa, mentre nel segmento commerciale si tratta soprattutto di ordini pianificati prima della pandemia – dice ancora Manuzzi –. Per questo parlo di una bolla, che potrebbe non durare». Oltretutto, nel 2021 si sentiranno gli effetti della mancanza, quest'anno, di due fiere importanti, il Cersaie di Bologna e il Coverings negli Stati Uniti, entrambe slittate al prossimo anno, che per le aziende della ceramica hanno un peso importante.

Un'ulteriore incognita arriva per le imprese dalla recente decisione della Commissione europea, che ha rivisto le regole sulle emissioni di CO<sub>2</sub>, stabilendo che dal 1° gennaio prossimo i settori industriali ad alta intensità energetica (tra cui la ceramica) non potranno più ricevere gli aiuti a compensazione degli extra-costi sostenuti dalle aziende per ridurre le emissioni. Una decisione che penalizza un comparto già in difficoltà e per questo deciso a dare battaglia a Bruxelles.

Tuttavia, la spinta per la ripresa potrebbe arrivare da due fattori decisivi, uno legato a misure di politica industriale, che agisce sul mercato italiano, l'altro alle tendenze del mercato, su scala internazionale. Da un lato il superbonus al 110% per l'edilizia introdotto dal governo, in vigore dallo scorso luglio e per tutto il 2021. Dall'altro le nuove esigenze degli utenti, privati cittadini, imprese o istituzioni, emerse proprio in risposta al contagio da Covid-19, in primis quella di pulizia

e sanificazione frequente delle superficie. Una domanda di sicurezza sanitaria a cui il materiale ceramico sembra poter rispondere meglio di altri.

«Secondo le nostre stime, se l'incentivo fiscale del 110% venisse utilizzato per tutti gli edifici che in Italia ne hanno diritto, si genererebbero investimenti per 1.000 miliardi di euro – dice il direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini –. Ovviamente questo è un dato teorico, irrealizzabile, che dà però un'idea del potenziale in campo. Il tema sarà vedere quanto di questo mercato potenziale farà ricorso agli al superbonus. La nostra sensazione è che l'uso sarà maggiore per le abitazioni mono e bifamiliari, ovvero le villette, che in Italia sono un segmento importante. Inoltre, riteniamo che l'incentivo avrà un forte impatto la Nord e al Centro del Paese, un po' meno sul Sud». Per dare un'idea della portata di misure di questo tipo, Bellicini cita i diversi bonus sull'edilizia in vigore dal 2013, che nel 2019 hanno movimentato investimenti per 29 miliardi di euro, con una media annua dalla loro introduzione (escluso il 2015) di 28 miliardi. Le imprese della ceramica potrebbero trarne grande beneficio, considerando le caratteristiche di isolamento termico di questo materiale, sempre più spesso utilizzato per costruire gli involucri degli edifici, con ottimi risultati di efficienza energetica.



Dir. Resp.: Fabio Tamburini

Tiratura: 94605 - Diffusione: 146178 - Lettori: 745000: da enti certificatori o autocertificati

A favore dei prodotti in ceramica giocano anche le misure di prevenzione sanitaria che uffici, negozi, ristoranti, alberghi e in generale gli spazi collettivi stanno adottando: «Il nostro materiale ha grandi potenzialità su questo fronte – conferma Filippo Manuzzi – e non tanto in Italia, dove il ricorso a questo materiale è già diffuso, quanto su quei mercati in cui ancora la quota di *soft surfaces* è ancora molto elevata, come Stati Uniti, Regno Unito, Germania o Francia». Le prospettive, in questo senso, sono

positive: l'incognita riguarda semmai la disponibilità di risorse in circolazione per attivare questi investimenti. «Purtroppo molte delle realtà interessate, penso soprattutto al settore del commercio, dell'hospitality e dei trasporti, sono in crisi – osserva Manuzzi –. Sul medio termine vedo maggiori possibilità in ambito residenziale privato. Ma certamente, sul lungo periodo, gli spazi collettivi dovranno essere ripensati e la ceramica è un ottimo strumento per rispondere alle nuove esigenze».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



**Potenzialità.** Due esempi «d'autore» delle possibili applicazioni delle più innovative lastre in ceramica: a sinistra, l'Autodromo di Modena, realizzato dallo studio Archilinea nel 2013. In alto la Sky gym and Spa e Relax Room del Brickell Flatiron, il più alto edificio residenziale di Miami, in cui lo studio di architettura Massimo Iosa Ghini Associati ha utilizzato rivestimenti in ceramica made in Italy per molti spazi comuni

# Eco e sismabonus al 110% per lavori sullo stesso edificio

**Mix di incentivi.** Detrazione per interventi antisismici e di riqualificazione eseguiti in contemporanea, distinguendo le spese e facendo attenzione alle opere «trainate»

Pagina a cura di  
**Alessandro Borgoglio**

Il superbonus del 110% introdotto dal decreto Rilancio ha due anime: una energetica e una antisismica, che unite possono consentire di avere un'abitazione pressoché nuova a costo zero o comunque molto contenuto. Ma per i condomini esiste una possibilità in più di combinare ecobonus e sismabonus, al di fuori del 110 per cento.

## Il superbonus energetico

Per quel che riguarda il superbonus, i lavori "trainanti" di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, del Dl 34/2020 sono due:

- l'isolamento termico delle strutture opache orizzontali, verticali e inclinate - come il cappotto termico - che deve interessare almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio;
- la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, nel cui ambito rientra anche la sola sostituzione della caldaia con una a condensazione di classe A o a pompa di calore (e svariate altre soluzioni). I limiti di spesa sono molteplici e dipendono dalla tipologia di immobile (unifamiliare, condominiale, eccetera).

Insieme a tali interventi possono essere realizzati anche i lavori "trainati" al 110%: ovvero quelli del "vecchio" ecobonus al 50-65%, ma anche l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, e di colonnine di ricarica di ve-

icoli elettrici (circolare 24/E/2020, paragrafo 2.2).

## Il superbonus antisismico

Oltre a quelli energetici, esistono gli interventi "trainanti" antisismici, che danno diritto al 110% anche per fotovoltaico e accumulatori, se installati congiuntamente (articolo 119, commi 4, 5 e 6, del Dl 34/2020).

I lavori antisismici ammessi al 110% sono quelli del sismabonus ex articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013: quindi, anche quelli che riguardano opere statiche, cioè che non comportano alcun miglioramento della classe di rischio sismico.

Gli interventi possono essere delle tipologie più diverse: per gli edifici in cemento armato, ad esempio, si può andare dalla creazione di nuovi giunti o adeguamento di quelli esistenti, all'inserimento di pareti controventanti in cemento armato o in acciaio, sino all'incamiciatura degli elementi strutturali, alle fasciature in materiale polimerico fibrorinforzato, e al cerchiaggio attivo dei manufatti. Il limite di spesa per questi interventi è di 96mila euro (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari in caso di lavori su parti comuni condominiali).

## L'eco-sismabonus combinato

Nonostante l'arrivo del superbonus, nei condomini resta comunque valida una diversa possibilità di combinare interventi di risparmio energetico e messa in sicurezza an-

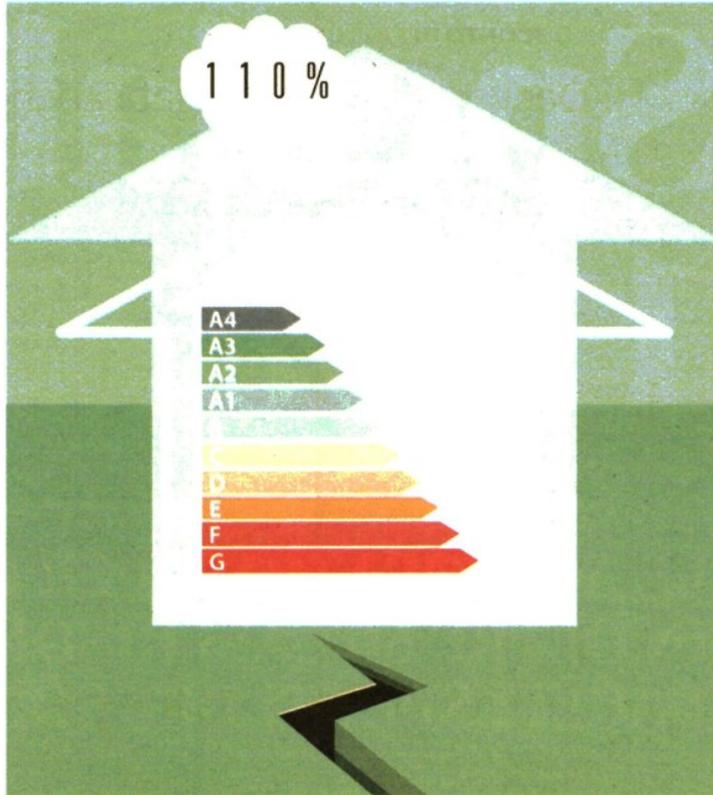
tisismica. Si tratta del cosiddetto "eco-sismabonus" stabilito dall'articolo 14, comma 2-quater.1, del Dl 63/2013, per le spese relative ai lavori su parti comuni di edifici condominiali nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica. Il bonus è previsto fino al termine del 2021 ed è costituito da una detrazione dell'80 oppure 85%, a seconda che gli interventi determinino il passaggio a una o due classi di rischio sismico inferiore. Detrazione che va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e vale su una spesa massima di 136mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Quest'agevolazione - tecnicamente - si inserisce nell'ambito del "vecchio" ecobonus (articolo 14 del Dl 63/2013) e, quindi, costituisce intervento "trainato" ai fini del 110% ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, attivabile in presenza di interventi energetici "trainanti" di cui al precedente comma 1.

Nella pratica, però, saranno preferibili i lavori realizzati direttamente con il 110%; a meno che i condomini vogliano cedere il credito o ottenere lo sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020, senza passare da asseverazioni, anche di congruità, e visti di conformità (con un limite massimo di due Sal, stati di avanzamento lavori) previsti solo per il superbonus del 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**REQUISITI E DOCUMENTI**

# Analisi, asseverazioni e visti: serve l'ok dei tecnici

Il superbonus del 110% richiede, come primo passo per l'avvio dei lavori agevolabili, uno studio di fattibilità. I tecnici devono valutare quali interventi è meglio realizzare per soddisfare i requisiti contenuti non solo nel decreto Rilancio 34/20, ma anche nei provvedimenti regolamentari del Mise. E sempre tenendo conto che il fine ultimo, per quanto concerne gli interventi di efficientamento energetico, è quello di raggiungere un doppio salto di classe energetica.

Infatti, si ha diritto a fruire del 110% (articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020) solo se gli interventi migliorano complessivamente di almeno due classi la prestazione energetica dell'edificio. Diversamente, se tale risultato non viene conseguito, non solo non si può beneficiare del superbonus, ma viene escluso dall'agevolazione anche lo studio di fattibilità: senza interventi agevolati, insomma, non ci sono spese – anche solo professionali – detraibili (circolare 24/E/2020, paragrafo 5).

**Le asseverazioni**

Se lo studio di fattibilità viene approvato e i lavori vengono eseguiti, si passa alle asseverazioni. L'articolo 119, comma 13, del Dl 34/2020 stabilisce infatti che – ai fini della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura di cui al successivo articolo 121 – i tecnici abilitati asseverano il rispetto delle caratteristiche per gli interventi di efficienza energetica (di cui ai commi da 1 a 3 dell'articolo 119), previste dal "decreto Requisiti", emesso dal ministero dello Sviluppo economico in base al comma 3-ter dell'articolo 14 del Dl 63/2013, e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene trasmessa, esclusivamente

per via telematica, all'Enea. Inoltre, per gli interventi antisismici, l'efficacia delle opere al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza.

I professionisti incaricati attestano anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione ai lavori agevolati.

**Il visto di conformità**

L'ultimo passo è l'eventuale visto di conformità. Infatti, l'articolo 119, comma 11, del Dl Rilancio impone al contribuente, qualora opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito al posto della detrazione del 110%, di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Inoltre, in base al successivo comma 13, lettera b), dello stesso decreto, il soggetto che rilascia il visto di conformità deve verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Come ribadito dalle Entrate con la circolare 24/E/2020, il visto di conformità è richiesto soltanto in caso di opzione, da parte del contribuente, per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile a terzi, oppure per lo sconto in fattura. Pertanto, se il contribuente sceglie di mantenere la detrazione del 110% e di utilizzarla in dichiarazione dei redditi, secondo il piano di rateazione in cinque quote annuali di pari importo (previsto dal comma 1 dell'articolo 119), allora il visto di conformità non è necessario.

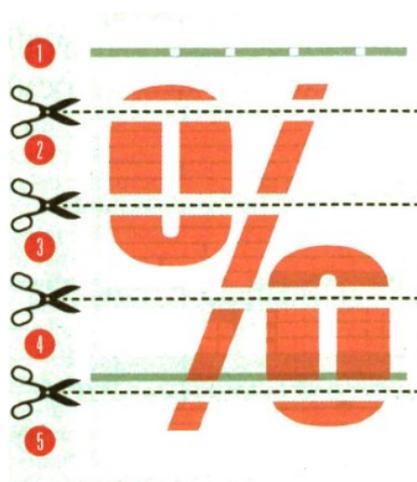
© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



## I punti chiave

Detrazione  
«classica»,  
sconto  
in fattura  
o cessione  
del credito:  
ecco come  
sfruttare  
il nuovo  
beneficio



### LA DETRAZIONE

## Sgravio in dichiarazione se c'è capienza fiscale

#### In cinque rate annue

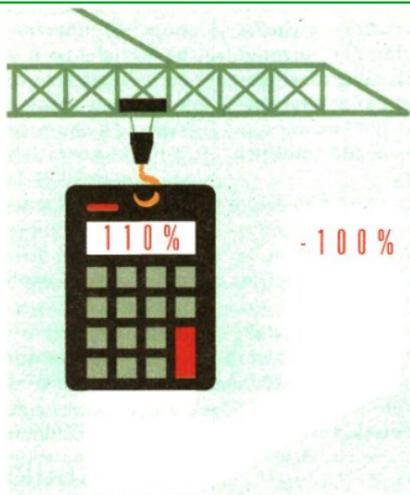
- Il superbonus prevede una detrazione del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, che si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data in cui gli stessi interventi vengono eseguiti.
- Il valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'Iva, si può quindi detrarre al 110% nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo (relativa al periodo d'imposta in cui sono state pagate le spese). Il beneficiario deve perciò avere una capienza Irpef sufficiente ad accogliere l'importo annuo di detrazione per

tutto il periodo di rateazione dell'agevolazione (che, in caso contrario, viene persa).

- Presupponendo tale capienza fiscale, la detrazione è il criterio che consente di sfruttare a pieno l'intero ammontare dell'agevolazione, senza riduzioni.
- La detrazione spetta anche alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, se le spese sostenute riguardano interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:
  - da quelli strumentali alle attività;
  - dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
  - dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



**LO SCONTO IN FATTURA**



**Decurtazione immediata anche parziale**

**Taglio applicato dai fornitori**

- Chi vuole beneficiare dell'agevolazione in tempi brevi (anzi, immediatamente) - e/o non ha risorse economiche per pagare tutti i lavori - può optare per lo sconto in fattura.
- In questo modo, il contribuente cede al fornitore l'ammontare della detrazione (che l'impresa a sua volta fruirà sotto forma di credito d'imposta), a fronte di uno sconto in fattura di pari importo.
- Il fornitore avrà la facoltà di una successiva cessione del credito a terzi (inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari).
- Lo sconto può arrivare fino al 100% dell'importo da corrispondere: quindi, nel caso del superbonus, non coincide con la

- percentuale della detrazione fruibile (110%).
- Diversamente dall'opzione della cessione (si veda il box seguente), non è possibile alcun tipo di "contrattazione" tra cedente e cessionario in termini di rapporto tra lo sconto applicato e misura del credito ceduto.
- L'opzione per avere lo sconto - che, essendo inserita in fattura, non ammette ripensamenti - non deve per forza riguardare la totalità del bonus maturato dal contribuente, ma può essere anche parziale. In questo caso, la parte di incentivo non utilizzata per abbattere l'ammontare della spesa dovuto al fornitore può essere detratta in dichiarazione dal contribuente oppure ceduta a terzi.

**LA CESSIONE**

**Credito trasferibile a terzi (incluse le banche)**

**Possibilità di ulteriori «passaggi»**

- La "trasformazione" dell'agevolazione in credito d'imposta ne permette la cessione a qualsiasi soggetto, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. L'ammontare può essere oggetto di contrattazione: le banche, per esempio, secondo i fogli informativi acquistano il credito pagandolo il 102-103 per cento.
- Per scegliere il destinatario del credito il contribuente ha più tempo: le Entrate hanno stabilito che la comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione va inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.
- I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni oppure

- possono utilizzarlo in compensazione, senza dover rispettare il limite generale di compensabilità né quello per i crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. Ad ogni modo, il credito ceduto può essere fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (nel caso del superbonus, quindi, cinque).
- La possibilità di avere lo sconto del fornitore o di cedere a terzi la detrazione è concessa anche a chi possiede redditi soggetti a tassazione separata o a imposta sostitutiva (come i forfettari) e a chi ha un'Irpef inferiore al bonus.
- Sono ammessi al superbonus (nella forma della cessione o dello sconto) anche i residenti all'estero - iscritti all'Aire - che posseggono in Italia l'immobile su cui vengono eseguiti i lavori.



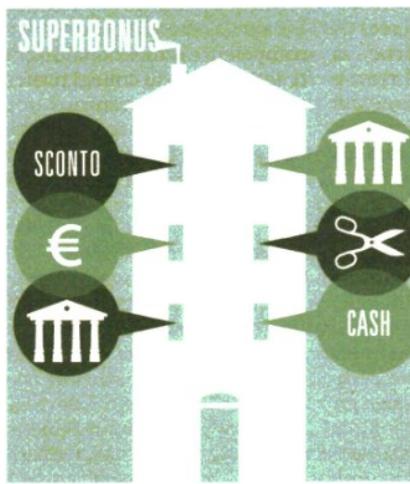
**IL MIX DI OPZIONI**

**In condominio la scelta è sempre personale**

**Ok alla cessione differita**

- Quando si eseguono interventi agevolati negli edifici condominiali, ciascun condomino può decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le altre opzioni previste (sconto in fattura o cessione del credito), indipendentemente dalle scelte altrui.
- Per interventi sulle parti comuni degli edifici, infatti, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.
- Le opzioni, inoltre, possono intrecciarsi. Sempre in riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021, quindi, la scelta di cedere il credito

- a terzi (banche incluse) può essere esercitata anche in futuro, sulla base delle rate di detrazione non ancora fruito.
- Significa, ad esempio, che chi sostiene la spesa nel 2020 potrebbe decidere di fruire delle prime due rate di detrazione, indicandole nella dichiarazioni dei redditi, e in seguito cedere il credito corrispondente alle rate residue.
- Oppure - come già detto (visto che, così come la cessione del credito, anche lo sconto in fattura può essere "parziale") - il contribuente potrà fruire in parte del "taglio" sulla fattura, detrarre un'altra parte in dichiarazione e cedere a terzi una quota del credito spettante.



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENEZIA

# SPECIALE 110% Agevolazioni sulla casa

A cura di  
**Alfredo Calvano**  
e **Attilio Calvano**



tanto di essa.  
A cura di  
**Alessandro Borgoglio**

## [2015] Non vale la conformità «vistata» dall'ingegnere

Relativamente al bonus del 110 per cento, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta può essere rilasciato da un ingegnere libero professionista, così come era possibile per il 65 per cento, previa registrazione sul sito Enea?

**L.V. - BOLOGNA**

È opportuno premettere che la fruizione diretta in dichiarazione, da parte del contribuente, della detrazione relativa al superbonus del 110%, non presuppone il rilascio del visto di conformità, il quale, invece, è necessario nell'ipotesi di opzione per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per la richiesta dello sconto in fattura. In queste due ultime circostanze, il visto di conformità attiene ai dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, e può essere rilasciato, in base all'articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, dai soggetti indicati all'articolo 35 del Dlgs 241/1997, ossia da coloro che sono incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf. Non è contemplata in questo contesto l'intervento di altre figure professionali.

## [2016] L'incapiente può avvalersi dello sconto o della cessione

Sono un lavoratore dipendente con Irpef annuo di 3.500 euro e vorrei effettuare lavori rientranti nell'ecobonus il cui preventivo è di 80mila euro. Vorrei sapere se la cessione del credito corrisponde al totale delle fatture dei lavori agevolabili al 110% oppure all'importo dell'Irpef annuo. Nel mio caso, cedo il credito risultante dalle fatture, indipendentemente dalla mia capienza Irpef, oppure cedo solo i 3.500 euro dovuti a titolo di Irpef?

**N.B. - CREMONA**

In base alla circolare 24/E/2020, il committente, persona fisica, pur incapiente, può fruire dell'agevolazione sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore o di cessione del credito, nell'ammontare corrispondente alla detrazione ("virtuale") spettante relativa al totale della spesa sostenuta, oppure a una parte sol-

## [2017] Il cambio d'uso deve risultare dall'atto amministrativo

La circolare 24/E/2020 ha precisato che gli interventi agevolati dal superbonus devono essere realizzati su edifici residenziali.

È corretto ritenere che tale condizione sia soddisfatta anche nel caso di interventi di ristrutturazione (per esempio, antisismici) con cambio d'uso dell'unità immobiliare da non abitativa in abitativa? Oppure la destinazione abitativa dell'immobile deve sussistere fin dall'origine?

**M.A. - UDINE**

La interpretazione del lettore risulta corretta, sia in base alla circolare 24/E/2020, paragrafo 2 (che richiede la destinazione residenziale per fruire del superbonus al 110 per cento) sia in base alla prassi pregressa in materia di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per i quali è comunque richiesta la destinazione residenziale, come nel caso del superbonus del 110 per cento.

L'agenzia delle Entrate, infatti, con la risoluzione 14/E/2005, ha chiarito che spetta la detrazione (ora del 50 per cento) su un ammontare massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 16 del Dl 63/2013) anche per i lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale strumentale (un fienile), che a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio acquisisce la destinazione d'uso abitativo, a condizione che nel provvedimento amministrativo che consente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.

Le medesime conclusioni sono applicabili al superbonus del 110 per cento: pertanto, si potrà fruire di tale detrazione a condizione che nel provvedimento amministrativo che consente i lavori risulti il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo.

## [2018] Senza opere, niente bonus



## per le spese di perizia

Sono un architetto che per conto di alcuni clienti sta effettuando l'analisi costi/benefici per fruire del superbonus del 110 per cento. Nel caso in cui un cliente decida di non eseguire alcun intervento, posso emettere la fattura per le prestazioni effettuate applicando lo sconto sul corrispettivo dovuto e successivamente recuperare l'importo sotto forma di credito d'imposta? Serve il visto di conformità? Quali attestati e asseverazioni vanno eventualmente allegati, visto che non vengono eseguite opere?

D.T. - TREVISO

Come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/2020, al paragrafo 5, «la detrazione... spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione)».

Quindi, tenendo conto dell'inciso dell'Agenzia, che vincola la detrazione all'effettiva realizzazione degli interventi, le spese relative alla prestazione professionale consistente nell'analisi costi/benefici dell'operazione, nel caso in cui gli interventi agevolabili non siano poi effettuati, non possono essere ammesse alla detrazione del 110% ex articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, con conseguente inapplicabilità della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui al successivo articolo 121 (il che rende superflui ogni visto e asseverazione).

[2019]

## Coppie di fatto: detrae pure il convivente non proprietario

Vivo in un immobile di proprietà della mia compagna. Vorrei sapere se posso accedere al superbonus del 110% per il capotto termico. Tengo a precisare che non ho stabilito una unione civile. Posso dunque, come convivente more uxorio, beneficiare del superbonus così come consentito per le ristrutturazioni edilizie?

M.T. - UDINE

La risposta è positiva, in quanto la circolare 24/E/2020 dell'agenzia delle Entrate ha chiarito, al paragrafo 1.2., che «sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Tuir (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione,

pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato)».

[2020]

## La formula «rent to buy» non è esclusa dal 110%

Sto valutando di cedere un immobile di mia proprietà con la formula del «rent to buy». Questo immobile è una casa che necessita di interventi di ristrutturazione (antisismico) e adeguamento energetico piuttosto importanti. Vorrei sapere se l'acquirente/utilizzatore può fruire dell'agevolazione del 110 per cento.

V.M. - VICENZA

Come chiarito dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.1, ai fini della detrazione del 110% i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente all'avvio citato. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, oppure da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i soggetti beneficiari devono, in alternativa: – possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); – detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Con il contratto di «rent to buy» di cui al Dl 133/2014 (decreto «Sblocca Italia»), convertito in legge 164/2014, il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale paga il canone e, dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto, può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Pertanto, anche con il «rent to buy», il conduttore/futuro acquirente detiene l'immobile in base a un valido titolo (il contratto stesso) e, quindi, per quanto indicato nel documento di prassi, si ritiene (anche se occorrerà una conferma ufficiale da parte delle Entrate) che, se tale contratto viene regolarmente registrato, il conduttore/futuro acquirente ha diritto a fruire del superbonus del 110% per gli interventi agevolabili che siano eseguiti a partire dalla detenzione materiale dell'immobile, e previo consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

[2021]

## Si scontano gli oneri di urbanizzazione correlati

Sto valutando la possibilità di eseguire interventi di efficientamento della mia abitazione. Gli interventi sarebbero attuati in parte tramite demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, comportando anche il pagamento di oneri di urbanizzazione al

**Comune. Tali oneri, oltre alle spese tecniche e agli oneri diretti per l'esecuzione dei lavori, rientrano fra le spese detraibili con il bonus del 110% introdotto dal Dl 34/2020, o restano a carico del privato?**

**F.P. - AREZZO**

La circolare 24/E/2020, al paragrafo 5, ha chiarito che, «per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori)».

Anche se non sono espressamente indicati nella circolare, si ritiene che anche gli oneri di urbanizzazione corrisposti al Comune rientrino fra le spese detraibili al 110 per cento, sempreché essi siano strettamente correlati agli interventi agevolati ed eseguiti avvalendosi del superbonus.

**[2022]**

## Per il beneficio serve l'Ape pre e post intervento

**Nel 2019 ho iniziato dei lavori di demolizione con ricostruzione di un'abitazione. A oggi non sono ancora stati effettuati i lavori di installazione delle pompe di calore e degli altri impianti per l'efficientamento energetico, mentre quelli relativi al cappotto sono stati eseguiti parzialmente. Questi interventi (trainanti) eseguiti dopo il 1° luglio 2020, ma all'interno di un cantiere avviato precedentemente, possono rientrare nel bonus del 110 per cento? In caso positivo, l'agevolazione si estende anche ai serramenti, ancora da installare, per i quali ho versato un acconto lo scorso anno?**

**G.S. - PORDENONE**

PreMESSO che, ai fini del superbonus al 110%, sono agevolabili soltanto le spese sostenute dal 1° luglio 2020, nel caso del lettore il problema è costituito dal fatto che, in base all'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (rispettivamente trainanti e trainati) devono rispettare i requisiti minimi previsti dal decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico) e, nel loro complesso, devono assicurare – anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, di cui ai commi 5 e 6 – il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità

immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, oppure, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta «da dimostrare mediante l'Ape prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

Pertanto, se il lettore ha la disponibilità di un Ape (attestato di prestazione energetica) «rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata», e realizzato prima dell'inizio degli interventi descritti nel quesito (e quindi prima della demolizione), potrà fruire della detrazione del 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 (non importa quando è stato avviato il cantiere) relativamente all'installazione delle pompe di calore e al cappotto termico (interventi trainanti), sussistendo tutti i presupposti di cui al decreto Mise 6 agosto 2020. Se invece tale Ape ante interventi non esiste, il lettore non potrà fruire del superbonus del 110 per cento.

La sostituzione dei serramenti, come intervento trainato ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, potrà essere agevolata per le spese sostenute dal 1° luglio 2020, se eseguita contestualmente a quelli trainanti sopra indicati.

**[2023]**

## Quando l'unica villetta è abitata da due nuclei diversi

**Siamo due fratelli comproprietari di una villetta indivisa unifamiliare (unica particella e unico accesso) da ristrutturare (con cappotto termico, infissi eccetera). Possiamo entrambi fruire del bonus al 110% anche se non siamo un unico nucleo familiare e utilizziamo la villetta indivisa di comune accordo?**

**P.D. - TERAMO**

In base all'articolo 1, comma 1, lettera i, del decreto Requisiti del Mise del 6 agosto 2020, «per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva». La situazione del lettore – villetta familiare indipendente, singolarmente accatastata, ma con più famiglie che vi dimorano – è abbastanza ricorrente, ma nella circolare 24/E/2020 non è stata considerata, e così diviene difficile individuare per essa una delle casistiche immobiliari previste dall'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) ai fini degli interventi agevolabili al 110 per cento.

In assenza di indicazioni ufficiali di prassi, si ritiene che non vi sia altra possibilità se non considerare anche la villetta familiare indipendente, singolarmente accatastata, ma con più famiglie che vi dimorano, come "edificio unifamiliare", attribuendo maggior rilievo al profilo catastale dell'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva e funzionalmente indipenden-

te rispetto al profilo della destinazione abitativa del nucleo familiare. Pertanto, in tal caso, l'immobile rileva come "edificio unifamiliare" ai fini del calcolo dei limiti di spesa, della redazione degli Ape e della considerazione della superficie superiore al 25% per l'eventuale cappotto (si veda l'articolo 119, commi da 1 a 3, del Dl 34/2020).

**[2024]**

## Se la vendita è finalizzata a costituire il condominio

Sono proprietario di due appartamenti con accesso da un cortile di proprietà comune alle due unità immobiliari, e possiedo una segnalazione certificata di inizio attività antecedente alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio (Dl 34/2020). Se, con atto notarile, cedo la proprietà di uno degli immobili a mio padre, realizzando quindi la costituzione di un condominio, i lavori di realizzazione del cappotto termico danno diritto alla detrazione del 110% delle spese sostenute dai due proprietari? L'agenzia delle Entrate potrebbe disconoscere l'agevolazione del 110% contestando il fatto che la vendita immobiliare è stata fatta al solo fine di ottenere il maggior vantaggio fiscale del superbonus?

**L.G. - TRENTO**

potizzando che si tratti di due appartamenti funzionalmente dipendenti posti in un unico edificio, qualora il lettore, proprietario unico, cedesse un appartamento al padre, determinerebbe l'automatica sussistenza del condominio, con conseguente possibilità di realizzare tutti gli interventi trainanti e trainati al 110% previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

**[2025]**

## Con il comodato non si ottiene la soluzione

In base alla circolare 24/E/2020, il bonus al 110% non si applica agli interventi eseguiti sulle parti comuni a due o più unità immobiliari accatastate distintamente di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Vorrei un chiarimento sul termine "posseduto". Se l'unico proprietario di due unità immobiliari con parti comuni ne concede una in comodato, il proprietario perde il titolo di possesso sull'intero immobile e potrà quindi accedere al superbonus sulle parti condominiali?

**N.C. - VENEZIA**

a risposta è negativa. Il soggetto in questione perderebbe il possesso, ma non la proprietà, che rimane unica per le unità immobiliari che costituiscono l'edificio. Pertanto, in questo caso, non esiste il "condominio" che può intervenire sulle parti comuni in base all'articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020, mentre le persone fisiche possono intervenire solo sulle singole unità immobiliari, come previsto dalla successiva lettera b.

**[2026]**

## Doppia alternativa se la detrazione è preclusa

Un contribuente esodato, pertanto con reddito a

**tassazione separata, può optare per la cessione del credito in relazione a interventi previsti dall'ecobonus del 110 per cento?**

**R.W. - TRENTO**

a risposta è affermativa. In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, i soggetti che sostengono, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spese per gli interventi agevolati al 110% possono optare alternativamente, anziché per l'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura);

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, l'agenzia delle Entrate ha confermato che il superbonus, essendo una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata (come nel caso del lettore) o a imposta sostitutiva (come nel caso di coloro che aderiscono al regime forfettario ex articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 190/2014, di Stabilità per il 2015), oppure dai soggetti che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei contribuenti che rientrano nella no tax area). Questi soggetti, secondo l'agenzia delle Entrate, possono però optare, in base all'articolo 121 del Dl 34/2020, per lo sconto in fattura da parte del fornitore che ha effettuato gli interventi o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, anche comprese.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato a incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121 (tra cui quelli del 110 per cento), prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione.

In conclusione, il beneficiario della detrazione, anche se totalmente o parzialmente incapiente ai fini Irpef, può cedere integralmente il credito d'imposta corrispondente alla detrazione (pari al 110% della fattura, se tutta la spesa fatturata è agevolabile ex articolo 119 del Dl 34/2020), senza che costituisca un limite l'integrale tassazione separata del reddito percepito.

Si precisa, infine, che analogo discorso vale per lo sconto in fattura, non essendo in questo caso preclusiva o limitativa la situazione di eventuale incapacienza Irpef totale o parziale del beneficiario della detrazione (lo sconto, però, è di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso fatturato, pari al 100, e non al 110 per cento).

**[2027]**

## Non agevolate le parti comuni di un solo soggetto

Sono proprietario unico di un edificio costituito da sei unità immobiliari distintamente accatastate e, come persona fisica, posso beneficiare delle detrazioni di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020

**(decreto Rilancio) per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Per quanto invece riguarda le parti comuni dell'edificio, mi trovo in difficoltà in quanto nella circolare 24/E/2020 leggo che «il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un unico proprietario» mentre gli interpelli 137 e 139 del 2020, richiamando la circolare 13/E/2019, confermavano che, «qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni».**

**A.S. - FIRENZE**

**L'**interpretazione dell'agenzia delle Entrate sul 110% è coerente con il dato normativo.

Come rilevato dal lettore, la circolare 13/E/2019, rifacendosi a precedenti documenti di prassi, ha ribadito che, qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, questo soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni, posto che la locuzione «parti comuni di edificio residenziale» (rinvenibile nell'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, relativo alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio) dev'essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (circolare 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 2.6).

Tuttavia, tali conclusioni non valgono in relazione al nuovo bonus del 110 per cento, perché la normativa primaria stabilisce dei requisiti soggettivi non previsti per alcun'altra precedente detrazione.

L'articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020 ammette al 110% gli interventi (sulle parti comuni) effettuati «dai condomini», richiedendo quindi la sussistenza del condominio sul piano giuridico, ovvero di un «edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà» (Cassazione, sezioni unite, 2046/2006), cosa che non si verifica per l'edificio con più unità immobiliari interamente di proprietà di una sola persona fisica.

La successiva lettera b ammette al 110% gli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» c, quindi, con esclusione delle parti comuni dell'edificio.

In conclusione, queste condizioni soggettive, previste dal comma 9, precludono all'unico proprietario (persona fisica) di un intero edificio con più unità immobiliari di accedere al 110% per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio stesso, di cui alle lettere a e b del comma 1 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato).

Tali condizioni sono state esplicitate dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.1, secondo il quale «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distinta-

mente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in proprietà fra più soggetti».

Nell'impossibilità di effettuare interventi trainanti (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato) ex comma 1 dell'articolo 119 sulle parti comuni dell'edificio, non è possibile accedere al superbonus per gli interventi trainati di cui al successivo comma 2 sulle singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio (risposta alla Faq - domanda posta di frequente - n. 12 della guida Superbonus 110%).

Il lettore, proprietario unico di una palazzina con più unità immobiliari (e non di un condominio) potrà invece fruire delle detrazioni delle spese per gli interventi di risparmio energetico qualificato di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 (50-65 per cento), nonché di recupero del patrimonio edilizio in base all'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986 (50 per cento), sulle parti comuni dell'edificio interamente posseduto ed eventualmente anche sulle singole unità immobiliari. A tal fine, potrebbe anche avvalersi delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020.

**[2028]**

## Con due proprietari il tetto di spesa raddoppia

**Abito in una bifamiliare (minicondominio) con ingresso unico. In accordo con l'altro proprietario vogliamo effettuare dei lavori che, secondo il termotecnico, faranno salire di due classi le prestazioni energetiche dell'edificio. Qual è il massimale di spesa, ai fini del bonus del 110 per cento, per il cappotto? E per finestre e parti oscuranti? È previsto un tetto di spesa da non superare?**

**M.R. - VERONA**

**P**er quanto concerne l'intervento d'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio condominiale, il limite di spesa, nel caso descritto, è di 80mila euro (40mila euro per due unità immobiliari) ex articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio).

In presenza di tale intervento trainante sulle parti comuni dell'edificio condominiale (bifamiliare), ognuno dei proprietari può accedere al superbonus del 110% per gli interventi trainati realizzabili sull'unità immobiliare di proprietà, come previsto dall'articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, sempreché gli interventi siano eseguiti congiuntamente.

Tra gli interventi trainati rientra l'installazione di finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), definiti dal decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 26 gennaio 2010 (articolo 14 del Dl 63/2013). Tale intervento ha un limite di spesa proprio (autonomo e aggiuntivo rispetto al cappotto termico condominiale) di importo pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare.

**[2029]**

## Infissi trainati, beneficio su spese fino a 60mila euro

Vorrei sapere se nelle unità immobiliari unifamiliari, facendo uno degli interventi trainanti, la sostituzione degli infissi gode del 110% per un importo massimo di 60mila euro, che si va a sommare ai 30mila per la sostituzione degli impianti e ai 50mila per l'isolamento termico in almeno il 25% della superficie lorda disperdente.

F.A. - PALERMO

La risposta è positiva. Per il cappotto termico, il limite di spesa è di 50mila euro per l'edificio unifamiliare, come stabilito dall'articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio). Riguardo agli interventi sugli edifici unifamiliari, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti il limite di spesa è di 30mila euro (articolo 119, comma 1, lettera c, del Dl 34/2020).

Agli interventi trainati si applica la percentuale del 110% nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (comma 2 dell'articolo 119): per la sostituzione di infissi il limite di spesa è di 60.000 euro ex articolo 14 del Dl 63/2013.

Ognuno dei tre interventi indicati fruisce del proprio limite di spesa e, pertanto, il lettore potrà agevolare al 110% fino a 30mila euro per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, a cui si aggiungono fino a 50mila euro per il cappotto termico, a cui si aggiungono ulteriormente fino a 60mila euro per la sostituzione degli infissi.

[2030]

## L'allaccio unico alla rete idrica preclude l'«autonomia»

Sono proprietario di una unità immobiliare all'interno di un condominio formato da otto villette a schiera. Ogni villetta dispone di un unico ingresso autonomo e indipendente dalle altre unità, con cancello privato che si affaccia direttamente su strada comunale.

Le villette sono dotate di impianti (per il gas, l'energia elettrica e il riscaldamento) di proprietà esclusiva e totalmente indipendenti.

In condivisione c'è unicamente una rampa di accesso al garage, dove sono presenti otto box (uno per unità immobiliare) e un vano tecnico all'interno del quale sono presenti l'allaccio alla rete idrica e l'autoclave, ma ogni unità immobiliare dispone di un proprio contatore di sottrazione per la suddivisione delle spese di fornitura dell'acqua potabile.

Essendoci un unico allaccio alla rete idrica pubblica, esistono condizioni ostative alla fruizione in maniera autonoma (e indipendente dal condominio) del bonus al 110 per cento?

P.P. - LECCE

In base all'articolo 1, comma 3, lettera i, del decreto Requisiti del Mise (richiamato dal paragrafo 2 della circolare 24/E/2020), «una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad

uso autonomo esclusivo)» e abbia un accesso autonomo dall'esterno.

La villetta a schiera del lettore è dotata di un accesso autonomo dall'esterno ma, come spesso accade in situazioni condominiali, l'impianto relativo alla fornitura dell'acqua è comune e condiviso, essendoci un unico allaccio alla rete idrica. Inoltre, c'è anche un'autoclave che serve tutte le villette condominiali.

In assenza di chiarimenti ufficiali e di un'interpretazione estensiva da parte dell'agenzia delle Entrate, una lettura rigorosa del dettato ministeriale porta a escludere che le villette possano considerarsi funzionalmente indipendenti, visto che, senza l'impianto condominiale dell'acqua, sarebbero sprovviste di fornitura.

[2031]

## Nuovo cambio di serramenti: avvicendamento di detrazioni

Nel condominio in cui abito è stato deciso di realizzare il cappotto termico (intervento trainante) e la maggioranza dei condomini sostituirà anche i serramenti.

Vorrei sapere se, avendo già cambiato i miei serramenti nel 2013, con detrazione del 65% in 10 anni, posso installarne di nuovi più performanti dal punto di vista energetico fruendo del superbonus.

G.A. - PIACENZA

La risposta è positiva. Trattandosi di un nuovo intervento agevolato, sempreché consenta un ulteriore risparmio energetico (si veda Faq Enea 9.D e 10.D), il lettore potrà fruire del 110% per la sostituzione degli infissi eseguita congiuntamente all'intervento trainante condominiale (ex articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020), non rilevando il precedente intervento analogo, la cui rateazione della detrazione è ancora in corso.

[2032]

## Sconto in fattura, il fornitore deve confermare l'opzione

Vorrei un chiarimento in tema di sconto in fattura, nel caso di bonus al 110 per cento. Il fornitore deve prima far compilare all'amministratore del condominio, o al proprietario dell'immobile, la «comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica» e quindi avere accesso al cassetto fiscale del cliente? Oppure, facendo lo sconto diretto in fattura, diventa lo stesso fornitore il primo beneficiario del credito d'imposta che poi potrà cedere ad altri, senza necessità di compilare la comunicazione?

L.S. - VERONA

È sempre il destinatario della detrazione che può optare, ex articolo 121 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), per la cessione del credito o lo sconto in fattura, ed è quindi il primo soggetto tenuto a effettuare la comunicazione all'agenzia delle Entrate, qualora eserciti tale opzione.

Nel caso del fornitore, l'amministratore condominiale («Per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni con-

dòmini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito», circolare 24/E/2020, paragrafo 7) o le persone fisiche, per le unità immobiliari di loro proprietà, effettueranno la comunicazione di cui al provvedimento 283847/2020, indicando l'opzione per il contributo sotto forma di sconto, l'ammontare, i dati del fornitore che applica lo sconto e la data di esercizio dell'opzione.

In base al punto 5.2, lettera a, del provvedimento, il fornitore dovrà poi confermare, prima di utilizzare il credito d'imposta derivante dallo sconto in fattura, l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità che saranno rese disponibili nell'area riservata del sito dell'agenzia delle Entrate. Quindi, non sarà richiesto, né necessario, che il fornitore acceda al cassetto fiscale del cliente a cui ha praticato lo sconto.

**[2033]**

## Condomini orizzontali, tocca alle Entrate sciogliere i nodi

Sono amministratore condominiale di un complesso immobiliare composto da quattro palazzine

indipendenti di sette unità ciascuna, in cui si sta valutando di effettuare interventi di efficientamento con l'ecobonus al 110 per cento. Quali sono i massimali di spesa da rispettare nel caso una o più palazzine non aderissero ai lavori?

**M.M. - PORDENONE**

Il problema posto dal lettore si riscontra spesso nei "condomini orizzontali" formati da edifici indipendenti, ma tuttavia rimane ufficialmente irrisolto, dato che la prassi del Fisco non l'ha ancora preso in considerazione.

Considerando il dato normativo (articolo 119, comma 1, del Dl 34/2020) che fa riferimento al concetto di «edificio» e di «unità immobiliari che compongono l'edificio», si ritiene ragionevole che, nel caso prospettato – condominio composto da quattro palazzine indipendenti contenenti sette unità immobiliari ciascuna –, se gli interventi sulle parti comuni condominiali vengono deliberati soltanto per alcuni edifici (palazzine), il limite massimo di spesa agevolabile andrà calcolato (e poi ripartito in base alle tabelle millesimali) soltanto in relazione alle unità immobiliari che compongono gli edifici su cui tali interventi agevolati sono eseguiti. Sarebbe infatti, al contrario, irragionevole aumentare il limite di spesa massima, conteggiando unità immobiliari facenti parte di edifici non interessati dagli interventi, soltanto perché essi rientrano giuridicamente nello stesso condominio. Tutto ciò, però, necessita di conferma ufficiale da parte del Fisco.

**[2034]**

## Consentito il cumulo tra eco e sismabonus

Sono proprietario di un'abitazione con accesso indipendente, inserita in adiacenza ad altre due abitazioni di terzi. Mi sto attivando per eseguire i lavori di messa in sicurezza antisismica nel rispetto dell'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020. Nell'ambito di questo intervento, che fruisce del sismabonus del 110 per cento (detraibile in cinque anni) vorrei realizzare anche alcuni lavori

**di efficientamento energetico (cappotto sulle facciate nord e sud, serramenti e sostituzione del generatore di calore).**

**I due interventi principali sono cumulabili?**

**Entrambi in 5 anni?**

**R.B. - TORINO**

La risposta è positiva. Gli interventi di efficientamento energetico e antisismici – di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020 – sono cumulabili e utilizzabili secondo i loro massimali di spesa. In particolare, se si tratta di edificio unifamiliare indipendente, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: – 30mila euro, ex articolo 119, comma 1, lettera c, Dl 34/2020, per la sostituzione del generatore di calore; – 50mila euro, per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, ex articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020;

– 60mila euro, per l'intervento trainato al 110% di sostituzione degli infissi ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020 e articolo 14 del Dl 63/2013.

Tutte le detrazioni citate sono rateizzate in cinque anni, come confermato dalle Entrate nella guida «Superbonus 110%».

**[2035]**

## Minimi e forfettari optano per la cessione o lo sconto

Un contribuente in regime dei minimi, ex articolo 27 del Dl 98/2011, che percepisce esclusivamente redditi da lavoro autonomo, intende effettuare su un proprio immobile lavori rientranti nel bonus del 110% previsto dal Dl 34/2020 (decreto Rilancio). Si chiede se, in alternativa alla detrazione Irpef, il contribuente può optare per lo sconto in fattura oppure per cessione del credito, tenuto conto che la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, cita come esempio esclusivamente i soggetti in regime forfettario di cui alla legge 190/2014 (legge di Stabilità 2015).

**G.C. - CUNEO**

La risposta è positiva. In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, i soggetti che sostengono, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spese per gli interventi agevolati al 110% possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

– per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati ("sconto in fattura");

– per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, l'agenzia delle Entrate ha confermato che il superbonus, essendo una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva – come nel caso di coloro che aderiscono al regime forfettario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89,

della legge 190/2014 – e neanche dai soggetti la cui imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta, come nel caso dei contribuenti che rientrano nella no tax area. Secondo l'agenzia delle Entrate, questi soggetti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, possono optare per lo sconto in fattura da parte del fornitore che ha effettuato gli interventi o per la cessione di un credito d'imposta d'importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, anche comprese (articolo 121 del Dl 34/2020).

Tali conclusioni valgono tanto per il regime forfettario citato nel documento di prassi quanto per il regime dei minimi, dato che per entrambi è prevista l'applicazione di una imposta sostitutiva.

**[2036]**

## Il «visto» non indaga sui carichi fiscali pendenti

In un condominio si devono realizzare alcuni interventi di miglioramento sismico e la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati di riscaldamento. Il condominio, nel suo insieme, opta per lo sconto in fattura, sia per le opere edili sia per le prestazioni professionali associate.

I fornitori coinvolti, confermando lo sconto sulla piattaforma cessione crediti dell'agenzia delle Entrate, recuperano un importo pari alla detrazione spettante per gli interventi realizzati sotto forma di credito d'imposta, che sarà a sua volta ceduto alla banca.

È possibile che i fornitori non maturino il credito a causa di debiti fiscali o contenziosi in essere imputabili a uno dei condòmini o al condominio? È necessario che il soggetto che rilascia il visto di conformità acquisisca un certificato dei carichi pendenti all'agenzia delle Entrate, attestante l'esistenza, in capo a ciascun condòmino o condominio, di debiti fiscali relativi a Irpef, Ires, Iva e altri tributi?

**M.G. - BOLOGNA**

Escluso che i fornitori non maturino il credito a causa di debiti fiscali o contenziosi in essere imputabili a uno dei condòmini o al condominio, dal momento che la detrazione del 110% matura, quando ne ricorrono i presupposti previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, a prescindere dalla situazione di regolarità fiscale dei soggetti coinvolti, e ciò anche nel caso di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020. Salvo diversa indicazione dall'agenzia delle Entrate, il soggetto che rilascia il visto di conformità non deve chiedere il certificato dei carichi fiscali pendenti, tenuto conto del tenore dell'articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020, per il quale, «ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo». In sostanza, sembrerebbe trattarsi di un cosiddetto visto leggero, relativo soltanto alla documentazione necessaria per ottenere il 110 per cento.

**[2037]**

## La proprietà unica penalizza sia l'abitazione che l'ufficio

Sono un libero professionista proprietario di un immobile costituito da due unità di categoria A3, di cui una destinata ad abitazione principale e l'altra per i due terzi data in locazione a una società esercente l'attività di elaborazione dati, mentre per un terzo è destinata alla mia attività di commercialista. Per l'intero immobile si eseguiranno i lavori finalizzati alla realizzazione del cappotto termico e alla installazione di pannelli solari per la produzione di energia elettrica.

Ai fini del beneficio del 110 per cento, si escludono le forniture e i lavori riferiti all'unità destinata a ufficio?

**S.M. - BENEVENTO**

Se ben si è compreso il quesito, il lettore è proprietario unico di un edificio costituito da due unità immobiliari, che non sono funzionalmente indipendenti e/o non sono dotate di accesso autonomo dall'esterno. In tal caso, il 110% non spetta per alcun intervento trainante sulle parti comuni (per esempio, il cappotto termico), come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/2020, che al paragrafo 1.1 afferma che «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». In assenza di interventi trainanti, non sono agevolabili neppure gli interventi trainati, come l'installazione dei pannelli fotovoltaici ex comma 5 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020.

**[2038]**

## I vantaggi per l'appartamento nello stabile sotto vincolo

Ho acquistato un appartamento in un immobile vincolato dalle Belle arti perché ubicato in un centro storico. Vorrei fare una ristrutturazione completa, con coibentazione interna e incremento di almeno due classi energetiche. Ho diritto al superbonus, nonostante l'impossibilità di effettuare un intervento trainante condominiale? Se sì, ciò vale per tutti gli interventi ammessi?

**P.V. - VICENZA**

Le risposte sono positive. In base all'articolo 119, comma 2, ultimo periodo, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, infatti, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004), o gli interventi trainanti ex comma 1 dello stesso articolo 119 (cappotto termico e sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale) siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico qualificato ex articolo 14 Dl 63/2013, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti minimi e la necessità di assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dimostrato da Ape (attestato di prestazione energetica) ante e post intervento.

**[2039]**

## Bonus al 50% per le nuove tegole del tetto da coibentare

**In riferimento al superbondus, nel caso di coibentazione del tetto di una casa unifamiliare, rientra nella spesa detraibile al 110% anche il costo per l'acquisto di tegole nuove in sostituzione di quelle vecchie di 40 anni (difficilmente reperibili in caso di rottura durante la rimozione), o solo quello della manodopera per togliere e rimettere le stesse tegole, dopo avere posato lo strato di isolamento?**

**P.D. - UDINE**

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E/2020, paragrafo 5, ha chiarito che la detrazione del 110% spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbondus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare, delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori.

Pertanto, nel caso descritto dal quesito il costo per la rimozione e il riposizionamento delle tegole può essere ammesso al superbondus, se senza tale operazione non è possibile eseguire l'intervento agevolato di coibentazione (come in effetti sembrerebbe). Qualora, invece, si volesse non solo spostare, ma proprio sostituire le tegole, si tratterebbe di un intervento agevolabile al 50% come recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 916/1917), a condizione che le tegole siano sostituite con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti (guida delle Entrate «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali - Luglio 2019», pagina 35). Il lettore potrà fruire di entrambe le agevolazioni (coibentazione al 110% e sostituzione tegole diverse al 50%) a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione (circolare 24/E/2020, paragrafo 7).

**[2040]**

## «Eco» al minicondominio dopo l'aggiunta in aderenza

Un edificio, formato da due appartamenti uno sopra l'altro, è stato recentemente oggetto di ampliamento su un lato per ricavare un terzo appartamento indipendente, iscritto al Catasto con un nuovo subalterno. La nuova unità, che ha già cappotto, tetto isolato, impianto fotovoltaico, pompa di calore, impianto a pavimento e infissi in pvc di ultima generazione, è di proprietà dei genitori. I due appartamenti preesistenti sono invece di proprietà esclusiva di ciascuno dei due figli. Nella parte vecchia c'è un ingresso comune, però il nuovo appartamento ha anche un ingresso indipendente verso l'esterno.

Vorrei sapere se è possibile fruire dell'ecobonus al 110% per fare il cappotto sulla parte vecchia dell'edificio (che supera il 25% della superficie totale) e per migliorare di due classi gli appartamenti dei due figli.

**G.M. - FORLÌ**

La risposta è positiva, ma, trattandosi di due unità immobiliari residenziali all'interno di edificio in condominio (anche se minimo), il miglioramento energetico di due classi dovrà essere realizza-

to considerando tutto il vecchio edificio nel suo complesso, come stabilito dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, ripartendo poi le spese, e quindi la detrazione del 110%, sulla base delle tabelle millesimali dell'edificio composto dai due appartamenti di proprietari diversi (si veda la circolare 24/E/2020, paragrafo 1.1).

**[2041]**

## Traino in azione per il fotovoltaico sostituito

**Se facessi un intervento trainante, potrei considerare trainata, e quindi a sua volta in grado di fruire dell'ecobonus del 110 per cento, la sostituzione dell'impianto a pannelli solari attualmente esistente?**

**O.C. - UDINE**

La risposta è positiva. In base al comma 5 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, per «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici» la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del Tuir (50 per cento) spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino a un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro, per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti energetici di cui ai commi 1 e 2, o antisismici di cui al comma 4 dello stesso articolo 119 (il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica). La norma, quindi, si riferisce all'installazione di un impianto fotovoltaico, per cui nulla vieta che il lettore rimuova - a sue spese, non detraibili - il vecchio impianto e, congiuntamente all'intervento trainante che ha deciso di effettuare, installi anche un nuovo impianto fotovoltaico.

Come precisato al paragrafo 2.2.2. della circolare 24/E/2020, l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata a:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al superbondus;

- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse) dell'energia non autoconsumata in sito oppure non condivisa per l'autoconsumo.

**[2042]**

## Enti religiosi interessati solo in qualità di condòmini

**Volevo sapere se gli enti religiosi (diocesi, parrocchie eccetera) possono fruire dei bonus del 110 per cento.**

**R.P. - VITERBO**

La circolare 24/E/2020, al paragrafo 1, ha chiarito l'ambito soggettivo di applicazione del superbondus delineato dall'articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio (Dl 34/2020). Fermi restando i requisiti tecnici e la tipologia di interventi, la detrazione del 110% si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati:

- dai condòmini;

- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus) di cui all'articolo 10 del Dlgs 460/1997;
- dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266 dell'11 agosto 1991, nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle Province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838; - dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c, del Dlgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il Dl 34/2020, quindi, non considera tra i soggetti beneficiari del 110% gli enti ecclesiastici, tra cui rientrano chiese, parrocchie, diocesi, abbazie, prelature eccetera, intesi come categoria dell'ordinamento giuridico statale. Le parrocchie, peraltro, non sono di per sé delle Onlus ammesse all'agevolazione del 110% dalla citata lettera d-bis. Allo stato attuale, pertanto, in assenza di una interpretazione estensiva delle Entrate, non si possono ammettere gli enti ecclesiastici a fruire del 110 per cento (a eccezione degli interventi sulle parti comuni condominiali, realizzati dal condominio, e le cui spese sono ripartite, in base ai millesimi di proprietà, tra i singoli condòmini, i quali potrebbero essere anche enti ecclesiastici, aventi diritto - solo per tali spese relative a interventi condominiali - alla detrazione del 110 per cento).

**[2043]**

## Lavori sulle facciate senza visto di conformità

Mi appresto a fruire del bonus facciate per interventi su ringhiera, balconi e parapetto. Probabilmente attuerò la cessione del credito alla banca.

Qualora io richieda la cessione del credito, il visto di conformità del Caf si renderà necessario anche per il bonus facciate, oppure l'obbligo sorge solamente per detrazioni al 110 per cento?

La comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero va effettuata solamente se chiedo la cessione del credito, o va sempre trasmessa? E va trasmessa dopo il pagamento delle fatture o prima?

Se dovrò pagare un acconto prima della chiusura del lavoro, sarò tenuto a compilare due comunicazioni dell'opzione, cioè acconto più saldo? Infine, dovrò compilare una comunicazione dell'opzione per ogni ditta che fa i lavori?

**M.A. - BERGAMO**

Il visto di conformità ex articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020 va applicato soltanto «ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121» dello stesso decreto e, quindi, soltanto per il 110 per cento, e non anche per il "bonus facciate" di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 160/2019. La comunicazione dell'opzione va trasmessa soltanto in caso di esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, mentre in ipotesi di utilizzo diretto della detrazione non va inviata. In base al provvedimento 283847/2020, la comunicazione va

trasmessa dal prossimo 15 ottobre ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese; il provvedimento non indica alcunché in riferimento al rapporto temporale con le fatture, ma si ritiene che la comunicazione vada trasmessa successivamente a esse, stante anche il fatto che, quando si è nell'ambito del 110 per cento, dev'essere apposto il visto di conformità, cosa che può avvenire soltanto dopo il riscontro con le fatture, e devono essere presenti le attestazioni dei tecnici anche relative alla congruità dei costi.

Per quanto concerne il penultimo quesito, il provvedimento citato, al punto 1.3, stabilisce che «l'opzione di cui al punto 1.1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento»: in sostanza, prima del saldo, possono essere emessi due stati di avanzamento lavori riguardanti almeno il 30 per cento, per i quali può essere esercitata l'opzione, con la conseguente necessità di invio della relativa comunicazione alle Entrate.

Non è necessario, infine, compilare una comunicazione per ogni cessionario, in quanto il quadro D del modello di comunicazione allegato al provvedimento 283847/2020 può contenere l'indicazione fino a quattro cessionari.

**[2044]**

## Anche all'ex Iacp si può applicare il superbonus

Un ex Iacp, oggi Ater, ente pubblico economico, intende demolire un vecchio capannone artigianale dismesso (con annessi uffici) acquistato diversi anni fa, per costruirvi alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica. Può fruire del superbonus 110% di cui al Dl 34/2020?

**G.D. - L'AQUILA**

La risposta è positiva alle seguenti condizioni. Sotto il profilo soggettivo, con la circolare 24/E/2020, paragrafo 1, le Entrate hanno precisato che la detrazione del 110% spetta per gli interventi agevolabili effettuati, tra l'altro, dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condòmini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti».

Sotto il profilo oggettivo, l'intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'ecobonus al 110 per cento, è previsto dall'articolo 119, comma 3, ultimo periodo, del Dl 34/2020, aggiunto in sede di conversione in legge 77/2020: deve, però, trattarsi comunque di un intervento annoverabile nell'ambito di una ristrutturazione ex articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr

380/2001, recentemente modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2, del Dl 76/2020 (decreto Semplificazioni), per cui ora «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana». La circolare 24/E/2020 si limita a stabilire in proposito, al paragrafo 2, che l'agevolazione «spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001».

Per quanto concerne il sismabonus al 110 per cento, l'articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020 richiama gli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013, per i quali la prassi delle Entrate ha più volte stabilito che, nel caso di un intervento con demolizione e ricostruzione, è necessario che dal titolo amministrativo che approva i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (si vedano la risoluzione 34/E/2018 e la risposta a interpello 62/2019).

**[2045]**

## Sismabonus «cumulabile» con interventi energetici

È cumulabile il sismabonus (110 per cento) con gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio? Stando al decreto Rilancio, sembra che per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riduzione del rischio sismico nelle zone sismiche 1, 2 e 3 si possa fruire del superbonus al 110 per cento (infatti l'articolo 119, comma 4, eleva al 110% l'aliquota di detrazione per gli interventi indicati ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013).

Tuttavia, nel decreto Requisiti non sembra prevista la possibilità di realizzare un intervento di riduzione dei rischi sismici contestualmente a un cappotto fruendo globalmente del 110 per cento. Infatti, nella "tabella di sintesi degli interventi" ammessi (allegato B) si indicano come consentite unicamente le precedenti aliquote di detrazione nei soli interventi condominiali.

**M.C. - MACERATA**

La risposta è positiva. Sono agevolabili al 110% sia gli interventi trainanti "energetici" ex articolo 119, commi 1 e 2, del Dl 34/2020, decreto Rilancio (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento) sia gli interventi antisismici indicati al successivo comma 4, che richiama l'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013.

Nel decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico) del 6 agosto 2020, il lettore correttamente non trova il riferimento agli interventi antisismici citati, perché tale decreto, come indicato all'articolo 1, comma

1, definisce «i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficienza energetica...», nonché gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti... e gli interventi che danno diritto alla detrazione di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119» del Dl 34/2020, ovvero solo quelli "energetici" al 110 per cento.

In sostanza, il citato decreto Mise disciplina soltanto i requisiti degli interventi che rilevano sotto il profilo dell'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi antisismici, invece, i requisiti sono definiti da altri provvedimenti, tra i quali i Dm 28 febbraio 2017 e 7 marzo 2017 (linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni).

**[2046]**

## Alternative alla detrazione per chi non percepisce redditi

Ho donato due immobili alle mie due figlie, entrambe studentesse non percettrici di reddito. Intendono fruire del bonus del 110% per la ristrutturazione degli immobili cedendo il credito con sconto in fattura. Le fatture dei lavori saranno a loro intestate e da loro pagate per eventuale differenza. È possibile fruire dell'agevolazione attraverso la cessione del credito, non essendo le due ragazze percettrici di reddito?

**A.G. - CALTANISSETTA**

La risposta è positiva. Come chiarito dalle Entrate con la circolare 24/E/2020, paragrafo 1.2, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, o che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni oppure non è dovuta (come nel caso di coloro che rientrano nella cosiddetta no tax area). Secondo l'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), però, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, i soggetti possono optare per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto sconto in fattura), anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono altresì optare per la cessione di un credito d'imposta, di importo corrispondente alla detrazione, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non sia dovuta, poiché tale istituto è finalizzato a incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121, prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto a imposizione diretta.

**[2047]**

## Il credito non può essere utilizzato «in prima persona»

**Un privato ha i requisiti per accedere al superbonus del 110 per cento. Se decidesse di non chiedere lo sconto in fattura dall'impresa, potrebbe utilizzare il suo "credito al 110%" per compensare, oltre che l'Irpef, anche altre imposte tipo Imu o cedolari secche?**

**E.M. - ALESSANDRIA**

In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, al posto della detrazione del 110 per cento, il contribuente può optare, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Il tenore letterale della disposizione non consente di desumere che il credito possa essere utilizzato dallo stesso contribuente che ha diritto alla detrazione, in quanto si parla di "cessione ad altri soggetti". Inoltre, nel dossier del 5 luglio 2020 predisposto dal Servizio studi del Senato e della Camera si legge che, in fase di conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020, è stato previsto che «la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti», escludendo così di fatto la possibilità dell'utilizzo diretto e personale di tale credito, corrispondente alla detrazione per compensare altre imposte gravanti sul beneficiario del 110 per cento, come quelle locali (Imu, Tasi, Tari eccetera) e le imposte sostitutive, ad esempio quella del regime forfettario e della cedolare secca.

## SPECIALE 110% Agevolazioni sulla casa

[2048]

### Demolizione e ricostruzione di ruderi: i criteri per il 110%

Vorrei acquistare un rudere in una zona sismica per ristrutturarlo/ricostruirlo (a quanto ho capito si può modificare la facciata, ma non la volumetria). È possibile fruire del bonus del 110 per cento (sismabonus)?

A questo punto si potrebbe beneficiare anche del bonus per l'efficientamento energetico (quindi cappotto più caldaia)?

A.P. - MILANO

La risposta a entrambi i quesiti è positiva, alle seguenti condizioni.

Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici (cosiddetto sismabonus) qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione, e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (articolo 16 del Dl 63/2013). Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente, e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione 34/E/2018).

L'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2, del Dl 76/2020 (decreto Semplificazioni) ha modificato l'articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001, stabilendo che «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana». Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione per il sismabonus è elevata al 110 per cento (articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020, decreto Rilancio).

Sotto il profilo del risparmio energetico, con la conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020 è stato aggiunto un ultimo periodo al comma 3 dell'articolo 119, per cui, nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 6 agosto 2020 del ministero dello Sviluppo economico, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di efficienza energetica, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione ex articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001. È comunque necessario che siano rispettati tutti i requisiti sismici ed energetici previsti dalla normativa vigente e, per quanto riguarda il profilo energetico, che la nuova costruzione sia di almeno due classi energetiche superiore a quella demolita, come risultante da Ape (attestato di prestazione

energetica) ante e post intervento ex articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020. Poiché nel quesito si parla di rudere, si tenga presente che è condizione imprescindibile per fruire del 110% per interventi energetici – come il cappotto termico e la sostituzione della caldaia indicati dal lettore – l'esistenza di un impianto di riscaldamento funzionante, presente negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile: si veda il punto 2.2.1 della circolare 24/E/2020. Inoltre, devono essere rispettati tutti gli altri adempimenti previsti, allo specifico fine di utilizzare il 110 per cento, come il rilascio delle asseverazioni energetiche e antisismiche che attestino – oltre al rispetto dei requisiti previsti – anche la congruità dei costi ex articolo 119, comma 13, del Dl 34/2020.

[2049]

### È l'intero condominio a dover «scalare» due classi

Ho appena acquistato un appartamento all'interno di un condominio, al quale è attualmente attribuita la classe energetica G. Con gli altri condòmini stiamo valutando di sfruttare il superbonus del 110 per cento per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento condominiale, con l'installazione di una pompa di calore abbinata ai pannelli fotovoltaici. Questi interventi, senza l'installazione di un cappotto, possono essere sufficienti a migliorare la classe energetica di due classi? Nel caso in cui tali interventi fossero effettivamente deliberati e rientrassero nel superbonus, i lavori di sostituzione infissi, sostituzione caldaia per la sola produzione di acqua calda e di installazione di condizionatori a pompa di calore, all'interno del singolo appartamento, risulterebbero "trainati" godendo quindi anch'essi del superbonus in cinque anni?

D.C. - FROSINONE

In base all'articolo 119, comma 1, lettera b, del Dl 34/2020, costituisce intervento trainante, agevolabile al 110 per cento, quello sulle parti comuni dell'edificio condominiale per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (Ue) 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibri-



di o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione.

L'intervento trainante sopra descritto trascina al 110% anche l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, nonché, a norma del comma 2 dello stesso articolo 119, tutti gli altri interventi di risparmio energetico qualificato previsti dall'articolo 14 del Dl 63/2013, eseguiti sulle singole unità immobiliari di cui si compone il condominio (si veda la risposta alla Faq, domanda posta di frequente, n. 12 della guida delle Entrate «Superbonus 110%»), tra cui rientra la sostituzione di finestre comprensive di infissi e la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti i gli interventi trainati e trainanti citati sono agevolabili al 110 per cento, però, alla condizione stabilita dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, cioè se essi assicurano il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, come dimostrato dall'Ape - attestato di prestazione energetica - ante e post intervento. Posto che la redazione dell'"Ape convenzionale" dell'edificio condominiale (punto 12.2 dell'allegato A del decreto Requisiti del Mise 6 agosto 2020) è una operazione complessa che richiede un intervento sul posto di un tecnico abilitato e che la valutazione della classe energetica è influenzata da numerosi fattori non indicati nel quesito (né forse conoscibili dai condòmini), è comunque difficile che la sola sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, unitamente agli altri interventi trainati, possa, senza il cappotto termico, far conseguire un simile miglioramento energetico all'edificio.

Infine, l'installazione di condizionatori a pompa di calore nelle singole unità immobiliari non rientra fra gli interventi di risparmio energetico "qualificato" (a tal fine infatti dovrebbe trattarsi di sostituzione - nell'ambito di un impianto di riscaldamento - e non di nuova installazione di condizionatori quando è presente un impianto di riscaldamento centralizzato), ma tra quelli di risparmio energetico ex articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, Dpr 917/1986, che fruiscono della detrazione del 50 per cento (si veda la risposta all'interpello 140/2020 dell'agenzia delle Entrate).

**[2050]**

## Agevolazione estesa alle pertinenze (con limiti)

Sono proprietario, insieme a mia moglie, di un'abitazione singola di categoria A/7 e di una pertinenza (un capanno in legno in cattivo stato) accatastata separatamente come C/2. Ci è stato approvato il progetto di demolizione e ricostruzione del capanno con il rispetto della normativa antisismica attuale, sia per la parte in cemento armato (platea di appoggio) che per la parte lignea. Ci spetta il sismabonus del 110% per il rifacimento del capanno? Se sì, può essere trainato al bonus del 110% un intervento per realizzare un accumulo di energia elettrica, da implementare sull'impianto fotovoltaico già presente per l'abitazione principale?

**S.S. - BOLOGNA**

Il intervento antisismico eseguito sulla pertinenza rientra nell'ambito dell'agevolazione del sismabonus di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013, come si desume dalla relativa guida delle

Entrate in cui, a proposito dei limiti di spesa, è precisato che «la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio».

Il riferimento alle pertinenze, peraltro, è presente anche nella circolare 24/E/2020 sul 110 per cento, al punto 2.1.4 relativo agli interventi antisismici. In base al comma 4 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), per gli interventi ex commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

In base al comma 6 dell'articolo 119, nel caso di effettuazione degli interventi antisismici di cui al citato comma 4, è agevolata al 110% anche l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la stessa detrazione al 110% dal comma 5 dell'articolo 119 (sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente agli interventi antisismici), alle medesime condizioni, nei medesimi limiti di importo e ammontare complessivo, e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

Il dato letterale dei commi 5 e 6, però, tenderebbe a escludere che il lettore, nel suo specifico caso, in cui ha già installato gli impianti fotovoltaici in precedenza non fruendo del 110 per cento, possa beneficiare del 110% per gli accumulatori relativi a questi impianti preesistenti (sul punto le Entrate non hanno preso posizione nella circolare illustrativa sul 110 per cento).

**[2051]**

## Superbonus possibile anche per edifici «F/4»

A fine anno 2019, ho acquistato un immobile in corso di ristrutturazione (categoria F/4), con cambio di destinazione d'uso residenziale. Visto che la normativa sul 110% non fa alcun riferimento alla categoria catastale e l'immobile è un edificio unifamiliare dotato di stufa fissa esistente, posso fruire del superbonus, anche in considerazione del fatto che la fine lavori, causa fermo cantiere per pandemia, slitterà al 2021?

**M.B. - PIACENZA**

Alla luce delle regole valide per gli edifici di categoria catastale F/2 (che si ritengono applicabili anche agli immobili di categoria F/4, cui si riferisce il quesito), la risposta è positiva alle condizioni di seguito indicate. Con la risposta 326/2020 le Entrate hanno puntualizzato, in merito alla possibilità di fruire del superbonus in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto fabbricati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti), che il comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020) dispone l'incremento al 110% della detrazione di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, nei casi ivi elencati. Analoga previsione è contenuta nel comma 4 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 in ordine agli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013.

Relativamente alle detrazioni disciplinate nei citati articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, nella circolare 19/E/2020 è sta-

to ribadito che esse spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Ai fini dell'ecobonus, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, dev'essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal Dlgs 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Ciò in quanto, ai fini dell'agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono appunto essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento stesso.

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili a eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Per effetto del richiamo contenuto nel citato articolo 119 del decreto Rilancio agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013 - secondo l'agenzia delle Entrate - i principi enunciati si applicano anche ai fini del superbonus al 110 per cento. Pertanto, nel caso dell'immobile collabente - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto - il contribuente può fruire del superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su di esso.

Si ritiene - come accennato all'inizio della risposta - che le stesse conclusioni previste per le unità collabenti siano applicabili anche al caso di immobili classificati in categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione).

[2052]

## Soluzione non ammessa per gli infissi dei negozi

**Vorrei sapere se la sostituzione delle finestre in un condominio, come intervento trainato, ricade sulle parti comuni o sulle singole unità. In altre parole, se al pian terreno ci sono negozi e nei piani soprastanti ci sono abitazioni, i proprietari dei negozi possono fruire del superbonus per le proprie finestre?**

P.O. - BOLZANO

La risposta è negativa. La sostituzione delle finestre comprensive di infissi riguarda l'unità immobiliare posta in un edificio condominiale e si configura come intervento trainato, che non può fruire del superbonus al 110% nel caso in cui l'unità immobiliare non sia residenziale (circolare 24/E/2020, paragrafo 2). I proprietari di negozi, quindi, non possono fruire dell'agevolazione.

[2053]

## Sì alla cessione diretta a un istituto bancario

**Con riferimento al bonus del 110 per cento, e in considerazione della ritrosia dell'impresa a effettuare lo sconto in fattura e acquistare il credito, volevo sapere se il committente può effettuare la cessione del credito direttamente a un**

**istituto bancario.**

C.C. - VICENZA

La risposta è positiva. Con il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847 dell'8 agosto 2020 sono state definite le modalità per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato al provvedimento denominato «Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica». La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia, a decorrere dal 15 ottobre 2020, ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

[2054]

## Il «passaggio» avviene senza vincoli formali

**Dalla lettura delle istruzioni per il superbonus del 110 per cento, mi risulta che il credito può essere ceduto anche a persone fisiche. Con quali modalità può avvenire ciò? Serve un atto notarile?**

**Il cessionario, sempre persona fisica, può a sua volta cedere il credito acquisito (per esempio a un istituto di credito)? Se sì, con quali modalità?**

E.M. - LUCCA

Per quanto concerne le modalità di cessione del credito, ai fini civilistici, la nuova normativa fiscale non impone alcun vincolo: pertanto rientra nella discrezionalità contrattuale delle parti avvalersi di atto notarile, scrittura privata o accordo verbale. Ai fini fiscali, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione al 110 per cento, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione. La comunicazione della cessione avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate, dopo avere proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità.

I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione, da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità indicate.

[2055]

## Cessione del credito e sconto pure con il 50 per cento

**Alla fine degli anni 70 è stato installato un ascensore in un condominio di tre piani. Ora va sostituito l'impianto elettrico. I proprietari (e i comodatari) che sosterranno le spese potranno beneficiare della**

**trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto, oppure avranno la possibilità di cessione del credito d'imposta, nel caso ne ricorrano i presupposti, come previsto dall'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020)? Se sì, in quale misura percentuale?**

**P.F. - TRENTO**

Intervento di sostituzione dell'impianto elettrico condominiale, configurandosi come manutenzione ordinaria o straordinaria su parti comuni di edificio residenziale - ex lettera a dell'articolo 16-bis del Tuir -, fruisci della detrazione del 50% delle spese condominiali, da ripartire poi tra i singoli condòmini in base ai millesimi di competenza. La detrazione può essere convertita in credito d'imposta cedibile a terzi o in sconto in fattura, secondo quanto previsto dall'articolo 121 del Dl 34/2020 e con le modalità stabilite dal provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847 dell'8 agosto 2020 (comunicazione da parte dell'amministratore alle Entrate o da parte di un intermediario abilitato da questi incaricato).

**[2056]**

## Il traino funziona per opere nello stesso lasso di tempo

Intendo effettuare dei lavori di ristrutturazione completa in un appartamento all'interno di un condominio. Qualora io svolga i lavori nel mese di ottobre 2020 e il condominio approvi ed effettui successivamente dei lavori trainanti, posso "agganciare" i miei lavori ottenendo la detrazione al 110 per cento? Se non riesco ad agganciare questi lavori, posso comunque cedere successivamente il credito maturato del 50-65 per cento?

**S.L. - TREVISO**

Con la circolare 24/E/2020, paragrafo 2.2, è stato chiarito che, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus, tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono comprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se, per i lavori sul suo alloggio, il lettore sostiene le spese a ottobre 2020, prima che sia decorsa la data di inizio dei lavori trainanti effettuati dal condominio, non potrà fruire del 110% per i lavori "trainati" in questione. Se, invece, il lettore attenderà l'inizio dei lavori condominiali per sostenere le spese per gli interventi trainati sulla sua unità immobiliare, allora potrà fruire del 110% per tutti gli interventi di risparmio energetico qualificato ex articolo 14 del Dl 63/2013, tra cui la sostituzione delle finestre comprensive di infissi e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, sempreché vengano rispettate le altre condizioni richieste dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

Nel caso in cui gli interventi trainati e trainanti non sia-

no eseguiti congiuntamente, nel senso indicato dalle Entrate, il lettore potrà comunque, in base all'articolo 121 del Dl 34/2020, cedere il credito corrispondente alla detrazione per gli interventi di risparmio energetico (50-65 per cento) di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, nonché per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (50 per cento) in base all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, Dpr 917/1986.

**[2057]**

## Niente 110% se le villette hanno un viale in comune

La mia villetta a schiera fa parte di un complesso di villette sviluppate orizzontalmente costituitosi come condominio. La porta d'ingresso di ciascuna unità si affaccia direttamente su un vialetto condominiale che permette l'accesso alla pubblica via.

In base alla circolare 24/E/2020, ogni unità immobiliare può essere considerata con accesso autonomo all'esterno?

**R.C. - UDINE**

In base all'articolo 1, comma 3, lettera i, del decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico), a cui si richiama il punto 2 della circolare 24/E/2020, «una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Se si considera in modo rigoroso il dettato ministeriale, si ha «accesso autonomo dall'esterno» soltanto quando l'accesso affaccia su pubblica strada o cortile privato o giardino privato esclusivo. Nel caso esposto dal quesito, invece, l'accesso dell'abitazione è su un vialetto condominiale di proprietà condivisa con le altre villette che affacciano sullo stesso vialetto (situazione analoga a quella di un vano scala comune per gli accessi degli alloggi in un condominio verticale), e quindi una lettura rigorosa della disposizione porterebbe a escludere che in questo caso si sia in presenza di un «accesso autonomo dall'esterno» per la singola villetta.

**[2058]**

## Stessi vantaggi allo straniero con un immobile in Italia

Un cittadino francese, proprietario di un appartamento in Italia, può beneficiare del superbonus del 110 per cento?

**V.D. - TARANTO**

La risposta è positiva. Il comma 9, lettera b, dell'articolo 119 del Dl 34/2020, decreto Rilancio, individua tra i destinatari del cosiddetto superbonus «le persone, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni»: in assenza di ulteriori indicazioni, la misura riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi

agevolati. A norma del successivo articolo 121 del Dl 34/2020, gli stessi – in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione – possono optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto o, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (risposta 5-04433 al Question time in Commissione VI Finanze del 28 luglio 2020).

Pertanto, se la persona fisica non residente non ha "imposta dovuta" in Italia su cui far valere la detrazione del 110 per cento, potrà comunque optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

**[2059]**

## Attestato pre intervento: non vale l'Ape del 2012

Il proprietario di una villa (edificio unifamiliare) vorrebbe fruire del superbonus e procedere alla realizzazione del cappotto, nonché alla sostituzione dei serramenti e dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con un impianto con generatore a pompa di calore ad alta efficienza.

L'immobile è stato acquistato quattro anni fa, con Ape (attestato di prestazione energetica) del 2012, redatto da un tecnico abilitato, che attesta la classe energetica D.

Considerato che l'Ape di cui sopra è allegato a un atto pubblico di compravendita, ai fini del 110% è necessario mantenerlo come attestato pre-intervento? La domanda viene posta perché, in seguito a sopralluogo in loco e ad elaborazione di diagnosi energetica, l'immobile risulterebbe in classe F e, ipotizzando di procedere con tutti gli interventi elencati precedentemente, passerebbe in classe D (la quale, invece, secondo l'Ape, agli atti sarebbe la classe di partenza).

Come dovrei procedere? Devo acquisire un nuovo Ape pre-intervento, che attesti la classe F, e poi partire con i lavori?

**S.G. - TORINO**

L'interrogativo posto dal lettore è tra quelli rimasti irrisolti dopo l'emanazione della circolare esplicativa delle Entrate (la 24/E/2020), che si limita a riportare, nell'unica parte che richiama l'Ape, il dettato normativo dell'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, per cui il miglioramento energetico è dimostrato dall'Ape ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel caso prospettato, salva diversa futura interpretazione delle Entrate, si ritiene che un Ape di otto anni fa non possa essere considerato come attestato "ante intervento", per cui sarà necessario ottenere un nuovo Ape appena prima di iniziare i lavori e uno finale appena dopo la loro conclusione.

**[2060]**

## L'Iva indicata in fattura rientra nell'agevolazione

Il provvedimento 283847/2020, emesso in data 8 agosto 2020 dal direttore dell'agenzia delle Entrate, al paragrafo 3, pagina 4, recita: «A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto

ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati».

L'Iva maturata sulla prestazione effettuata dev'essere comunque pagata materialmente dal committente? Oppure essa rientra nel meccanismo di cessione/sconto, quindi senza alcun esborso per il committente? A chi ci si riferisce, di preciso, con il termine "fornitore"?

**R.D.R. - COSENZA**

L'Iva indicata in fattura rientra nella detrazione del 110 per cento (circolare 24/E/2020, paragrafo 5) e, quindi, nello sconto in fattura, nel caso in cui sia stata effettuata l'opzione ex articolo 121 del Dl 34/2020. Pertanto, se, per ipotesi, lo sconto è integrale, nulla deve essere pagato e l'Iva non va versata dal committente. Per fornitore, si intende il soggetto che ha effettuato l'intervento agevolato e che emette fattura per il superbonus al 110 per cento.

**[2061]**

## Il socio può cedere il credito al proprio studio

L'articolo 121 della legge 77/2020, di conversione del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), prevede che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2, possono optare tra l'altro, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, «per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari».

L'agenzia delle Entrate chiarisce che la cessione del credito può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di istituti di credito e intermediari finanziari;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

In tale ultima ipotesi, rientrerebbe uno studio legale (studio associato) di cui è socio il cedente che matura il credito fiscale a seguito dei lavori di efficientamento energetico agevolabili con il bonus al 110% ex articolo 119 del Dl 34/2020?

**C.V. - ROMA**

Al momento, in assenza di indicazioni contrarie delle Entrate, si ritiene che la risposta sia positiva. A deporre in tal senso, oltre al testo normativo riportato nel quesito, è anche la circolare 24/E/2020, con cui, al paragrafo 7, è stato specificato che «la cessione può essere disposta in favore: dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); di istituti di credito e intermediari finanziari».

A cura di

**Marco Zandonà**



**[2062]**

## Se il Comune vieta il cappotto sono sufficienti i «trainati»

Sono proprietario di un appartamento in un

condominio minimo di due unità. Poiché l'edificio si trova nel centro storico del paese, pur non essendo soggetto a tutela ambientale o paesaggistica, il regolamento edilizio del Comune non consente di effettuare la coibentazione mediante cappotto, unica soluzione che garantirebbe i requisiti di trasmittanza previsti dalla legge per accedere al superbonus del 110 per cento.

Il divieto posto dal regolamento edilizio, che di fatto impedisce di accedere all'intervento trainante, si configura come uno di quei vincoli previsti dal Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, che consentono ugualmente di fruire della detrazione del 110% anche in assenza di intervento trainante?

P.M. - VARESE

La risposta è affermativa. Con la circolare 24/E/2020 è stato precisato che, ai fini del 110 per cento, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, come nel caso del quesito, la detrazione citata si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove ciò non sia possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. Pertanto, se il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), anche in assenza di intervento trainante congiunto, purché sia certificato il miglioramento energetico.

[2063]

## Il superbonus si affianca ai benefici già in corso

Vivo in una bifamiliare e negli anni scorsi ho sostituito circa la metà delle finestre presenti, fruendo della detrazione al 50 per cento. Se ora sostituissi l'impianto di produzione di acqua calda con un sistema a pompa di calore e facessi altri interventi trainanti migliorando in questo modo di due classi il fabbisogno energetico, potrei sostituire le restanti finestre facendo rientrare il tutto nel superbonus 110 per cento?

V.P. - FROSINONE

Anche se il soggetto che sostiene le spese già fruisce della detrazione del 50% o del 65% per un intervento effettuato in anni precedenti, è possibile, in caso di nuovo intervento e in presenza di tutte le condizioni di legge (in particolare miglioramento di due classi energetiche fra "trainanti" e "trainati"), fruire del superbonus del 110% in relazione a interventi eseguiti sullo stesso immobile oggetto di precedente intervento. In particolare, a fronte di un intervento trainante (sostituzione dell'impianto di riscaldamento, non solo per acqua calda, ed eventuale cappotto termico) su una bifamiliare con entrata e impianti autonomi fra le due abitazioni (equiparate a una unifamiliare), si possono sostituire anche solo parzialmente le finestre con il 110 per cento (intervento trainato) sempre se complessivamente si consegue il miglioramento energetico di due classi. Se, invece, la bifamiliare non ha autonomia funzionale tra le due abitazioni (entrate non autonome e impianti

condivisi), si applicano le regole del condominio e l'intervento trainante (cappotto o impianto di riscaldamento) dev'essere eseguito sulle parti comuni. Solo in tal caso è possibile, come intervento trainante, sostituire - anche parzialmente - gli infissi di una delle due unità (si vedano gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, il Dm Asseverazione del 3 agosto 2020, il Dm Requisiti del 6 agosto 2020, la circolare 24/E/2020 e la guida al 110%, reperibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

[2064]

## Pure i lavori accessori fruiscono della detrazione

In merito ai lavori relativi al superbonus del 110%, vorrei sapere se, nel caso in cui l'intervento trainante consista nell'esecuzione del cappotto e, per l'esecuzione dello stesso, sia necessario intervenire sulle balaustre dei balconi, che ne ostacolano la posa, questi ultimi lavori rientrano anch'essi tra quelli detraibili al 110% o devono essere considerati in altro modo.

E.S. - ANCONA

La risposta è affermativa. Nel caso in esame, il 110% si applica anche in relazione a tutti gli interventi accessori, sia trainanti che trainati, ivi compreso il rifacimento delle balaustre dei balconi, in quanto interferenti alla posa del cappotto dell'edificio. In particolare, come intervento accessorio, il rifacimento della balaustre dei terrazzi, rientrerebbe interamente nel 110% solo in presenza di intervento di isolamento termico su più del 25% della superficie disperdente lorda. Il cappotto necessita, infatti, come intervento accessorio, anche della risistemazione della facciata, le cui spese rientrano nel 110% (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; guida al 110% reperibile al sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it); Dm Asseverazione del 3 agosto 2020; Dm Requisiti del 6 agosto 2020; Provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020, dell'8 agosto 2020).

[2065]

## Il condominio minimo e le regole sul codice fiscale

In caso di condominio minimo (due soli proprietari), con codice fiscale di condominio già ottenuto nel 2016 e mancanza di amministratore, è possibile cancellare il codice fiscale del condominio e fruire in questo modo delle detrazioni fiscali in base alla circolare 3/E/2016, punto 1.7, secondo la quale i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico?

L.P. - TRIESTE

Le spese per lavori su parti comuni di un condominio minimo devono essere ripartite tra i comproprietari sulla base della tabella millesimale o, in assenza di tabella, sulla base della percentuale di proprietà (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% reperibile al sito

www.agenziaentrate.it). In tal caso, i bonifici di pagamento sono eseguiti, in assenza di codice fiscale del condominio, da uno dei condòmini con il proprio codice fiscale, in nome e per conto di tutti gli altri, e la detrazione è suddivisa tra i condòmini sulla base o della tabella millesimale oppure, se mancante, sulla base dell'accordo tra le parti che rispecchi le quote di proprietà delle parti comuni.

Si precisa inoltre che, in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico (circolari 7/E/2018, 13/E/2019 e 19/E/2020). Nel caso descritto dal lettore, solo se i pagamenti devono ancora essere effettuati, è possibile cancellare il codice fiscale del minicondominio e procedere utilizzando il codice fiscale di uno dei due condòmini.

**[2066]**

## Riscaldamento al 50% se il rifacimento è parziale

Sto per iniziare la ristrutturazione della mia abitazione (villino singolo di categoria A7). Procederò con la creazione del cappotto, in modo da attivare uno degli interventi trainanti, e vorrei trainare, oltre alla sostituzione degli infissi, anche il rifacimento parziale dell'impianto di riscaldamento sostituendo i radiatori (ho già una caldaia a condensazione in classe A+, di recente installazione) con un impianto a pavimento. Vorrei sapere se è possibile ricorrere al 110% anche per i lavori sul riscaldamento.

**M.A. - VARESE**

La risposta è affermativa per quel che riguarda il 110% su cappotto e infissi, mentre, per la parziale sostituzione dell'impianto di riscaldamento, si rende applicabile la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.

Trattandosi di un villino autonomo, pertanto, per il cappotto è applicabile il 110 per cento, nel limite massimo di 50mila euro, come intervento trainante. Allo stesso modo, se eseguita congiuntamente, anche la sostituzione degli infissi, come intervento trainato, fruisce del 110% nel limite massimo di 60mila euro di detrazione (nel rispetto anche dei massimali di costo fissato dal Dm Requisiti del 6 agosto 2020).

Viceversa, la semplice sostituzione dei radiatori fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% reperibile al sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)), con possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo.

**[2067]**

## Le opere eseguite in un solo appartamento

Sono proprietario di un appartamento in condominio. Vorrei fare un cappotto interno superiore al 25% della superficie esposta, sostituire la caldaia con una pompa di calore, rifacendo l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, e sostituire i vecchi infissi con altri a taglio termico.

**Questi interventi consentirebbero un avanzamento di oltre due classi di efficienza energetica.**

**I restanti condòmini non vogliono effettuare alcun lavoro. Ho i requisiti per il beneficio del bonus del 110 per cento?**

**P.Z. - LECCE**

Ai fini del 110% occorre eseguire, come intervento trainante, il cappotto termico, anche interno, per oltre il 25% della superficie disperdente lorda del condominio e, pertanto, è assai difficile che tale percentuale possa essere rispettata come intervento su una singola unità immobiliare, a meno che si tratti di un edificio di dimensioni decisamente ridotte. Fatta questa premessa, se il citato requisito del 25% è effettivamente rispettato, è possibile fruire del 110% anche per tutti gli interventi trainati, sempre sulla singola unità (sostituzione di impianto di riscaldamento e infissi). Tra interventi trainanti e trainati occorre garantire il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio.

**[2068]**

## Strada sbarrata al 110% quando la proprietà è unica

Una società è proprietaria di un immobile totalmente locato, comprendente due appartamenti, un negozio, un ristorante e un magazzino con spazi comuni. L'immobile, al momento, non ha un codice fiscale come condominio.

C'è l'intenzione di realizzare lavori di efficientamento energetico agevolabili al 110 per cento (cappotto su tutto l'edificio, rifacimento di una parte dei tetti con relativa coibentazione, schermature solari, colonnine elettriche, sostituzione, in alcune unità, delle vecchie caldaie con passaggio a sistema in pompa di calore). Chi dovrebbe fare questa procedura? È il caso di creare un minicondominio?

**L.P. - BRESCIA**

Il beneficio del 110 per cento (ex articoli 119 e 121 Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020) non trova applicazione nel caso esposto dal quesito.

Con la circolare 24/E/2020, l'agenzia delle Entrate ha fornito un nuovo concetto di condominio, rinviando al concetto civilistico. In particolare, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario fare riferimento all'articolo 1117 del Codice civile, per il quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Il singolo condòmino fruisce della detrazione, per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili a norma degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile.

In linea con quanto appena illustrato, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti, proprio

come nel caso di specie, in cui il 110% non trova applicazione anche se si istituisce un minicondominio.

Resta applicabile l'ecobonus ordinario (fino al 75% di 40mila euro per ciascuna unità immobiliare; si vedano l'articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, e la guida al 65% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)), mentre per le pompe di calore non sostitutive dell'intero impianto di riscaldamento non è previsto alcun bonus (quello per le ristrutturazioni, del 50 per cento, è riservato alle sole persone fisiche e per le sole abitazioni).

**[2069]**

## L'accatastamento separato non è sufficiente

Sono unico proprietario di un edificio di tre piani diviso in più unità immobiliari. Una è la mia abitazione principale e le altre sono locate.

Non si tratta, quindi, di un condominio, ma neppure di un edificio unifamiliare. Posso avvalermi della detrazione del 110% realizzando il cappotto termico e sostituendo gli infissi di tutto lo stabile?

**M.D. - VERBANO-CUSIO-OSSOLA**

La risposta è negativa.

In sede di conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020, dagli articoli 119 e 121 è stato eliminato il riferimento all'abitazione principale, che, comunque, riguardava solo gli interventi di risparmio energetico eseguiti sulle unifamiliari e non sui condomini minimi, come nel caso posto dal quesito. Tuttavia, nuove limitazioni sono state apportate dalla circolare 24/E/2020, che esclude dal 110% gli interventi sulle parti comuni in assenza di un condominio civilistico. In particolare, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario fare riferimento all'articolo 1117 del Codice civile.

In sostanza, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari separatamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti (la norma non parla di parti comuni, ma di interventi eseguiti nei condomini).

Rimane comunque applicabile, per gli interventi oggetto del quesito, l'ecobonus ordinario (ex articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 65% reperibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

**[2070]**

## Ok all'ecobonus per la nuova stufa a pellet

In un immobile di classe A3 situato in una zona montana, non raggiungibile da metano e strade, l'unica fonte di riscaldamento è attraverso stufe a pellet, mentre l'acqua è riscaldata tramite boiler elettrico. L'acquisto di una nuova stufa a pellet e di un boiler elettrico sono classificabili come trainanti ai fini del 110 per cento? Se la risposta è affermativa posso cambiare i serramenti con un intervento "trainato"? Questo eventuale secondo bonus, ai fini del tetto della detrazione, si somma con quello legato a una piccola ristrutturazione fatta lo scorso anno?

**M.B. - BERGAMO**

Se si tratta di casa unifamiliare e, al termine dell'intervento, si consegue il miglioramento di due classi energetiche, la sostituzione della stufa a pellet, come intervento trainante e la sostituzione degli infissi, come intervento trainato, fruiscono del superbonus al 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Asseverazione del 3 agosto 2020, Dm Requisiti del 6 agosto 2020, provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020 dell'8 agosto 2020, guida al 110% reperibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

In caso contrario, è possibile utilizzare la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, con possibilità di optare per il pagamento con cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si vedano anche le guide al 50% e al bonus mobili reperibili al sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). L'agenzia delle Entrate ha più volte puntualizzato che, per tutti gli interventi dell'ecobonus ordinario (oggi al 50 o 65 per cento, un tempo al 55 per cento), a eccezione dell'installazione dei pannelli solari, i lavori sono agevolabili solo se eseguiti su edifici già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento (circolare 36/E/2007), principio che vale anche ai fini del 110 per cento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, legge 160/2019, di Bilancio per il 2020). Per impianto di riscaldamento, secondo l'Enea, bisogna rifarsi alla definizione di cui al punto l-trices dell'articolo 2, comma 1, del Dlgs 192/2005 (Faq - domanda a risposta posta frequentemente - Ecobonus 9.D sul sito dell'Enea). Fino al 10 giugno 2020, tale norma disponeva che l'impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolarizzazione e controllo; non erano considerati impianti termici apparecchi quali stufe (anche a pellet), caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato a energia radiante; tali apparecchi, se fissi, erano tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare era maggiore o uguale a 5 kW. L'11 giugno 2020 è entrato in vigore il Dlgs 48/2020, che ha modificato la norma citata. Pertanto, per gli interventi realizzati a partire da tale data, all'"impianto termico" si applica la nuova definizione di «impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate». In sostanza, tenuto conto della nuova definizione di impianto termico, tutti questi apparecchi sono ora considerati "impianto di riscaldamento", e, se si consegue - grazie anche a tale inter-

vento – il miglioramento di due classi energetiche, è possibile accedere al 110 per cento.

L'acquisto del nuovo boiler elettrico, invece, non rientra fra gli interventi trainati né fra quelli trainanti. Infine, si precisa che è possibile fruire nuovamente dei bonus fiscali anche se si tratta di immobili che già fruiscono di detrazioni fiscali per interventi eseguiti in anni precedenti, abilitati, sotto il profilo urbanistico, da un diverso provvedimento.

**[2071]**

## I documenti che vanno a corredo della pratica

L'efficientamento energetico relativo a cappotto termico, infissi, caldaia e fotovoltaico rientra in edilizia libera. Fermo restando che c'è bisogno di un termotecnico per la certificazione del passaggio di classe energetica e per i materiali utilizzati, per fruire dell'ecobonus 110 per cento è possibile fare a meno della pratica autorizzativa da presentare al Comune tramite geometra o architetto?

**L.F. - BERGAMO**

In genere – ai fini del 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; guida al 110 per cento, reperibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)) – i regolamenti edilizi comunali richiedono sempre un provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori (è assai difficile, in altre parole, che per un cappotto non sia prevista, quantomeno, una Cila, comunicazione di inizio lavori asseverata). In ogni caso, qualora non sia previsto per l'intervento alcun titolo abilitativo, il contribuente deve predisporre e conservare (senza inviarla all'agenzia delle Entrate o al Comune, ma esibendola a richiesta dell'amministrazione) la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a norma dell'articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e venga attestata la circostanza che gli interventi rientrano fra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, secondo la normativa edilizia vigente.

Sono sempre necessarie, invece, l'asseverazione del tecnico abilitato sui requisiti minimi, sotto il profilo energetico o sismico dell'intervento realizzato, e l'attestazione sulla congruità dei costi, che dev'essere inviata all'Enea per l'ecobonus e, per quanto riguarda l'asseverazione, va depositata in Comune prima dell'avvio dei lavori.

**[2072]**

## Due lavori trainanti possono «viaggiare» separatamente

In un condominio si vuole sostituire la caldaia centralizzata con una a condensazione e, successivamente, ristrutturare lo stabile con «cappotto termico» fruendo, per i due interventi, del 110% con cessione del credito. Si chiede se i lavori devono essere eseguiti in un unico contesto o possono seguire strade separate (un'impresa si occuperà della caldaia e un'altra, a seguire nel breve, dell'immobile). Vorremmo inoltre sapere quale deve essere il quorum in assemblea per deliberare le due opere e, poiché è nostra intenzione cedere il credito, quale dev'essere la procedura corretta da applicare.

**G.B. - MILANO**

Nel caso in esame, il condominio realizza due interventi trainanti: la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e il cappotto termico. I due in-

terventi, proprio in quanto entrambi trainanti, non devono necessariamente essere eseguiti congiuntamente, ma possono essere realizzati anche in momenti diversi e da due imprese differenti.

Per le delibere relative a tali interventi è necessaria la maggioranza degli intervenuti. L'opzione per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo da parte dei singoli condòmini è inserita nella delibera assembleare o comunicata all'amministratore anche successivamente.

Gli adempimenti (comunicazione all'agenzia delle Entrate, acquisizione del visto di conformità) sono effettuati dall'amministratore. La comunicazione all'Enea è inviata, invece, direttamente dal tecnico che assevera l'intervento, con attestazione sulla congruità dei costi allegata (articoli 119 e 121, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; Dm Asseverazione del 3 agosto 2020; guida al 110% reperibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

**[2073]**

## Destinazione mista, contano solo i millesimi residenziali

Presiedo una società cooperativa. Nella nostra struttura produttiva (di categoria D, con una superficie di circa 1.500 metri quadrati) è inserito un locale a uso abitativo, di categoria A/2, accatastato autonomamente. L'abitazione fa parte della struttura principale e ne condivide ingressi e percorsi. Riteniamo che, ai fini degli interventi agevolati con il superbonus, la presenza di un locale «D» e di un locale «A/2» possa definire l'esistenza di un condominio. Però, data l'evidente sproporzione tra l'abitazione e il resto della struttura, ci chiediamo quale possa essere il limite degli interventi ammessi. Il superbonus potrà riguardare solamente quelli riferiti all'abitazione oppure tutto il complesso immobiliare, o solo gli elementi comuni (peraltro di difficile individuazione, in quanto la geometria dell'immobile non permette di definire agevolmente dei limiti lineari nell'involucro)? Quale comportamento potrebbe essere corretto?

**S.L. - CAGLIARI**

Come precisato nella circolare 24/E del 2020, in presenza di un intervento sulle parti comuni di un edificio condominiale, anche se posseduto da una cooperativa a proprietà indivisa, a prevalente destinazione non residenziale, il 110% si applica solo con riferimento ai millesimi, o alla quota di spese sulla base di un riparto, riguardanti l'unità abitativa.

In tal senso, anche gli interventi trainati (finestre, tende solari e coibentazione parziale) all'interno dell'abitazione fruiscono del 110% se si tratta di opere eseguite congiuntamente all'intervento trainante (cappotto, impianto di riscaldamento o antisismico (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77; Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020; si vedano anche la guida al 110% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) e il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, protocollo 283847/2020).

Per l'ecobonus occorre garantire il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio su cui si interviene. In mancanza dei requisiti di legge, anche in tal caso, e per l'edificio nella sua interezza, si rende applicabile il sismabonus o l'ecobonus ordinario (detrazione fino al 75% per l'ecobonus e dell'85% per il sismabonus), con possibilità di optare per il pagamento con cessione del credito o sconto sul corrispettivo. Anche per tali spese, dal 1° luglio 2020 si può, in alternativa alla detrazione in 10 anni

in dichiarazione dei redditi, fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito di imposta.

**[2074]**

## Cappotto parziale, i requisiti per ottenere il 110%

Il mio quesito riguarda l'ecobonus 110% relativamente al cappotto termico.

Io e mia sorella abitiamo in uno stabile di due piani. Mia sorella è proprietaria al 100% dell'appartamento sito al primo piano, mentre io sono proprietario, sempre al 100 per cento, dell'appartamento al secondo piano. La casa ha una scala interna comune per accedere alla cantina e al soffitto, di cui siamo comproprietari al 50 per cento.

Per motivi tecnici, il cappotto termico è fattibile solo alle mura esterne perimetrali del secondo piano, e pertanto le mura del primo piano sono interessate solo al rifacimento della facciata.

L'articolo 1117 del Codice civile, aggiornato dalla legge 220/2012 di riforma del condominio, consentirebbe anche a mia sorella di accedere ai benefici della norma e avere diritto al contributo, nei limiti di spesa dei 60.000 euro?

**C.D. - SALERNO**

La risposta è affermativa, a condizione che il cappotto del secondo piano (parziale) interessi più del 25% della superficie disperdente lorda, si conseguano i valori di trasmittanza termica indicati dal Dm 26 giugno 2015 e si migliori l'edificio di due classi energetiche.

Il limite massimo del bonus fiscale al 110 per cento è pari a 40.000 euro per ciascuna delle due unità immobiliari, da ripartire sulla base delle quote di proprietà tra i due comproprietari. Il rifacimento della facciata, come intervento accessorio al cappotto, fruisce della stessa aliquota del 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; si veda anche la guida al 110% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

**[2075]**

## L'intervento condominiale traina i riscaldamenti singoli

Volendo realizzare un intervento di efficientamento energetico in un condominio fruendo del superbonus del 110%, che comprenda cappotto termico, rifacimento degli infissi e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, è necessario che l'impianto di riscaldamento sia centralizzato oppure è possibile provvedere alla sostituzione dei singoli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione in classe A o con pompe di calore, agganciando l'intervento a quello definito "trainante", ovvero all'isolamento termico delle superfici orizzontali e verticali che interessino almeno il 25% della superficie lorda disperdente (cappotto termico)?

**G.C. - TERAMO**

Ai fini del 110% è necessario eseguire almeno un intervento trainante per fruire della stessa aliquota per gli interventi minori, cosiddetti trainati, eseguiti congiuntamente. In particolare, nell'ipotesi di realizzazione di un cappotto termico sulle parti comuni per più del 25% della superficie lorda, è possibile applicare il 110% anche per la sostituzione dei singoli impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione o pompe

di calore, considerati, nel caso in esame, interventi trainati, senza necessità di realizzare un impianto di riscaldamento centralizzato (si vedano gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, e la guida al 110% reperibile al sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

**[2076]**

## Le opere vanno ultimate entro la fine del 2021

Sono proprietario di una seconda casa singola, di categoria A/2 (con un box, C/6), che dovrò demolire e ricostruire. Dato che i costi per la ricostruzione totale saranno superiori al mio budget, per ora intendo fermarmi al rustico, senza impianti ma con il cappotto termico ed eventualmente mettendo serramenti e infissi, per un costo complessivo delle opere di circa 350mila euro.

Posso fruire del 110% anche se l'immobile per ora non diverrà abitabile?

**M.C. - LECCO**

Ai fini del 110% è necessario, sia in sede di Sal (stato avanzamento lavori) sia in sede di saldo finale dopo l'ultimazione delle opere, asseverare gli interventi in merito alle loro caratteristiche tecniche (miglioramento sismico e di classe energetica) e alla congruità dei costi (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020).

Come previsto anche nel citato Dm Asseverazioni in tema di ecobonus, nei casi in cui, trascorsi 48 mesi dalla trasmissione dell'asseverazione per un Sal, non sia pervenuta l'asseverazione sul saldo finale, l'Enea comunicherà la mancata conclusione dei lavori all'agenzia delle Entrate per gli eventuali controlli. Pertanto, fermo restando che gli interventi possono essere ultimati anche in più anni (ma comunque entro il 31 dicembre 2021), la non conclusione dei lavori nei termini di legge comporta il rischio di decadenza dai benefici in sede di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

**[2077]**

## Per la stessa spesa non c'è duplicazione di benefici

Vorrei effettuare l'efficientamento sismico ed energetico di un fabbricato esistente rivestendolo con un sistema costruttivo che prevede l'impiego di casseformi in polistirolo "a perdere". Il nome (non commerciale) è insulating concrete form (in sigla Icf). Il vantaggio è legato al fatto che, una volta che le casseformi vengono completate in opera con il calcestruzzo, si ottengono contemporaneamente un aumento della sicurezza antisismica (grazie alle pareti in cemento armato che si vengono a creare) e l'isolamento dell'edificio.

Vorrei sapere se il massimale per unità immobiliare è quello riferito al sismabonus (96mila euro) o se si somma a quello dell'ecobonus, e se entrambi accedono al 110 per cento.

**C.A. - RIMINI**

Nel caso descritto, trattandosi delle stesse spese (utili sia per il rafforzamento sismico, sia per l'efficientamento energetico), non è ammesso il cumulo tra sismabonus ed ecobonus. Solo per spese differenti (fatture ed eventuali pagamenti separa-

**ti, in modo da distinguere le spese da "eco" da quelle da sismabonus) sarebbe possibile cumulare i due benefici (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020; si veda anche il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, protocollo 283847/2020, e la circolare 24/E/2020).**

**L'intervento descritto sembra attribuibile in prevalenza al sismabonus, con il limite di 96mila euro per ciascuna unità immobiliare cui applicare l'aliquota del 110 per cento. Se poi l'intervento stesso consente anche un miglioramento di due classi energetiche, in ogni caso ciò non permette l'applicazione di un ulteriore limite, fino 50mila euro, cui applicare a sua volta il 110 per cento.**

**DETRAZIONE DEL 110%**

**COME AFFRONTARE I CASI DUBBI**

# L'interpello obbliga il Fisco alla risposta sul superbonus

Con l'arrivo dell'autunno entra nel vivo l'accesso al superbonus. L'entità dei lavori necessari a ottenere l'agevolazione del 110% e la finestra temporale ristretta – attualmente in scadenza al 31 dicembre 2021 – impongono a imprese e professionisti di pianificare rapidamente gli interventi. La normativa, però, presenta ancora notevoli profili di incertezza, nonostante i vari documenti di istruzioni emanati. Tale incertezza è dovuta anche all'accavallarsi di norme modificative del Testo unico dell'edilizia (articolo 10 del Dl Semplificazioni 76/2020, convertito dalla legge 120) ulteriormente variate in sede di conversione e non recepite dai documenti di prassi, a partire dalla circolare 24/E.

Pensiamo ad esempio al caso di una società costruttrice che demolisce e ricostruisce un fabbricato, ampliando la cubatura e aumentando il numero delle unità, in applicazione di normativa locale che lo consente, realizzando immobili a destinazione abitativa e commerciale. Potrà vendere i nuovi alloggi applicando il cosiddetto "sismabonus acquisti" al 110% sia che l'intervento sia qualificato di «ristrutturazione edilizia» (articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001, così come da ultimo modificato) sia che l'intervento – a parità di lavori eseguiti – sia inquadrato nella pratica edilizia in base alla successiva lettera e) che regola la nuova costruzione? E ancora: il sismabonus acquisti al 110% potrà agevolare anche la vendita di unità non residenziali? La norma che lo regola (comma 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013) parla genericamente di «demolizione e ricostruzione di interi edifici», di «immobile» e di «unità immobiliari»; la circolare 24/E definisce i beneficiari come «acquirenti di case antisismiche».

Uno strumento finora poco praticato, ma destinato a rivelarsi in molti casi indispensabile a prevenire contenziosi con il Fisco, è l'istituto dell'interpello "ordinario", ossia quello redatto ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 212/2000 (Statuto

del contribuente) che "obbliga" l'Agenzia a fornire una risposta entro il termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza. Se la risposta non è comunicata al contribuente entro tale termine, il silenzio equivale a condivisione della soluzione prospettata dall'istante; anche se tale ipotesi, a onor del vero, è rarissima.

È bene ricordare che l'efficacia dell'interpello si manifesta per comportamenti successivi del contribuente riconducibili alla fattispecie descritta, salvo eventuale rettifica della soluzione interpretativa da parte dell'amministrazione, con valenza esclusivamente per le condotte future, motivo questo che impone al richiedente l'agevolazione di presentare l'interpello prima dell'avvio dei lavori (da individuarsi, nel caso di interventi complessi come quelli agevolati dal superbonus, in relazione alla pratica edilizia).

Si tratta, dunque, di una possibilità pienamente praticabile per i cantieri destinati a partire all'inizio del 2021 o che comunque vedrebbero nelle prossime settimane soltanto attività preliminari per le quali si può attendere la risposta del Fisco.

Chi invece volesse tentare di sfruttare il 110% per lavori già avviati oggi (o già iniziati alla data del 1° luglio scorso) potrà contare solo indirettamente sulla "copertura interpretativa" offerta dall'interpello: anche in questo caso, comunque, la risposta del Fisco può fugare i dubbi e aiutare a impostare correttamente l'operazione.

Resta inteso che qualora non ricorrano condizioni di obiettiva incertezza, avendo l'amministrazione compiutamente fornito la soluzione per fattispecie corrispondenti a quella rappresentata dal contribuente, mediante atti pubblicati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della citata legge, l'istanza potrebbe non essere vagliata in quanto ritenuta inammissibile.

— **Pierpaolo Ceroli**  
— **Stefano Cingolani**  
— **Fabiano Falasconi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO IN 60 CASI RISOLTI.**  
L'Esperto Risponde propone oggi un numero speciale interamente dedicato ai quesiti dei lettori sul superbonus e sulle altre agevolazioni per i lavori in casa



**PANORAMA**

**SÌ AL BONUS AFFITTI, 110% AGLI EX IACP**

## Agevolazioni Covid estese ai Comuni, le Entrate aprono sui crediti d'imposta

Con le risposte a due interpellati (389/20 e 397/20), che hanno ribadito lo spartiacque tra crediti d'imposta e detrazioni, le Entrate "aprono" alle agevolazioni Covid per i Comuni. In sintesi, a determinare la possibilità di utilizzo degli aiuti è lo

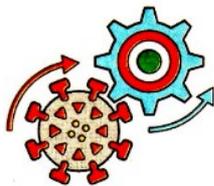
svolgimento da parte del Comune di un'attività «commerciale» Semaforo verde, quindi, per il bonus affitti e per quello per l'adeguamento degli ambienti di lavoro, mentre 110% spetta solo agli ex IACP.

**Garzon e Nocivelli** — a pag. 24

# Agevolazioni Covid estese ai Comuni, le Entrate aprono sui crediti d'imposta

**I NODI DELLA RIPRESA**

**GLI ENTI LOCALI**



Via libera ai benefici pensati per le imprese ma che prescindono dall'Ires

L'effetto nasce dalla risposta a un interpellato sugli investimenti in energia

Pagina a cura di **Alessandro Garzon** e **Marco Nocivelli**

Per gli enti locali, due pronunce interessanti (sotto il profilo economico innanzitutto), ma di non facile interpretazione. Pubblicate a distanza di un giorno l'una dall'altra, entrambe le risposte ad interpellato 389/20 e 397/20 trattano delle agevolazioni previste dalla legge di bilancio 2020 (la legge 160/19): la prima, del credito di imposta relativa a investimenti di beni strumentali nuovi, la seconda della detrazione relativa al «bonus facciate».

La prima pronuncia – sicuramente la più problematica – risponde a un Comune che, intenzionato a effettuare nuovi investimenti nell'ambito di un'attività di produzione e distribuzione di energia elettrica, attività non soggetta ad Ires ma rilevante ai fini dell'Iva, chiede di poter benefi-

ciare del credito di imposta previsto dai commi 184 e seguenti della legge 160/19.

Da parte sua, l'Agenzia ribadisce in primo luogo che l'agevolazione è disposta a favore delle imprese che nel 2020 effettuano investimenti in diverse tipologie di beni materiali nuovi, e strumentali all'esercizio d'impresa. Dopodiché, a prescindere da ulteriori approfondimenti su quest'ultimo punto, arriva la conclusione per cui il credito d'imposta spetta anche agli enti locali.

A questo risultato l'Agenzia arriva, presumibilmente, attraverso la valorizzazione dello strumento – il credito di imposta, per l'appunto – che di per sé prescinde da specifici riferimenti all'Ires, rendendosi quindi disponibile anche per gli enti locali.

Resta il fatto che l'Agenzia non sembra tenere in considerazione che "ente locale non è un'impresa, né dal punto di vista civilistico, né da quello fiscale. In proposito, l'esclusione soggettiva da Ires prevista dalla stessa disposizione citata dall'agenzia (l'articolo 74, comma 1 del Tuir) non può che significare che il Comune – non producendo alcun reddito d'impresa – non è un'impresa. Né dovrebbe assumere rilievo il fatto che l'investimento programmato dall'ente sia riconducibile ad un'attività che ai fini dell'Iva risulta essere commerciale.

Dato atto in effetti che la normativa di riferimento fa sistematico riferimento alla terminologia proposta dal Tuir, va poi aggiunto che, rispetto agli enti locali, l'esercizio di impresa viene declinato dal decreto Iva in modo assai diverso dal-

lo stesso Tuir. Ora, il testo della risposta ad interpellato non lascia trasparire se l'Agenzia abbia effettivamente preso in considerazione la commercialità dell'investimento ai fini Iva, o meno. Alla fine, quello che viene a emergere è uno scenario interpretativo quanto mai incerto, e di difficile applicazione.

Più semplice, ma niente affatto conveniente per gli enti locali, è la risposta all'interpellato 397/20. Un Comune che intende realizzare un intervento di restauro della facciata esterna di un edificio utilizzato in ambito non commerciale chiede di poter beneficiare del «bonus facciate», vale a dire della detrazione ex articolo 1, comma 209 e seguenti della legge 160/19. In risposta, l'Agenzia precisa che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il bonus facciate non spetta a quei soggetti che, come gli enti locali, non producono redditi imponibili.

Di conseguenza non potendosi generare a favore degli enti locali alcuna detrazione a monte, resta ovviamente preclusa ogni successiva ipotesi di cessione di un credito di imposta di ammontare pari alla detrazione stessa (un'opzione – quest'ultima – generalmente prevista dal Dl 34/20). Sotto il profilo tecnico le conclusioni della risposta 397/20 devono essere



**condivise: in quanto soggetto escluso da Ires, l'ente locale non può beneficiare di alcuna detrazione a tale titolo.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PAROLA CHIAVE

### # Bonus Covid

#### I tre decreti

I decreti di marzo, maggio e agosto hanno introdotto una serie di agevolazioni per investimenti e interventi anti-crisi per le imprese. Le risposte agli interpelli 389 e 397/2020 da parte dell'agenzia delle Entrate definiscono possibilità e limiti per l'utilizzo di questi strumenti da parte delle amministrazioni pubbliche locali



**La chance.** Due risposte a interpello fanno il punto sui bonus ai Comuni

# Semaforo verde per il bonus affitti, 110% per gli ex Iacp

**A determinare la possibilità di utilizzo degli aiuti è l'attività «commerciale»**

Alla luce delle risposte 389/20 e 397/20, che hanno ribadito lo spartiacque tra crediti d'imposta e detrazioni (ancorché trasformabili in crediti d'imposta), si rende necessaria, per la sua estrema e attuale rilevanza, la riconsiderazione degli eventuali vantaggi fiscali introdotti dai provvedimenti «Covid 19», su tutti il Dl 34/20. Si tratta di districarsi nel dedalo di requisiti oggettivi, soggettivi, presupposti applicativi, modalità di calcolo e, naturalmente, tempistiche di fruizione. Sono temi sui quali l'agenzia delle Entrate ha già prodotto innumerevoli pagine di circolari, guide, risoluzioni, risposte a interpellanti in cui, tuttavia, l'argomento enti locali non è mai stato affrontato.

Sorvolando sul contributo a fondo perduto ex articolo 25 del Dl 34/20 (i soggetti di cui all'articolo 74 del Tuir, quindi anche gli enti locali, ne sono espressamente esclusi), alcune disposizioni dello stesso decreto meritano una particolare attenzione.

**1** L'articolo 28, che istituisce il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda. Qui l'aspetto soggettivo è di duplice interesse per gli enti locali (e per aziende sanitarie): trattandosi di «credito d'imposta», essi potrebbero avvalersene qualora detengano in locazione immobili nell'esercizio di attività d'impresa secondo i canoni Iva, con ricavi inferiori a 5 milioni di euro, e allo stesso tempo soddisfino gli altri requisiti, quale il calo di fatturato. Non solo: il comma 4 estende agli enti non commerciali («tutti»

secondo la circolare 14/20) il medesimo beneficio, e in concorrenza con l'attività commerciale, con riguardo agli immobili in locazione destinati all'attività istituzionale.

**2** L'articolo 119, che tratta del superbonus 110%, del sisma bonus e degli altri incentivi per l'efficienza energetica. Il vantaggio in forma di «detrazione» preclude l'estensione ai Comuni, secondo l'indirizzo interpretativo (più che condivisibile) contenuto nella risposta 397/20. Da sottolineare, però, che il legislatore sembra concedere, sia pure indirettamente, il beneficio per gli interventi eseguiti su edifici comunali: la detrazione è infatti attribuita agli «ex Iacp» che li hanno in gestione.

**3** L'articolo 120, che prevede un credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro. Dovrebbe spettare ai Comuni «imprese» (ai fini Iva, come già detto) che svolgono le attività aperte al pubblico individuate nell'allegato della legge (le mense, ad esempio). Per le attività istituzionali, invece, non c'è spazio: i Comuni sono «enti non commerciali» ma la norma agevolativa fa espresso riferimento agli «enti privati».

**4** L'articolo 125 (credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione individuale). Tale credito (per il quale, è bene ricordarlo, il 7 settembre è decaduto il termine per la richiesta) avrebbe potuto interessare gli enti locali nella duplice veste di «imprese» e di «enti non commerciali». Qui non si può tacere su una considerazione: i Comuni hanno già beneficiato di un apposito trasferimento erariale, quello disposto dall'articolo 114 del Dl 18/20, il (cospicuo) Fondo per la sanificazione degli ambienti di Province, Città metropolitane e Comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## LA PARTITA DEL MES

Per i nuovi  
ospedali  
servono  
6,2 miliardi  
nei prossimi  
10 anni

Evelina Marchesini

— a pag. 15

# Per i nuovi ospedali servono 6,2 miliardi nei prossimi 10 anni

**Salute e infrastrutture.** Asset immobiliari strategici a livello nazionale che necessitano di forti interventi di riqualificazione

Evelina Marchesini

**G**li ospedali sono stati il simbolo, tangibile e spirituale, dell'emergenza Covid, delle province colpite dal virus e dei loro abitanti.

Tanto si è detto sulla carenza di strutture sanitarie, è arrivato il momento di quantificare gli esborsi necessari, che potrebbero essere reperiti anche attraverso i programmi di sostegno europei (Recovery Fund e Mes).

Quanto costa un posto letto in ospedale? «La ristrutturazione e nuova costruzione di un posto letto nelle strutture sanitarie ospedaliere ha costi elevatissimi, compresi, considerando un ambito di medio livello, tra i 120mila e i 250mila euro». Lo afferma il Quarto Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Johnson Controls. Partendo dal dato precedente e calcolando che l'Italia ha urgentemente bisogno di strutture sanitarie di livello adeguato, Johnson Controls stima che in un'ottica di lungo periodo, oltre i 45 anni, si dovranno spendere tra i 27 e i 30 miliardi di euro per riqualificare gli ospedali italiani. In una prospettiva più ve-

rosimile di 10 anni, l'investimento necessario è quantificabile in 6,2 miliardi di euro, di cui il 18% circa attribuibile alla componente tecnologica (quindi 1,1 miliardi); la forza lavoro coinvolta sarà superiore alle 6mila unità. Un investimento necessario perché l'ospedale è un asset strategico di un Paese.

Nel panorama nazionale ci sono oltre mille strutture per la diagnosi e la cura delle malattie acute o di lunga durata che non possono essere trattate ambulatorialmente o a domicilio. Di queste, si legge nell'Osservatorio, circa il 52% sono realtà pubbliche e il 48% realtà private accreditate.

La sanità italiana dispone così di circa 190mila posti per la degenza ordinaria, 13mila posti per day hospital e 8.500 per day surgery, con un totale di circa 210mila posti letto. Questo dato corrisponde a 3,6 posti letto ogni mille abitanti, indicatore che scende a 3 ogni mille abitanti se si prendono in considerazione i ricoveri acuti. «L'offerta è paragonabile a quella di Spagna e Regno Unito – recita l'Osservatorio – e inferiore a quella tedesca e francese». I posti per la riabilitazione e la lunga degenza scendono poi a 0,6 ogni mille abitanti e, ovviamente, si assiste a una disomogeneità a livello regionale.

## Dall'energia alla logistica

Le carenze impiantistiche sono gravi, basti pensare all'inefficienza energetica. Gli ospedali sono infatti strutture sanitarie complesse, veri e propri "divoratori" di energia, tanto che questo costo incide per circa il 5% del fatturato sanitario. Il riscaldamento e il raffreddamento, in particolare, incidono per circa il 65% del totale dei consumi energetici di un ospedale. Va da sé che la necessità di una riqualificazione generalizzata è importantissima.

Alle carenze impiantistiche vanno poi aggiunte quelle infrastrutturali: circa il 60% degli edifici adibiti ad ospedali ha in Italia più di 60 anni e secondo il Rapporto oltre 85mila posti letto sono in edifici da demolire e ricostruire ex novo. La disposizione logistica degli ospedali è inoltre or-



mai superata, dato che i nuovi ospedali vanno nella direzione del superamento della segmentazione degli spazi per reparti e un disegno della struttura in base alla gravità, un riposizionamento del pronto soccorso e delle sale operatorie, la riorganizzazione degli spazi per avere stanze singole o doppie e così via.

La spesa sanitaria nazionale ammonta a oltre 150 miliardi di euro l'anno. Nel 2019 gli investimenti in strutture sanitarie hanno formato circa il 5% dei volumi, per un ammontare di circa 12,5 miliardi. «I 600 milioni investiti da istituzionali sono stati la cifra più alta del quinquennio, con un incremento, rispetto alla seconda metà dello stesso, del 50%», si legge nell'Osservatorio.

Gli investimenti in strutture ospedaliere sono solo una parte, peraltro, del cosiddetto settore dell'health care dal punto di vista del real estate, dove le Rsa costituiscono l'altra importante faccia e dove la domanda potenziale di posti letto è di quasi il doppio dell'offerta attuale. Va poi aggiunto tutto il settore della R&D sanitaria e dei poli scientifici. Un esempio è il nuovo Polo per la medicina traslazionale in costruzione a Carini (Pa) specializzato nella medicina biomedica e che occuperà un'area di 31mila mq, il cui iter gestazionale è stato estremamente complesso, oltre 10 anni dal primo bando di gara. «Dopo anni e anni, il cantiere è partito – spiega Massimo Roj, fondatore di Progetto Cnr che ha collaborato con Hok nella realizzazione del polo – e si tratta di un investimento di 146 milioni, destinato a diventare un fiore all'occhiello del real estate di nuova generazione in ambito sanitario, puntando come minimo alla certificazione Leed Gold».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La situazione attuale e gli investimenti necessari**

Lo stato degli ospedali in Italia e le risorse necessarie per il loro ammodernamento

**QUALITÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

■ BUONA QUALITÀ ■ DA RISTRUTTURARE  
 ■ DA RICOSTRUIRE



**INVESTIMENTO ADEGUAMENTO IMMOBILIARE**

■ COMPONENTE EDILIZIA ■ COMPONENTE TECNOLOGICA



**GLI INVESTIMENTI DI RIQUALIFICAZIONE**



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Johnson Controls



**Efficiente.** Il progetto di Massimo Roj Architects per il Centro di Ricerca Biomedica Ri.MED di Carini, vicino a Palermo

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

**LONG TERM CARE**  
**OFFERTA INSUFFICIENTE**

## Fondi e Casse puntano sulle residenze per anziani

**In Italia ci sono 20 posti letto ogni mille over 65 contro lo standard di 50 indicato dalla Ue**

La sanità è un settore sempre più importante per gli investitori istituzionali, a cominciare dai fondi pensione, le compagnie assicurative, le casse di previdenza, che identificano nel cosiddetto "health care" una diversificazione via via di maggior peso nei propri portafogli. All'interno di tale settore la parte del leone è quella che spetta alle Rsa, le residenze per anziani.

Il costante invecchiamento della popolazione italiana è ormai un dato di fatto: la banca dati Istat aggiornata al 1° gennaio 2020 testimonia che attualmente gli italiani con più di 65 anni sono 13,9 milioni e le stime prevedono che nel 2045 raggiungeranno i 19,7 milioni, con un incremento del 41 per cento. Anche per la fascia degli over 85 (85-99 anni) è previsto un aumento del 62% e i "grandi vecchi" cresceranno dai 2,2 ai 3,5 milioni nel 2045. Significativo persino il potenziale incremento degli ultracentenari, attualmente 14.800 ma destinati a diventare 55.400 nello stesso anno, con un aumento addirittura del 274 per cento. Ecco allora che, nell'ambito dell'health care, il comparto del Long term care (assistenza a lungo termine) riveste un ruolo fondamentale, anche in termini di investimenti real estate.

La domanda potenziale è di gran lunga superiore all'offerta. Nel Rapporto Scenari Immobiliari - Johnson Controls viene scattata una fotografia precisa del panorama italiano, che evidenzia come i posti letto residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari sono circa 415mila, di cui 300mila destinati agli anziani e 20mila a ospiti di salute mentale, con un totale di 377mila perso-

ne che utilizzano queste strutture, di cui il 75% sono over 65, per un totale di circa 283mila persone. «La Commissione europea indica con 50-60 posti letto ogni mille abitanti di età superiore a 65 anni il parametro standard di offerta di residenze sanitario assistenziali - si legge nel Rapporto -. L'Italia si colloca al disotto di questo parametro, con un'offerta di circa 20 posti letto ogni mille anziani con una domanda inevasa (prendendo a riferimento il parametro più basso) pari a circa 375mila posti letto". Insomma, uno spazio di crescita (e di guadagno) non indifferente.

«Per quanto riguarda il mercato dei fondi immobiliari, l'asset allocation immobiliare riguardante strutture a destinazione d'uso Rsa nel 2016 registrava un investimento complessivo di circa 1.200 milioni di euro, pari all'1,7% dell'investimento complessivo in immobili - spiegano da Scenari Immobiliari -. Da un'indagine effettuata su un campione rappresentativo degli operatori, circa il 20% del totale delle Sgr che gestiscono esclusivamente fondi immobiliari realizza investimenti finalizzati all'acquisizione o costruzione e conseguente messa a reddito di presidi residenziali accreditati».

La destinazione degli investimenti in Rsa è poi molto differenziata fra le Regioni. Con riferimento ai dati 2017, il 45,7% è stato effettuato in Lombardia, il 20% nelle regioni del Nordest, l'8,6% in Piemonte, il 2,9% in Toscana, l'11,4% nel Lazio, fino ad arrivare al 2,9% della Sardegna.

— **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Chance del superbonus per oltrepassare la crisi

**I nodi della ripresa - Architetti e ingegneri.** Molti professionisti già abilitati a redigere l'Ape. Per gli altri ci sono i corsi di formazione degli Ordini

**Opportuni-  
tà anche  
nella sanità  
per i tecnici  
biomedici**

**e clinici  
e per chi  
si occupa  
della tele-  
medicina**

**Ultima puntata.**  
Le precedenti  
sulla ripresa  
dei professionisti  
sono state  
pubblicate  
il 31 agosto

(commercialisti),  
il 14 settembre  
(avvocati)  
e il 21 settembre  
(consulenti  
del lavoro)

Pagina a cura di  
**Adriano Lovera**

**S**cuola e lavori pubblici, settore residenziale e miglioramento delle norme in fatto di appalti, come richiesto dalle professioni. Sono questi i pilastri da cui dovrebbe arrivare la ripresa per architetti e ingegneri, alla fine di un'estate 2020 ancora pienamente in fase "post-Covid", quindi con incarichi e fatturato ridotti al lumicino.

Durante la pandemia le cifre parlavano chiaro: nonostante i professionisti non fossero obbligati alla chiusura, la riduzione dell'attività era stimata almeno nel 60% e i mesi appena trascorsi non erano quelli idonei per intravedere un'accelerazione. Il centro studi del Consiglio nazionale degli ingegneri ha previsto per il 2020 una possibile perdita di fatturato di 800 milioni per studi professionali e società di ingegneria e architettura. Se le previsioni saranno confermate sarebbe un effetto devastante su professioni che forse solo la vulgata comune associa alla ricchezza, dal momento che parliamo di figure con un reddito annuo medio di 27.897 euro, con valori superiori per gli ingegneri (34.128 euro).

## Le aspettative autunnali

Ad ogni modo, le aspettative sono tutte per settembre e per l'ultimo trimestre dell'anno. Molte delle speranze sono riposte nell'ecobonus al 110 per cento. È determinante la classe energetica raggiunta dagli edifici sottoposti ai lavori. Molti tra ingegneri e architetti sono già abilitati alla redazione dell'Ape (Attestato prestazione energetica) a partire dai laureati ma-

gistrati o del vecchio ordinamento. Ma per chi non fosse in possesso dei requisiti, sarebbe un'ottima idea affrettarsi per iscriversi a un apposito corso di formazione organizzato dal proprio Ordine territoriale.

Esul tema "ecobonus", c'è da registrare l'accordo siglato dalla Fondazione Inarcassa con Eni Gas e luce insieme a Harley&Dikkinson per corsi di formazione sul funzionamento della detrazione (compreso il sisma-bonus). I professionisti che aderiranno all'iniziativa potranno cedere alla società di energia i crediti d'imposta maturati, dal momento che la misura prevede la possibilità di anticipare lo sconto in fattura attraverso la cessione del credito fiscale.

Sempre a livello di accordi istituzionali, che si spera abbiano presto effetti pratici sul lavoro quotidiano, entra nel vivo l'intesa siglata tra le Rete delle professioni tecniche e il ministero della Giustizia, che riguarda il monitoraggio dell'applicazione dell'equo compenso negli appalti. I consigli nazionali e territoriali degli Ordini coinvolti, tra cui architetti e ingegneri, dovrebbero segnalare al Garante eventuali bandi fuori norma.

## Le chance nella sanità

Altra novità, anche se parzialmente di nicchia, riguarda gli ingegneri afferenti al settore medicale. In estate è stato finalmente approvato il regolamento sui requisiti richiesti per iscriversi al particolare Albo degli ingegneri biomedici e clinici, che ancora risaliva a una legge del 2018. È il primo passo per rafforzare l'importanza e la presenza di questa categoria di ingegneri, a maggior ragione in un momento in cui il Governo sembra intenzionato a investire sul tema della digitalizzazione della sanità.

A questo proposito, è sorto un tavolo tecnico che mette insieme il Consiglio nazionale degli ingegneri e l'Agenzia Italia digitale, che dovrà stilare linee guida relative alla telemedicina e, in particolare, coinvolgere i professionisti nell'individuare quali device siano conformi alla gestione in sicurezza dei dati dei pazienti, nell'ottica dell'implementazione del fascicolo sanitario elettronico. Anche questo potrebbe essere un filone promettente per dare fiato alla categoria.

## Le Stp

Per quanto riguarda l'organizzazione del lavoro, infine, resta sullo sfondo il tema dimensionale che andrebbe corretto. L'autonomia è un tassello qualificante della libera professione, ma se prendiamo ancora gli ingegneri, un sondaggio effettuato dal Consiglio nazionale durante la pandemia, su un campione di 8.500 iscritti, ha rilevato che quasi il 74% della platea opera in uno studio individuale, solo il 6% in studi condivisi e 5,5% di studi associati. E meno del 9% dispone di personale dipendente. Sia per reggere ai periodi di crisi, ma anche solo per la condivisione di costi e di competenze, la strada delle società tra professionisti dovrebbe essere maggiormente battuta, ma per ora non è decollata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Giuseppe Cappochin (Cn architetti)

# «Grazie al Recovery Fund si trovi il coraggio di ridisegnare il territorio»



**Giuseppe Cappochin.**  
È il presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori

«L a situazione da cui ripartono i nostri studi è difficile. Iniziando a tirare le somme dell'emergenza Covid, possiamo stimare che il 20% sia a rischio chiusura, specialmente in assenza di sostegni adeguati». A Giuseppe Cappochin - presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori - non sono andate giù diverse misure varate dal Governo nei mesi scorsi, a partire dall'esclusione dei professionisti dai contributi a fondo perduto.

Allo stesso tempo, però, mostra fiducia sulle possibilità di ripartenza. A patto che da Roma si mettano in campo idee e risorse utili per cambiare finalmente marcia. «Servirebbe una

capacità di visione complessiva, più che il continuo susseguirsi di interventi. L'ecobonus, per esempio, è una boccata d'ossigeno e senz'altro trainerà un po' l'edilizia. Ma restiamo nella gestione dell'esistente, mentre ci vorrebbe il coraggio di ridisegnare tutto il nostro territorio, soprattutto in vista dei fondi in arrivo grazie al Recovery Fund. In alcune periferie degradate occorrerebbe buttare giù interi quartieri e rifarli, riportando ospedali e presidi sanitari e garantendo servizi, a partire dai trasporti. In questo gli architetti e i pianificatori avrebbero un ruolo di primo piano, però serve una cabina di regia a livello centrale, non si può demandare la pianificazione a singole regioni o ai sindaci. E peggio ancora lasciare l'ini-

ziativa ai privati, se vogliamo evitare il sorgere di palazzine in mezzo al nulla, in cui la gente attende anni per vedere arrivare un centro commerciale, una metropolitana o una scuola».

Gli edifici per l'istruzione pubblica sono un altro volano molto atteso per la ripartenza. Degli 1,6 miliardi previsti dal decreto legge Rilancio, molti saranno spesi in edilizia. Ma gli architetti sperano ancora di poter correggere le modalità di gara. «I sindaci hanno poteri commissariali e gli incarichi possono essere affidati con la logica del massimo ribasso», nota il presidente. «Svilire le tariffe dei professionisti non serve a velocizzare le procedure, ma senz'altro abbassa la qualità del servizio offerto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Armando Zambrano (Cn ingegneri)

# «Risorse all'industria per puntare su impianti più moderni ed efficienti»



**Armando Zambrano.**  
Alla guida del Consiglio nazionale degli ingegneri

«In questi anni ci sembra di aver dato tanto e ricevuto poco. Dal 2011 in poi ci siamo adeguati all'obbligo di formazione continua, a quello della Rc professionale, ora vigiliamo affinché l'equo compenso non si trasformi in un boomerang. In cambio, siamo stati snobbati dai vari decreti che disponevano fondi anti-Covid. Comunque guardiamo avanti: ci sono elementi per sperare nella ripresa».

Armando Zambrano, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, punta su edilizia, lavori pubblici e settore It. «Per noi ingegneri è vitale il settore dell'edilizia, che purtroppo dalla crisi del 2008 non si è mai ripreso del tutto. L'ecobonus e il sisma-bo-

nus possono dare una forte accelerata. E anzi, su questo stiamo sottoscrivendo accordi con gruppi finanziari grazie ai quali i professionisti potranno incassare subito i benefici fiscali, a fronte della cessione del credito permessa dalla normativa».

Ma l'edilizia residenziale è solo un capitolo. «Accanto a questo, c'è l'aspetto importantissimo del settore industriale, da cui ci aspettiamo molto, ma che va sostenuto con risorse che vadano nel senso del risparmio energetico e dell'ammodernamento degli impianti. E si aprono tante porte anche per gli ingegneri esperti di reti informatiche, specialmente adesso che l'emergenza Covid ha imposto una diffusione su larga scala dello

smart working».

Intanto, il Consiglio nazionale prende atto con soddisfazione dei numeri che confermano la forza crescente dell'ingegneria come scelta del percorso di studi: 50mila laureati l'anno (il dato è del 2018), +7% su base annua, con una componente femminile arrivata al 28,4% del totale, ma che per alcune classi come ingegneria biomedica e ingegneria edile-architettura supera la quota maschile. «La richiesta di formazione ingegneristica resta alta, anche se bisognerebbe correggere alcuni trend, come quello ancora evidente della migrazione da Sud a Nord di molti ingegneri, in cerca di maggiori possibilità di impiego».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROPOSTA DELL'ISTITUTO DI CREDITO

# Ecobonus, arriva una web app "tutto compreso" di CentroMarca

Nonostante il periodo difficile in cui ci ritroviamo, stanno emergendo interessanti opportunità. Su tutte il cosiddetto "superbonus 110%", maxi agevolazione fiscale prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% la detrazione fiscale relativa alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 per specifici interventi su immobili residenziali, in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Un provvedimento, senza precedenti che solo in Veneto mobiliterebbe risorse per oltre 2 miliardi di euro. La novità molto interessante, soprattutto in un periodo di scarsa liquidità e alta incertezza, sta nella possibilità di poter cedere il credito direttamente alla banca, che può anche anticipare il denaro nell'immediato. Qui entra in gioco CentroMarca Banca, che attraverso la soluzione "chiavi in mano" si mette a disposizione non solo finanziando i lavori e acquistando il credito d'imposta ma fornendo anche consulenza a 360 gradi, a partire dal progetto fino alla sua realizzazione. Agevolando così il cliente sia nella presentazione delle pratiche che in merito all'assistenza di tecnici professionisti, attraverso la società Easystema, leader nel settore delle valutazioni immobiliari con cui è stato sottoscritto un importante accordo.

Durante la presentazione del progetto, avvenuta al centro direzionale di CentroMarca Banca, si sono alternati nell'esposizione Claudio Alessandrini e Lucio Michielan, rispettivamente direttore e vice Direttore dell'istituto, e Francesco Romano, direttore tecnico di Easystema. Hanno analizzato le diverse fasi

delle operazioni, convergendo poi sui principi chiave sui quali si sofferma il progetto: riqualificazione a costo 0, sostenibilità e lavoro. «Quella di oggi è un'ulteriore scelta, presa con rigore, che attesta la nostra ferma volontà di provvedere alle famiglie e alle imprese, essere al loro fianco per aiutarli a beneficiare delle agevolazioni del decreto rilancio» ha detto Alessandrini. Famiglie e imprese sono infatti i soggetti a cui è dedicato il progetto, le quali potranno avere tutte le informazioni e soluzioni necessarie presso alcune delle filiali dedicate, dislocate tra le province di Treviso e Venezia. Un consulente Cmb dotato di un particolare software, la web app eco-book studiata ad hoc da Easystema, fornirà tutte le indicazioni necessarie per ristrutturare casa e di quali tipologie di detrazioni poter usufruire. La banca gestirà la cessione del credito e l'eventuale finanziamento ponte: inoltre farà da collegamento tra famiglie, professionisti e aziende. Per il cittadino, proprietario dell'abitazione, non ci sarà quindi nessun esborso di denaro e nessuna incombenza burocratica, solo la casa ristrutturata, chiavi in mano, con il conseguente aumento di valore della stessa. Prevista inoltre l'attivazione di un numero di Whatsapp, il 335 7575240, al quale si potrà inviare un messaggio gratuitamente per essere richiamati e fissare un appuntamento di consulenza.

Ha concluso, infatti, il direttore generale sostenendo «la volontà da parte della banca di voler essere al fianco di soci e clienti nella ripartenza e di voler far parte di un cambiamento verso un futuro più consapevole». —

MICHELE LEVI MINZI

