

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

5 - 11 febbraio 2018

L'analisi

Il mercato degli immobili per l'impresa, a livello nazionale, sta mostrando segni di ripresa. Specialmente in tema di compravendite. E anche in provincia di Como il trend è positivo. In ambito di capannoni i prezzi per l'acquisto sono in media in calo del 3-4% mentre i canoni di locazione, ad esempio, scendono dell'1,5% per gli immobili posizionati sulle vie di passaggio. Sul fronte dei negozi il canone è in media inferiore dell'1,5% sempre sulle vie di passaggio. Ultimo tema: gli uffici. In questo caso i prezzi per acquistare sono inferiori dell'11% nei centri direzionali e del 3,8% per l'usato in palazzine residenziali. Mentre in tema di locazione si oscilla tra un -2,9% e un -4,5%. Analizzando alcune aree della provincia, ad esempio nella zona del Canturino, nei primi mesi del 2017 si è tornati ad acquistare capannoni da parte di aziende artigianali a conduzione familiare. Si cercano luoghi da 500 a 1.500 metri quadrati, privi di vincoli ambientali. Scelgono l'affitto le aziende che necessitano di capannoni superiori a 4mila metri quadrati. Vengono privilegiate le aree industriali che si sviluppano nelle zone periferiche della città. Per i negozi si registra

Imprese, giù i prezzi per gli immobili

I costi d'acquisto per i capannoni in calo del 3-4%

-3%

In ambito di capannoni i prezzi per l'acquisto sono in media in calo del 3-4% mentre i canoni di locazione, ad esempio, scendono dell'1,5% per gli immobili posizionati sulle vie di passaggio. Per i negozi il canone è in media inferiore dell'1,5%



una buona domanda da parte di aziende della media distribuzione in cerca di spazi per aprire supermercati e orientate su tagli intorno a 1.000-1.200 metri quadrati con parcheggio annesso. A queste si affiancano le richieste di immobili da destinare alla ristorazione e alla cura per il corpo.

Un'immagine dall'alto di Como. Anche in provincia il trend segna un calo nei prezzi di acquisto dei capannoni e degli immobili destinati a negozi e uffici

Ecobonus o bonus? Come scegliere fra i due sconti Irpef

Agevolazioni. Da quest'anno la riduzione dal 65% al 50% delle detrazioni legate a tipologie di interventi rende diversa la convenienza fra i due tipi di detrazioni

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Pu sembrare un paradosso: due sconti e incentivi fiscali, seppur con finalità differenti, rischiano di entrare in rotta di collisione, o meglio di porre il dilemma: meglio sfruttare il bonus di ristrutturazione, oppure il più vantaggioso l'incentivo garantito dall'eco-bonus.

Il dilemma non è da poco visto l'importanza dell'investimento in gioco quando si tratta di lavori e interventi edili. Ma soprattutto la scelta si impone visto che con la nuova manovra di Bilancio 2018, anche l'eco-bonus destinato a interventi di efficientamento energetico per alcune tipologie di lavori è stato ridotto dal 65 al 50%. Lo stesso vantaggio fiscale, cioè, per i lavori di ristrutturazione ordinaria. Proprio per questa "parità" di trattamento fiscale, la domanda che in molti si sono chiesti quale particolare differenza vi potesse ora essere fra i

due sconti fiscali. Un primo dubbio va sgombrato immediatamente, evidenziando quali sono i soggetti che possono usufruire di uno o dell'altro bonus.

Si capisce così che il bonus destinato alla ristrutturazione ordinaria e che consiste in una detrazione Irpef del 50% interessa solo soggetti privati, singoli contribuenti o famiglie con reddito Irpef da cui appunto detrarre il bonus.

Inoltre, in questo caso e cioè interventi diretti ai singoli priva-

ti, sono coinvolti unicamente gli immobili residenziali, le case in cui si abita.

Nel secondo caso di incentivo fiscale (sempre del 50%), l'ecobonus destinato all'efficientamento energetico arriva a coinvolgere invece, oltre alla platea delle famiglie e dei privati, anche i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, titolari di reddito Ires, (persone fisiche, società di persone, società di capitali) e le associazioni tra professionisti. In questo secondo caso, inoltre, so-

no ammesse al beneficio fiscale gli edifici esistenti di tutte le categorie catastali (anche rurali e strumentali, quindi) su cui vengono effettuati lavori di efficientamento energetico. In questo caso e per questa categoria di contribuenti, i soggetti Ires, da quest'anno l'ecobonus (anche se ridotto rispetto agli anni precedenti) rimane l'unica agevolazione a cui possono accedere le imprese mentre i privati hanno la possibilità di scegliere tra le due agevolazioni nel caso di immobili residenziali o sfruttare l'ecobonus per edifici non residenziali.

Entrando quindi nel dettaglio degli interventi e affrontando il caso in cui si pone il problema della doppia opportunità fra bonus ristrutturazione ed ecobonus, da quest'anno figurano quindi i casi di sostituzione di serramenti; di sostituzione di caldaie a biomassa e caldaie a condensazione in classe A (senza sistemi intelligenti di termoregolazione).

Il plafond di spesa
Più interessante, invece, il caso della messa a confronto dei limiti di spesa nel caso dell'ecobonus o dei lavori di ristrutturazione. I due plafond di spesa, infatti, sono differenti e la convenienza alla fine varia in funzione della tipologia e dell'importanza degli interventi in programma. Così, nel raffronto, il bonus ristrutturazione (che non vale in caso di lavori di manutenzione ordinaria) anche quest'anno conferma il proprio limite di spesa complessivo a 96 mila euro. Diversamente dall'ecobonus i cui interventi edili effettuati (sostituzione degli in-

Il cambio di aliquote



Gli interventi

Quale tipologia scegliere

Tra gli interventi per cui si pone la scelta tra bonus ristrutturazione ed ecobonus ci sono in particolare la sostituzione di serramenti; la sostituzione di caldaie a biomassa e caldaie a condensazione in classe A (senza sistemi intelligenti di termoregolazione).



Il limite di spesa

Come sfruttare il plafond

Il bonus ristrutturazione ha un limite di spesa complessivo di 96 mila euro; i singoli interventi edilizi effettuati (sostituzione finestre, realizzazione di divisioni interne, ecc) non hanno un autonomo limite di spesa.



I tetti dell'eco-bonus

Un limite, un intervento

L'ecobonus ha tetti massimi e percentuali della detrazione dedicate per ogni intervento: per esempio la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale ha 30.000 euro come tetto massimo di detrazione.

fissi, nuove finestre, realizzazione di divisioni interne, ecc) non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa. Optando quindi per l'ecobonus, che ha tetti massimi e percentuali della detrazione dedicate per ogni intervento (ad esempio la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale ha un limite di 30.000 euro come tetto massimo di detrazione, l'acquisto e posa in opera delle schermature solari fissato a 60.000 euro), chi fa lavori rilevanti evita di "sfiorare" i 96 mila euro previsti dal bonus ristrutturazione e può godere del beneficio ottenuto dalla somma dei due plafond.

La cessione del credito
Ulteriore novità 2018, introdotta sempre dalla legge di Bilancio di quest'anno, riguarda la possibilità per l'eco-bonus della cessione del credito maturato sui propri lavori, sia nel caso di incapienti (contribuenti che avendo un reddito entro il limite da cui inizia la tassazione Irpef), sia di singoli cittadini privati, possono optare per la cessione del credito di imposta corrispondente alla propria quota di detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, tranne che alle banche o ad altri intermediari finanziari.

Questo significa che qualsiasi intervento, sempre che ricada nel regime della riqualificazione energetica dell'edificio, da un punto di vista economico funziona come un anticipo di liquidità per il destinatario della cessione del credito, il più delle volte imprese e piccoli operatori. Opportunità che invece, non prevista per chi gode del "semplice" bonus legato a interventi di ristrutturazione edilizia.

L'ex orfanotrofio dimenticato da anni Nessuno lo vuole

Via Grossi. Il Comune vorrebbe metterlo in vendita
La stima dell'immobile sfiora i 10 milioni di euro
Dal 2011 soltanto due inquilini e l'atelier di un artista

ANDREA QUADRONI

Per chi non c'è mai entrato prima, è davvero difficile immaginarsi la struttura piena zeppa di alunni in entrata e uscita dalle aule, oppure di comaschi che tornavano in casa dal lavoro o una volta terminata una commissione in centro. Ora, in via Tommaso Grossi al civico quattro, l'ex complesso Baden Powell appare così com'è da anni: deserto e senza futuro.

Proprietà comunale dal 1970

Ex orfanotrofio, scuola e rifugio per vite ai margini su più corpi di fabbrica, cortili e giardino, è un grande stabile di proprietà comunale dal 1970, sul quale si sono intrecciati per anni, senza fortuna, progetti di restauro e di recupero.

Al momento, oltre a una signora anziana col proprio figlio (gli unici inquilini rimasti di tutti il complesso ma con contratto scaduto, fanno sapere dal Comune), ci sono la sede dell'associazione Radioamatori e l'atelier di **Bruno Saba**, qui dal 1984: «Quell'anno - racconta l'artista - cercavamo una struttura per l'associazione che curava i rapporti culturali fra Italia e Urss, io ero il segretario. Venni qui dentro con l'onorevole **Renzo Pigni** e trovammo quest'ala inutilizzata. Parlammo con l'amministrazione facendo un accordo: noi investivamo 70 milioni e loro ce la concedevano in affit-

to». Ora nell'enorme spiazzo un tempo parcheggio per i dipendenti comunali, si vedono piante incolte, uno scooter e una macchina senza proprietari lì da anni e alcuni banchi sventrati, testimonianze rovinate della vita di un tempo. Attorno, le finestre e le porte sovrastano le colonne neoclassiche dell'edificio, mostrando l'incuria di anni senza manutenzione.

«Oltre agli alunni della scuola - aggiunge Saba - era pieno di famiglie che qui vivevano. Non solo, qui c'era pure un falegname, massimo esperto di ville comasche, oltre alla circoscrizione comunale. Dopo di noi arrivò pure don Aldo Fortunato e i suoi ragazzi di Arca per sistemare un'altra area». Era l'ottobre del 2011



Il pittore **Bruno Saba**

■ Doveva essere trasformato in residenza universitaria con 90 alloggi

quando le forze dell'ordine irrupero nell'edificio trovando numerosi disperati e senza tetto che vi avevano fissato la loro triste dimora.

Per un momento, pareva potesse diventare un collegio universitario, grazie a un'idea partorita da UniverComo insieme con altre realtà legate alla formazione. Il progetto prevedeva, a grandi linee, la più vasta residenza universitaria della città, realizzata su 3 piani ed estesa per 7 mila metri quadrati dei quali mille al piano terra per i servizi comuni (biblioteca, ristoro, sala riunioni, mensa).

Il progetto abortito

In più, 90 alloggi avrebbero dovuto essere realizzati al primo e al secondo piano, divisi in stanze doppie e singole. Costo stimato, 7 milioni. Il Ministero scelse altrimenti, e l'area è rimasta nello stato in cui è ora.

«Alcuni lavori di pulizia, specie dalle erbacce per terra, li faccio io - conclude Saba - per rimettere in piedi e ristrutturare l'intero complesso ci vorrebbero un sacco di soldi. Chi li ha? Certo non il Comune - conclude Saba - Per quanto mi riguarda, non avendo un centro culturale in città, si potrebbe chiedere a giovani pittori o artisti di venire, ristrutturare la loro parte e pagando poi un affitto equo per poterla utilizzare come studio». Il Comune ha idee diverse. La ma-



Le erbacce crescono all'interno dell'ex orfanotrofio FOTO BUTTI



Il cortile: la struttura doveva diventare una residenza per studenti

stodontica struttura di proprietà comunale, secondo l'ultima perizia stimata attorno ai nove milioni e 700 mila euro, sarà inserita nel piano delle alienazioni per il 2019. Conferma l'intenzione l'assessore al Patrimonio **Francesco Pet-**

tignano: «Al momento, dev'essere ancora approvato il piano - spiega - stiamo aspettando il parere dei revisori dei conti. Poi andrà in commissione, che dovrebbe essere fissata per settimana prossima, e infine in consiglio».

Villa Feloy ridotta in macerie Sorgerà un edificio a 4 piani

Via Petrarca. Ruspe in azione nello storico edificio abbandonato da anni. Il primo progetto risale a dieci anni fa. Alloggi e trenta posti auto interrati

Quel cumulo di macerie, al di là del muro di cinta che corre lungo la parte finale di via Petrarca, è tutto ciò che resta di Villa Feloy, la storica dimora abbandonata ormai da anni e sulla quale esiste un progetto di recupero fin dal lontanissimo 2008. Le ruspe sono entrate in azione nei giorni scorsi e ieri l'abbattimento della villa è terminato.

Il nuovo edificio

Il progetto definitivo è stato presentato lo scorso mese di settembre dall'amministrazione comunale. Al posto dell'edificio storico, risalente agli inizi del Novecento - diventato spesso, negli ultimi anni, un rifugio e un bivacco di fortuna per persone senza dimora - sorgerà un edificio di quattro piani destinato a ospitare 13 appartamenti e con un'autorimessa interrata con trenta posti auto.

Il palazzo che sorgerà al posto della villa avrà un'altezza di poco inferiore ai tredici metri e un volume complessivo di poco superiore ai 6 mila metri cubi, contro i 4.497 occupati dall'edificio abbattuto. Un aumento di cubatura consentito dalla norma, considerata anche la situazione della zona circostante.

Nessun abbattimento, invece, per la vecchia portineria, che si trova a ridosso del passaggio



Un cumulo di macerie dove sorgeva Villa Feloy, in via Petrarca BUTTI

a livello della stazione di Como Borghi. L'edificio, in questo caso, sarà ristrutturato e rimesso a nuovo.

Il progetto (la variante al piano attuativo è stata curata come progettista dall'architetto comasco **Stefano Seneca**) prevede anche la manutenzione del-

l'attuale patrimonio arboreo del parco che ospitava villa Feloy.

La querelle con il Comune

Il sì all'abbattimento della dimora del Novecento è arrivato dopo anni e una lunga e tormentata querelle tra la proprietà e il Comune di Como. Fino a

quando il Tar ha dato ragione ai proprietari e la stessa Soprintendenza ha detto che la villa poteva essere abbattuta. Da qui l'ok prima della giunta di **Mario Lucini**, poi dall'assessore **Marco Butti** che aveva presentato il progetto, lo scorso settembre, in Commissione urbanistica.