

RASSEGNA STAMPA

13 - 19 Giugno 2022

Economia



Le restrizioni varate dal governo hanno di fatto paralizzato il settore



La sede comasca dell'Agenzia delle Entrate

L'edilizia è in stallo Ordini sospesi e aziende a rischio

L'appello. Il meccanismo di cessione del credito è fermo e le imprese lamentano un forte deficit di liquidità Molteni (Ance): «Via di uscita o in molti chiuderanno»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Lo stallo della cessione del credito provoca a risalta nella filiera del comparto edilizio la sospensione degli ordini e quei materiali, fino a ieri introvabili, ora rischiano di restare in magazzino con i cantieri fermi per mancanza di liquidità delle imprese.

«Quando uscì la normativa che bloccava la possibilità di fare la cessione multipla dei crediti, come Ance abbiamo subito segnalato che questo avrebbe

comportato problemi enormi al sistema delle imprese, inclusi i fornitori di materiali - ha detto Francesco Molteni, presidente di Ance Como - è una previsione si sta avverando ora: le aziende non hanno più liquidità per pagare fornitori e dipendenti e per far fronte agli ordini per lavori soggetti a incentivi».

Tutto questo accade in attesa di un intervento legislativo che possa riaprire la cessione del credito e quindi rimettere in moto un meccanismo di commesse e cantieri edili che nel

2021 ha portato due punti percentuali di crescita del Pil.

Intanto i tempi stringono. Di fatto è ormai quasi impossibile pensare di avviare i lavori con il superbonus per le case unifamiliari se già non si hanno pronti materiali e pratiche edilizie, mentre c'è ancora spazio per i condomini con la proroga al 2023. Era il miglioramento energetico di questi stabili in definitiva il primo obiettivo di tutto il pacchetto bonus. «C'è ancora la possibilità di gestire i cantieri per gli edifici plurifamiliari,

ma vedo due problemi - spiega Virgilio Fagioli, vice presidente vicario di Anaepa Confartigianato Edilizia e presidente per il settore costruzioni di Confartigianato Como e della Lombardia - il primo è trovare i materiali e il secondo capire chi acquisisce il credito perché, ad oggi, le cessioni sono tutte bloccate».

Gli istituti bancari

Gli istituti bancari stanno rivedendo le linee per l'acquisizione del credito perché hanno già raggiunto il plafond che si erano prefissati. Stessa cosa le imprese: non hanno più la capienza necessaria per fare ulteriori sconti in fattura.

In questo momento solo un privato con abbastanza liquidità da poter sostenere in autonomia i costi della ristrutturazione coperta da bonus, per poi recuperare le agevolazioni fiscali, è in condizione di poter far partire un cantiere: nella pratica si capovolge il senso stesso della norma nata e pensata per favorire i condomini che, nell'incertezza, hanno sospeso gli appalti. «Sono complessivamente 60 mila le imprese che hanno fatto lo sconto in fattura e sono rimaste senza liquidità, con conseguenze per i dipendenti e per l'indotto - spiega Pasquale Diodato, presi-

La scheda

Imprese divise sulla Soa

La legge 51 di conversione del Dl Taglia prezzi introduce l'obbligo della qualificazione Soa per i lavori oltre i 516 mila euro soggetti a bonus edili. «Crediamo sia un provvedimento opportuno, anche se tardivo, perché è corretto che lo Stato richieda una qualificazione agli operatori che spendono denaro pubblico - ha detto Francesco Molteni, Ance - si tratta di un intervento che riguarda cantieri sopra un certo volume e questo consente comunque agli interventi di minore entità la libertà di far riferimento alle imprese meno strutturate».

Che però considerano la norma un ulteriore aggravio della situazione per le implicazioni che comporta. «Ora ci sono banche - ricorda Virgilio Fagioli, Confartigianato - che cominciano a chiedere la Soa per la cessione del credito. Una qualificazione che esclude il livello artigianale che per capacità produttiva, grandezza e gestione non può accedervi».

dente Cna del Lario - già i fornitori di materie prime stanno ricevendo molte disdette. Si annullano gli ordini perché non si riesce ad aprire i cantieri. Serve chiarezza sui bonus e con urgenza».

Exit strategy

«È necessaria una exit strategy per le situazioni già in essere, così che chi ha già cominciato le operazioni possa tornare a ricevere la liquidità, quantomeno si trovi soluzione per le fatture già emesse - chiede Molteni - perché in questo stallo prevediamo un rischio altissimo di chiusure con ripercussioni sulla filiera. Al momento ci sono circa 6 miliardi di euro bloccati nei cassetti fiscali delle aziende. Il ministro Giovannini ha detto che a breve aprirà un tavolo per dare una soluzione ai lavori già iniziati».

Resta però congelata la possibilità di nuovi fondi ed eventuali proroghe, sapendo che il superbonus può funzionare solo a condizione che siano certi sconto in fattura e cessione del credito. «Potrebbe essere una soluzione - conclude Francesco Molteni - non limitare la possibilità di acquisire il credito solo agli istituti finanziari, ma aprirla anche alle grandi imprese».

Affitti brevi In recupero ma sotto il pre Covid

Immobiliare

— L'offerta di case per affitti brevi a Milano non è ancora tornata ai livelli di gennaio 2020, quando contava oltre 14mila alloggi (analisi Centro Studi Italianway: a maggio 2022 si rileva un'offerta di 10,8mila case, con una marcata crescita da febbraio 2022 in avanti, in vista della Design Week.

«Gli affitti lunghi a Milano durano in media 18 mesi, con frequenti cambi di inquilino, che comportano manutenzioni, pagamento di commissioni, periodi di inattività ed i proprietari che in massa si erano spostati sugli affitti di lungo periodo stanno tornando alla formula degli affitti brevi» spiega Marco Celani, ad di Italianway che è il primo property manager in città con 460 immobili gestiti.

Nei primi 15 giorni di giugno 2022 il tasso di occupazione sulla città è del 90,5%, performance ottima dovuta al Salone del Mobile, ma in linea con i risultati brillanti dei mesi precedenti (intorno al 90% da marzo in avanti).

Occasione Superbonus Ecco a quali condizioni

L'esperto risponde. I requisiti per la classificazione degli immobili I mini-condomini e la tipologia di interventi per usufruire dell'incentivo

I quesiti dei lettori

I Bonus edilizi continuano a sollevare molti dubbi. Chi desidera inviare le proprie richieste può scrivere all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it. A rispondere ai quesiti è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

Gentile dottore, siamo otto proprietari di un immobile, suddiviso in due unità immobiliari distintamente accatastate, di cui una occupa 1/4 della superficie e l'altra i restanti 3/4, con quote diverse per ogni proprietario, ma identiche percentualmente per ogni unità. Essendo una vecchia casa di campagna pensavamo di intervenire sul consolidamento strutturale e nel contempo sull'efficientamento energetico. Conferma che pur essendo due distinte unità immobiliari, ma avendo tutti i titolari identica percentuale di proprietà sia di una che dell'altra unità, non può essere considerato un mini condominio, in quanto per costituirlo necessita che le due unità abbiano proprietà diverse? Le due unità hanno entrate autonome, il riscaldamento avveniva coi camini o con stufette a kerosene, mentre una sola delle due unità ha l'allaccio dell'energia elettrica e dell'acqua.

... ANGELO VIETTI

Gentile signor Angelo, il vostro immobile rientra nella tipologia del mini condominio con unico comproprietario. Per cui se, come nel vostro caso, le unità immobiliari residenziali distintamente accatastate non sono superiori a quattro, è possibile applicare la misura



Tempistiche differenti per abitazioni unifamiliari e condomini

incentivante del Super Bonus. La detrazione spetterà nella misura del 110% fino al 31/12/2023, per poi ridursi al 70% per le spese sostenute nel 2024, ed al 65% per le spese sostenute nel 2025. Per l'applicazione del Super Bonus bisogna effettuare un intervento trainante sull'edificio (isolamento esterno, rifacimento impianto di riscaldamento centralizzato) e realizzare l'incremento di due classi energetiche dello stesso. Per quanto riguarda invece gli interventi di consolidamento strutturale bisogna verificare se l'immobile è ubicato in un comune in una zona sismica fino a 3. Invece per i lavori di efficientamento energetico (cappotto, pompa di calore e fotovoltaico, nuovi serramenti) le ricordo che questi possono rientrare nel Super Bonus a condizione che allo stato iniziale dei lavori l'edificio sia dotato di un impianto di riscaldamento fisso (esempio camini) funzionante o riattivabile con un intervento di

manutenzione, anche straordinaria. Gli interventi sono ammessi esclusivamente negli ambienti riscaldati e quindi raggiunti da tale impianto. Questa condizione deve poter essere dimostrata secondo modalità tecniche da approfondire con un professionista. In alternativa alla misura del Super Bonus che, come avrà visto, è strettamente vincolata allo stato del suo edificio, si possono applicare altri bonus, come il Bonus Casa con detrazione al 50%, l'Eco Bonus con detrazioni del 50 e 65% (entrambe in vigore fino al 31/12/2024) oppure il Bonus Facciate con detrazione al 60% sino al 31/12/2022.

Buongiorno, per rientrare nel Superbonus 110% basta eseguire solo il cappotto oppure non basta un solo lavoro?

... GIOVANNI FIASCHI

Gentile signor Giovanni, per rientrare nel Super Bonus è indispensabile eseguire un

lavoro cosiddetto trainante, come l'isolamento esterno dell'edificio o la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Altra condizione indispensabile è il salto di due classi energetiche dell'edificio. È possibile rientrare nel Super Bonus anche con un unico intervento trainante, quale appunto il cappotto, da lei citato nella domanda, purché lo stesso intervento consenta il salto delle due classi energetiche. Qualora non fosse sufficiente un unico intervento, il risultato dell'aumento delle due classi energetiche dell'edificio può essere raggiunto attraverso altri interventi trainati, ad esempio il cambio degli infissi, la sostituzione dell'impianto se non centralizzato, l'installazione di un impianto fotovoltaico o di un impianto solare termico. Per la disamina precisa degli aspetti energetici che consentono il doppio salto di classe energetica deve affidarsi a un tecnico professionista.

Coibentare le pareti del box?



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

opportunamente certificato dal tecnico abilitato.

Caro dottore, sto pensando di coibentare la mia villetta bifamiliare per accedere al Super Bonus. La somma che mi hanno richiesto per il cappotto supera il tetto massimo di spesa ammesso all'agevolazione. Posso chiedere alla ditta di suddividere le fatture in modo da poter approfittare per la quota extra del bonus facciate? Grazie.

... GIORGIO CHIRICO

Io e mia sorella siamo intenzionati a ristrutturare dal punto di vista energetico la nostra villa bifamiliare. Ciascuno possiede un appartamento con accesso dal giardino e un primo piano, più un box seminterrato non riscaldato. Vorremmo capire come regolarci per la coibentazione perché il tecnico ci ha prospettato la possibilità di intervenire anche sulle pareti del box per evitare ponti termici. Vorremmo però essere sicuri che sia possibile ai fini della detrazione. Grazie.

... GIUSEPPE IODICE

Gentile signor Giuseppe, le confermo che le indicazioni ricevute dal vostro professionista sono ineccepibili come soluzione tecnica e sono anche ammesse normativamente nell'agevolazione del Super Bonus. L'Agenzia delle Entrate si è già pronunciata sull'argomento ammettendo che è possibile fruire del Super Bonus, in riferimento agli interventi di isolamento termico sulle parti comuni (intervento trainante), anche per la porzione d'isolamento esterno degli ambienti non riscaldati, necessari però al miglioramento dei ponti termici degli ambienti riscaldati (ovvero, ad esempio, le porzioni di facciate delimitanti il sottotetto e l'autorimessa al piano seminterrato, lo sporto di gronda e l'intradosso e/o estradosso dei balconi). Questo a condizione che il rispetto e il miglioramento dei requisiti energetici previsti dalla normativa di riferimento venga poi

Gentile signor Giorgio, purtroppo quanto da lei suggerito non è possibile. Vige infatti una regola generale in base alla quale è stabilito che per ogni tipologia di intervento è applicabile solamente un singolo distinto bonus. Data la moltitudine di bonus vigenti è possibile che allo stesso intervento si possano applicare più bonus. Nel suo caso ad esempio l'intervento di isolamento di un edificio può rientrare sia nel Super Bonus che nel Bonus Facciate. Deve però optare alternativamente o per l'uno o per l'altro. E' una valutazione preventiva che deve essere fatta, in primo luogo, valutando la convenienza economica determinata dai limiti di spesa e dalle percentuali di detrazione applicabile, poi prendendo anche in considerazione la complessità ed onerosità della procedura da attuare. Operata la scelta del bonus da applicare, ogni spesa eccedente il limite di spesa del bonus prescelto non può più essere trasferita ad altri bonus; la parte di spesa eccedente rimane quindi a carico del committente senza applicare agevolazioni. Come avrà intuito la pianificazione di un intervento come il suo richiede attente e professionali valutazioni di convenienza che potrà meglio approfondire con i tecnici professionisti a cui dovrà necessariamente rivolgersi.