



RASSEGNA STAMPA

26 Giugno – 2 Luglio 2023

Immobili di lusso sui grandi laghi La domanda cresce

L'analisi

Secondo immobiliare.it la richiesta ha registrato un incremento del 10% negli ultimi quattro anni

La domanda di immobili di lusso sui laghi di Como e di Garda è cresciuta del 10% negli ultimi quattro anni, con un picco nel 2021.

Il peso della domanda è del 2% sul totale italiano, con un valore complessivo dello stock offerto stimato pari a 2,47 miliardi di euro: scende con -1% su 2021, ma aveva segnato +6% su 2020 e +4% su 2019.

È quanto emerso nell'analisi sul 2022 dal nuovo Osservatorio del mercato residenziale di lusso in Italia realizzato da Immobiliare.it Insights, società del gruppo di Immobiliare.it specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, in partnership con LuxuryEstate.com, portale internazionale leader negli immobili di lusso.

La superficie complessiva dello stock, l'insieme delle case in vendita sui due laghi oggetto dell'analisi, è di 355.909 mq: -5% sul 2021, +4% sul 2020 e +6% sul 2019. In totale gli annunci di abitazioni in vendita è 1.248: +1% nel 2022 sul 2021, +18% sul 2020 e +21% sul 2019.

Lo stock di lusso è stabile fino all'inizio del 2021 anno in cui inizia ad aumentare fino ad arrivare a un +25% rispetto a inizio 2019. Nonostante il fatto che nei

due ultimi anni si sia registrato un aumento degli immobili sul mercato, la crescita non è stata proporzionalmente uguale per il valore economico (+8%) e le superfici (+9%). Questo fenomeno si spiega con l'ingresso sul mercato di immobili di minori dimensioni e a prezzi unitari più bassi rispetto ai semestri precedenti.

Lo stock di immobili in offerta quindi cresce, così come il suo valore e la superficie totale, rispetto a inizio 2019, con il tempo di permanenza media di un annuncio prima di uscire dal mercato in calo di 3 mesi rispetto al pre-Covid, ora è di 8,4 mesi per un immobile di lusso nella zona a fine 2022. Significa che, pur stabilizzandosi il valore di appartamenti e case vista lago, è diventato più facile e veloce venderle.

Il punto minimo di velocità di vendita è stato toccato a fine 2021, dove il "time to sell" era il 15% più basso rispetto a oggi.

Rispetto al primo semestre del 2019, la domanda è stata quindi investita da una crescita importante ma non omogenea: dalla fine del 2019, la domanda è infatti cresciuta gradualmente fino al picco del primo semestre 2021, dove ha superato il +30%. Da allora si sono susseguiti prima una drastica riduzione e poi un nuovo recupero. Ciò non toglie che si osserva un incremento netto rispetto ai livelli di inizio 2019, con l'interesse dei potenziali acquirenti aumentato dell'11%. **M. Gis.**

Economia

Appalti, nuovo codice «Ora più possibilità per le aziende locali»

Edilizia. Ok all'affidamento diretto fino a 150 mila euro
Cna: «Ci sarà cautela». Confartigianato: «Anche troppa»
Ance: «Basta ribassi, premi alle imprese del territorio»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Dalla prossima settimana cambiano le regole per l'affidamento dei lavori pubblici con il nuovo codice degli appalti, approvato ad aprile e molto contestato per la possibilità data alle stazioni appaltanti di affidare direttamente il lavoro alle imprese, sotto la soglia dei 150mila euro, senza bandi di gara.

Secondo le regole

«Mi sembra una critica pretestuosa, si farà tutto secondo le regole e a maggior ragione, proprio perché ci sono state contestazioni, gli amministratori saranno estremamente cauti e vigileranno sugli affidamenti» commenta Pasquale Diodato per Cna del Lario e Brianza.

Potrebbe verificarsi addirittura un eccesso di cautela secondo Virgilio Fagioli di Confartigianato Como: «La mancanza di criteri certi per l'assegnazione dei lavori sotto i 150mila euro potrebbe condurre i tecnici delle stazioni appaltanti a un'eccessiva prudenza perché si trovano

nella posizione di essere direttamente responsabili dell'affidamento. Questo li indurrà, in attesa che venga fatta chiarezza, a una maggiore autotutela». Non si prevede quindi una corsa alla ripresa dei lavori pubblici, se non in misura contenuta.

La questione dell'affidamento diretto sembra contraddire la necessità di una seria e severa selezione qualitativa delle imprese in nome di una maggiore rapidità per l'assegnazione e quindi, auspicabilmente, per il completamento delle opere. «È vero invece l'opposto. Le gare d'appalto di fatto e fino a ora si sono risolte per il 90% premiando il maggior ribasso e non la massima qualità - interviene Francesco Molteni per Ance Como - con il nuovo codice si introduce il principio della fiducia tra la stazione appaltante e l'impresa. Lo si legge nei risvolti della norma che consente la chiamata diretta delle imprese per svolgere i lavori. Questo permette di premiare le imprese migliori sul territorio, le più qualificate per una storia antecedente di lavori compiuti, nei tempi e con correttezza ed è proprio questo l'elemento più importante del nuovo codice».

Con una buona gestione delle nuove norme potrebbe essere mantenuta un concorrenza che permetta di coinvolgere anche le pmi che non sempre sono strutturate per svolgere la tutta

progettazione che verrà richiesta per alcune opere. «Vedremo il nuovo codice alla prova dei fatti ma confidiamo che ci possa essere più spazio per le piccole e medie imprese come le nostre grazie all'affidamento diretto. Potrebbe essere un'ottima occasione perché il settore si riprenda dopo il rallentamento che c'è stato con la rapida limitazione dei bonus edilizi» aggiunge Pasquale Diodato.

Revisione dei prezzi

«Inoltre viene introdotto il principio di equità degli appalti per la revisione dei prezzi. Un elemento importante che smonta quello che era ritenuto un tabù» aggiunge il presidente di Ance Como Molteni.

Con il vecchio codice non era infatti possibile rivedere i prezzi stabiliti in fase di gara, con il risultato che se per motivi esterni questi variavano, i cambiamenti non potevano essere riconosciuti. Proprio come è accaduto nel 2022: inflazione, caro energia, carenza delle materie prime e conseguente innalzamento dei costi di produzione hanno modificato i valori stimati a preventivo, senza che le variazioni potessero essere riconosciute. «Ora il nuovo codice apre finalmente alla possibilità di rivedere i costi delle opere se ci sono degli scostamenti di mercato» conclude Francesco Molteni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il nuovo codice degli appalti entra in vigore la settimana prossima ARCHIVIO



Francesco Molteni



Virgilio Fagioli



Pasquale Diodato

Le tappe

Ci siamo Disposizioni efficaci dal 1° luglio

Dalla prossima settimana è effettivo il nuovo codice degli appalti entrato in vigore il 1° aprile: le disposizioni acquistano efficacia a

decorrere dal 1° luglio. A partire da questa data salgono le soglie per l'affidamento diretto alle imprese per i lavori pubblici (fino a 150mila euro) e per la procedura negoziata (un milione). Ma sono ancora molte le disposizioni transitorie. Per esempio diversi articoli del vecchio codice rimangono in vigore per i procedimenti ancora in corso. Inoltre molte disposizioni, sempre del vecchio codice, continuano ad applicarsi fino al 31 dicembre. Ci si

trova in una fase in cui le disposizioni si sovrappongono e il coordinamento tra vecchie nuove norme non si preannuncia facile. In particolare per le procedure di affidamento e i contratti riguardanti investimenti pubblici finanziati con le risorse previste dal Pnrr, dal Piano nazionale complementare e dai fondi strutturali dell'Unione europea si applicano, anche dopo il 1° luglio, le disposizioni del Decreto legge 77/2021. M. GIS.

■ «Confidiamo che ci possa essere più spazio per le piccole e medie imprese»

Lavori con il Superbonus I tempi delle detrazioni

I quesiti dei lettori. I chiarimenti sui crediti nella dichiarazione dei redditi. Primo Sal ceduto, il secondo può essere portato nel 730 o Modello Unico

All'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como

Gentile dottore, sto eseguendo un intervento di Superbonus. Ho maturato due SAL, entrambi asseverati nel 2022 per lavori svolti sempre lo scorso anno. Il primo l'ho ceduto, il secondo non sono riuscito a cederlo. Posso portare in detrazione, in quattro anni dal 2023 oppure in 10 anni dal 2024, i crediti maturati con il secondo SAL anche se il primo è stato ceduto? Grazie per il chiarimento

— IVANO SCOTTI

Gentile Ivano, le confermo che le detrazioni da Super Bonus attestata dallo Stato Avanzamento Lavori (cd. SAL) asseverato dal professionista e trasmesso all'Enea, che non sono state cedute, possono essere, alternativamente, portate in detrazione nella sua dichiarazione dei redditi, Modello 730 o Modello Unico. Quindi, nel suo caso specifico, la detrazione maturata con il secondo SAL, indipendentemente dal fatto che la prima è stata ceduta, può essere usata in compensazione con le imposte Irpef da lei dovute in dichiarazione dei redditi. La detrazione del Super Bonus si rateizza in quote costanti in 4 anni. Quindi nel suo caso, avendo sostenuto le spese nel 2022 le quattro rate saranno utilizzate negli anni 2023 (dichiarazione dei redditi del 2022), 2024 (dichiarazione dei redditi del 2023), 2025 (dichiarazione dei redditi del 2024) e 2026 (dichiarazione dei redditi del 2025). Tuttavia un recente provvedimento ha previsto che esclusivamente per le spese di Super Bonus



I crediti maturati con i bonus entrano nella dichiarazione dei redditi

sostenute nel 2022 è riconosciuta la possibilità di allungare il periodo di rateizzazione in 10 rate costanti annuali (anziché in 4 rate). L'opzione è irrevocabile e va esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023 (da presentarsi nel 2024), a condizione che la detrazione non venga indicata nella prossima dichiarazione dei redditi relativa al 2022. Come vede sono previste specifiche vincolanti condizioni, al verificarsi delle quali, però le è consentita una maggiore elasticità di utilizzo in compensazione della sua detrazione.

Buongiorno, per il Superbonus, la nuova legge mi pare abbia dato ai committenti la possibilità della detrazione in dieci anni, ma solo per le spese 2022 e solo a partire dalla dichiarazione 2024, ma per le spese Superbonus effettuate quest'anno, nel 2023, per concludere i lavori già iniziati 2022, con Sal, e già inizialmente pagati, che succede?

— GIUSEPPE IODICE

Gentile Giuseppe, quanto riporta è corretto; avendo sostenuto le spese nell'anno 2022 per Super Bonus 110% ha la facoltà di decidere, in fase della prossima imminente presentazione della dichiarazione dei redditi, se aderire alla detrazione in 4 anni oppure se optare, come recentemente ammesso, per la fruizione della detrazione in 10 rate annuali di pari importo. Le ricordo che quest'ultima opzione è irrevocabile e va esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023 (da presentare nel 2024), a condizione che la detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non venga indicata nella dichiarazione dei redditi di quest'anno, relativa al 2022. In ogni modo, il suo CAF o il suo commercialista le potranno offrire le indicazioni procedurali corrette. Come vede la norma è molto specifica e vincolante e non considera l'allungamento della rateizzazione in 10 anni anche per le spese sostenute nel 2023. Pertanto allo stato attuale, sempre che non inter-

vengano modifiche normative, le spese del 2023 che sta sostenendo, non fruendo di questo allungamento, potranno esclusivamente essere detratte in quote costanti in 4 anni. Quindi le potrà compensare a partire dal 2024 nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2023 per proseguire negli anni 2025, 2026 e 2027.

Buongiorno, vi chiedo a quali condizioni l'acquisto di un condizionatore permette di godere degli incentivi fiscali. Grazie

— LUCA MORABITO

Gentile Luca, l'acquisto di un condizionatore ovvero dell'impianto destinato alla climatizzazione estiva è ammesso sia all'Eco Bonus sia al Bonus Casa. Per l'Eco Bonus i requisiti sono molto precisi e circostanziati, e il climatizzatore ci rientra solo nel caso di sostituzione di un impianto esistente, purché lo stesso sia adibito anche al riscaldamento. Invece l'applicazione del Bonus Casa, quale misura finalizzata al risparmio energetico, è più semplice dal momento che non richiede particolari requisiti e vale anche per l'acquisto non sostitutivo dell'impianto. In sintesi l'Eco Bonus ha detrazione del 50% o del 65% al raggiungimento di particolari requisiti da valutare con il suo tecnico professionista, con un limite di detrazione 30.000 euro; invece il Bonus Casa ha una detrazione del 50% fino al limite massimo di spesa di 96.000 euro. Entrambe le misure hanno scadenza 2024 e per entrambe deve essere presentata una comunicazione all'Enea: indispensabile nel caso dell'Eco Bonus, con valore esclusivamente statistico nel caso del Bonus Casa. I pagamenti delle spese impiantistiche e tecniche devono essere effettuati con bonifico parlante.

Dividere le spese dell'ascensore



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Stiamo facendo un intervento di ristrutturazione della casa in montagna intestata a me e a mia moglie ma utilizzata in totale convivenza anche dalle due figlie, mariti e nipoti. È possibile per uno dei due generi contribuire ad una parte alle spese e poi detrarle nella sua dichiarazione dei redditi? Sarebbe che la convivenza possa essere anche nelle seconde case. Come abitazione principale abitiamo nello stesso edificio con tante parti comuni ma come nuclei separati. Grazie in anticipo per la risposta.

— FRANCESCO MELGRATI

Gentile Francesco, l'agevolazione del Bonus Casa per i lavori di ristrutturazione, nel suo caso della casa in montagna, spetta oltre che al proprietario anche al familiare convivente. Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. La convivenza deve sussistere fin dall'inizio dei lavori e viene certificata dall'appartenenza allo stesso stato anagrafico, certificato che si richiede all'ufficio anagrafe del proprio comune. Non essendo questo il suo caso, dal momento che mi dice che abita con la figlia e il genero che rientra tra gli affini primo grado, nello stesso edificio ma in nuclei separati, suo genero non può avvalersi della qualità di familiare convivente. Correttamente, anche se ininfluente per l'impedimento al genero, lei rileva che la detrazione spetta per gli interventi effettuati su qualsiasi immobile in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dall'ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione. Le vorrei suggerire che tra i beneficiari della detrazione figurano anche i detentori di un

immobile, tra i quali i comodatari che hanno sottoscritto un contratto di comodato gratuito. Il contratto deve essere obbligatoriamente stipulato e regolarmente registrato prima dell'avvio dei lavori. Il comodatario, detentore dell'immobile, deve avere il consenso del proprietario per l'esecuzione dei lavori, deve sostenere le spese e conseguentemente fruire della detrazione. Verifichi la percorribilità del mio suggerimento con il suo genero.

Sono invalido al 100% e vorrei sapere se ho bisogno del consenso della maggioranza dei condomini per l'installazione di un ascensore. Qualora ci fossero contrari a tale opera, questi sono comunque obbligati a partecipare alla spesa?

— CARMINE DI LEO

Gentile Carmine, per l'approvazione di lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche serve una delibera assembleare approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Tali lavori sono considerati come "innovazioni" e non scelte di carattere voluttuario. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il limite di non recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato. L'approvazione della delibera, come di norma, è valida anche per i dissenzienti, per cui il costo sostenuto per l'installazione di tali innovazioni va ripartito tra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi. Se invece la maggioranza non viene raggiunta il singolo portatore di handicap (deve trattarsi di un handicap accertato indipendente dalla percentuale di riconoscimento) potrà decidere di procedere a proprie spese ai lavori di rimozione delle barriere. Si confronti, in ogni caso, con l'amministratore del suo condominio che potrà confermarle, in modo più circostanziato quanto da me sopra riportato.

Costruzioni in allarme «Manca manodopera»

— Dalla Società Svizzera Impresari Costruttori arriva un nuovo grido d'allarme sulla carenza di manodopera qualificata in un settore strategico come l'edilizia, che - in Ticino dà lavoro a più di 8 mila frontalieri, circa la metà dei quali comaschi. «Entro il 2040, la carenza di lavoratori qualificati raggiungerà il 16%», si legge nella nota a firma della Società Svizzera Impresari Costruttori.

Nel dettaglio il presidente centrale della Società Svizzera Impresari Costruttori, Gian Luca Lardi pur parlando "di ripresa del settore dopo una crisi coincisa con gli anni della pandemia" ha posto l'accento sul fatto che - da qui al 2040 - diversi progetti "potrebbero non trovare degna concretizzazione proprio per la carenza di manodopera qualificata, a cominciare dagli artigiani». Ai microfoni di TeleTicino, Gian Luca Lardi ha spiegato che «per fronteggiare questa situazione, abbiamo commissionato uno studio sull'evoluzione nel lungo periodo del nostro settore in rapporto ad un'altra evoluzione, quella della manodopera qualificata».

Da qui ai prossimi 7 anni, potrebbero già mancare all'appello circa 2.500 lavoratori, mettendo in crisi non solo l'edilizia principale, ma anche i segmenti che lavorano a stretto contatto con l'edilizia. **M. Pal.**