ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

4 - 31 Dicembre 2023

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI ANCE COMO

Economia

L'edilizia frena ma resta in crescita Tiene anche l'occupazione: +0,3%

Il report
I numeri del terzo trimestre elaborati da Unioncamere
Maggiore incertezza sul prossimo anno

Edilizia ancora con un segno più nel terzo trimestre 2023, con un volume d'affari delle imprese aumentato del 4,5% su base annua ma con un ritmo di crescita inferiore rispetto alle rilevazioni precedenti (+7,9% nel secondo trimestre). I dati emergono dall'indagine svolta da Unioncamere Lombardia sull'andamento economico del settore. La variazione su base trimestrale, sebbene sempre col segno più, scende sotto l'1%. Ancora positiva l'occupazione (+0,3% la variazione del numero di addetti nel trimestre), con le imprese che confermano un'elevata difficoltà nel reperire la manodopera necessaria. Per gli ultimi mesi dell'anno la maggioranza degli imprenditori si aspetta ancora un segno positivo per volume d'affari e occupazione, grazie ai cantieri già avviati, ma sulla domanda di nuovi lavori mostrano incertezza: al centro delle preoccupazioni ci sono il mercato privato residenziale (saldo tra previsioni di crescita e di diminuzione pari a -10%) e quello delle ristrutturazioni (-13%), mentre aspettative positive si confermano per le infrastrutture pubbliche (+4%). In questo quadro crescono gli sforzi delle imprese in tema di sostenibilità: il 53% delle imprese ha intrapreso o programmato misure per il miglioramento dell'impatto sociale, mentre il 52% si è adoperata per la riduzione dell'impatto ambientale. Si tratta di valori in crescita rispetto al 2022, soprattutto per quanto riguarda la sostenibilità sociale, dove si sono registrati incrementi sia per le misure rivolte al personale (formazione continua, valutazione del benessere lavorativo, welfare aziendale) sia per quelle rivolte all'esterno (promozione dei fornitori locali, rapporti con le eccellenze del territorio e con chi si occupa di solidarietà). Per quello che riguarda invece la riduzione dell'impatto ambientale, le misure più diffuse sono il controllo attivo dei consumi e delle emissioni, oltre alla certificazione della produzione e all'utilizzo di mezzi di trasporto a basso impatto.

«Il settore si conferma assoluto protagonista del sistema produttivo ed economico lombardo, capace di adattarsi ai cambiamenti e alle nuove sfide, soprattutto in tema di sostenibilità ambientale - ha specificato Guido Guidesi, assessore allo Sviluppo Economico di Regione Lombardia - positivi anche i dati legati all'occupazione, certamente importanti che testimoniano la propensione delle imprese lombarde a creare sviluppo. Per il futuro del settore conteranno gli aspetti di formazione, certificazione dei processi e dei materiali, economia circolare nel riuso dei materiali e la garanzia di sicurezza sul lavoro nei cantieri. La filiera rimarrà in positivo se saremo in grado di innovarla al fine di cogliere le grandi opportunità di rigenerazione urbana. La riqualificazione dei contesti urbani in ottica sostenibile passa dalla professionalità di questa filiera».

Condizionatore inverter Attenzione al bonifico

Quesiti dei lettori. Servono documento "parlante" e comunicazione all'Enea
E per l'installazione del cancello elettrificato c'è la detrazione del 50%

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 dottor Moglia buongiorno, sono a chiederle un chiarimento. Possiedo un immobile (seconda casa) in classe energetica A con riscaldamento a pavimento ma non dotato di raffrescamento. Avrei intenzione di installare un impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore, utile soprattutto nel periodo estivo. Ho letto che questa installazione può passare nei Bonus Casa col beneficio della detrazione fiscale Irpef, in 10 anni, del 50% della spesa. Come effettuo il bonifico bancario? Normale riportando il mio codice fiscale, i dati di acquisto e installazione dell'impianto oppure con i bonifici per agevolazioni fiscali di recupero patrimonio edilizio art. 16-bis TUIR. Secondo chiarimento: questo intervento dovrebbe permettere di usufruire del Bonus mobili ed elettrodomestici '24 di 5.000 euro; in questo caso dovrò fare un bonifico per immobili ristrutturati L.90/13 o uno normale? Grazie per la sua disponibilità.

_ Raffaella Clerici

Sui condizionatori inverter a pompe di calore l'opzione Bonus Casa

Gentile Raffaella, l'acquisto e l'installazione di un condizionatore inverter a pompa di calore rientra nella detrazione del Bonus Casa quale misura finalizzata al risparmio energetico. La detrazione è quindi del 50% fino ad un limite di 96.000 euro di spesa massima, fino al 2024. Come noto questi interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette. Bisogna sempre adempiere, anche per il Bonus Casa, quando l'intervento comporta risparmio energetico alla comunicazione all'Enea entro i 90 giorni dalla fine lavori. Tenga presente che la comunicazione all'Enea del Bonus Casa ha motivazione esclusivamente statistica e la sua mancata presentazione, anche se multata con una sanzione, non fa decadere dall'ottenimento del beneficio. Il bonifico del pagamento dell'acquisto del condizionatore inverter deve essere obbligatoriamente quello parlante previsto per la detrazione degli interventi di recupero edilizio del Bonus Casa art. 16 bis del TUIR. L'intervento di installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale e estiva a pompa di calore è riconducibile alla manutenzione straordinaria, e pertanto può usufruire anche del Bonus Mobili. Il limite di spesa è di 8.000 euro nel 2023, diventerà di 5.000 euro nel 2024. Per usufruire della detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico, non è necessario utilizzare quello appositamente predisposto da banche e Poste per le spese di ristrutturazione edilizia.

Buongiorno, vi chiedo un aiuto per comprendere se l'installazione di un cancello elettrificato all'ingresso del giardino di mia proprietà (attualmente il varco è libero) possa essere ammessa a godere della detrazione del 50% attraverso il Bonus Casa. O se in alternativa l'intervento può beneficiare del Bonus Verde. Grazie.

_ Antonia Lupi

Gentile Antonia, le ricordo che sugli edifici unifamiliari, tra i quali ritengo possa rientrare la sua proprietà, il Bonus Casa è ammesso per gli interventi che si configurano nella manutenzione straordinaria. Tra questi interventi rientrano, tra gli altri, anche la nuova realizzazione di recinzioni, o la sostituzione di recinzioni esistenti con altre aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti. Le posso, quindi, confermare che i lavori che andrà a eseguire (l'installazione di un cancello elettrificato all'ingresso del giardino di sua proprietà) rientrano nel Bonus Casa, consentendole una detrazione pari al 50% della spesa, fino a un massimale di 96.000 euro. Deve affidarsi a un tecnico professionista che le predisponga il titolo edilizio abilitativo idoneo, come definito precedentemente, a un intervento di manutenzione straordinaria. La detrazione dall'Irpef è compensabile esclusivamente nella propria dichiarazione dei redditi in 10 quote costanti annuali, dal momento che la cessione del credito è stata eliminata per i lavori avviati dal 17 febbraio 2023. Tenga in ultimo presente che la misura del Bonus Casa con detrazione al 50% è vigente fino a tutto il 2024.

Bonus del 50% per il box auto

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

Buongiorno, un chiarimento sul Superbonus: è possibile, iniziando i lavori in un condominio a gennaio 2024, avere lo sconto in fattura o cessione del credito con il bonus 70%? P. S.: la Cilas è stata presentata il 25 novembre 2022.

_ Antonio Uberti

Gentile Antonio, i condomini che hanno presentato la CILAS, come nel vostro caso, il 25 novembre 2022 e che hanno deliberato i lavori prima del 19 novembre 2022 o tra il 19 e il 24 novembre 2022, possono usufruire del Super Bonus fino alla sua scadenza nel 2025. Si devono però applicare le seguenti percentuali di detrazione: il 110% per i lavori eseguiti nel 2023, il 70% per i lavori che saranno eseguiti nel 2024 e, infine, il 65% per i lavori che saranno eseguiti nel 2025. Inoltre se la CILAS è stata presentata antecedentemente al 17 febbraio 2023, gli stessi condomini possono avvalersi, come nel vostro caso, della cessione del credito. Cessione che può essere effettuata nei confronti di ogni soggetto terzo, anche allo stesso fornitore della prestazione che può decurtarla direttamente in fattura, attuando il cd. "sconto in fattura". Nel vostro caso, dopo aver verificato se sussiste anche la condizione della delibera condominiale approvata nelle date sopra richiamate, le confermo che è possibile usufruire sia del Super Bonus sia dell'opzione per la cessione del credito anche nella forma dello "sconto in fattura". Eseguendo i lavori dal prossimo gennaio, la detrazione di cui usufruirete nel 2024, sarà nella misura del 70%. Immodificati rimangono dal 2024, sia i massimali di spesa ammessi alla detrazione che il recupero in 4 anni dei benefici.

Gentile dottore, Le chiedo fino a quando è in vigore l'agevolazione Irpef per l'acquisto di un box auto? Esiste un limite di spesa? E qual è la distanza massima dall'abitazione affinché il box sia considerato una pertinenza?

_ Luigi Appiani

Gentile Luigi, il Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% spetta anche per l'acquisto di box auto pertinenziali. In particolare l'agevolazione è riconosciuta per l'acquisto di box realizzati esclusivamente da un'impresa edile nell'ambito degli interventi di una nuova costruzione e, altra condizione necessaria, se vi sia un vincolo pertinenziale con un'unità abitativa di proprietà dell'acquirente. Il vincolo pertinenziale si realizza quando il box auto sia posto al servizio dell'abitazione principale in modo certo, diventandone un accessorio. Il vincolo pertinenziale si verifica automaticamente quando il box auto, per la sua posizione contigua all'abitazione, è funzionalmente collegato alla stessa; diversamente il vincolo pertinenziale deve essere espressamente richiesto per manifestazione di volontà nell'atto di acquisto del box stesso. Quest'ultima strada è quella che si deve percorrere nel caso dell'acquisto di un box non adiacente all'abitazione, indipendentemente dalla distanza in cui è collocato. Sappia che il vincolo pertinenziale del box alla sua abitazione dovrà sempre essere mantenuto anche nei trasferimenti successivi della proprietà. Relativamente alla detrazione ricordo infine che il box può essere pertinenziato a qualsiasi abitazione non esclusivamente prima casa per il proprietario e che il beneficio vale anche per l'acquisto di più box. Il valore sul quale si calcola la detrazione è il costo di costruzione che l'impresa avrà cura di comunicarle. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è di 96.000 euro e la detrazione è prevista fino al 2024 nella misura del 50%.

La "basculante" del garage È applicabile il Bonus casa?

Le domande dei lettori. Il rispetto di alcune specifiche condizioni consente l'applicazione dello "sconto" anche per sostituire le saracinesche

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.

Buongiorno dottore, le chiedo un aiuto per comprendere se per sostituire il basculante di un garage in condominio che figura come pertinenza prima casa, si ha diritto alla detrazione del 50% per lavori di ristrutturazione e quale documentazione eventualmente devo presentare per avere diritto alla detrazione.

_ Roberto Vitali

Gentile Roberto,
il Bonus Casa con detrazione del 50% dell'Irpef, è applicabile alla sostituzione della saracinesca di un garage di pertinenza di una abitazione, se rispetta alcune particolari condizioni. In primo luogo deve trattarsi di un intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria, intervento che si realizza quando la sostituzione della saracinesca avviene con un'altra con sagoma, colori o materiali diversi. In questo caso è necessario farsi assistere da un professionista tecnico che inquadrerà l'intervento correttamente nella manutenzione straordinaria e presenterà l'idoneo titolo edilizio in comune. Un'altra opportunità è quella di applicare il Bonus Casa nell'ambito degli interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi. Sono gli atti penalmente perseguiti tra i quali rientra il furto. In questo caso, per accedere al beneficio, la sostituzione della porta basculante del garage, dovrà avvenire con altra più sicura rispetto alla precedente. Dovrà, quindi essere rinforzata o blindata o comunque dotata di serrature e fermi di sicurezza. Se il miglioramento è dimostrabile con la comparazione di foto e dati caratteristici della saracinesca precedente con quella nuova, allora si può applicare la detrazione del 50%. Ricordo che l'agevolazione del 50% del Bonus Casa è ancora valida fino a tutto il 2024 e che la detrazione potrà essere portata in detrazione esclusivamente dalle imposte della propria dichiarazione dei redditi, dal momento che per i lavori successivi al 17 febbraio 2023 non è più applicabile la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Cessione del credito e sconto in fattura non sono più applicabili

Buongiorno, mio figlio di 34 anni, con il mio aiuto, sta per acquistare la prima casa da un'impresa di costruzioni, il rogito si dovrebbe fare all'inizio dell'anno nuovo. In questo caso dovrebbe beneficiare della riduzione al 2% dell'imposta di registro. Ma se l'atto si dovesse firmare entro il 2023 potrebbe beneficiare di altri sconti fiscali attraverso l'agevolazione under 36 (sotto i 40mila euro di Isee)? Grazie ancora per la risposta.

_ Melania Di Carlo

Gentile Melania,
per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni è stata introdotta fino al 2023 un'agevolazione in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa". Purtroppo nella prossima Legge di Bilancio 2024, salvo modifiche dell'ultimo momento, non è prevista la proroga della misura e pertanto deve affrettarsi a fare l'atto d'acquisto entro la fine di quest'anno. Le ricordo che l'agevolazione prevede l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Se si acquista da un soggetto che applica l'Iva, come nel suo caso dall'impresa costruttrice, l'agevolazione consiste nel recuperare con diverse modalità l'Iva pagata come credito d'imposta. Concretamente l'effetto dell'esenzione delle imposte comporta un risparmio che varia in funzione dell'entità dell'immobile acquistato e, dal momento che si aggira sempre attorno a qualche migliaio di euro, è una misura sicuramente favorevole e interessante. A maggior ragione se si considera la possibilità di essere esonerati dal pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti erogati per l'acquisto della stessa abitazione. L'agevolazione vale per gli acquisti di tutte le abitazioni non di lusso e le loro pertinenze (box e cantine) che siano acquistate come "prima casa" dal giovane. E vale per gli atti di acquisto a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione. Per accedere al beneficio il giovane oltre al requisito dell'età, di 36 anni non ancora compiuti nell'anno in cui l'atto è stipulato, come nel suo caso, deve anche avere un indicatore Isee non superiore a 40mila euro annui. L'Isee deve riferirsi al secondo anno precedente, quindi per gli atti di acquisto stipulati nel 2023 è quello del 2021. Quest'ultima condizione è la più critica, se negli anni di riferimento il giovane era ancora convivente con la famiglia, dal momento che l'Isee conteggia i redditi del "nucleo familiare".

Le agevolazioni per i giardini

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

Buongiorno, quest'anno venuto a conoscenza del bonus verde mi sono rivolto a un'azienda per la sistemazione del giardino con una spesa di circa 1.200 euro pagando con bonifico e dicitura corretta. Il prossimo anno ho già in preventivo con un'altra azienda una spesa di 3mila euro per l'impianto di irrigazione. Andranno in detrazione entrambi anche se i due interventi sono stati fatti da due aziende diverse e in due anni diversi? Grazie

_ Roberto Lipari

Gentile Roberto,
il Bonus Verde agevola le opere che intervengono su un giardino (nel suo intero o su una sua area limitata), consistenti nella sua sistemazione a verde ex novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente. L'intervento di sistemazione a verde è pertanto agevolabile nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione. Qualora le opere che lei ha realizzato e che ha intenzione di realizzare nel suo giardino rientrano nei lavori sopra descritti, possono accedere al bonus: sia i lavori eseguiti nel 2023, sia l'impianto di irrigazione che realizzerà il prossimo anno. La detrazione del Bonus Verde è del 36% dall'Irpef, con un limite di spesa di euro 5mila. Il limite di spesa è annuale e riguarda il singolo immobile. Dal momento che il tetto massimo viene stabilito per "anno di spesa", il sostenimento della spesa in anni differenti, seppure per interventi agevolati riferiti allo stesso immobile, può consentire di fruire dell'intero tetto di spesa autonomamente per ciascun anno. Ciò, tuttavia, è possibile solo nella misura in cui anche gli interventi riferiti al medesimo immobile, relativamente al quale sono sostenute spese in anni diversi, siano a loro volta autonomi Nel suo caso, trattandosi di unico intervento che prosegue a cavallo di due esercizi, ai fini della determinazione del tetto massimo di spesa detraibile, occorre tener conto delle spese sostenute nei due diversi anni. Può comunque portarsele interamente in detrazione entrambe, dal momento che la loro somma non eccede il limite massimo di spesa sostenibile di 5mila euro (1.200 euro sostenute nel 2023 più 3mila euro nel 2024). È ininfluente che le spese siano sostenute con imprese diverse. Si ricorda infine che il Bonus Verde valido fino al 2024 può essere detratto solamente in dichiarazione dei redditi e non ceduto e che la detrazione si ripartisce in 10 anni.

La detrazione del bonus verde si ripartisce in dieci anni ARCHIVIO

LA PROVINCIA
MERCOLEDÌ 20 DICEMBRE 2023

Rischio Venezia, in centro case carissime Le agenzie: giovani e famiglie "espulsi"

Il caso. Gli immobiliaristi: «Con uno stipendio normale impossibile acquistare o affittare» «Offerta ridotta anche a causa delle case vacanza. Vendiamo solo a stranieri o grandi gruppi»

Caro casa, in centro non si trovano appartamenti in affitto mentre quelli in vendita finiscono a grandi gruppi o agli stranieri, gli unici a poterseli permettere.

Gli agenti immobiliari spiegano che in centro non c'è più spazio per i lavoratori a medio o basso reddito e nemmeno per le giovani coppie che vogliano venire qui a vivere e lavorare. Proprio quell'effetto Venezia di cui ci stiamo occupando in questi giorni sul giornale, dando spazio a diverse opinioni.

Prezzi pazzi

«È un problema grave da almeno due anni – racconta **Ciro Iannello** dall'agenzia Aleph di via Dante – ogni giorno rispondo a richieste di lavoratori intenzionati a trasferirsi, infermieri che hanno vinto il concorso al Sant'Anna o tecnici che sono stati assunti in Comune che cercano casa in affitto. Io stesso sconsiglio di venire. L'offerta è scarsissima e i prezzi sono troppo alti. In centro le case vacanze hanno creato un effetto Venezia e poco fuori mancano le residenze convenzionate. In più con la crisi tanti proprietari sono rimasti scottati da complicate vicende di morosità. Stessa cosa per le vendite, solo i grandi gruppi o gli stranieri ricchi riescono ad aggiudicarsi in fretta gli affari più interessanti». Gli agenti lavorano solo chi ha importanti possibilità di spesa.

Lo scenario

«Non ci occupiamo più in centro di proporre mutui o finanziamenti – spiega **Tania Morabito** per La Reale Domus – vendiamo agli stranieri che hanno grandi liquidità. La locazione è quasi scomparsa, il dipendente medio con 1.400 euro al mese non ha più accesso. Per le giovani coppie l'unica è chiedere aiuto alle famiglie o vendere altre proprietà».

«Sì, ormai in città persino i frontalieri fanno fatica – dice **Carmelo Carlino**, titolare dell'omonima agenzia di servizi immobiliari di via Borgovico – Hanno buoni stipendi, ma qui parliamo di i canoni da 1.500 euro al mese. Non si trovano più gli appartamenti da 700, 800 euro. Con i giovani non lavoriamo più, dipende dal portafogli, ma in genere preferiscono spostarsi fuori». Cercano nella cintura urbana e per lavorare si spostano. «Faccio questo lavoro da vent'anni – spiega **Fabiola Pezzullo** dalla sua agenzia di via Conti Reina – gli affitti sono aumentati del 30% dopo la pandemia, il boom delle case vacanza ha sottratto parte degli immobili. La domanda è alta e l'offerta è ridotta. Servono due contratti indeterminati oppure un garante. Uno stipendio medio non ha grandi possibilità».

«Il quattro più quattro a casa della signora Maria per un infermiere o un insegnante non esiste più – racconta dall'agenzia "Severini" **Giuseppe Chiarella** – la redditività della casa vacanza è maggiore, con 1.400 euro di stipendio i conti non tornano. Nelle vendite i mutui sono al rialzo, le giovani coppie soffrono la concorrenza dei gruppi immobiliari e degli stranieri che acquistano subito e gonfiano il mercato».

Una famiglia normale ha tempi diversi, deve concordare un mutuo, visitare più case, la ricerca è lunga e oculata. L'atto dal notaio non si firma al volo. «La situazione era già critica prima del boom delle case vacanza – commenta il presidente di Confesercenti **Claudio Casartelli** dalla sua agenzia immobiliare di via Milano – Adesso anche gli appartamenti piccoli, le vecchie case da ristrutturare, se hanno una buona posizione spariscono in tempi rapidissimi. Mentre una giovane famiglia ha bisogno di visitare la zona, concordare il mutuo, vendere altre proprietà. Qualcosa ancora si trova, sia chiaro, tra Rebbio e Albate è possibile risparmiare». **S. Bac.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel centro storico di Como i prezzi delle case sono altissimi

Gli immobili comunali in vendita Ok al piano

Consiglio comunale

La maggioranza corre per approvare il bilancio entro fine anno.

Non serviranno con ogni probabilità sedute fiume in consiglio comunale. Già lunedì sera la maggioranza ha approvato il piano delle alienazioni e ha presentato una variazione al documento programmatico, quindi domani sera il consiglio potrebbe già far passare il bilancio senza ritardi. Un obiettivo più volte citato dal sindaco **Alessandro Rapinese**. Il piano delle alienazioni passato dal voto dall'aula consiste in buona sostanza nel tentativo di vendere un'altra volta l'ex orfanotrofio di via Grossi per quasi dieci milioni di euro. Se a inizio 2024 il Comune dovesse riuscirci, finanzierebbe un intervento sul Politeama da cinque milioni e uno per la stessa somma sulla Santarella.

Palazzo Cernezzi ha poi deciso di vendere 61 posti auto pubblici in più punti, dalla zona di Albate a via Dei Mille, perlopiù nelle pertienze di condomini e abitazioni. Quanto alla variazione al documento programmatico, la maggioranza ha inserito tre interventi finanziati già annunciati, come la riqualificazione della palestra di via Giulini giunta ormai alle fasi conclusive e la prossima illuminazione delle mura romane.

Nella seduta di lunedì sera non sono mancati i battibecchi tra il sindaco e alcuni esponenti dell'opposizione.

S. Bac.

Il nuovo Listino delle opere edili «Più trasparenza»

Camera di commercio

È stato rilasciato ufficialmente il Listino prezzi delle opere edili relativo al secondo semestre 2023, edito dalla Camera di Commercio di Como-Lecco. Uno strumento utile al mercato delle costruzioni per garantirne trasparenza e costante aggiornamento.

Il listino offre un dettagliato panorama dei prezzi di oltre 6.000 prodotti, spaziando dai noleggi ai materiali, dalla manodopera alle opere finite, comprendendo anche prestazioni specializzate, assistenze murarie, impianti tecnologici e le più recenti innovazioni nel campo del contenimento energetico. Sono inoltre attentamente considerati i costi legati alla sicurezza, prevenzione, igiene e tutela della salute.

Marco Galimberti, presidente della Camera di Commercio di Como-Lecco, sottolinea: «L'Ente camerale, con l'obiettivo di garantire la massima trasparenza nel mercato delle costruzioni, si impegna a fornire agli operatori lariani del settore e ai loro acquirenti uno strumento pratico, altamente dettagliato e soggetto a regolare aggiornamento semestrale. La Commissione operante presso la Camera di Commercio è composta da rappresentanti di associazioni di categoria, Ordini e Collegi professionali, istituzioni e altri enti di riferimento del territorio comasco e lecchese. Gli informatori, esperti nel settore, unitamente al contributo tecnico di PromEdil Srl, costituiscono la migliore garanzia per la corretta valutazione di prezzi autentici e affidabili».

Filippo Pontiggia, presidente della Commissione per l'accertamento prezzi dei materiali e delle opere edili di Como e Lecco, evidenzia: «In questa edizione del Listino, al fine di rispondere alle dinamiche emergenti del settore, abbiamo introdotto un capitolo innovativo, ampio e significativo, dedicato ai 'Prefabbricati in legno', settore che sta vivendo una notevole crescita nel nostro territorio».

La nuova edizione del Listino prezzi è consultabile sul sito listinoedili.comolecco.camcom.it. La versione cartacea sarà presto disponibile per l'acquisto sia sul portale online che presso alcune cartolibrerie.

Economia

Il Consiglio dei ministri ha portato dei correttivi al Superbonus sugli interventi in edilizia

Francesco Molteni, presidente di Ance Lecco

«Superbonus, bene Restano i problemi dei condomini»

Le misure. Le novità sulle agevolazioni in edilizia
Molteni (Ance): «Positiva la tutela delle categorie deboli
Non è chiaro come gestire gli immobili con più inquilini»

COMO
LEA BORELLI

Prosegue la storia infinita targata Superbonus, il decreto approvato dal Consiglio dei ministri rischia di penalizzare soprattutto i condomini, dove si prevedono assemblee infuocate.

Francesco Molteni presidente Ance Como sottolinea le due novità più importanti: «La prima è l'attenzione che il Governo ha posto nei confronti delle categorie sociali più deboli, proprietari con Isee fino a 15mila euro, per le quali viene mantenuto il 110 per poter finire i lavori. La seconda riguarda i condomini che non hanno completato i cantieri: non verranno fatte riprese su quanto già ceduto fiscalmente anche se i lavori al 31 dicembre non saranno terminati».

Complicato

Entrambe le disposizioni, giudicate complessivamente positive da Ance, hanno delle criticità: «La prima è che sarà complicato gestire a livello condominiale i condomini che hanno diritto allo sconto e quelli invece che non ce l'hanno» prosegue Molteni. Alcuni cantieri non sono proseguiti perché non era stato possibile fare la cessione del credito, altri per mancanza di materiali o manodopera: «Su questa partita non ci sono soluzioni prospettate in questo decreto, quello che potrà succedere è complicato, potrebbero nascere da qui in avanti tensioni tra condomini e imprese appaltatrici perché i lavori non sono stati conclusi per tempo. Si tratta di soluzioni che vanno ad agevolare alcune criticità forti che si erano presentate, ma che non riescono a risolvere il nodo fondamentale che era quello di avere qualche mese di proroga per poter finire i lavori, questa sarebbe stata la scelta ideale».

Dopo il 31 dicembre 2023 quello che non è stato fatto con il 110 si può fare al 70, il condominio può proseguire i lavori, ma cambia l'ammontare della cessione. «Il 110 è stato abbassato a 70 per il 2024, la soglia era già nota, chi ha iniziato i lavori nel 2023 doveva ragionevolmente immaginare che avrebbe potuto non finirli entro l'anno e che quindi sarebbe passato al 70» spiega Gabriele Tagliabue presidente di Gesticond Como, associazione di amministratori immobiliari aderente a Confedelizia. Altrimenti, la questione necessita di un passaggio assembleare in cui viene fatta una rettifica con l'aumento di costi del 30%.

Beneficio

Se i proprietari non approvano i nuovi importi cosa succede? «Sarà un bel problema, ma il vero problema sta all'origine, tutta la storia del Superbonus è stata scritta male con regole cambiate troppe volte» afferma Tagliabue. Sarà un problema anche la gestione di chi potrà usufruire ancora delle agevolazioni del 110 perché ha un reddito basso: «Così basso che ne beneficeranno in pochi, se in un condominio ci sono dieci condomini con un Isee più alto e solo due con uno più basso come si farà? Questo aspetto non è ancora stato chiarito» sottolinea Tagliabue.

La gestione del Superbonus all'interno dei condomini è stata un impegno non indifferente per gli amministratori, punto di contatto tra proprietari e imprese: «All'inizio non eravamo pronti, ci hanno scaricato l'onere di un'operazione così vasta e complicata senza spiegarci come gestirla. Dalla raccolta delle adesioni per la cessione alla firma dei verbali e dei contratti, se un contratto si risolve con un errore o un danno per il condominio, ne risponde l'amministratore» conclude Tagliabue. Un rischio molto alto che viene pagato solo se l'operazione va in porto. Tutte le attività preliminari, se non si arriva ai lavori, non vengono remunerate.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il provvedimento

Gli interventi terminati sono salvi

Superbonus niente proroga, ma diversi cambiamenti e una sorta di sanatoria.
La prima novità riguarda la possibilità per chi ha un Isee sotto i 15mila euro, di mantenere nei fatti l'agevolazione per intero, attraverso un Fondo, le cui modalità di accesso saranno stabilite dal Mef, e che servirà a ottenere un contributo per le spese sostenute dal primo gennaio 2024 fino a ottobre.
Altra novità del decreto è la possibilità per i contribuenti che non hanno completato i lavori entro fine anno, di non restituire i benefici maturati a tale data. Salvi tutti i lavori che sono stati certificati entro la fine del 2023. Per chi non ha concluso la ristrutturazione viene mantenuta la detrazione al 110% solo per i lavori asseverati ed eseguiti entro quella data, senza obbligo di rispettare il miglioramento di due classi energetiche, che deve comunque esser raggiunto al termine dei lavori complessivi. L.BOR.

LA PROVINCIA
SABATO 30 DICEMBRE 2023

Imprenditori stranieri Lario in controtendenza

I numeri
La Camera di commercio Como-Lecco registra un leggero calo
Crescita nel resto d'Italia

Le imprese straniere nell'area lariana sono poco meno del 10% del totale, in numeri assoluti quasi settemila , con un trend in leggero calo.

È un dato in controtendenza rispetto al resto d'Italia, dove le aziende straniere crescono anche nel 2023 e raggiungono il numero di 657 mila, il 10% in più rispetto a 5 anni fa, mentre quelle con titolari italiani nello stesso periodo sono diminuite del 3%.

Tra gli imprenditori stranieri, i marocchini presidiano le attività del commercio, i rumeni quelle delle costruzioni . mentre nella manifattura e nell'intrattenimento prevalgono i cinesi. I dati Unioncamere-InfoCamere aggiornati al 30 giugno 2023 sulle imprese straniere iscritte al Registro delle imprese delle Camere di commercio indicano un saldo positivo per 14.500 unità nei primi sei mesi di quest'anno, frutto di 35.501 iscrizioni e 20.923 cessazioni.

L'edilizia è tra i settori con maggiore presenza di imprese straniere

«L'Italia delle imprese è sempre più multietnica - spiega il presidente di Unioncamere, Andrea Prete – e questo è un bene perché fare impresa aiuta ad integrarsi e perché si pone un freno alla denatalità, fenomeno che coinvolge l'Italia e che non può alla lunga non ripercuotersi sul sistema imprenditoriale. Se la concorrenza è leale è la benvenuta e migliora il tessuto delle imprese».

A trainare l'imprenditoria straniera nel primo semestre 2023 sono stati i settori delle costruzioni e dei servizi (+3% su base annua) che insieme rappresentano il 44% del totale, insieme all'agricoltura (+5%). Il commercio registra una lieve frenata (-0,7%) ma resta il settore più rappresentativo con oltre 261mila imprese.

Sotto il profilo territoriale la maggior parte delle imprese straniere si concentra nel Nord Ovest a partire dalla Lombardia (il 31% del totale). La provincia con la maggiore concentrazione di imprese straniere si conferma Prato, dove l'incidenza è pari al 33%, seguita da Trieste (20%) e Firenze (18%). All'estremo opposto la provincia con la minore incidenza è Barletta-Andria-Trani con il 2,5%.

Restringendo l'analisi alle imprese individuali, Marocco, Romania e Cina sono i Paesi da cui provengono la maggior parte dei titolari d'azienda (34% del totale) seguiti da Albania, Bangladesh e Pakistan (19%) e quindi da Egitto, Nigeria e Senegal (11%).

Con un balzo del 28%, è in agricoltura che si è verificato il tasso più elevato di crescita della presenza di stranieri alla guida delle imprese negli ultimi cinque anni.

La forte crescita di titolari stranieri, sottolinea una nota di Coldiretti, è in netta controtendenza rispetto alla riduzione generale del numero di imprese agricole condotte da italiani verificata negli ultimi anni. Sono 20.175 le imprese agricole condotte da stranieri in Italia distribuite in maniera abbastanza eterogenea sul territorio, con Toscana e Sicilia con un'incidenza più rilevante.

L'agricoltura è dunque sempre più multietnica con la presenza di molti immigrati che, dopo un'esperienza in qualità di lavoratore dipendente, sono riusciti a diventare imprenditori di se stessi. Una presenza qualificante per il settore, grazie all'esperienza di altre culture ma anche di nuove tecniche produttive e tipi di coltivazioni; un contributo arricchito da 362mila lavoratori dipendenti provenienti da tutto il mondo, fornendo il 32% del totale delle giornate necessarie al settore nel 2022.