



RASSEGNA STAMPA

21 - 31 Luglio 2025

Focus Casa

Regole e mercato L'intervista

L'INTERVISTA ANTONIO MOGLIA. Responsabile del settore economico e tributario di Ance Como e curatore della rubrica sul settore immobiliare

«INCENTIVI SULLA CASA LA GRANDE NOVITÀ È IL CONTO TERMICO 3.0»

ENRICO MARLETTA

Da oltre 150 settimane, tutti i sabati, i lettori de La Provincia trovano nella pagina curata da Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como, un riferimento affidabile. Si è parlato molto di bonus, ma anche degli incentivi in fase di acquisti o delle diverse opzioni relative alla locazione. La rubrica settimanale ora va in vacanza - la ritroveremo sabato 13 settembre - ed è il momento giusto per tirare le somme e comprendere le ultime evoluzioni, in particolare dal punto di vista normativo, relative all'universo casa.

Dottor Moglia, l'interesse per la casa è molto forte in Italia, anche tra i giovani. Quali fattori rendono la casa un desiderio così centrale per gli italiani, e come si può rispondere a questa domanda costante?

L'interesse per la casa è fortissimo - risponde il dottor Moglia - Recenti inchieste confermano che è il 'desiderata massimo' degli italiani, inclusi giovani e donne. Questo rende la casa un tema centrale, generando interesse su ogni aspetto, dall'acquisto ai lavori di manutenzione.

Quali sono i principali benefici fiscali per chi acquista un immobile, in particolare per la "prima casa" e per i giovani under 36? E quali sono le specificità fiscali sull'acquisto del box auto?

Sono i temi sui quali più spesso i lettori hanno chiesto chiarimenti. In particolare, molti quesiti hanno riguardato la fiscalità dell'acquisto della casa e l'accesso alla fiscalità privilegiata della prima casa. Comprensibile l'interesse sulla possibilità di sfruttare al massimo i benefici di legge, anche per i giovani sotto i 36 anni che comprano casa. L'acquisto del box è un argomento di attualità, specialmente a Como, e



Per tutto il 2025 vige la detrazione del 50% su Bonus Casa ed Eco Bonus FREEPIK

■ «È previsto l'accredito diretto del contributo per l'esecuzione dei lavori»

■ «Patrimonio residenziale da riqualificare Passi in avanti grazie al 110»

presenta risvolti legati a detrazioni fiscali importanti. È fondamentale ottimizzare questi vantaggi.

I bonus edilizi sono ancora attivi nel 2025? Quali sono le aliquote (50%, 75%) e le distinzioni, in particolare per la prima abitazione? Quali problemi ha generato questa differenziazione e quali chiarimenti ci sono stati?

Fino a tutto il 2025, i bonus non sono affatto finiti. Ci sono ancora il 50% per Bonus Casa ed Eco bonus, e il 75% per il Bonus Barriere Architettoniche. La novità dal 2025 è la differenziazione delle detrazioni per la prima abitazione, che, inutile nascondere, ha creato soprattutto all'inizio qualche difficoltà. Ci sono state domande su quando un immobi-

le sia considerato prima abitazione - all'inizio o alla fine dei lavori? - poi sono arrivati chiarimenti normativi per superare questi dubbi e il tema è risolto nel senso più favorevole ai proprietari.

Cosa ci aspetta per il futuro dei bonus, con la possibile riduzione delle aliquote e l'introduzione del Conto Termico? Come funzionerà il Conto Termico 2.0 e quali vantaggi offrirà rispetto alle detrazioni fiscali, in particolare per chi non ha capienza? Il legislatore prevede di mantenere la detrazione differenziata per la prima abitazione, ma con aliquote ridotte, ad esempio il 50% dovrebbe tornare al 36% dal prossimo anno. Questo ad oggi perché il quadro sarà chiaro e definito soltanto con la prossima

legge di bilancio e mi auguro che in quella sede possa essere mantenuta la detrazione del 50%, sempre per la prima casa. La vera novità è il Conto Termico 3.0, un incentivo diretto in denaro che supera uno dei maggiori limiti delle attuali detrazioni fiscali, il fatto che ovviamente possano beneficiarne solo i cittadini "capiienti". Sarà un contributo accreditato direttamente in banca, non legato alla capienza fiscale, più significativo come valore e per uno spettro più ampio di interventi rispetto al passato. In sostanza, lo strumento diventerà più competitivo, ristabilendo una maggiore democrazia nell'accesso agli incentivi, con rientri più rapidi e un tetto massimo di contributo. È un cambiamento di paradigma per le agevolazioni sulla casa.

Qual è lo stato dell'arte della riqualificazione energetica in Italia rispetto agli obiettivi europei? E quale ruolo ha avuto il Superbonus 110% in questo percorso, nonostante le critiche? C'è ancora molto da fare per adeguare il nostro patrimonio abitativo, datato, alle normative europee, per consumi e sostenibilità. Tuttavia, paradossalmente, l'Italia è più avanti di altre nazioni europee nella riqualificazione energetica proprio grazie al 110%. Nonostante gli abusi e l'impatto sui prezzi del Superbonus, il 110% ha dimostrato che la strada dell'isolamento, del cambio impianti e della sostituzione degli infissi è quella corretta per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione.

Oltre alla vendita, molti lettori sono interessati alla locazione. Con l'esplosione degli affitti turistici, quali sono i vantaggi del canone con-

cordato (cedolare secca al 10%, sconti Imu, detrazioni per l'inquilino) come alternativa sostenibile, anche considerando la durata 3+2?

Oltre alla vendita, con le sue implicazioni fiscali, la locazione è cruciale. Vero, c'è stata un'esplosione degli affitti turistici negli ultimi anni, ma il canone concordato offre un'alternativa vantaggiosa, soprattutto a Como. Permette al proprietario di usufruire della cedolare secca al 10% e di uno sconto del 25% sull'Imu. L'inquilino, a sua volta, beneficia di una detrazione. La durata minima è un flessibile 3+2 anni anziché il tradizionale 4+4. Nel complesso è una opzione con molti plus rispetto all'affitto breve, spesso meno conveniente e più disagiata.



Antonio Moglia

Quali sono le principali novità per interventi come l'installazione di pannelli fotovoltaici o la chiusura dei balconi con vetrate? Queste ultime si possono fare senza permessi?

C'è molto interesse per i pannelli fotovoltaici, molti lettori pongono do-

mande specifiche sulle regole per l'installazione su balconi o tetti, magari in centro storico. Altro tema dibattutissimo, le cosiddette Vepa e allora diciamo che la chiusura dei balconi con vetrate, sì, si può fare senza permessi, in presenza però di condizioni ben precise. Va detto che in proposito le procedure possono essere complesse nella pratica, ma la normativa le ha rese abbastanza semplici. Sono tutti interventi che migliorano la casa, insieme ad altri come le serre bioclimatiche, e dimostrano come il tema della casa offra sempre spunti di discussione e opportunità.

Il problema di dare una casa a tutti è centrale. Come si può affrontare, evitando un 'piano casa' statale e coinvolgendo gli operatori immobiliari privati per offrire case dignitose e a costi accessibili?

Il problema fondamentale è garantire una casa a tutti, inclusi coloro che oggi non possono permettersela. Non è immaginabile oggi tornare a un piano casa statale come si fece negli anni '50. Piuttosto, il Governo dovrebbe aiutare gli operatori immobiliari privati a mettere sul mercato case dignitose a costi accessibili per italiani e stranieri. Serve un nuovo strumento che favorisca questa collaborazione tra pubblico e privato per risolvere tale problema sociale di fondo e garantire un'adeguata offerta abitativa.

La scheda

Prossima rubrica il 13 settembre

Le domande dei lettori

Continua la raccolta

Ultimo appuntamento oggi con la pagina della casa e con le risposte ai quesiti dei lettori di Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como. I temi spaziano dai bonus, in continua evoluzione, ai criteri per gestione delle spese nei condomini.

La raccolta dei quesiti dei lettori prosegue anche nel mese di agosto (l'indirizzo email è esperto-casa@laprovincia.it), la pubblicazione delle risposte riprenderà il 13 settembre.

«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

RISPARMIO PIÙ SOSTENIBILITÀ LA VITA IBRIDA NELLA CASA 4.0

Il digitale consente di ridefinire il nostro modo di abitare, portando efficienza e nuove forme di socialità
La PropTech permette di ottimizzare la gestione degli immobili, dalla singola unità abitativa alla Smart City

MARIA GRAZIA GISPI

La tecnologia sta ridefinendo il nostro modo di abitare. Chiara Tagliaro, architetto e ricercatrice, e Alice Paola Pomè, ingegnere edile e ricercatrice, all'interno del contesto "Lake Como School of Advanced Studies", hanno messo in luce gli impatti economici e ambientali delle soluzioni per l'abitare nel convegno "Oltre la domotica, gli strumenti digitali per la gestione della casa".

Quali sono i principali vantaggi che le tecnologie digitali per la casa offrono a proprietari e inquilini?

I vantaggi sono molteplici e si traducono in benefici concreti per gli utilizzatori. Pensiamo innanzitutto ai risparmi in termini di tempo e costi: la tecnologia permette spesso di bypassare passaggi complessi o di rendere processi più fluidi, riducendo l'intervento umano dove non è strettamente necessario e minimizzando gli errori. Con semplici interventi di adeguamento e l'utilizzo di queste tecnologie, oggi è possibile, ad esempio, misurare e efficientare i consumi energetici tramite app dedicate, tenendo sotto controllo le spese e identificando sprechi. Si possono monitorare le spese condominiali in maniera trasparente e immediata. Si accede a reti di manutentori e tecnici qualificati per interventi ordinari e straordinari, spesso con un sistema di feedback e recensioni che garantisce maggiore qualità. Ma c'è di più: queste piattaforme permettono anche di entrare in contatto con i propri vicini, non solo per scambiarsi favori o informazioni, ma per costruire vere e proprie comunità più coese, sicure e accoglienti. Questo crea una nuova dimensione sociale dell'abitare. La digitalizzazione ci permette di maneggiare una mole di dati sempre crescente, e di farlo in maniera predittiva, anticipando problemi o ottimizzando le prestazioni.

Cosa significa PropTech?

PropTech sta per "Property", proprietà immobiliare, e "Technology". Si riferisce a tutte quelle soluzioni e servizi innovativi che sfruttano le tecnologie digitali



L'adozione delle tecnologie digitali in ambito residenziale offre una moltitudine di benefici concreti

per migliorare, ottimizzare e rendere più efficiente il settore immobiliare in ogni sua fase. Questo include l'acquisizione, la gestione e l'analisi di dati e informazioni relative agli immobili, fornendo poi indicazioni e suggerimenti su come gestirli al meglio.

La casa che non è più solo un rifugio privato: come si manifesta questa tendenza nel settore immobiliare e quali sono i modelli emergenti?

L'esperienza del Covid ha senza dubbio accelerato una tendenza già in atto: l'abitare sta diventando un'attività sempre più ibrida. La casa non è più concepita unicamente come un luogo privato e isolato, ma si trasforma per accogliere una pluralità di funzioni, tra cui quella lavorativa. Questo è un filone che sta diventando un trend significativo nel settore residenziale, tanto che stiamo adottando il termine "ibrido" per indicare l'utilizzo multifforme dell'ambiente domestico. Un esempio ipotetico, su cui spesso si lavora, è la possibilità di creare un'unità immobiliare dove una porzione dei metri quadri può essere destinata a funzioni flessibili e integrate, come un ufficio domestico indipendente

per un architetto che riceve clienti, o una "guest room" da affittare temporaneamente tramite piattaforme come Airbnb. Può anche essere un appartamento accessorio per ospitare assistenze o familiari e la tecnologia aiuta a rendere questa trasformazione possibile e dinamica.

Secondo questa logica di ibridazione degli spazi, come cambiano i condomini?

La condivisione degli spazi assume un significato più ampio. Non stiamo parlando solo di una cucina comune, ma di aree dove lavorare, ospitare amici, organizzare riunioni condominiali, persino un bar e una terrazza. Non è più solo l'edificio dove ho la mia casa e il mio luogo privato, ma è un luogo dove posso conoscere le altre persone, creare una comunità. E la gestione di questi spazi avviene interamente tramite la tecnologia: un'app dedicata permette ai condomini di comunicare, scambiarsi servizi, prenotare gli spazi e persino annunciare eventi. Questo crea un senso di appartenenza e collaborazione che va oltre la semplice vicinanza fisica. Si tratta di un trend che unisce il vivere e il lavorare in un connubio sempre più stretto. Questo porta alla nascita di nuove forme di co-produzione di spazio e funzioni, come il co-working, il co-housing e il co-living. L'obiettivo comune di questi modelli è la sostenibilità: economica, grazie alle economie di scala; sociale, perché favorisce la

creazione di comunità; e ambientale, riducendo il consumo di metri quadri e risorse. È una risposta concreta alla richiesta di un'economia che sia sempre più sostenibile.

Il valore della sostenibilità è trainante anche in questo cambiamento?

Il settore delle costruzioni, nella sua interezza, è responsabile di una quota rilevante delle emissioni globali di gas serra e di un'elevata percentuale del consumo energetico a livello internazionale. Ma la fase più critica, in termini di dispendio energetico e impatto ambientale, non è tanto la costruzione iniziale dell'edificio, quanto la sua utilizzazione e gestione nel tempo. Se pensiamo che un edificio ha una vita utile di decine di anni, capiamo come la manutenzione e l'uso quotidiano siano determinanti. La maggior parte degli edifici europei, circa il 75%, non rispetta ancora gli standard di efficientamento energetico che ci si aspetta di raggiungere entro il 2030. Siamo nel 2025: la matematica ci dice che abbiamo solo cinque anni per recuperare un divario enorme. C'è quindi un'esigenza reale, non solo di adeguamento normativo, ma di vera e propria trasformazione culturale e tecnologica del nostro patrimonio edilizio.

Quali sono le ragioni che spingono lo sviluppo degli strumenti digitali per l'abitare?

LA SCHEDA

I PROFILI

Chiara Tagliaro è architetto e ricercatrice di Tecnologia dell'Architettura presso il Real Estate Center del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito, del Politecnico di Milano. È co-founder dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo. Alice Paola Pomè è ingegnere edile e ricercatrice post-doc presso il gruppo di ricerca Real Estate Center del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito, del Politecnico di Milano. È parte dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo ed è specializzata nel campo del facility management.

Da un lato, lo scenario geopolitico e sociale attuale ha provocato un incremento vertiginoso dei costi di gestione degli immobili, in particolare quelli legati all'energia. Questo incide in maniera significativa e spesso insostenibile sul bilancio familiare, rendendo la questione dell'efficienza energetica una priorità non solo etica, ma anche economica per milioni di persone. Dall'altro lato, assistiamo a una spinta normativa sempre più forte da parte delle autorità pubbliche, sia a livello europeo che nazionale. Le direttive e i regolamenti richiedono un efficientamento energetico e una sostenibilità degli edifici sempre maggiori, con obiettivi ambiziosi e scadenze ravvicinate. Questa duplice pressione sta rafforzando l'interesse verso soluzioni innovative e sostenibili per la gestione degli immobili.

È la direttiva europea "case green" il principale propulsore per la diffusione delle tecnologie digitali?

Sì, ma la digitalizzazione non ci si limita solo a rispondere alle normative legate all'efficientamento, ma si integra la tecnologia per rivoluzionare il modo in cui viviamo la casa. L'Unione europea, consapevole che il 75% degli edifici europei non è ancora efficiente, punta a una "twin transition": una transizione che sia contemporaneamente sostenibile e digitale. La Energy Performance of Buildings Directive, la direttiva sulle "case green", affianca alla certificazione energe-

tica un nuovo indicatore: lo Smart Readiness Indicator. Questo indicatore misura la capacità di un edificio, o di un'unità familiare, di integrare soluzioni digitali e intelligenti. Ad oggi non c'è una normativa specifica per i singoli appartamenti in termini di Sri, ma la direzione è chiara: probabilmente andremo verso una certificazione della "intelligenza" digitale delle nostre abitazioni.

Quali sono gli sviluppi più promettenti e come cambieranno la gestione immobiliare?

Le tecnologie digitali sono fondamentali per trasformare l'ambiente costruito, ma prima ancora, ci aiutano a conoscerlo, a misurarne e a capire come lo stiamo utilizzando. Questo è il cuore dei PropTech: raccogliere e gestire dati e informazioni per una gestione ottimale. Tecnologie come la Data Science, l'intelligenza artificiale, l'Internet delle cose, la realtà virtuale e la realtà aumentata stanno rivoluzionando il settore. Un concetto chiave è il Digital Twin, il "gemello digitale" dell'edificio fisico. Permette di capire come l'edificio funziona e come può modificare il proprio comportamento in base, ad esempio, all'occupazione o alle condizioni esterne. Immaginate un digital twin connesso alle previsioni meteo: in caso di abbassamento improvviso delle temperature, il sistema di riscaldamento si attiverebbe per tempo, anticipando l'esigenza.

Come saranno utilizzati i PropTech nella dimensione urbana?

I vantaggi derivanti dall'utilizzo di queste tecnologie vanno ben oltre il singolo edificio. Se guardiamo alla linea temporale di sviluppo e adozione delle tecnologie nel settore immobiliare, vediamo che le prime sono apparse nelle fasi di costruzione. Ma quello che sta accadendo ora è un'accelerazione nell'adozione di tecnologie legate alla gestione degli edifici, in particolare quelle per la raccolta dei dati. I dati stanno diventando il "nuovo petrolio" del settore immobiliare, rendendolo più trasparente, efficiente e, non ultimo, più attrattivo per nuove competenze. E la scalabilità è fondamentale: non lavoriamo solo a livello della singola residenza, ma si passa al portfolio immobiliare, al quartiere e alla città. Il concetto è quello della Smart City, dove non si guarda più solo all'edificio, ma all'integrazione con i trasporti, la mobilità verde, i sistemi energetici e, in definitiva, le persone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Futuro incerto dell'edilizia Il calo degli investimenti e la necessità di riforme

Il contesto. Contrazione del giro di affari e instabilità occupazionale
A Villa Guardia il confronto tra le parti sociali promosso dalla FenealUil

LEA BORELLI

L'edilizia è uno dei settori chiave dell'economia italiana, con circa 3 milioni di occupati e un contributo pari al 22% del Pil nazionale, considerando l'indotto. Nonostante questo peso economico, il comparto continua a scontare forti criticità, discontinuità normative che frenano gli investimenti, instabilità occupazionale, assenza di una strategia industriale di lungo periodo e l'impatto crescente della crisi demografica, che riduce la disponibilità di manodopera qualificata.

Nell'area lariana, in base ai dati elaborati dalla Camera di Commercio Como-Lecco, erano attive a fine 2024 circa 11.300 imprese nel settore edile (con un'incidenza del 17,3% sul numero complessivo delle aziende del territorio), che occupavano quasi 26.200 addetti, su un totale di circa 306.300 lavoratori (l'8,5%).

Il rapporto

Il 38esimo Rapporto Cresme stima che nel 2025 gli investimenti complessivi nel settore delle costruzioni subiranno una contrazione del 6,1%. A destare particolare preoccupazione è il crollo degli interventi di riqualificazione residenziale, previsto a -20,8%, insieme alla continua riduzione della



Vito Panzarella, segretario generale della FenealUil

nuova produzione abitativa. Un trend che risulta ancora più critico se confrontato con il fabbisogno crescente di alloggi, che il mercato non riesce a soddisfare.

In questo contesto di instabilità e trasformazione, sono stati recentemente rinnovati due contratti collettivi nazionali edili, relativi ai settori dell'industria e dell'artigianato. Alla luce di questi rinnovi, quanto diventa strategica oggi la contrattazione collettiva? «È un momento particolare e difficile in cui, a nostro parere, la contrattazione rappresenta il livello massimo per garantire diritti e salario ai lavoratori», dichiara Riccardo Cutaia segretario generale FenealUil Lombardia - Riteniamo che sia fondamentale che la contrattazione

proceda di pari passo con un patto sociale tra tutti gli interlocutori che rappresentano la società civile: istituzioni, politica, associazioni datoriali e sindacati, ma questo non basta. La contrattazione è uno strumento per raggiungere quegli equilibri, sia contrattuali che salariali, che la discussione politica non percepisce e non riesce a ottenere attraverso le proprie leggi».

Il settore secondo le stime è in fase discendente? «Abbiamo vissuto gli ultimi anni del post-Covid con il Pnrr e il Superbonus, durante i quali il comparto è cresciuto in modo quasi esagerato, come in una bolla. Oggi stiamo arrivando al momento in cui quella crescita si sta invertendo, e questo ci spaventa. Abbiamo timore per

ciò che potrebbe accadere. È chiaro che dobbiamo essere in grado, tutti insieme, tutti gli interlocutori che si occupano del settore, di fare in modo che questa fase di discesa non colpisca in modo pesante lavoratori e imprese. È necessario stabilire tutte le condizioni e i criteri utili a tutelare il mondo del lavoro, le imprese e i lavoratori».

L'incontro

Il 18 luglio FenealUil Lombardia ha organizzato la festa della categoria all'interno del Parco Comunale di Villa Guardia: «Una giornata per noi importantissima sotto due aspetti. Da un lato, ha rappresentato la riunione di una comunità, persone che condividono valori, un modo unico, coeso e sociale di vivere il sindacato e il mondo del lavoro. Dall'altro lato, abbiamo organizzato al suo interno un dibattito per affrontare temi di politica, istituzioni e lavoro, mettendo però in campo proposte e idee concrete».

Al centro dell'iniziativa si è tenuto infatti il confronto «Costruzioni: prospettive, contrattazione, riforme e bilateralità per il futuro del settore» che ha visto la partecipazione, oltre che di Cutaia, anche di Vito Panzarella segretario generale FenealUil, Carlo Trestini vicepresidente Ance Nazionale, Virgilio Fagioli vicepresidente Nazionale Anaepa Con-

Un Anno di Sfide e Contrasti

Previsto un calo generale del 7%, con il PNRR a trainare le opere pubbliche e l'abitativo in forte sofferenza

PREVISIONI 2025

○ Contrazione Prevista:
-7% del mercato delle costruzioni nel 2025
(vs -5.3% nel 2024).

○ Contesto Macro-economico:
Crescita generale Italia: circa +1%.

Criticità: Elevata incertezza geopolitica

ANDAMENTO DEI COMPARTI NEL 2025

○ Manutenzione Straordinaria Abitativa:
-30% (Causa: rimodulazione aliquote fiscali: 50% prima casa, 36% seconde case).
Nota: Stima ottimistica se le famiglie investiranno in efficienza energetica.

○ Manutenzione Straordinaria non Residenziale Privata:
-2,5%.

○ Nuova Edilizia Abitativa:
-2,6% (Causa: contrazione permessi di costruire e calo finanziamenti).

○ Nuovi Investimenti Non Residenziali Privati:
+3.2% (Sostenuto da permessi di costruire positivi nel 2024).

○ Opere Pubbliche:
+16% (Trainato da PNRR: 54 MLDE da rendicontare tra 2025-2026).

Criticità: Tagli a investimenti locali (Legge Bilancio 2025-2027) e riduzioni PNC.

Politica industriale di medio lungo termine

Una politica industriale di lungo periodo per il settore edilizio, che superi la logica degli interventi emergenziali e si basi su strategie strutturali, stabili e condivise con le parti sociali.

Andrea Orlando, responsabile delle Politiche industriali del Pd, ha preso parte al dibattito promosso da FenealUil Lombardia a Villa Guardia. Già ad

aprile aveva partecipato a un incontro con i rappresentanti della filiera delle costruzioni, sindacati e associazioni di categoria, durante il quale era emersa una posizione condivisa: l'urgenza di avviare politiche industriali settoriali di lungo respiro e di rafforzare i meccanismi di concertazione, respingendo ogni tentativo di "smanettare la concertazione".

LA DENUNCIA DEL SINDACATO

Subappalti a cascata Così sicurezza a rischio

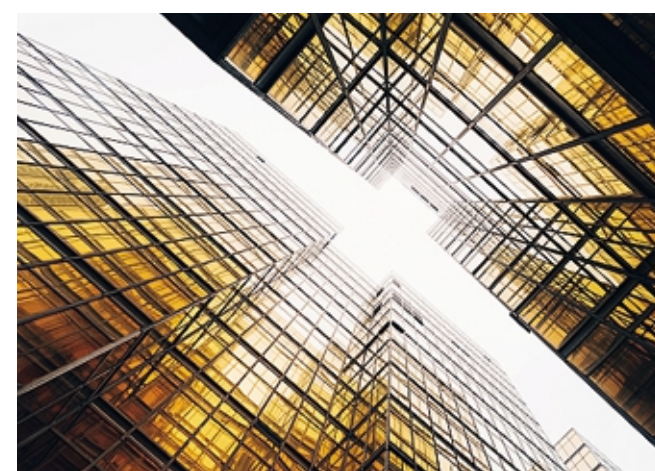
Il dumping contrattuale, il subappalto a cascata e il meccanismo del massimo ribasso, queste alcune delle questioni prioritarie da affrontare per il comparto edile. «Il tema della sicurezza è il tema dei temi», afferma Vito Panzarella - Nei contratti recentemente rinnovati abbiamo infatti puntato su due questioni centrali: il salario e la sicurezza. Abbiamo compiuto passi in avanti concreti grazie al nostro sistema bilaterale e alla formazione, ma è evidente che da soli non possiamo farce-

la». I grandi nodi da fronteggiare e sciogliere secondo il segretario generale nazionale di FenealUil, si trovano all'interno del Codice degli Appalti, in particolare il subappalto a cascata e il meccanismo del massimo ribasso: «Purtroppo, le modifiche recenti al Codice degli Appalti, soprattutto da parte dell'ultimo Governo, non vanno nella direzione giusta e non aiutano. Senza un intervento serio e strutturale sul tema del subappalto, non si può pensare di risolvere i problemi del settore. Anche perché, secondo le stime, il 70-80% degli incidenti sul lavoro in edilizia coinvolge proprio la-

voratori impiegati nei subappalti, spesso in condizioni meno tutelate e più esposte al rischio». Nella revisione dei contratti, oltre alla sicurezza, si è puntato molto sui salari: «Il rinnovo rappresenta un punto decisamente positivo e una grande sfida con i costruttori, perché bisogna puntare insieme alla qualificazione del settore. Abbiamo ottenuto risultati davvero importanti, recuperando il 17% sui minimi, un traguardo significativo. Ancora più rilevante è il fatto che, sia nell'industria che nell'artigianato, il montante economico è stato lo

stesso. Questo ci permette di contrastare il fenomeno del dumping contrattuale, una piaga che colpisce non solo il nostro settore, ma anche molti altri. Una delle cause principali è la moltiplicazione di sigle e contratti collettivi sottoscritti da soggetti privi di reale rappresentatività, che di fatto contribuiscono a comprimere i salari e a indebolire le tutele per i lavoratori».

Il tema dei «contratti gialli», accordi collettivi sottoscritti da sigle con scarso o nullo grado di rappresentatività, è ampiamente denunciato dalle organizzazioni sindacali: «Un'associazione, in modo del tutto strumentale, ha firmato un contratto promuovendolo con l'argomentazione che non sarebbe più necessario ricorrere alla Cassa Edile e al sistema bilaterale, ma la realtà è ben diversa. Il nostro sistema bilaterale, con oltre cent'anni di storia, è ciò che tiene insieme il settore e garantisce equilibrio e tutele al mondo del lavoro».



Al centro del dibattito il nuovo Codice degli appalti

In un comparto frammentato, composto da piccole imprese con tre, quattro, cinque dipendenti «sono proprio le Casse Edili, il sistema della bilateralità, la sicurezza e la formazione a costituire l'infrastruttura fondamentale che garantisce coesione, diritti e qualità nel settore. Senza questo impianto, il lavoro sarebbe meno tutelato, più precario, più povero. I lavo-

ratori rischierebbero di tornare in una giungla priva di regole, e qualcuno purtroppo sembra volerlo davvero. Noi non possiamo accettarlo, e ci batteremo con forza per evitarlo. Ci dispiace constatare che, nonostante le nostre sollecitazioni, il Governo non abbia ancora assunto una posizione chiara su questa vicenda». **L. Bor.**



Il Contesto del 2024 (Dati ANCE)

- Riduzione Complessiva: -5.3% rispetto al 2023
- Investimenti in Recupero Abitativo: -22% (Causa: fine Superbonus, blocco cessione credito/sconto in fattura)
- Bonus Edilizi Ordinari: -10.8% (primi 10 mesi 2024 vs 2023)
- Nuova Edilizia Abitativa: -5,2%
- Comparto Non Residenziale: +0,7% (Crescita sia nuove costruzioni che riqualificazioni)
- Opere Pubbliche: +21% (Grazie al PNRR)

Intesa imprese sindacati Uniti contro il sommerso

Le prospettive. I temi chiave: efficientamento energetico e riqualificazione
«Necessari strumenti per selezionare e valorizzare le aziende regolari»

COMO

Le associazioni datoriali sottolineano l'importanza della collaborazione con i sindacati per consolidare il settore, combattere il lavoro sommerso e garantire contratti nazionali che tutelino lavoratori e imprese regolari. Puntano inoltre su formazione e sicurezza come leve fondamentali, prevedendo un ruolo chiave del comparto edilizio nel prossimo decennio, soprattutto nell'efficientamento energetico e nella riqualificazione.

«Stiamo vivendo un momento significativo di collaborazione tra la parte datoriale e quella sindacale, animato da un impegno comune che punta a migliorare e rafforzare il settore, con un obiettivo condiviso e imprescindibile: azzerare le morti nei cantieri – sottolinea Virgilio Fagioli vicepresidente Nazionale Anaepa Confartigianato e presidente settore Costruzioni Confartigianato Como - In Lombardia stiamo cercando di evolverci in questa direzione, lavorando insieme per selezionare e valorizzare le imprese regolari, escludendo tutte quelle che operano nel sommerso e che contribuiscono a una visione distorta del nostro settore».

Il tema del lavoro sommerso è centrale, anche Fipe Confcommercio, di recente, ha rinnovato la propria posizione contro i cosiddetti «contratti pirata». In questo contesto, quanto è importante disporre di una contratta-



Corre il settore delle opere pubbliche grazie alle risorse del Pnrr

zione nazionale capace di tutelare realmente i lavoratori? «La contrattazione è fondamentale – prosegue Fagioli - Lo abbiamo visto con il riconoscimento dei tre contratti più rappresentativi nel mondo pubblico, ma questo principio deve estendersi anche al settore privato. Credo che sia la parte più importante del nostro mondo e che si debba proseguire su questa strada, per arrivare al riconoscimento esclusivo delle imprese serie che operano con la massima correttezza, in stretta collaborazione anche con la parte sindacale».

Trovare un punto d'incontro tra sindacato e parte datoriale è possibile: «Si può sempre trovare un momento

di confronto e discussione – evidenzia Carlo Trestini vicepresidente Ance Nazionale - Lavoriamo insieme negli enti bilaterali, nelle nostre scuole e nelle Casse Edili. Il confronto è sempre aperto, nell'interesse sia dei lavoratori, sia delle imprese. Si riesce sempre a trovare quella mediazione che porta a un risultato eccellente, dando a entrambe le parti il ruolo di rappresentare le giuste istanze dei lavoratori».

Contratti, salari e sicurezza i temi sul campo. Dal punto di vista datoriale, quali sono le proposte che avanzate? «Quest'anno abbiamo chiuso un importante contratto nazionale, che rappresenta una sintesi delle richieste sinda-

cali – aggiunge Trestini - Soprattutto, abbiamo garantito un significativo aumento economico, anche noi ci siamo fatti carico dell'emergenza inflazione e di altre criticità. Allo stesso tempo, nel contratto abbiamo dato priorità alla formazione, perché riteniamo che la base della sicurezza stia proprio nella formazione. Siamo presenti in tutte le province italiane con enti bilaterali che gestiamo congiuntamente al sindacato». Negli ultimi anni sono state ampliate le opportunità formative: «Abbiamo realizzando un catalogo nazionale della formazione che affianca alle ore obbligatorie ulteriori percorsi per rafforzare sicurezza, competenze e qualifiche, sia per i lavoratori sia per le imprese» prosegue Trestini.

Come vede il comparto nel futuro? «Il settore sarà sicuramente protagonista dell'economia italiana – conclude il vicepresidente di Ance Nazionale - Al momento siamo nel pieno del boom, grazie al Pnrr che ha generato tantissimi lavori. Però non è detto che, alla fine del Pnrr, non ci saranno cali significativi. Il lavoro legato all'efficientamento energetico e alla riqualificazione continuerà sicuramente per tutto il prossimo decennio. Le imprese e i lavoratori del settore edile saranno chiamati a giocare un ruolo da protagonisti». **L. Bor.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Salari, contratti e sicurezza sono i temi fondamentali per evitare che il post-Superbonus 110% e il post-Pnrr portino la crisi nel cuore del settore edilizio, che rappresenta un quarto del prodotto interno lordo del Paese – evidenzia Orlando - Per questo sarebbe urgente una politica industriale dedicata, che affronti i nodi cruciali: salari, formazione della manodopera e rafforzamento della contrattazione, anche per garantire gli obiettivi di sicurezza. Purtroppo, invece, in questi giorni si parla di uno smantellamento del sistema bilaterale». **L. Bor.**

artigianato e presidente settore Costruzioni Confartigianato Como, e Andrea Orlando responsabile Politiche industriali del Partito Democratico. «Serve aprire uno spazio di proposta concreta, nell'interesse collettivo del settore, dei lavoratori e delle imprese. Serve un cambio di passo. Serve un vero patto tra parti sociali, associazioni datoriali, istituzioni e politica, per affrontare temi cruciali: l'accesso alla professione, ancora irrisolto, la mancanza di manodopera e la necessaria regolarizzazione dei lavoratori stranieri, la questione abitativa, la transizione green e la rigenerazione urbana».

LA SVOLTA

Firmati i nuovi contratti Cambia il quadro normativo

Nel settore edilizio esistono principalmente due grandi tipologie di Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro: il Ccnl Edilizia Industria e Cooperative, rivolto a imprese industriali e cooperative, e il Ccnl Edilizia Artigianato e pmi, destinato ad artigiani e piccole e medie imprese. Entrambi sono stati rinnovati nell'arco di quest'anno. L'accordo per il Ccnl Edilizia Industria e Cooperative è stato firmato da Ance, dalle associazioni nazionali delle cooperative e dai sindacati edili

nazionali (Fillea, Filca e Feneal). Sul fronte economico, prevede per i lavoratori al primo livello (parametro 100) un aumento complessivo del minimo di paga base e stipendio di 180euro, suddiviso in tre tranches: 80euro dal primo febbraio 2025, 50euro dal primo marzo 2026 e altri 50euro dal primo marzo 2027. Per quanto riguarda la parte normativa, il nuovo contratto, valido fino al 30 giugno 2028, introduce capitoli dedicati al Catalogo Formativo Nazionale (Cfn), alla sorveglianza sanitaria, al sistema di premialità, alla Denuncia Unica Edile (Due), alla gestione dell'F24, alle trasferte nazionali, al

lavoro straordinario, alla non sovrapposibilità dei cicli contrattuali, al Prevedi e alla Commissione Classificazione. Le Parti Sociali dell'artigianato (Anaepa Confartigianato, Cna Costruzioni, Fiae Casartigiani, Clai Edilizia) e della piccola e



**Aumento
in busta paga
intorno
ai 180 euro**

media impresa del settore costruzioni, insieme ai sindacati dei lavoratori (Fillea, Filca e Feneal), hanno sottoscritto il rinnovo del Ccnl per i dipendenti di imprese artigiane e pmi dell'edilizia. Un contratto che interessa oltre 50mila imprese e più di 400mila lavoratori su tutto il territorio nazionale, confermandosi tra i più rappresentativi del comparto.

Dal punto di vista economico, l'accordo prevede un aumento complessivo di 178euro a regime, da erogare in quattro tranches, e introduce strumenti che premiano le imprese virtuose impegnate nella qualificazione del personale.

È stato inoltre istituito il Fondo «Artigianato Qualificazione e Sviluppo», volto a offrire sostegno e tutele concrete agli imprenditori artigiani, promuovendo la qualificazione e il supporto all'attività d'impresa. Il rinnovo contrattuale ha introdotto anche un nuovo Protocollo sull'orario di lavoro, che potenzia la flessibilità, bilanciando le



Rinnovati i due principali contratti di categoria

esigenze produttive con la tutela dei lavoratori. Parallelamente, è stato rafforzato il sistema di premialità per le aziende che adottano comportamenti virtuosi in materia di sicurezza, regolarità contributiva, formazione e rispetto contrattuale. L'obiettivo è qualificare il mercato, riconoscere le buone pratiche e promuovere modelli imprenditoriali responsabili.

Infine, il Catalogo Formativo Nazionale è stato ufficializzato come riferimento per la crescita professionale e per gli standard minimi di formazione, mentre è stato creato un meccanismo di incentivazione che valorizza concretamente la partecipazione attiva di imprese e lavoratori al modello contrattuale di settore.

Lariofiere, accordo sui nuovi vertici Galimberti presidente, Musitelli vice

Polo espositivo. Domani l'assemblea dei soci e la nomina del prossimo consiglio direttivo Risanamento e rilancio nei mandati Dadati, ora tocca all'ex presidente di Camera di commercio

ERBA

LUCA MENEGHEL

Il nuovo presidente di Lariofiere sarà Marco Galimberti, il suo vice Patrizio Musitelli; gli altri componenti del consiglio direttivo si conosceranno domani, a seguito dell'assemblea dei soci in programma al centro espositivo erbese. A quanto risulta, nessuno dei membri attuali dovrebbe essere rinnovato: volge dunque al termine dopo due mandati la presidenza del lecchese Fabio Dadati, che questa mattina incontrerà la stampa per un bilancio finale.

Il consiglio direttivo della Fondazione Lariofiere, composto da cinque membri, viene rinnovato ogni tre anni e mai come questa volta il cambio della guardia si rivelerà una rivoluzione. La Camera di Commercio Como-Lecco e il Comune di Erba, soci fondatori, e la Provincia di Lecco, socio promotore, hanno concordato un rinnovamento totale della squadra chiamata a dettare le linee strategiche del centro fieristico tra il 2025 e il 2028.

L'indicazione

A quanto risulta, la Camera di Commercio indicherà come rappresentante nel consiglio direttivo Marco Galimberti, che è stato presidente dello stesso ente camerale dal 2019 al 2024 per poi passare il testimone a Ezio Vergani. Classe 1968, Galimberti è titola-

re dell'azienda tessile Gemm Filati di Orsenigo e in passato è stato anche al vertice di Confartigianato.

Il Comune di Erba

Come previsto dallo statuto della Fondazione Lariofiere, il candidato della Camera di Commercio ricoprirà il ruolo di presidente. Il vicepresidente verrà espresso dal Comune di Erba, che nelle scorse settimane ha pubblicato un avviso per raccogliere candidature. La scelta, in questo caso, è ufficiale: il sindaco Mauro Caprani ha fatto sapere con un decreto che la scelta è caduta su Patrizio Musitelli.

«Nei giorni scorsi abbiamo comunicato la nostra scelta alla Fondazione Lariofiere, in vista della nomina dei componenti del consiglio direttivo che spetta all'assemblea di partecipazione» conferma Caprani. «Musitelli è direttore del Lago di Como Gal e del Gal Valle Brembana, oltre che libero professionista nel settore agricolo e forestale. È un professionista di valore che potrà dare un contributo importante allo sviluppo del centro espositivo».

Meno conosciuto sul territorio rispetto a Galimberti, Musitelli ha un curriculum ricco di esperienze. Classe 1972, è laureato in scienze agrarie e negli ultimi anni per conto del Gal Valle Brembana ha organizzato forum nazionali sui temi dei giovani nei territori rurali, sul-



Marco Galimberti

la digitalizzazione e l'intelligenza artificiale. Dal libero professionista ha progettato strutture agricole, ha firmato piani di assetto forestale e ha elaborato strategie di sviluppo delle aree rurali.

Gli altri tre membri si conosceranno al seguito dell'assemblea dei soci: due verranno indicati dalla Camera di Commercio Como-Lecco. Lariofiere viene da anni diffi-

li. La prima presidenza di Dadati (2019-2022) è stata segnata dalla pandemia da Covid-19, che ha comportato la chiusura del centro espositivo e lo stop alle manifestazioni. Il secondo mandato (2022-2025) ha visto il ritorno dei visitatori e il rilancio del centro espositivo, ma anche l'allontanamento improvviso dello storico direttore Silvio Oldani: il prossimo consiglio dovrà individuare un succes-



Fabio Dadati



Patrizio Musitelli

sore e gestire eventuali ripercussioni giudiziarie. Insieme al presidente Dadati, sono in uscita da Fondazione Lariofiere i consiglieri Roberto Galli (presidente di Confartigianato), Veronica Airol di (ex sindaco di Erba), Giovanni Ciceri (presidente di Confcommercio, per lungo tempo animatore di Lariofiere e fondatore di RistorExpo) e Giulio De Capitani.

«Lariofiere, sfida vinta: la ripresa c'è»

Bilanci. Ieri l'analisi del presidente Fabio Dadati a conclusione del secondo mandato alla guida del polo espositivo. Nel 2019 conti in "rosso cronico". Riorganizzata la gestione: «Da 50 a 550 mila euro annui da food e parcheggi»

ERBA

MARTA COLOMBO

«La sfida era rimettere in carreggiata Lariofiere. Oggi, possiamo dire che la traiettoria è quella giusta: utile, investimenti, struttura organizzata».

Con queste parole, Fabio Dadati ha chiuso, ieri mattina, il suo secondo e ultimo mandato alla guida del centro espositivo di Erba, consegnando alla stampa un bilancio in netto miglioramento dopo sei anni di presidenza.

La fase Covid e la svolta

Lastessa giornata ha visto l'insediamento del nuovo consiglio direttivo: al vertice, Marco Galimberti, imprenditore tessile alla guida della Gemm Filati di Orsenigo ed ex presidente di Confartigianato Como, indicato dalla Camera di commercio Como-Lecco. Accanto a lui, in qualità di vicepresidente, Patrizio Musitelli, bergamasco, assessore della Comunità Montana della Val Brembana e direttore del Gal locale. Completano il consiglio Giovanni Ciceri, volto storico di Lariofiere, e i lecchesi Angelo Belgeri - vicepresidente di Concommercio Lecco e presidente del Fondo di Garanzia - e Giulio Dozio.

Quando Dadati ha assunto la presidenza nel 2019, Lariofiere era in rosso cronico, con perdite medie attorno ai 180 mila euro annui. Poi è arrivata la pandemia. «Il Covid ha segnato un'interruzione violenta, ma dal

2022 abbiamo lavorato per riportare ordine nei conti», ha spiegato. I numeri oggi raccontano una ripartenza solida: 10 mila euro di utile nel 2023, saliti a 33 mila nel 2024, con una semestrale 2025 che segna un +5% nei ricavi e un miglioramento del 105% nel risultato operativo. Le previsioni di bilancio parlano di 150 mila euro di utile ante imposte entro fine anno, pari a un +224% rispetto all'anno precedente, accompagnati da un ulteriore calo dei costi e da un +8% nei ricavi netti.

Riorganizzazione vincente

Il rilancio è passato anche da una revisione radicale nella gestione dei servizi accessori. «Siamo passati da 50 mila a 550 mila euro di incassi annui su food e parcheggi - ha sottolineato - grazie alla gestione interna, che ha permesso di generare valore reale». La struttura organizzativa è stata potenziata: nuove assunzioni, job description chiare, responsabilità suddivise per area (commerciale, tecnica, comunicazione), e dal febbraio scorso, una riorganizzazione gestionale avviata con la

fine della collaborazione con il direttore Silvio Oldani. «Non abbiamo nominato un nuovo direttore: la scelta spetterà al mio successore. Intanto, abbiamo risparmiato circa 75 mila euro, affidando la regia operativa a una squadra interna guidata dal vicedirettore Fabrizio Genovese, con referenti dedicati per le varie funzioni».

Un solo rammarico

Durante l'emergenza sanitaria, Lariofiere ha conosciuto una trasformazione inedita: da hub vaccinale ad area logistica per la Protezione Civile, fino all'inserimento nel sistema regionale per la gestione delle calamità. Sul piano fieristico, il centro ha consolidato gli eventi storici e attratto nuovi format, affidandosi alla consulenza di professionisti con esperienza in Fiera Milano, Bologna e Torino.

«Il comparto fieristico sta attraversando un momento difficile, ma Lariofiere regge. Fornitore Offresi Meccanico vale da solo quasi un terzo del fatturato, mentre Artigianato può ancora crescere». Tra le direttrici future, Dadati auspica l'allargamento della base sociale, anche se resta il rammarico per non essere riuscito a coinvolgere le Camere di commercio di Sondrio e Monza Brianza: «Sono territori senza poli espositivi dove Lariofiere potrebbe offrire un'alternativa valida a realtà come Malpensa Fiere o la fiera di Bergamo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fabio Dadati ieri a Lariofiere durante la conferenza stampa. FOTO FABRIZIO CUSA

Polo espositivo e congressuale in rilancio

Lariofiere, con sede a Erba, è uno spazio polivalente, affermato polo fieristico e luogo ideale di incontro per le aziende e per il grande pubblico, vetrina qualificata per la presentazione e la commercializzazione di prodotti, sede naturale di congressi, concerti, appuntamenti sportivi, sociali e culturali

Fino al 2020



Lariofiere perdeva mediamente
180.000 euro all'anno

Miglioramento dei ricavi
nel primo semestre 2025

5%

Miglioramento
dei ricavi netti secondo il
bilancio preventivo 2025

8%



150.000 euro
Utile di Lariofiere, prima delle imposte,
pari a + 224%

Prospettive

Lariofiere ha la possibilità di consolidare un bilancio sui **5 mln di ricavi e utili di 300 mila euro**, anche in virtù delle azioni realizzate sull'IMU che porteranno **risparmi di 35.000 euro**, come minimo

FONTE: Lariofiere

Withub

Lavori pubblici «In tre anni solo 4 milioni? Crescita zero»

Opposizioni critiche

È stato approvato ieri sera in consiglio comunale, con 17 voti favorevoli e sei contrari dalle fila delle minoranze (**Vittorio Nessi** per Svolta Civica, **Stefano Fanetti**, **Patrizia Lissi** e **Stefano Legnani** per il Pd, **Elena Negretti** per la Lega e **Lorenzo Cantaluppi** per Fratelli d'Italia) il programma triennale per i lavori pubblici.

Per il primo e per il secondo anno, ovvero per il 2026 e il 2027, sono stati stanziati rispettivamente 2 milioni e 25mila euro e 2 milioni e 50mila euro destinati all'accordo quadro per la manutenzione straordinaria i infrastrutture stradali e asfalti.

A giustificare il voto contrario è stato solo il consigliere del Pd Stefano Legnani che ha commentato così il piano triennale dei lavori pubblici: «Leggendo questo programma dei lavori pubblici francamente lo troviamo abbastanza modesto, se ricordiamo che quello per il triennio '25-'27 per il primo anno vedeva stanziati più di 30 milioni di euro, per questo invece abbiamo due milioni quest'anno e il prossimo e il terzo zero. I lavori pubblici sono i progetti tramite cui la città cresce e realizza le novità con cui diventa più attrattiva e risponde alle esigenze dei cittadini. Ci pare questo di quattro milioni in tre anni uno stanziamento molto modesto e una prospettiva di crescita sostanzialmente pari a zero». **M. Top.**