

Rassegna del 14/09/2020

ANCE VENETO

13/09/2020	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	11	Ristrutturare a costo zero L'incentivo che mette tutti d'accordo - Ristrutturare casa a costo (quasi) zero Il Superbonus vale almeno 2 miliardi	A.Z	1
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	2	Prendete quel Superbonus In Veneto vale 2 miliardi e l'edilizia traina 82 settori	Mangiaterra Sandro	3
12/09/2020	Nuova Venezia - Mattino di Padova - Tribuna di Treviso	15	Ance: «Hanno complicato la legge Rischio paralisi per i centri urbani»	Brillo Nicola	6

SCENARIO

12/09/2020	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	15	La Cittadella si allarga «E con il Recovery fund faremo il terzo lotto»	Zorzi Alberto	8
12/09/2020	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	14	Il Mose sollevato in cinquanta minuti - Mose sprint: su in 50 minuti Guerra politica sull'Autorità	A.Zo - P.C	9
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	4	Liquidità e certezza del beneficio Perché conviene cedere il credito	Pavan Antonio	11
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	5	Intervista a Marco Bottega - L'ingegnere: «Funziona, noi siamo i garanti»	Parmegiani Carlo Tomaso	13
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	2	I consulenti si coalizzano: commercialisti, notai, fiscalisti ingegneri e dirigenti Caf per una soluzione «chiavi in mano»	Favero Gianni	15
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	1	Una scelta e una sfida per costruire il nostro futuro - Una scelta per costruire il futuro	Pitingaro Serafino	16
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	7	Villaggi, condomini e case per tutto l'anno Neanche il Covid ferma il boom di Jesolo	Rossi Tonon Andrea	18
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	8	Soltanto abete rosso I mobili «naturali» nascono a mille metri	Naccari Demetrio	20
14/09/2020	Corriere Imprese Nordest	8	Lo sprint di Iwis-Te.ma: recuperate già a fine agosto le perdite causate dalla pandemia (grazie all'estero)	G.N.	22
12/09/2020	Gazzettino Venezia	11	Nuova protesta dei portuali che vanno in Europa	...	23
12/09/2020	Gazzettino Venezia	16	Grandi lavori nella piazza, il mercato di Oriago si sposta	Giantin Luisa	24
12/09/2020	Gazzettino Venezia	17	Veneto City, la Lega attacca: «Si rischia un buco di bilancio»	...	26
13/09/2020	Gazzettino Venezia	8	Protocollo fanghi in dirittura: entra nel maxi-decreto - Il Protocollo fanghi diventa realtà	Trevisan Elisio	27
14/09/2020	Gazzettino Venezia	9	Ex ospedale, stamane in municipio il gruppo Alì presenta il masterplan	...	29
14/09/2020	Italia Oggi Sette	7	Detrazione, coperture a rischio	Gualandi Simone	30
14/09/2020	Italia Oggi Sette	8	Fisco - Lavori edili e 110%, Iva ridotta da verificare caso per caso	Ricca Franco	32
14/09/2020	Italia Oggi Sette	9	L'agevolazione non è per tutti	...	34
14/09/2020	L'Economia del Corriere della Sera	34	Comprare una casa da ristrutturare? Conviene di più ecco i quartieri top - Casa, ristrutturare è un po'guadagnare	Pagliuca Gino	36
12/09/2020	Milano Finanza	22	Al bazar del Superbonus. Le banche alla partita del 110% Guida per tutti i loro clienti - Al gran bazar del superbonus	Campo Teresa - Pira Andrea	42
12/09/2020	Nuova Venezia	17	Test Mose tra le ombre 5 paratoie non si alzano e disagi per la sabbia - Test del Mose, cinque paratoie non si alzano prova ripetuta alla barriera di Malamocco	Vitucci Alberto	44
12/09/2020	Nuova Venezia	17	Manutenzione pontili e ponti in centro storico per due milioni di euro	...	47
12/09/2020	Nuova Venezia	19	Cittadella della Giustizia, secondo lotto in due anni tutti gli uffici via da Rialto	Mion Carlo	48
13/09/2020	Nuova Venezia	21	Collegio degli ingegneri Boato neo presidente	De Lazzari Nadia	50
12/09/2020	Piccolo	20	Sottotetti abitabili e terrazze a vasca: regole più flessibili in centro storico	Moro Benedetta	51
14/09/2020	Repubblica Affari&Finanza	11	L'assalto alla diligenza - Strade, scuole, dighe e funivie l'assalto alla diligenza dei fondi Ue	Giannino Oscar	53
14/09/2020	Repubblica Affari&Finanza	20	Una maxi cedola a casa Gavio	Giacobino Andrea	56
13/09/2020	Stampa	22	Intervista a Joseph Dirand - "Amo il dialogo fra la natura e i miei edifici"	Elkann Alain	58

DOMANI SU CORRIERE IMPRESE



Ristrutturare a costo zero L'incentivo che mette tutti d'accordo

a pagina 11

Ristrutturare casa a costo (quasi) zero Il Superbonus vale almeno 2 miliardi

Cosa c'è da sapere: come funziona, a chi rivolgersi, quando cedere il credito

La cosa più straordinaria è che, come accade una volta su mille, sono incredibilmente tutti d'accordo: proprietari di case, professionisti, tecnici, imprese costruttrici, banche e persino ambientalisti. Per riassumere il concetto con le parole dell'ingegner Marco Bottega, esperto di certificazione e diagnosi energetica degli edifici: «Il Superbonus 110% è sicuramente la migliore opportunità degli ultimi anni per ammodernare, rendere efficienti e mettere in sicurezza le nostre città, massimizzando il valore degli immobili. Questa misura, inoltre, consentirà dopo anni di paralisi un'importante ripresa dell'attività edilizia».

Hai detto niente. Secondo le stime più prudenti, riferite alla validità del Superbonus fino al 31 dicembre del 2021 (ma già in ambito governativo si parla apertamente di prorogarlo), questo incentivo può movimentare nel solo Veneto risorse per almeno 2 miliardi di euro. Il punto cruciale,

infatti, sta nel meccanismo che consente al privato, interessato a ristrutturare la propria abitazione con un miglioramento energetico di almeno due classi, la possibilità di effettuare i lavori - entro certe soglie massime di spesa - praticamente senza tirare fuori un euro di tasca propria. Questo potrà avvenire cedendo fin da subito il credito d'imposta del 110% a banche e società finanziarie, oppure scontando le fatture emesse dai fornitori (impresa costruttrice, impiantisti e via elencando), che, in questo modo, anticipano al cliente le somme necessarie in cambio del credito d'imposta.

Persino nei condomini, dove di solito questo tipo di interventi si arena immancabilmente tra litigi e impossibilità di raggiungere la maggioranza richiesta, il sistema è progettato per funzionare: «Se i lavori sono a costo zero - fa notare infatti Federico Della Puppa, ricercatore di Smart Land - non c'è ragione perché qualcuno si opponga. E ricordo che, in Veneto, i condomini rappresentano un terzo del totale degli alloggi».

gi».

Che di un massiccio efficientamento delle nostre abitazioni ci sia grande bisogno, ce lo dice un altro dato statistico: a Nordest, nel 70% dei casi l'età degli edifici esistenti supera i 40 anni. E solo una ridotta percentuale rientra nelle classi energetiche A e B, le più alte del ranking. **Paolo Ghiotti**, il leader dei costruttori veneti associati ad Ance, la vede così: «Per i cittadini e le famiglie è un'occasione irripetibile. Quando mai potrà ricapitare l'opportunità di ristrutturare casa e renderla più efficiente a condizioni tanto favorevoli? Per quanto riguarda le imprese, poi, il provvedimento è una sorta di manna dal cielo, cade nel momento più nero, con il mercato bloccato dal Covid 19. A ben vedere, è l'unica misura realmente strutturale varata dal governo come risposta alla crisi esplosa con la pandemia». E come insegnano gli economisti, far ripartire le costruzioni significa dare una scossa positiva a tutta l'economia: l'edilizia, per chi non lo sapesse, traina più di 80 settori produttivi.

A.Z.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'inserto

● Corriere
Imprese
Nordest torna



in edicola
domani,
all'interno del
Corriere della
Sera, con il
numero di
settembre



In cantiere
Il settore edile
si attende una
fortissima
spinta dal
Superbonus

Prendete quel Superbonus In Veneto vale 2 miliardi e l'edilizia traina 82 settori

Dai costruttori agli ambientalisti, per una volta sono tutti d'accordo: si presenta un'occasione unica per rilanciare un comparto-chiave e riqualificare il nostro (spesso vetusto e malandato) patrimonio architettonico. Della Puppa: «Perfino nei condomini stavolta non ci sarà bisogno di litigare»

di **Sandro Mangiaterra**

«**D**itemi un po' quale altro provvedimento del governo, specie di questi tempi, ha avuto il consenso di imprenditori, sindacati, movimenti dei consumatori. Non basta: gli ambientalisti sono entusiasti. E le banche anziché mettere bastoni tra le ruote scalpitano per scendere in campo e avere un ruolo di primo piano. Non è tutto perfetto?». **Paolo Ghiotti**, leader veneto dell'Ance, l'Associazione dei costruttori edili, ride sotto i baffi. Ma quando parla del Superbonus al 110%, il «turbo» inserito nel Decreto Rilancio in favore dell'edilizia residenziale, la prima cosa che tiene a rimarcare è esattamente questa: le parti in gioco vanno d'amore e d'accordo. L'eco degli scontri all'arma bianca tra il presidente del Consiglio Giuseppe Conte, il numero uno di Confindustria Carlo Bonomi e il segretario della Cgil Maurizio Landini giunge lontanissima. Segno che si è andati al cuore del problema. Che la cosa può, anzi deve, funzionare.

Del resto, il Superbonus si presenta come il più classico dei circoli virtuosi. Il privato cittadino ristruttura l'abitazione sostanzialmente a spese dello Stato, con l'unico obbligo di portarla almeno in due classi energetiche superiori (quindi con una netta riduzione di emissioni nell'atmosfera) oppure di migliorarne la sicurezza in chiave antisismica. In pratica, uno paga 100 euro e, se la pratica è in regola, le certificazioni dei tecnici sono inappuntabili e non emergono irregolarità (l'Agenzia delle entrate starà bene all'erta) alla fine si ritrova un rimborso di 110 sotto forma di detrazioni fiscali spalmate su cinque anni. In alternativa, e questa è la grande novità, è data la possibilità di cedere il credito alle banche o ad altri intermediari finanziari. Vuole dire che gli istituti di credito, per operazioni ultrasicure in quanto garantite dallo Stato, potranno incassare un interesse, al netto delle spese sostenute, variante tra il 5 e l'8%. Non male in epoca di tassi zero o giù di lì. Ghiotti non ha dubbi: da qualunque lato lo si voglia guardare, il Superbonus presenta esclusivamente aspetti positivi. «Per i cittadini e le famiglie è un'occasione irripetibile. Quando mai potrà ricapitare l'opportunità di ristrutturare casa e renderla più efficiente a condizioni tanto favorevoli? Per quanto riguarda le imprese, poi, il provvedimento è una sorta di manna dal cielo, cade nel momento più nero, con il

mercato bloccato dal Covid 19. A ben vedere, è l'unica misura realmente strutturale varata dal governo come risposta alla crisi esplosa con la pandemia».

Già, non a caso il governo, dopo averlo varato a maggio ed essersi affrettato a pubblicare i decreti attuativi in pieno agosto, sta pensando di estendere il Superbonus oltre la data stabilita del 31 dicembre 2021. È allo studio una proroga fino al 2024 e magari oltre. Secondo la relazione tecnica che ha accompagnato il provvedimento (tenendo ferma la data del 2021), verrebbero mobilitate risorse per 14 miliardi. Per il Veneto, la torta sarebbe di 2 miliardi. Ma le previsioni dell'Ance sono superiori e toccano i 21 miliardi. Che potrebbero persino triplicare con il prolungamento dell'agevolazione. «Il nostro obiettivo, realistico se il Superbonus dovesse diventare pressoché strutturale, è di arrivare solamente a livello regionale a 10 miliardi di investimenti, che significherebbero 15 mila nuovi posti di lavoro», spiega Francesco Orrù, segretario generale della Filca, la federazione dei lavoratori delle costruzioni della Cisl. «Ne abbiamo assolutamente bisogno. Basti pensare che dal 2008 al 2015, gli anni della Grande Crisi, siamo passati da 180 a 120 mila addetti. E sia chiaro, se riparte il settore dell'edilizia, si rimette in moto l'intera economia. È sempre stato così. Senza contare che forse si comincerà a risanare davvero il patrimonio abitativo del Veneto, vecchio e malmesso».

Qualità fa rima con sostenibilità

In effetti, su un milione e 50 mila edifici residenziali (di ogni tipologia) esistenti in Veneto, l'83,2% è stato costruito prima del 1990. Il 19,6% è addirittura anteriore alla Seconda guerra mondiale. Si tratta di abitazioni precedenti la prima legge italiana sul risparmio energetico, risalente al 1991, e quindi nella stragrande maggioranza collocate nelle classi F e G, le ultime, ad alto consumo energetico. Risultato: nonostante venti e passa anni di incentivi vari, in



tutto il Veneto le case classificate in classe A o B sono appena il 16%. Per giunta, almeno 133 mila edifici si trovano in mediocre o pessimo stato di conservazione.

«Ben venga, dunque, il Superbonus, che toglie ogni scusa per non provare a fermare il degrado» sottolinea Federico Della Puppa, responsabile dell'area economia di Smart Land, società di ricerca che da tempo ha concentrato le attenzioni sulla riqualificazione del territorio. «In particolare, potrebbe essere la volta buona per intervenire sui condomini, che in regione rappresentano pur sempre un terzo del totale degli alloggi. Nelle assemblee condominiali, si sa, non si trova mai un accordo. Se i lavori sono a costo zero, però, non c'è ragione per opporsi». I calcoli di Smart Land sono presto fatti. Due miliardi di investimenti (stima prudenziale) corrisponderebbero a 200 mila famiglie coinvolte per una spesa media di 10 mila euro. Tali interventi produrrebbero risparmi annui nelle bollette per 220 milioni, 1.100 euro a famiglia. Ma quello che più conta è che si eviterebbero emissioni in atmosfera per 450 mila tonnellate di CO₂.

«La verità è sotto gli occhi di tutti» allarga le braccia Luigi Lazzaro, presidente di Legambiente Veneto «nel Nordest del boom economico abbiamo costruito troppo e male. Il numero di case abbandonate è impressionante. E nonostante i buoni propositi contenuti nelle leggi regionali, il Veneto continua a essere in cima alla classifica per consumo di suolo. Ora ci sono i presupposti per un'inversione di rotta. Il Superbonus 110% può essere la spinta per un netto miglioramento della qualità edilizia. Riqualificare l'esistente significa dare respiro al mercato dell'usato. E in un territorio estremamente fragile come il nostro, è un segnale importantissimo in nome della sostenibilità ambientale. Insomma, tutti i tasselli sembrano al posto giusto. Ma ovviamente un peso decisivo per il successo dell'operazione lo avrà il sistema bancario».

Soluzioni chiavi in mano

Ci risiamo: le banche croce (tanto) e delizia (poco) di famiglie e imprese. Perennemente al centro delle polemiche. Anche nelle settimane terribili del lockdown, per la lentezza e l'eccessiva burocrazia con cui hanno concesso i famosi prestiti fino a 25 mila euro previsti dal Decreto liquidità. Stavolta il clima appare molto diverso. I maggiori istituti di credito si sono immediatamente dichiarati favorevoli al Superbonus 110% e pronti a sostenerlo. In molti casi si è cercato un rapporto privilegiato con le associazioni imprenditoriali. Unicredit, per

esempio, ha firmato un accordo con gli artigiani della Cna. Da parte sua, Intesa Sanpaolo si è affrettata a mettere a punto una serie di prodotti specifici, a partire dai cosiddetti prestiti ponte rivolti tanto ai privati quanto alle imprese costruttrici. Inoltre, ha presentato le condizioni di massima per l'acquisto dei crediti d'imposta.

Sulla scia delle grandi banche si è messo in movimento l'intero sistema. Occorre tuttavia un passo ulteriore. «Di fronte alle opportunità offerte dal Superbonus» sostiene Agostino Bonomo, presidente di Confartigianato Veneto «è necessario un salto di qualità. Bisogna muoversi in filiera: dai soggetti finanziatori alle imprese che effettuano i lavori, passando per i progettisti e i tecnici che devono firmare le certificazioni di conformità ai dettami normativi. I cittadini non vanno lasciati soli. È indispensabile proporre soluzioni chiavi in mano. Noi di Confartigianato lanceremo in ogni sede uno sportello ad hoc, aperto a tutti, dove chiedere informazioni e trovare professionisti in grado di risolvere i problemi e alleggerire il peso della burocrazia».

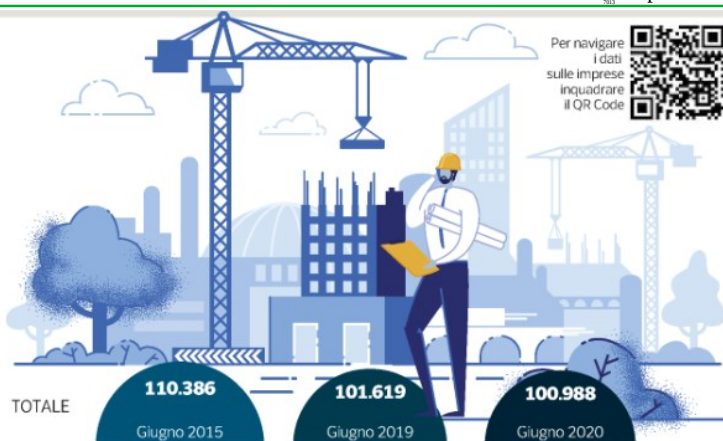
Concetto chiarissimo: il Superbonus 110% deve funzionare. Oggi o mai più. Perché la posta in gioco, per chi non l'avesse capito, non è semplicemente il rilancio del (pur importante) settore delle costruzioni. Qui si deve iniziare a recuperare i 10 punti di Pil (o quanti saranno) bruciati dal maledetto coronavirus. «Si parte dalle costruzioni» assicura Paolo Bassani, trevigiano, vicepresidente nazionale dell'Anaepa, l'Associazione degli artigiani dell'edilizia, decoratori, pittori e attività affini «per un semplice motivo: il moltiplicatore è altissimo, da cinque a sette volte l'investimento effettuato». Tradotto, significa che il mattone, specie se coniugato in termini di qualità e supportato dalle più moderne tecnologie, trascina la bellezza di 82 comparti esterni, dai serramentisti agli esperti di domotica, dagli impiantisti ai tecnici energetici. Un impatto sul tessuto economico che non ha eguali: in Veneto, giusto per dare una dimensione, nel sistema casa operano 45 mila imprese artigiane con 105 mila addetti. Se non bastasse, c'è un altro settore alla finestra: il mobile-arredo, uno dei pilastri del made in Italy, che nei primi mesi dell'anno ha visto la domanda interna crollare del 50% e le esportazioni del 25, è alla disperata ricerca di una boccata d'ossigeno. Tutti a sperare, allora, che il Superbonus faccia boom. La quadratura del cerchio. (Ri)costruire casa a costo zero e a emissioni zero. Come fosse il motorino d'avviamento per il post-pandemia. C'è davvero da fare gli scongiuri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia dell'edilizia a Nordest

MESTIERI E COMPETENZE

	Giugno 2015	Giugno 2019	Giugno 2020
Carpenteria edile	1.474	1.474	1.480
Costruzioni e prodotti edili	60.798	54.994	54.678
Elettricisti	3.396	2.788	2.690
Serramentisti/Segherie	6.799	6.168	6.088
Marmisti	1.630	1.491	1.464
Meccanica e subfornitura	639	590	581
Pittori	15.515	15.392	15.495
Posatori	7.404	6.815	6.783
Termoidraulici/Bruciatoristi	11.166	10.489	10.350
Altri	1.565	1.418	1.379



EDIFICI A USO RESIDENZIALE

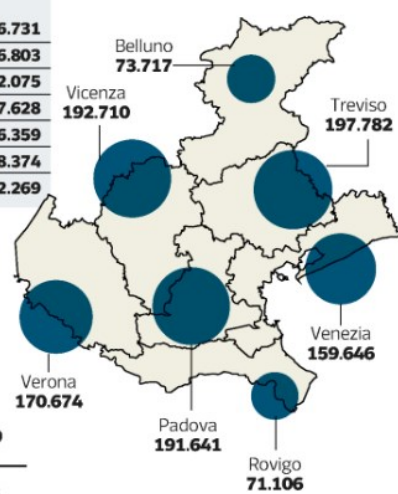
	Prima del 1919	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	Dopo il 2005
Verona	23.150	15.034	21.168	31.514	31.906	19.386	13.485	8.300	6.731
Vicenza	26.848	16.004	21.654	34.318	39.262	22.978	15.769	9.074	6.803
Belluno	18.808	10.306	10.328	11.028	9.602	5.253	4.134	2.183	2.075
Treviso	19.871	15.762	23.450	39.516	38.984	23.806	17.797	10.968	7.628
Venezia	16.046	9.124	25.926	37.675	30.124	15.789	11.251	7.352	6.359
Padova	11.312	10.072	24.098	41.793	41.805	25.470	17.979	10.738	8.374
Rovigo	7.407	6.704	12.685	13.578	11.839	7.440	6.025	3.159	2.269

COSÌ IN REGIONE



Fonte: elab. InfoCamera su dati Registro Imprese delle Camere di Commercio e elab. Ufficio Statistica della Regione Veneto

TOTALE PER PROVINCIA



L'Ego - Hub



Lontani/vicini

Sopra, il presidente dei costruttori veneti (Ance), Paolo Ghiotti. Sotto il leader regionale di Legambiente, Luigi Lazzaro

Ance: «Hanno complicato la legge Rischio paralisi per i centri urbani»

L'associazione dei costruttori contesta l'emendamento che impone il vaglio della Sovrintendenza

«Si rendono difficili anche gli interventi su edifici fatiscenti e privi di ogni valore»

Nicola Brillo / PADOVA

Con gli emendamenti alle norme del Superbonus 110% si è creato un vero e proprio pasticcio per chi abita nei centri urbani. In particolare l'art. 10, che dovrebbe semplificare le procedure e gli interventi per la rigenerazione urbana dei centri storici, ne aumenta la burocrazia. Gli emendamenti pongono infatti dei vincoli alla demolizione e ricostruzione nelle zone A, perimetro che coincide con la città storica.

La norma comporta, quindi, la paralisi pressoché integrale degli interventi nei centri storici in attesa delle leggi regionali di adeguamento ai "criteri fondamentali" e dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle leggi regionali. E il rischio è di rendere meno attrattivo il Superbonus 110% in determinate aree del Paese, che ne avrebbero bisogno.

«Tutto nasce da un fraintendimento, non aver capito cosa abbiamo segnalato noi» attacca il presidente di Ance Veneto, Paolo Ghiotti «Con le ultime modifiche vengono inserite una serie di vincoli insormontabili per gli interventi, ciò comporta un allungamento dei tempi per l'apertura dei cantieri. E senza ombra di dubbio un macigno

per la rigenerazione dei nostri centri storici, che non ha solo una valenza economica ed urbanistica, ma ha anche un valore sociale. Spero che il governo intervenga sulla norma quanto prima».

L'associazione dei costruttori aveva chiesto una semplificazione, ma è stato fatto l'opposto. «I complessi nei centri storici con decenni di vita, che non hanno un valore architettonico e non sono vincolati» prosegue Ghiotti «vanno abbattuti e ricostruiti. E tale intervento non deve passare attraverso la Sovrintendenza: un conto è il Colosseo, altra cosa sono le case Ater degli anni 60».

L'obiettivo di Ance è quello di rigenerare i centri urbani, creare «un'edilizia di ricostruzione con case più vivibili e meno energivore, funzionali, salubri». In una regione come il Veneto, che ha la maggior parte delle abitazioni con molti anni sulle spalle: il 70,2% delle case risale agli ultimi 50 anni (mentre in Italia la stessa percentuale scende al 64,4%). Il boom delle costruzioni attualmente occupate dalle famiglie si è verificato negli anni Sessanta e Settanta.

La disposizione "incriminata" produce sin dalla sua entrata in vigore, senza necessità di alcun ulteriore provvedimento normativo, un effetto assimilabile a quello che ebbe la "Legge Galasso" di metà anni 80, che introdusse a livello normativo una serie di

tutele sui beni paesaggistici e ambientali molto stringenti. «Questi emendamenti sono un ritorno al passato quando ancora non si parlava di rigenerazione, mentre oggi questa non è più un'opzione, ma una necessità» aggiunge il presidente di Ance Veneto «I centri e non solo hanno bisogno di interventi per non rappresentare un pericolo anche dal punto di vista della sicurezza e dell'impatto ambientale. In termini concreti gli emendamenti rischiano di consegnare i centri storici e ampie zone urbane all'incuria e all'abbandono».

Sul tema della burocrazia per il Superbonus 110% il giudizio sulla norma non è negativo. «In Italia siamo bravissimi rendere lenta ogni approvazione» conclude Ghiotti «ma mi parrebbe che in questo caso, anche se sono 38 le documentazioni da presentare per la cessione del credito alle banche, il decreto sia stato fatto bene. L'interesse economico è notevole e deve essere valutato con attenzione. Occorre l'intervento di tecnici iscritti all'albo e i lavori vanno affidati ad aziende che garantiscano storia e professionalità. La nostra preoccupazione è che ci siano aziende che si improvvisano, screditando il settore».

L'Ance ribadisce la richiesta di allungamento della scadenza del termine al bonus, oggi fissato a fine 2021. Troppo poco il tempo per realizzare tutti i lavori necessari e le procedure richieste. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Strutture fatiscenti: nei centri urbani potrebbe diventare ancora più complicato intervenire

La Cittadella si allarga «E con il Recovery fund faremo il terzo lotto»

Nel 2022 il tribunale civile da Rialto a piazzale Roma

VENEZIA La «posa della prima pietra» riguarda il secondo lotto, quello che a marzo 2022, con un investimento di 18 milioni arrivati in buona parte dal governo con il «bando periferie», porterà alla Cittadella della Giustizia il tribunale civile, che lascerà così le Fabbriche di Rialto. Ma il sindaco Luigi Brugnaro, affiancato dal presidente dei senatori di Forza Italia Anna Maria Bernini, promette al presidente della Corte d'appello Ines Marini e a quello del tribunale di Venezia Salvatore Laganà che farà di tutto («abbiamo già fatto la domanda») perché grazie al Recovery Fund europeo arrivino anche i fondi per il terzo lotto, per concludere l'unificazione degli uffici giudiziari, con un risparmio notevole in termini di economia di scala e logistica. «Stiamo lavorando sulla parte gialla - dice Brugnaro, indicando la piantina - C'è un edificio con il numero 13, speriamo ci porti fortuna».

I cantieri in realtà sono già stati avviati un mese fa e sono eseguiti dalla consortile «Ex tabacchi 2.0». «Siamo tutti veneziani e siamo orgogliosi di questo incarico», dice il capofila Ugo Cavallin. «Saranno restaurati quattro edifici industriali di pregio architettonico», spiega il dirigente comunale dei Lavori pubblici Simone Agrondi. Dal lato della fondamenta dei Tabacchi è stato allestito un ponte provvisorio perché la riva è occupata dai cantieri. «Questo non è solo il tribunale di Venezia, ne beneficerà tutto il Veneto», prosegue Brugnaro, che poi fa da Cicerone, mostrando orgoglioso il nuovo cortile alberato. «Questa facciata va siste-

mata - dice rivolto appunto al futuro terzo lotto - Gli alberi? Prima di tagliarli dovete chiedere a me». E poi guarda

avanti: «Bisognerà anche decidere che funzioni mettere nella sede di Rialto quando la lascerete». «Si realizza un sogno che avevo espresso tre anni e mezzo fa quando mi sono insediato - dice Marini - Oggi abbiamo otto sedi e tante disfunzioni, che rendono anche poco appetibili i posti messi a concorso per magistrati e personale. Questa Cittadella ha anche un forte valore simbolico di vita reale per Venezia».

E simbolico è stato anche il ritorno all'interno del tribunale della sede dell'Ordine degli avvocati, inaugurata ieri, tanto che l'ex presidente Paolo Maria Chersevani si è commosso. «Questa è la nostra casa», ha detto. Spazi ampi, in concessione dal Comune, ristrutturati con risorse dell'Ordine, che ha creato anche un auditorium da 90 posti per la formazione. «Sono onorato, celebriamo il giorno in cui l'Ordine veneziano, che conta 2500 tra avvocati e praticanti, torna nel cuore dell'amministrazione», ha detto l'attuale presidente Giuseppe Sacco, che poi ha fatto un *excursus* storico, dimostrando che già un secolo fa c'erano gli stessi problemi di oggi: pochi cancellieri e magistrati, tante cause, tanto da portare al primo sciopero già nel 1914. Il Patriarca Francesco Moraglia ha sottolineato il ruolo costituzionale dell'avvocato nella difesa dei diritti, ma non solo: «Voi siete spesso la prima persona con cui viene in contatto chi è in difficoltà».

Alberto Zorzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il nastro
Il giardino e
l'inaugurazione
della sede del-
l'Ordine (Vision)



Il Mose sollevato in cinquanta minuti

Tempi dimezzati nel terzo test. Il Senato: Autorità sotto la guida anche dell'Ambiente

VENEZIA Nei primi due test era servita un'ora e mezza per alzare le 78 paratoie del Mose. Ieri invece le dighe sono state sollevate in 50 minuti, sempre più vicino a quella mezz'ora del progetto. Tutti soddisfatti dopo il terzo test completo, in cui le paratoie sono anche tornate nei loro alloggi senza problemi di sabbia. Intanto continua il dibattito sull'Autorità per la laguna: Il Senato ha votato un parere per incardinarla «di concerto» tra i ministeri di Infrastrutture e Ambiente.

a pagina 14 **Zorzi**

Mose sprint: su in 50 minuti Guerra politica sull'Autorità

Tempi dimezzati nel terzo test. Il Senato: guidata anche dall'Ambiente

VENEZIA La prima volta, il 10 luglio scorso, alla presenza del premier Giuseppe Conte, ci avevano messo quasi un'ora e tre quarti. La seconda, il 7 agosto, un'ora e mezza. Ieri le 78 paratoie del Mose si sono alzate in meno di un'ora. «Cinquanta minuti, ben al di sotto della soglia prudenziale fissata in 120 minuti», esulta la commissaria «sblocca cantieri» Elisabetta Spitz. Addirittura poi, concluso il primo sollevamento, è stato eseguito un secondo test a Malamocco – che è la bocca potenzialmente più «lenta» perché ha due compressori invece di tre e le dighe più grandi – che si è concluso in appena 40 minuti. «Oggi siamo tutti contenti, le procedure funzionano e ogni test porta esperienza in più», dice soddisfatta il provveditore Cinzia Zincone.

Il perché dell'accelerazione lo spiega il progettista del Mose, Alberto Scotti. «Un po' alla volta stiamo mettendo a punto il sistema e pompando sempre più aria, calibrando gli strumenti che all'inizio non misuravano benissimo» - afferma - Siamo partiti con mille metri cubi all'ora, ora siamo a 1600, a regime dove-

mo arrivare a 2500». E infatti da progetto le paratoie dovranno essere sollevate in mezz'ora, proprio per riuscire a tenere fuori dalla laguna anche maree che dovessero crescere in maniera repentina, come quella del 12 novembre scorso, salita fino a quota 187. Ieri poi, dopo la pulizia di inizio agosto, non si è verificato nemmeno il problema dei sedimenti e le paratoie esterne del lato Treporti sono tutte rientrate nei loro alloggi. «Questi test si stanno svolgendo al fine di consolidare il pieno funzionamento delle barriere e raccogliere ulteriori elementi conoscitivi utili a migliorarne le performance e a intervenire sulle eventuali criticità, oltre a formare le squadre di tecnici», chiosa Spitz. Ieri ce ne erano un'ottantina, sotto la guida dell'ingegner Davide Sernaglia.

D'altra parte il momento in cui il Mose dovrà difendere Venezia si avvicina. Ieri la marea non ha toccato nemmeno i 50 centimetri, ma tra un mese potrebbe salire. La decisione è stata quella di alzarlo con una previsione sopra i 130 centimetri, per proteggere Venezia da quelle maree che creano più danni. A metà ottobre

poi dovrebbe essere operativa l'Autorità per la laguna, dopo la conversione del decreto legge Agosto che l'ha istituita. Un iter confermato ieri dal ministero dei Rapporti con il Parlamento Federico D'Inca, in visita a Murano. «Vogliamo mettere in funzione il Mose prima possibile assieme all'Autorità, poi vedremo di accordarci su eventuali miglioramenti - ha detto - Il decreto Agosto sarà valutato nei prossimi giorni al Senato per essere convertito entro la metà di ottobre. La priorità ora è la trasparenza per evitare fenomeni corruttivi tra i più gravi mai visti in questo Paese».

Resta infatti aperto lo scontro sulla architettura istituzionale dell'Autorità. Gli ambientalisti veneziani hanno chiesto che il nuovo soggetto, ora incardinato al ministero delle Infrastrutture, passi in-



vece sotto il ministero dell'Ambiente. Ipotesi che da Roma viene esclusa, ma forse la mediazione potrebbe essere quella passata giovedì in commissione Ambiente al Senato, grazie anche alla mediazione del capogruppo Pd Andrea Ferrazzi: ovvero incardinarla in entrambi i dicasteri «di concerto». «In tutti gli interventi è necessaria la sostenibilità economica, sociale ma anche ambientale», dice Ferrazzi. «Accogliamo con favore il parere della commissione, visto che il M5s da subito ha sostenuto la necessità di un maggior coinvolgimento dell'Ambiente», osserva la senatrice pentastellata Orietta Vandin, che chiede però un passo in più, ovvero la centralità del dicastero retto da Sergio Costa. La presidente dei senatori di Forza Italia Anna Maria Bernini, invece, appoggia la battaglia del sindaco Luigi Brugnaro, con cui ieri ha avuto un incontro. «Intendiamo sventare con tutti i mezzi parlamentari il blitz del governo che vuole mettere le mani sulla gestione della laguna, espropriando in un colpo solo gli enti locali».

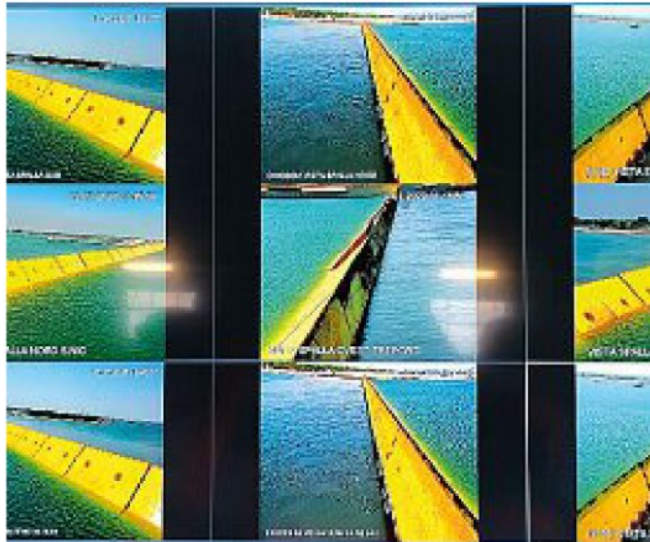
A. Zo. - P. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

● Il Mose è un sistema di dighe mobili che difenderà Venezia dall'acqua alta. E' composto da 78 paratoie in 4 schiere

● Ieri c'è stato il terzo test di sollevamento completo: le dighe si sono alzate in circa 50 minuti e poi (solo quelle di Malamocco) addirittura in 40 minuti

● Il prossimo test sarà tra un mese. A fine ottobre il Mose potrà essere usato in emergenza



Liquidità e **certezza del beneficio** Perché conviene cedere il credito

L'avvocato: attenzione ai casi in cui il vantaggio fiscale può andare «perso»

Esclusi

Chi aderisce al regime forfettario non può portare in detrazione il credito d'imposta

Il vantaggio

Le imprese esecutrici potranno disporre immediatamente del proprio compenso

La cessione del credito d'imposta in favore delle banche, come alternativa alla detrazione, può rappresentare l'opzione adatta a dare un forte impulso all'utilizzo delle agevolazioni previste dal Decreto Rilancio n. 34/2020 (Superbonus).

A tal proposito si evidenzia che, rispetto ad alcune delle agevolazioni già in vigore (si pensi al Sismabonus, di cui al D.L. 63/2013), il Superbonus si differenzia non solo per la (maggiore) aliquota detraibile, ma anche perché consente la cessione del credito tanto in favore delle imprese fornitrici (o comunque di terzi), quanto di banche e intermediari finanziari.

PERCHÉ OPTARE, IN LUOGO DELLA DETRAZIONE, PER LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA?

I motivi che possono far propendere per la scelta della cessione del credito in favore delle banche sono molteplici.

Innanzitutto, quello inerente al rischio di «perdere» il beneficio della detrazione.

Come noto, infatti, l'importo complessivo della detrazione, corrispondente al 110% della spesa effettivamente sostenuta (sempreché contenuta entro certe soglie massime indicate nel Decreto Rilancio), deve essere diviso in quote uguali da ripartirsi in cinque annualità. Esemplicando, 20.000 euro di spesa danno diritto a una detrazione pari a 22.000 euro, da utilizzare in quote annuali da 4.400 euro per ciascuna delle cinque annualità.

Poniamo il caso in cui il contribuente debba versare un importo annuale di im-

poste inferiore all'importo che può portare in detrazione. Ebbene, in questo caso, l'ammontare detraibile residuo non potrebbe essere imputato agli anni successivi e andrebbe, dunque, «perso». In cifre: se la detrazione annuale ammonta a 4.400 euro, a fronte di imposte da pagare pari a 2.000 euro, il residuo di 2.400 euro non può essere recuperato nell'anno d'imposta successivo e, dunque, sarà inutilizzabile ai fini del vantaggio fiscale.

Senza considerare l'ipotesi in cui il contribuente non disponga della liquidità necessaria per pagare gli interventi o non possa portare in detrazione il credito perché, ad esempio, aderisce al regime forfettario.

Ebbene, in tutti i predetti casi il meccanismo della cessione del credito può rappresentare una buona opzione per ottenere la liquidità necessaria per il pagamento dei lavori. Allo stesso modo, la cessione del credito può essere attuata anche dall'impresa fornitrice che abbia concesso uno sconto sulle fatture al committente (là dove detta impresa non porti in detrazione il bonus fiscale acquisito).

LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA IN FAVORE DELLE BANCHE (MA NON SOLO)

Tra i soggetti cessionari del credito d'imposta figurano, in primis, gli istituti di credito.

Nel corso di queste settimane, numerose banche hanno formulato le proprie proposte di acquisto di crediti di imposta, anche in ottemperanza alle indicazioni

dell'Agenzia delle Entrate.

In via generale, molti istituti hanno previsto, come primo passo, la stipulazione di un accordo con il cedente, con contestuale accensione, presso quella stessa banca, di un conto corrente dedicato.

In forza di tale accordo, il contribuente, o l'impresa fornitrice, cedono alla banca il proprio credito, a fronte del versamento, da parte dell'istituto, del prezzo concordato per la cessione. A tal proposito, secondo l'art. 121, comma 1-bis, del Decreto Rilancio, la cessione può anche essere frazionata e aver luogo, previa asseverazione attestante il rispetto dei requisiti e la congruità di spesa, a seguito di un primo stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.), pari ad almeno il 30% dei lavori; e, poi, a seguito di un secondo S.A.L., pari ad almeno il 60% dei lavori; e, infine, alla conclusione delle opere. E ciò sia nel caso in cui il cedente sia il committente, sia nel caso in cui sia l'impresa fornitrice.

Le variabili connesse a tali interventi, peraltro, sono molteplici. Ad esempio, si pensi al caso in cui, a fronte di una diminuzione in corso d'opera del valore dell'appalto, si abbia una conseguente diminuzione del credito, o viceversa – al caso in cui, a fronte di un aumento del valore dell'appalto, si abbia un



conseguente aumento del credito. È dunque ragionevole ritenere che, nei contratti di cessione, le banche inseriscano condizioni sospensive, clausole risolutive espresse o altre previsioni a propria tutela.

Quanto alle condizioni economiche per l'acquisto dei crediti alcuni istituti hanno, per esempio, formulato la seguente offerta:

1) a persone fisiche e condomini, vengono corrisposti 102 euro per ogni 110 euro di credito fiscale acquistato;

2) alle imprese, vengono versati 100 euro per ogni 110 euro di credito fiscale acquistato.

Nel caso in cui un'impresa realizzi lavori per 30.000 euro, questa potrà cedere il proprio credito d'imposta maturato a seguito di uno sconto sulle forniture, pari a 33.000 euro, all'istituto di credito citato, ottenendo co-

me corrispettivo 30.000 euro. La banca trattiene, quale proprio guadagno, 3.000 euro; l'impresa, dal canto suo, riceve comunque l'intero costo dei lavori.

Infine, vi è da segnalare il fatto che, proprio nell'ottica di sfruttare le potenzialità del Decreto Rilancio, alcuni istituti di credito hanno già avviato partnership commerciali con alcuni soggetti, quali distributori di energia elettrica, di gas, e così via. In questi casi, il cessionario non è, però, la banca bensì l'azienda partner. Per esempio, si può stabilire che l'impresa esecutrice dei lavori, a fronte di uno sconto sulle fatture, ceda il valore della detrazione a un soggetto terzo, partner dell'istituto di credito; quest'ultimo verserà all'impresa il prezzo concordato per il credito ceduto; infine, la società partner, cessionaria del credito, corrisponderà alla banca, rateal-

mente, l'importo che quest'ultima aveva anticipato all'impresa.

LE CONCLUSIONI

Come si è avuto modo di vedere, l'obiettivo del Superbonus è quello di facilitare la circolazione dei crediti d'imposta, consentendo la cessione dei crediti anche agli istituti bancari e agli intermediari finanziari.

In tal modo, le imprese esecutrici dei lavori potranno disporre, con immediatezza, del proprio compenso per l'esecuzione degli interventi (o comunque della liquidità necessaria per nuovi investimenti).

Ovviamente, l'auspicio del legislatore è che, con l'adozione di queste misure «straordinarie», il mercato immobiliare possa quanto prima ripartire.

Antonio Pavan
avvocato Foro di Treviso

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Allo sportello
Clienti di una banca parlano con gli operatori: il ruolo degli istituti di credito nel Superbonus è essenziale

L'ingegnere: «Funziona, noi siamo i garanti»

I consigli agli interessati del professionista udinese Marco Bottega: «Sceglietevi un tecnico di fiducia per un'analisi dell'immobile, evitate le improvvisazioni. E diffidate di chi propone soluzioni universali»

Il Superbonus 110% sta facendo aumentare le richieste di consulenze, consigli e spesso anche gli affidamenti di incarico agli studi tecnici. L'ingegner Marco Bottega, consigliere dell'Ordine degli Ingegneri di Udine e referente per la commissione energia e ambiente, nonché socio, insieme ad altri quattro professionisti, di un'avviata società di ingegneria, ha maturato notevoli competenze nel settore della certificazione e diagnosi energetica degli edifici e in questi giorni è subissato di telefonate e richieste di informazioni sul Superbonus.

Ingegnere Bottega, quant'è complicato accedere alla misura?

«Non vi sono particolari complicazioni dal punto di vista tecnico ed esecutivo, anche se alcuni passaggi non sono esattamente "intuitivi". Mi spiego meglio: per motivi di rapidità di attuazione della norma, ai professionisti tecnici (ingegneri, architetti, geometri e periti) è stata trasferita la responsabilità del controllo su questo tipo di interventi. In pratica lo Stato delega ai professionisti il progetto, la quantificazione dei lavori e l'asseverazione dei risultati ottenuti. Il vero elemento di novità è, dunque, che il professionista funge da "garante" verso lo Stato per conto del committente. Un altro aspetto di novità è che il professionista diventa responsabile in toto del danno patrimoniale derivante dalle asseverazioni errate fatte e ne deve rispondere direttamente allo Stato».

Sembra un rischio non da poco per i liberi professionisti

«La nostra attività, in realtà, non cambia molto. Diciamo che portiamo negli appalti privati l'esperienza maturata nel pubblico. L'aspetto più soddisfacente è invece la possibilità

di redigere un progetto completo e articolato sapendo che vi sono risorse verosimilmente adeguate a mettere la filiera nella condizione di lavorare con pagamenti certi».

La misura è aperta a tutti?

«Il legislatore, a fronte di questo incentivo così massiccio, ha previsto precisi limiti sia per la tipologia di immobili (escludendo per esempio abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di pregio storico-artistico), sia per i soggetti che ne possono beneficiare. Il consiglio che posso dare è quello di rivolgersi sin dalla prima fase a un professionista che faccia un'analisi della situazione del vostro immobile, vista la molteplicità di variabili poste dai vari enti che si occupano dell'argomento. Mi sento inoltre di sconsigliare soluzioni non concordate prima con un professionista, in quanto in assenza dell'asseverazione non sarà possibile accedere agli incentivi fiscali».

Come si deve muovere chi voglia utilizzare il bonus per ristrutturare una casa?

«Deve scegliersi un tecnico di fiducia al quale illustrare il risultato che intende ottenere e gli interventi che vuole fare. Fatto questo, il tecnico verificherà che l'immobile abbia i requisiti di partenza sia per quanto riguarda la conformità edilizia che quella urbanistica. Redigerà un progetto con un computo metrico che sarà la base su cui verrà determinato il credito maturabile per questo intervento. A questo punto si potrà determinare se sia conveniente mantenere il credito per sé oppure cederlo alla banca o chiedere lo sconto in fattura direttamente all'impresa».

E per chi abita in condominio?

«Il meccanismo, anche con l'introduzione di nuove mag-

gioranze in assemblea, consente di effettuare per esempio l'isolamento del tetto e delle facciate e la rigenerazione degli impianti termici. Si devono semplicemente distinguere gli interventi sulle parti condominiali da quelli nelle singole abitazioni. I meccanismi sono del tutto analoghi a quelli per gli edifici singoli».

Sembra, dunque, un'opportunità per tutti, ma a cosa deve stare attento il cliente finale?

«In una situazione di questo tipo ci sono, a mio avviso, una serie di cose che vanno gestite. La prima è evitare l'improvvisazione: i passaggi che ho descritto sopra sono abbastanza rigidi, almeno nella fase iniziale, e molto personalizzati, per cui diffiderei di chi ha soluzioni universali e di chi entra adesso nel mercato. La seconda è sicuramente il fattore tempo: chi vuole fare l'intervento deve rivolgersi a un tecnico piuttosto rapidamente per avere modo di cantierare l'intervento in tempo per poterlo finire entro il termine che, al momento, è fissato per la fine del 2021».

In conclusione, quanto pensa che il Superbonus possa contribuire al miglioramento delle nostre città dal punto di vista dell'ammmodernamento e della sostenibilità ambientale degli edifici?

«Il Superbonus è sicuramente la migliore opportunità degli ultimi anni per ammodernare, rendere efficienti e mettere in sicurezza le nostre città, massimizzando al contempo il valore degli immobili. Questa misura, inoltre, consentirà dopo anni di paralisi un'importante ripresa in tutto il Paese dell'attività edilizia, da sempre considerata il settore trainante e volano per eccellenza dell'economia».

Carlo Tomaso Parmegiani

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cos'è

Il Superbonus 110% si applica per opere di riqualificazione edilizia effettuate tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (ma già si parla di proroga). In pratica, chi effettuerà i lavori godrà di una detrazione fiscale pari al 110% dei costi sostenuti per i cinque anni successivi all'intervento. I beneficiari possono essere le persone fisiche, i

condomini, le cooperative di abitazione, le organizzazioni di volontariato e le Onlus. Il Superbonus si applica soltanto agli edifici residenziali. Sono esclusi, dunque, uffici e capannoni. Condizione essenziale è che gli interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche e/o garantiscano un netto miglioramento in funzione antisismica

**In cantiere**

Operai edili al lavoro. A destra, l'ingegnere udinese Marco Bottega

I consulenti si coalizzano: commercialisti, notai, fiscalisti ingegneri e dirigenti Caf per una soluzione «chiavi in mano»

I documenti necessari potrebbero arrivare a trenta, è uno di quei casi in cui i vantaggi di un provvedimento di legge sono proporzionali all'impegno richiesto in termini di adempimenti burocratici. Stiamo parlando naturalmente dell'Ecobonus 110%, la misura introdotta con il Decreto Rilancio dello scorso maggio e che prevede una consistente detrazione fiscale a favore di chi affronti interventi di riqualificazione degli edifici in modo da ottenere un miglioramento di almeno due classi energetiche. Per esempio, operazioni di applicazione di cappotti per l'isolamento termico, sostituzione di infissi con alta dispersione e di vecchie caldaie con modelli più efficienti o installazione di superfici fotovoltaiche o pannelli solari. Progetti che interessano moltissimi italiani, e dai quali si aspetta un importante rilancio del comparto dell'edilizia con il variegato indotto a valle, ma il cui approccio rischia di essere scoraggiato dalla complessità delle procedure.

Si calcola che i costi per la consulenza di professionisti possano facilmente raggiungere il 30% di quelli complessivi e orientarsi diventa perciò tutt'altro che semplice. È qui che si inserisce l'iniziativa di un gruppo di specialisti padovani, esperti in ciascuno dei settori di competenza che il decreto richiama, e che si concretizza in Ekobonus, una società promossa dal commercialista padovano Andrea Cortellazzo e che ha creato Eko Platform, cioè una piattaforma dedicata a chi cerchi una risposta «chiavi in mano», senza costi aggiuntivi rispetto ad altre soluzioni fai da te.

«Già a fine maggio – riferisce Cortellazzo – ho raccolto una squadra di interlocutori che spazia dai fiscalisti ai notai, dagli avvocati agli ingegneri, dai tecni-

ci digitali ai dirigenti di Caf: alla fine di quel mese ci siamo confrontati sull'Ecobonus 110% in un seminario online durato 24 ore continue. Gli approfondimenti sono stati puntuali e utilissimi, da lì siamo partiti per creare un servizio in grado di dare risposte chiare e in tempi certi».

Le opportunità introdotte dal decreto possono essere declinate su più filoni. Il credito d'imposta, in prima battuta, può essere utilizzato direttamente dal committente dei lavori, utilizzando la detrazione in cinque quote annuali di uguale importo. Ma lo stesso valore, e questa è la seconda opzione, può essere scalato dalla spesa attraverso lo sconto delle fatture emesse dal fornitore. Chi compie materialmente i lavori sull'immobile, in questo modo, anticipa al cliente il beneficio che questi otterrebbe invece in cinque anni, ricevendo in cambio il diritto di far valere un bonus fiscale di pari valore. La terza possibilità è che il credito di cui è titolare il proprietario dell'immobile da riqualificare venga acquistato da terzi, in particolare banche o società finanziarie, e questa si sta configurando come una straordinaria leva di moltiplicazione dei contratti. «Ci sono società, anche multinazionali – spiega ancora Cortellazzo – che da sole hanno già acquistato crediti per più di 4 miliardi di euro. Il nostro obiettivo è di fornire anche ai cessionari l'opportunità di operare nel modo più fluido e sicuro. Oltre a quello di individuare per il committente il soggetto migliore a cui vendere il proprio credito, il quale oggi, in base al nostro portafoglio di interlocutori, può essere pagato fra il 95% e il 102% del valore». Il che vuol dire soldi cash, subito, per finanziare interamente la riqualificazione della casa.

Gianni Favero

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Consulente Andrea Cortellazzo



L'analisi/La filiera dell'edilizia alla prova del bonus

Una scelta e una sfida per costruire il nostro futuro

L'analisi

Una scelta
per costruire
il futuro

Per rilanciare la ripresa economica dell'Italia, duramente colpita dalla crisi pandemica, il governo ha puntato decisamente sulla filiera delle costruzioni in chiave di sostenibilità. Gli incentivi e detrazioni fiscali (ecobonus/sismabonus), già previsti per il 2020 in un range dal 50 all'85%, sono stati infatti ulteriormente ampliati al 110% fino alla fine del 2021 (e secondo l'ultima proposta del Mise fino al 2024 grazie al Recovery Fund). Le recenti analisi d'impatto di queste misure sembrano confermare la validità di questa scelta. Secondo l'ultimo rapporto Camera dei Deputati-Cresme, nel 2019 il volume di investimenti attivati dagli incentivi fiscali è stimabile in quasi 29 miliardi di euro, di cui 3,2 per riqualificazione energetica e 25,7 per recupero edilizio. In un settore che nell'ultimo decennio ha registrato una perdita netta di oltre mezzo milioni di occupati, le misure hanno movimentato oltre 432 mila lavoratori, di cui 288 mila diretti. In un sistema economico come quello del Nordest, caratterizzato da un'elevata concentrazione di micro e piccole imprese nella filiera dell'edilizia, l'impatto di queste misure avrebbe una rilevanza fortemente strategica. Non solo nell'ambito della green economy, ma anche nell'ottica di un rapporto più sostenibile tra sviluppo delle attività economiche e dell'occupazione da un lato e tutela e valorizzazione dell'ambiente e delle competenze dall'altro.

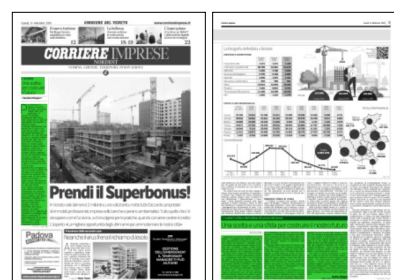
Considerando la situazione di fragilità in cui versa il territorio e la capillarità degli interventi necessari, il tessuto imprenditoriale del Nordest ha davanti a sé una

sfida sistemica per efficientare e consolidare il patrimonio edilizio nel proprio territorio. Secondo la Protezione Civile, nel Nordest i comuni a rischio sismico medio-alto sono il 21% mentre tutta l'area è classificata nelle zone climatiche con le temperature più rigide.

Ma quante sono le imprese del Nordest potenzialmente coinvolte nel rinnovo, efficientamento energetico e consolidamento degli edifici? I dati del Registro delle imprese - gestiti da InfoCamere - consentono di tracciare un quadro puntuale e aggiornato delle imprese che operano nella filiera dell'edilizia o che svolgono attività di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico del patrimonio immobiliare. Limitandoci alle aziende attive, a metà del 2020, nel Nordest si contano 101 mila imprese (12,4% del totale nazionale), quasi tutte artigiane, animate da una platea di carpentieri, marmisti, pittori, posatori, elettrici, termoidraulici, serramentisti che svolgono attività in conto proprio e/o in subfornitura, specializzati in interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici. Sono le maestranze alla guida di piccole imprese che, proprio per le mansioni esercitate, dispongono di particolari conoscenze operative ed esperienziali molto ampie e ricercate.

Posto pari a mille il totale imprese di ciascuna regione, è il Friuli Venezia Giulia a registrare l'incidenza più elevata con 171 aziende, seguita dal Veneto (162) e Trentino Alto Adige (159). Se ci limitiamo invece all'artigianato, il primato spetta alle province di Trento e Bolzano, dove la filiera dell'edilizia concentra quasi la metà delle imprese artigiane, mentre nelle altre due regioni la quota si ferma attorno al 40%. La presenza diffusa di tali maestranze nel tessuto produttivo del Nordest è sicuramente una buona notizia, se pensiamo alla crescente domanda di ristrutturazioni «a costo zero» stimolata dal superbonus al 110%.

La notizia meno buona è che questa platea di lavoratori (e annesso patrimonio di esperienze) si sta lentamente assottigliando. Negli ultimi 5 anni si è registrato in Italia un calo di circa 80 mila piccole imprese artigiane, di cui 28 mila muratori, piastrellisti, imbianchini ed elettricisti. Un terzo di queste figure lavorava nel Nordest, dove la flessione ha riguardato soprattutto elettricisti (-21%), muratori e serramentisti (-10%). Tutto questo a fronte di una crescente domanda di competenze, basate su un mix capacità manuali, tecnologiche e digitali. Si tratta di una sfida (qualità delle competenze) nella sfida (quantità di lavoratori), che il Nordest è chiamato ad affrontare e vincere in tempi rapidi, per



rimettere in moto un territorio che, più di altri, ha sofferto a causa dall'emergenza sanitaria.

Avere chiaro il contesto di riferimento e i trend in atto a partire dai Big Data del Registro Imprese – elaborati anche attraverso tecniche avanzate di data analytics – è un primo passo per definire le policy necessarie a superare questo doppio ostacolo. La dashboard navigabile disponibile all'indirizzo www.infocamere.it/edilizianordest - realizzata da InfoCamere per il Corriere Imprese – fornisce alcuni primi elementi quantitativi per diffondere la conoscenza di questi fenomeni e stimolare l'interesse per ulteriori approfondimenti.

Serafino Pitingaro

**Data Science Team di InfoCamere*

Villaggi, condomini e case per tutto l'anno Neanche il Covid ferma **il boom di Jesolo**

Attorno a piazza Marconi si concentra
il maggior numero di interventi
L'immobiliarista: «Le limitazioni
sanitarie spingono a investire
nella vicina spiaggia-rifugio»

Abitazioni, condomini e interi villaggi crescono senza sosta sotto il sole di fine estate. Jesolo continua a espandersi. Il cemento cerca nuovi spazi per rispondere a una domanda che non si è arrestata nemmeno con il diffondersi del Covid-19. Anzi, il virus ha spinto molti veneti, diversi lombardi e qualche straniero a convogliare i propri investimenti sul lido più vicino a casa. A volte, però, ci sono situazioni in cui i granelli dorati della spiaggia si trasformano in sabbie mobili, inghiottendo grandi complessi simbolo di questa espansione e progetti avveniristici. Strutture di un futuro che è già passato, battute ad aste che spesso vanno deserte.

La nuova Jesolo comincia a una manciata di chilometri dalla spiaggia. Nel centro urbano di Jesolo paese villette sorte negli anni Sessanta cedono il passo a condomini moderni, mentre nella lunga lingua di terreni un tempo coltivati del Comparto 4 del «piano Campana» prende forma un quartiere residenziale fatto di case singole, abitazioni a schiera e piccoli condomini che non superano i due piani. Tra queste, anche le 9 ville «a prova di virus» del progetto Novaplan. «L'emergenza sanitaria ci ha insegnato che niente come le nostre case ci tiene al sicuro dalle minacce esterne, premessa a partire dalla quale abbiamo deciso di investire in uno strumento di ultima generazione» spiega Lucio D'Ambrosi, amministratore della rete di agenzie immobiliari «impREsa» che guida il progetto. Le villette del borgo, firmate dall'architetto Ruggero Baldasso, sono predisposte per supportare un impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di sanificatore Ntp, un sistema che usa la tecnica della ionizzazione al plasma freddo per abbattere fino al 99,9% di virus, muffe, batteri, composti organici volatili presenti nell'aria.

Le case di Novaplan sono ad alta efficienza energetica, grazie al perfetto pareggio tra energia consumata ed energia prodotta. Un'avanguardia nel settore, anche se, come sottolinea l'immobiliarista Andrea Montino dell'agenzia Euroimmobiliare, «la maggior parte dei nuovi progetti residenziali avviati a Jesolo nasce con l'idea di un utilizzo annuale». Una rivoluzione per la città costiera, abituata a veder arrivare i suoi ospiti a maggio e salutarli a settembre. Mesi caldi, per i quali l'installazione dell'impianto di riscaldamento era superflua, così come l'attenzione al risparmio energetico. Oggi non è più così. «Chi acquista un appartamento a Jesolo vuole poterlo utilizzare pure nei mesi più freddi, magari anche solo per un fine settimana» spiega Montino. Arrivano il sabato, passano la serata in uno dei tanti locali aperti ormai tutto l'anno, e poi domenica fanno colazione o pranzo fronte mare e una passeggiata.

Nasce per rispondere a queste esigenze il residence Larimar, nuovo progetto di Immoholding, il ramo immobiliare del gruppo Podini di Bolzano. Tre edifici, 54 appartamenti in totale, che stanno sorgendo in via Dalmazia, lì dove un tempo trovavano spazio l'hotel Firenze e due villette private a pochi passi dalla spiaggia. «Tre camere, due bagni, sostenibilità ambientale, finiture di pregio per sfruttarlo tutto l'anno» spiegano i vertici della società altoatesina. Ma anche posto spiaggia garantito grazie all'adesione al Consorzio Manzoni. E non è un caso che si faccia proprio qui: l'area compresa tra l'hotel 5 stelle Almar e piazza Marconi, infatti, è quella dove si concentrerà il maggior numero di interventi da parte di imprese diverse. Il via libera per la costruzione dei tre edifici del Larimar, per esempio è collegato al rifacimento totale dell'intera via Dalmazia, che diventerà a

senso unico e sarà dotata di pista ciclabile. Percorrendola in bicicletta, probabilmente nella seconda metà del 2021, non ci si imbatte più in ciò che resta dell'ex hotel Rio, quella struttura in calcestruzzo iniziata e mai completata all'incrocio con via Orazio Nelson. Sarà rasa al suolo e al suo posto sorgerà un nuovo edificio, firmato sempre da Immoholding.

«L'intero arredo urbano della strada sarà a carico nostro» continuano i rappresentanti della Podini – per cui ci ritroveremo con un'intera zona di Jesolo riqualificata». L'idea di fondo, per provare a immaginare come sarà il futuro del quartiere, è quello di un proseguimento di via Bafile, la via del passeggio, delle vetrine e dei locali. Uno percorso che ora si interrompe bruscamente alla sua porta d'ingresso: via Dante Alighieri.

Sulla prima fascia in zona piazza Mazzini, a poche decine di metri dagli ombrelloni, un diverso futuro verrà scritto anche per l'hotel Felix Pindemonte. «Entro fine anno partiremo con una nuova iniziativa immobiliare», annuncia Montino, che segue il progetto. Ma l'offerta non rischia di superare la domanda? Pare di no. «Pensavamo che il Covid-19 avrebbe bloccato completamente il mercato, così come è avvenuto nelle zone di Padova e Mestre, invece a Jesolo non è stato così» spiegano ancora i vertici di Immoholding. La paura di un nuovo lockdown e l'idea maturata di un investimento sicuro, hanno spinto molti a puntare su un appartamento in cui potersi eventualmente rifugiare, lontano dalla città, da raggiungere tranquillamente in auto. Una dinamica confermata anche da Montino: «In aprile, contro ogni aspettativa, avevamo i telefoni roventi» spiega l'immobiliarista. Il mercato ha tenuto molto bene, su varie fasce di prezzo, sia al lido che nel centro urbano, anche per i



lotti di terreno edificabile». Le prede più ambite dagli acquirenti viaggiano tra i 150 e i 220 mila euro ma c'è chi è pronto a sborsare il milione tondo tondo. E non sono pochi.

Tutti, insomma, vogliono un pezzo di Jesolo. Ma non tutto riscuote successo e a volte anche le grandi idee si tramutano in un flop. Scorrendo l'elenco delle aste che saranno battute nelle prossime settimane, ci si imbatte nella nuova convocazione per la vendita del terreno dove avrebbe dovuto sorgere X-Site, la cittadella della musica e della movida. Oltre

200 mila metri quadrati edificabili di sabbia ed erba incolta, per cui si chiedono come minimo 1,125 milioni di euro. È invece fissata a poco meno di 6 milioni e mezzo di euro l'offerta minima per diventare i nuovi proprietari dei 28 appartamenti, 26 garage, 2 posti auto, 1 magazzino e 5 negozi che compongono la Torre Aquileia, il «matitone» che sventa in piazza Internazionale, uno dei simboli della «nuova Jesolo». O, per lo meno, di com'era immaginata nel maggio 2009, quando il palazzo venne inaugurato.

Andrea Rossi Tonon

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Futuro prossimo e passato recente

Qui sopra la Torre Aquileia (2009), che andrà all'asta a partire da 6,5 milioni. A sinistra, il nuovo complesso Larimar in via Dalmazia (ex hotel Firenze) a pochi passi dal mare

Soltanto abete rosso I mobili «naturali» nascono a mille metri

Scandola lavora esclusivamente legno proveniente dalle foreste scandinave e lo vernicia ad acqua. «Produciamo in montagna, a Bosco Chiesanuova, contro lo spopolamento»

**Il comparto
Vogliamo contribuire a
rilanciare lo
straordinario distretto
del mobile veronese,
che ha rischiato
l'estinzione**

A inizio dicembre aprirà, a Milano, un flagship store di 250 metri quadri nell'area City Life, dove, in collaborazione con Milano Home Design, l'azienda esporrà tutto il proprio repertorio di arredamento. Scandola Mobili, con sede a Bosco Chiesanuova nella montagna veronese, da anni produce mobili esclusivamente in legno di abete rosso, delle foreste della Finlandia, verniciandolo ad acqua: un connubio che evita qualsiasi emissione contraria alla salute negli ambienti interni.

«Siamo stati dei precursori dell'ecosostenibilità e abbiamo subito incontrato le simpatie della clientela che, oggi più di ieri, vuole dal mobile qualcosa in più - commenta Pierattilio Tedeschi, amministratore delegato di Scandola Mobili -. Per chi vuole un arredamento il più naturale possibile, l'abete rosso finlandese è il miglior legno in assoluto. Ne lavoriamo 1.900 metri cubi l'anno. È unico per caratteristiche statiche, solidità e durata, lo preleviamo dalla zona nord della Finlandia, dove non c'è pericolo di deforestazione. Un habitat unico al mondo. Siamo ricercati proprio perché usiamo questo tipo di legno, per la sua purezza, per come lo trattiamo e, ovviamente, anche per il design, l'altro punto di forza dell'azienda. Nel 2021 svilupperemo un'altra linea contemporanea,

con il legno di rovere proveniente in particolare dai Balcani. Grazie anche al rovere cercheremo di ingrandirci, di diventare un punto di riferimento nel target medio-alto dell'arredamento».

I mobili Scandola vengono commercializzati tramite una rete di rivenditori specializzati nell'arredamento naturale. «Siamo presenti in tutta Italia - dice ancora Tedeschi - e siamo in crescita, anche se a causa del Covid 19 abbiamo dovuto chiudere per quasi 2 mesi, lasciando in cassa integrazione i nostri dipendenti, cui abbiamo anticipato l'indennità. La ripartenza, per fortuna, è stata frizzante e sostenuta. Il mercato del mobile si è ripreso. La gente, costretta a rimanere chiusa in casa, ha avuto il tempo per capire cosa doveva cambiare nelle proprie abitazioni e ha cercato di puntare su mobili sicuri, comprendendo che la salute di ognuno è importantissima e che la purezza dell'arredamento è un punto fondamentale per gli ambienti interni. Nell'export, in attesa di sbarcare negli Stati Uniti, siamo ben presenti in Francia, dove si acquistano molti mobili italiani, e in Germania, dove abbiamo una filiale che segue il mercato tedesco: nel mobile, chi va forte in Germania significa che è al top».

Scandola Mobili è presente con successo anche in Grecia, Ucraina e Russia. Nel 2019 ha registrato un fatturato di 4,6 milioni di euro, con previsione di 4,3 milioni a fine anno. Non fosse stato per la chiusura causata dal coronavirus, l'azienda di Bosco Chiesanuova avrebbe agevolmente superato i 5 milioni. Il 70% delle quote societarie è nelle mani di Carlo Scan-

dola, il 20% della moglie Francesca Deliberato e il rimanente 10% di Pierattilio Tedeschi e altri soci. L'azienda è stata fondata nel '76, con una produzione per conto terzi. Vent'anni dopo, l'aumentata capacità realizzativa ha portato all'apertura dell'attuale stabilimento e alla produzione in proprio di mobili ecosostenibili, ecologici, sicuri, senza formaldeide, in legno pregiato e con verniciature garantite, ad acqua.

«Il fondatore - conclude Tedeschi - ha sempre portato avanti la filosofia dell'abete rosso e ha fortemente voluto produrre tutto a Bosco Chiesanuova, a 1.100 metri di altitudine, per dare lavoro agli abitanti e non spopolare questa meravigliosa località dei Lessini. Ci siamo anche associati a Lignum, un Consorzio nato da qualche anno per iniziativa di tre imprenditori del distretto del mobile veronese, per scongiurare il rischio della scomparsa di questo eccezionale comparto. Sebbene situati al di fuori dei confini geografici della Bassa veronese, dove si concentra questo distretto, noi di Scandola abbiamo deciso di aderire, vogliamo che vengano create sinergie per rilanciare tutto il mobile veronese».

Giorgio Naccari

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le cifre**4,6**
Il fatturato

Scandola ha registrato nel 2019 4,6 milioni di fatturato, che, a causa della chiusura per due mesi dovuta alla pandemia da coronavirus, scenderanno a fine anno a 4,3 milioni. Non ci fosse stato il lockdown, le previsioni per l'anno in corso puntavano a superare i 5 milioni di euro

1.900
L'abete rosso

Sono 1.900 i metri cubi di legno di abete rosso lavorati in un anno. E' ricavato dalle foreste del Nord della Finlandia, dove il prelievo di legno è sotto controllo e la deforestazione praticamente non esiste

56
I dipendenti

Sono 56 i dipendenti diretti dell'azienda veronese, per la maggior parte specializzati nella lavorazione dell'abete rosso e nella verniciatura ecologica ad acqua dei mobili prodotti a Bosco Chiesanuova

5
Gli stili

Sono cinque gli stili di arredamento proposti: dal classico e rustico della collezione Tabià ai decorati che attingono alla tradizione tirolese e provenzale. Dalle linee sinuose di Arcanda allo stile new classic, fino al Maestrale che valorizza il massello

La scelta

Scandola Mobili, realtà della montagna veronese, produce esclusivamente arredi naturali, verniciati ad acqua. Il legno utilizzato è l'abete rosso proveniente dalle foreste del nord della Scandinavia, particolarmente ricercato per la sua purezza. L'anno prossimo l'azienda veronese amplierà la proposta con una linea contemporanea realizzata in rovere, proveniente in particolare dall'area balcanica

Al top
«Per chi cerca la naturalità, l'abete rosso è il migliore»

L'annata
«Chiusi 2 mesi per il virus, la ripartenza è stata frizzante»



Signori del legno Una parte dello staff di Scandola Mobili nello stabilimento di Bosco Chiesanuova. Il primo a sinistra è l'Ad Pierattilio Tedeschi

Lo sprint di Iwis-Te.ma: **recuperate già a fine agosto** le perdite causate dalla pandemia (grazie all'estero)

La crisi causata dal Covid 19 è stata pesante anche per le aziende del gruppo Iwis-Te.ma però l'impegno di tutti i collaboratori ha permesso, già a fine agosto, di recuperare le perdite subite nei primi mesi dell'anno. Lo sviluppo dell'export ha compensato il mercato interno calante: Asia, Nord e Sud America ma anche l'Africa offrono molte possibilità. Iwis-Te.ma, che ha la sua sede storica a Vittorio Veneto, è fornitore globale di prodotti e sistemi per l'edilizia e le grandi opere, al fianco dei clienti in ogni parte del mondo con l'assistenza tecnica, progettua- le e applicativa in virtù delle competenze sviluppate in 40 anni di presenza sul mercato.

«Il primo stabilimento del gruppo venne inaugurato nel 1977 - ricorda Luciano Mazzer, da sempre a capo di questo piccolo impero fatto di poli produttivi (ben 15, di cui 5 in Italia, 3 in Romania, 2 in Russia e uno in Francia, Serbia, Spagna, Turchia, Ungheria, fino a quello in West Virginia realizzato due anni orsono) - ma era già qualche anno che commercializzavamo tegole canadesi per coperture edilizie. Nel '93 abbiamo aperto il primo stabilimento Te.ma, società che produce membrane e stuoie a protezione delle fondazioni e per interventi di geotecnica. A questo punto non si poteva stare con le mani in mano. Bisognava guardare fuori dalla finestra, capire le necessità dei cantieri, diversificare la produzione, essere rapidi nell'esecuzione. Così, in nemmeno 20 anni, abbiamo dato vita a filiali commerciali e produttive in molte parti del mondo, acquisendo varie altre realtà, dalla Venest a Ramon di Loria alla Fim in Serbia, alla Fibrotermica in Italia e Ungheria, fino ad arrivare, due anni fa, a costruire ex novo gli impianti negli Stati Uniti».

I numeri del gruppo sono molto significativi: ha centri di assistenza in 54 Paesi, 12 divisioni di ricerca e sviluppo controllo qualità, 35 bre-

vetti di prodotti, e marchi registrati, con presenza attiva in 85 nazioni; senza dimenticare gli 800 dipendenti diretti e un migliaio di indiretti, con un fatturato di 160 milioni. «I nostri materiali - dice ancora Mazzer -, voluminosi e pesanti, non sono facili da trasportare e questo spiega perché abbiamo cercato di aprire sedi produttive o commerciali nel mondo. Contiamo di ottenere ottimi risultati negli Usa, in Asia, in America del Sud, anche se il Brasile ci preoccupa. Solo in Italia le cose procedono lentamente, nel pubblico tutto è fermo o quasi, nel privato, dopo il Covid 19, c'erano segnali di una buona ripartenza ma poi tutto si è congelato in attesa di comprendere gli sgravi fiscali approvati dal governo. Nel nostro Paese servirebbe più corralità di intenti. In azienda bisogna fare gruppo, avere obiettivi comuni e ben precisi: in 47 anni di attività, da noi non si è mai registrato uno sciopero. Vogliamo collaboratori che si sentano al sicuro, motivati».

Al Gruppo Iwis-Te.ma un valore aggiunto è costituito dall'aver avviato, fin dagli anni '90, una rivoluzione logistica che consente la consegna dei prodotti fino alla soglia del rivenditore finale, al deposito dell'impresa o all'applicatore: un algoritmo che consente di ottimizzare i carichi, tenendo conto dei volumi, dei pesi e dei percorsi, in modo da ridurre al minimo i costi di trasporto e aumentare la tempestività dei servizi. Oggi, nei vari stabilimenti del gruppo, oltre alle tegole canadesi si producono membrane bituminose, isolanti termici, sistemi di drenaggio o di protezione delle pareti contro terra degli edifici, prodotti per la geotecnica, isolanti acustici, pannelli per la prefabbricazione dei bagni. In più si fabbricano le tegole fotovoltaiche per rendere gli edifici autosufficienti da un punto di vista energetico e quelle fotocatalitiche per la riduzione dello smog nell'aria.

G.N.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nuova protesta dei portuali che vanno in Europa

**DOPO DUE SETTIMANE
OGGI I LAVORATORI
E GLI IMPRENDITORI
TORNANO A RICHIAMARE
L'ATTENZIONE
SUI DESTINI DELLO SCALO**

► Per la prima volta
media stranieri scrivono
delle loro manifestazioni

PORTO

MESTRE Oggi i portuali e gli imprenditori degli scali di Venezia, Marghera e Chioggia torneranno a protestare con una nuova manifestazione dopo quella che due settimane fa avevano organizzato contemporaneamente alla Punta della Dogana, per la gente a piedi, e in bacino di San Marco (per chi partecipava in barca). I temi sono sempre gli stessi anche perché non sono ancora stati risolti, e si va dalla questione delle grandi navi da crociera che dal 2012 non possono più passare per San Marco e il canale della Giudecca ma da allora il Governo non ha ancora trovato una soluzione alternativa per cui la situazione rimane bloccata in uno stallo che sta facendo scappare le maggiori compagnie verso altri porti come Trieste; dalle navi bianche, insomma, si passa a quelle del porto commerciale di Marghera e di Chioggia dove i fondali dei canali che portano alle banchine sono interrati, e in particolare le navi porta container fanno sempre più fatica ad entrare, col risultato che già una linea diretta per l'Estremo Oriente è stata cancellata dagli armatori. I lavoratori e gli imprenditori, dopo anni di attese e di richieste di intervento da parte del Governo e delle istituzioni locali, hanno deciso di scendere in

campo ripetutamente fino a che non verranno ascoltati, anche perché altrove ci si sta organizzando ai danni di Venezia: è della settimana scorsa la notizia che l'amministratore delegato della compagnia Costa Crociere, Michael Thamm, proprio a Trieste ha detto che pensa di portare sempre più navi nel capoluogo Giuliano. Qualche giorno dopo il presidente del Friuli, il leghista Massimiliano Fedriga, si è dichiarato pronto a fare di Trieste la base della crocieristica in alternativa a Venezia. Così, mentre Lega con Forza Italia e Fdi appoggia il sindaco Brugnaro nella battaglia per modificare l'Agenzia per la Laguna giudicata un furto all'autonomia della città, la stessa Lega a Trieste lavora per sottrarre al porto di Venezia traffici importanti per la sua sopravvivenza, comportandosi allo stesso modo dell'ex governatrice del Friuli Venezia Giulia, Debora Serracchiani ex numero due del Pd nazionale.

Aspettando risultati dalle proteste e dalle pubbliche manifestazioni, intanto qualcosa sta cambiando dato che i media internazionali hanno cominciato ad accorgersi anche dei portuali scrivendo articoli sulle loro azioni, mentre fino a poco tempo fa le uniche voci che ottenevano ospitalità nei giornali fuori d'Italia erano quelle dei NoNavi. (e.t.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Grandi lavori nella piazza, il mercato di Oriago si sposta

► Da martedì 15 il trasloco nell'area vicina ► Il Comune avvia le opere di adeguamento alla farmacia comunale: così per otto mesi igienico-sanitario, programmate da tempo

L'ASSESSORA

Vanna Baldan: «La sistemazione beneficia anche di un finanziamento da parte della Regione»

MIRA

Il mercato settimanale di Oriago si trasferisce da martedì prossimo, 15 settembre, nell'area adiacente alla farmacia comunale per consentire l'avvio dei lavori in piazza Mercato, che dovrebbero durare circa 8 mesi. «Si tratta di interventi legati all'adeguamento igienico-sanitario dell'area programmati da tempo - spiega Vanna Baldan, assessore al Commercio, Attività produttive e promozione del territorio - Una volta ultimati i lavori, anche con la riorganizzazione dei parcheggi, piazza Mercato potrà essere utilizzata per eventi e per fini turistici».

LUNGO PERCORSO

L'avvio dell'iter che porterà ad una sostanziale modifica dell'area mercatale di Oriago risale al 2001, quando venne approvato il Piano per il commercio delle aree pubbliche, ma solo nel 2018 fu approvato lo studio di fattibilità tecnica ed economica per i «lavori di adeguamento funzionale dell'area mercatale del Comune di Mira e Oriago». L'intervento di sistemazione dell'area mercatale di Oriago, finalmente avviato, rientra comunque in un progetto che l'am-

ministrazione ha finanziato con 360 mila euro e che comprende la riorganizzazione, oltre alla sistemazione di piazza Mercato a Oriago, anche dell'area mercatale di Mira, lungo riviera Silvio Trentin e la zona della pescheria di Mira Taglio, i cui lavori sono già stati effettuati nel corso del 2019, con il posizionamento delle colonnine dei servizi, la realizzazione dei servizi igienici e la riorganizzazione dei parcheggi.

«Ora procederemo con i lavori di adeguamento igienico-sanita-

rio e funzionali del mercato di Oriago che da tempo soffre anche per la mancanza di parcheggi - annuncia l'assessore Baldan - e per poter svolgere tali lavori in sicurezza da martedì il mercato sarà trasferito, poco distante, all'interno dell'area della farmacia comunale. Un'area privata della quale ci è stato concesso l'uso gratuito. Il trasferimento - precisa l'assessore al Commercio - è stato condiviso con le varie associazioni di categoria che hanno dato il loro parere favorevole». L'area attorno alla farmacia nei giorni scorsi è stata oggetto di una radicale pulizia per consentire il posizionamento degli espositori. «Ringrazio gli uffici comunali per l'efficienza con la quale sono stati svolti gli interventi - afferma l'assessore - La sistemazione di piazza Mercato beneficia anche di un finanziamento regionale legato al progetto di riqualificazione proposto dal Distretto del Commercio di Mira».

Luisa Giantin

© RIPRODUZIONE RISERVATA





PIAZZA MERCATO L'area che abitualmente ospita il mercato verrà ristrutturata. L'intervento dovrebbe durare circa otto mesi



Veneto City, la Lega attacca: «Si rischia un buco di bilancio»

► Il segretario Vescovi:
«Pianiga ha reclamato
la sua quota parte Imu»

DOLO

Duro attacco della Lega sugli «strascichi» di Veneto City. «La giunta non ha detto tutta la verità - è l'accusa del segretario del Carroccio Mario Vescovi - Ecco il vero motivo per cui non si possono accettare confronti diretti. Fin dal primo Consiglio comunale questa amministrazione ha dimostrato mancanza di trasparenza e coinvolgimento della minoranza, a partire dalle commissioni convocate in orari impossibili che non erano stati concordati con i componenti di minoranza, anche se questo ben poco importa dal momento che prima approvavano in Giunta i progetti calandoli dall'alto, solo successivamente e su mia pressione li portavano in commissione per le opportune valutazioni dei consiglieri».

Dopo essersi tolto questi sassolini dalle scarpe, Vescovi va al cuore della sua contestazione, legata all'accordo di programma su Veneto City: «L'ultimo caso, ben più grave, è avvenuto in oc-

casione dell'ultimo consiglio comunale del 16 luglio scorso, ed è colossale. L'argomento in discussione in Consiglio era il bilancio, e io - ricorda il segretario Mario Vescovi - ho presentato un'interrogazione al sindaco per capire se fosse stato previsto un accantonamento finanziario in previsione di quanto il Comune di Pianiga vanta in base all'accordo di programma siglato per Veneto City, e se l'amministrazione avesse ricevuto richieste di restituzione di tali somme incamerate. Il sindaco Polo mi rispose che non avevano mai ricevuto alcuna richiesta ufficiale dal Comune di Pianiga. Ma non è vero, in quanto a seguito di un mio successivo accesso agli atti ho scoperto che vi è una diffida a mezzo Pec protocollata e comunicata a tutta la Giunta (assessori e sindaco) da un legale incaricato dal Comune di Pianiga, per la quantificazione della quota parte Imu incamerata da Dolo e di competenza di Pianiga. Trattandosi di un valore economico potenzialmente di oltre mezzo milione di euro - conclude Vescovi - trovo la cosa alquanto grave e pericolosa ai fini dei conti di bilancio. Sarei infatti curioso di sapere se i revisori dei conti sono a conoscenza di questa situazione». (L.Per.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PROGETTO ACCANTONATO Uno dei vecchi piani di Veneto City



Porto

**Protocollo fanghi
in dirittura: entra
nel maxi-decreto**

Il Protocollo Fanghi diventa una realtà. Domani infatti il senatore veneziano del Pd, Andrea Ferrazzi, insieme al Capogruppo in commissione Infrastrutture e Trasporti Vincenzo D'Arienzo, presenterà un emendamento al "Decreto Agosto" (che diventerà legge entro ottobre) per dare alla luce, appunto, il Protocollo fanghi per la laguna di Venezia. Così si potrà procedere con il rilascio delle autorizzazioni per la movimentazione dei sedimenti. «La laguna ne ha bisogno», il commento di Ferrazzi.

Trevisan a pagina VIII

Il Protocollo fanghi diventa realtà

► Domani sarà presentato un emendamento per aggiornare lo strumento che risale al 1993
► Promotore dell'iniziativa il senatore Ferrazzi
«Finalmente la laguna potrà essere tutelata»

**IERI INTANTO
NUOVA PROTESTA
DEI PORTUALI
CHE CHIEDONO AL
GOVERNO DI RISOLVERE
IL NODO DELLE NAVI**

PORTO

MESTRE Il Protocollo fanghi sta per diventare realtà. Dopo aver discusso più volte in questi mesi con i ministeri competenti per chiudere finalmente una vicenda che si trascina sin dal 1993, domani il senatore veneziano del Pd, Andrea Ferrazzi, insieme al Capogruppo in commissione Infrastrutture e Trasporti Vincenzo D'Arienzo, presenterà un emendamento al "Decreto Agosto" (che diventerà legge entro ottobre) per dare alla luce, appunto, il Protocollo fanghi per la laguna di Venezia.

I TEMPI

Con l'emendamento si darà mandato al ministero delle Infrastrutture e trasporti e al ministero dell'Ambiente, di concerto con il ministero della Salute e

previa intesa con la Regione Veneto, di scrivere immediatamente il Decreto per il rilascio delle autorizzazioni per la movimentazione dei sedimenti. E a differenza di quanto sostengono gli ambientalisti, che accusano il Porto e il ministero dei Trasporti di trasformare la laguna in un braccio di mare anche a causa del recente riavvio dell'escavo dei fanghi nei canali industriali, Ferrazzi sostiene invece che «la laguna, per propria natura idrogeologica, ha bisogno della redistribuzione dei sedimenti». Il senatore veneziano, dunque, afferma che è proprio grazie all'escavo dei canali industriali e alla sistemazione dei sedimenti nelle barene della laguna per ridisegnarle e ricostruirle, che si combatte la trasformazione della laguna in un braccio di mare. Quanto al vecchio Protocollo Ferrazzi ne ricorda la genesi: «Non solo è datato 1993, ma doveva essere emergenziale, durare 12 mesi e riguardare solo l'escavo dei fondali dei canali della città storica. In realtà è ancora in vigore, è utilizzato per tutta la Laguna ed è contro le Direttive europee perché, a differenza di quanto previsto

dall'Unione europea, non è in grado di discriminare la qualità dei sedimenti. Cosa non più accettabile». Nel giro di pochi mesi, quindi, si è passati da una situazione di insostenibile attesa che durava da anni, al riavvio degli escavi ed ora all'approvazione imminente del nuovo Protocollo fanghi. Mancherebbe solo il nuovo Piano morfologico della laguna (che deve indicare come ricostruirla) per completare l'opera.

NUOVA PROTESTA

Ieri, intanto, i lavoratori portuali sono tornati a manifestare per chiedere al Governo di risolvere i problemi dello scalo che, oltre ai fanghi, comprendono la crocieristica che sta perdendo navi a favore di altri porti come Trieste, e del Mose che rischia di chiudere alle navi l'accesso al porto per troppo tempo. Il flash mob, che si è svolto prima alla Marittima e poi davanti alla stazione ferroviaria di Santa Lucia, segue la manifestazione di due settimane fa quando, venerdì 5 novembre, imprenditori e lavoratori si ritrovarono in punta della Dogana e in bacino di San Marco.

Elisio Trevisan

© RIPRODUZIONE RISERVATA





DAVANTI ALLA STAZIONE I lavoratori portuali hanno nuovamente protestato per chiedere interventi

Ex ospedale, stamane in municipio il gruppo Alì presenta il masterplan

**DUE GIORNI FA
LA MANIFESTAZIONE
PROMOSSA DAL PD
PER IL RECUPERO
DELL'INTERA AREA
A FINALITÀ SOCIALI**

IL RECUPERO

MESTRE Per l'ex ospedale Umberto I questa sembra la volta buona. È annunciata per stamane in municipio la presentazione del masterplan per la riqualificazione dell'area compresa fra via Circonvallazione, via Einaudi e via Antonio da Mestre, abbandonata a degrado da quando, è storia ormai di 11 anni fa, l'intero ospedale traslocò armi e bagagli nel nuovo complesso di Zelarino costruito con la formula del project financing. La svolta è arrivata grazie all'acquisizione dell'area da parte del Gruppo Alì, dopo il fallimento del progetto immobiliare da parte della società trentina Dng, negli anni successivi alla crisi economica esplosa nel 2008.

Giusto sabato nell'area abbandonata al degrado si era svolta una manifestazione promossa dal Pd con il deputato Nicola Pellicani e il candidato Giuseppe Saccà che avevano presentato un documento con alcune proposte per il recupero del

sito. «Il punto di partenza non più rinviabile della nuova convenzione - era scritto - è la restituzione alla città dei padiglioni storici (Pozzan, De Zottis, Cecchini e casa delle suore, senza dimenticare l'ex Cup), sui quali nulla è stato fatto, tanto da versare in condizioni di abbandono e degrado sempre più evidenti». In quest'area si propongono attività aggregative e formative per i ragazzi, ma si chiedono anche spazi per le associazioni che da tempo lamentano la mancanza di luoghi per l'aggregazione. Ma l'area ex Umberto I, che si estende su cinque ettari nel cuore della città, comprende più di un ettaro destinato a verde pubblico, per il quale si pensa alla valorizzazione del corso del Marzenego. Il cuore del progetto che sarà presentato riguarderà, come è logico nella visione dei nuoti titolari, un mix di funzioni - ricettivo, commerciale, residenziale - per il quale l'opposizione chiede di «attivare un processo di partecipazione nella quale la comunità (cittadini, associazioni) attraverso momenti di confronto ed elaborazione, venga coinvolta nell'ideazione o nella realizzazione di un progetto che abbia ricadute positive e faccia sentire il progetto come proprio, non calato dall'alto». Oggi, finalmente, le carte saranno scoperte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



RECUPERO L'area dell'ex ospedale Umberto I



Pro e contro della maxiagerolazione in relazione alle emissioni inquinanti interne

Detrazione, coperture a rischio

In bilico sono i costi delle certificazioni volontarie



Pagina a cura
DI SIMONE GUALANDI

I costi delle certificazioni volontarie rischiano di rimanere scoperti rispetto al Superbonus. Se è vero, infatti, che per cogliere l'opportunità di vivere in ambienti salubri e confortevoli, possiamo ricorrere alle soluzioni che il mercato e l'innovazione ci mettono a disposizione; è anche vero che alcuni protocolli di certificazione volontaria potrebbero sfuggire al nuovo sistema di incentivazione.

Le emissioni casalinghe. La norma nazionale, a oggi, non è in condizione di garantire l'utente all'interno degli spazi confinati se non con alcune indicazioni generiche o certificazioni di prodotto, in cui si affronta parzialmente il problema delle emissioni di inquinanti in ambiente. Trascorriamo gran parte delle nostre giornate in ambienti chiusi (casa, ufficio, auto ecc.) e gli ambienti chiusi sono almeno 5 volte più inquinati dell'aria esterna (fonte Ispra), poiché all'inquinamento esterno si aggiunge l'impatto delle emissioni di sostanze dannose legate ai prodotti chimici oltre alle emissioni che dei prodotti di origine naturale, senza che sia fatta una distinzione a monte tra le sostanze che risultano nella sfera di quelle benefiche per l'organismo e quelle invece dannose.

Nella categoria dei Cov (Composti organici volatili) sono presenti sia emissioni benefiche per l'organismo, rappresentate dai terpeni (diversi studi scientifici hanno dimostrato che all'interno delle aree boschive l'organismo trae beneficio, e questo beneficio è in buona parte riconducibile alla presenza di terpeni in atmosfere),

che sostanze dannose al nostro organismo che possono sensibilizzare il comportamento del nostro sistema immunitario fino ad alterarlo (si pensi alle allergie fino ad arrivare alle patologie di sensibilità chimica multipla). L'unica legge nazionale oggi presente che affronta il tema dei Cov è quella legata alle emissioni che riguarda le vernici, sulle cui confezioni è obbligatoria presente un'indicazione di emissione espressa in grammi/litro, senza che però ci sia nessuna indicazione riguardo la categoria delle emissioni stesse: terpeni, quindi benefiche, o di altro tipo quindi dannosi?

Ai Cov si aggiunge poi la categoria delle «aldeidi», di cui fa parte la più famosa formaldeide, dichiarata cancerogena di alto grado dall'organizzazione mondiale della sanità e che ci aspetteremmo di non trovare all'interno dei nostri immobili. Le aldeidi, come categoria di inquinanti, la troviamo presente in diversi materiali utilizzati per l'edilizia, oltre che in molti collanti utilizzati nella produzione del mobilio o dei pannelli prefabbricati in legno precompresso. Le norme di riferimento in questo senso si sono espresse analizzando il contenuto massimo di formaldeide che può essere presente all'interno di un pannello prefabbricato in legno, senza però spingersi oltre; questo lascia una grave lacuna che porta a non avere il controllo del quantitativo di inquinanti che viene espresse in un ambiente chiuso dalla superficie del nostro pannello, per cui potrei superare il limite massimo consentito in atmosfera interna di formaldeide, avendo utilizzato soltanto pannelli certificati

nella migliore classe di riferimento.

Le offerte sul mercato.

Per rispondere all'esigenza di salubrità degli spazi chiusi in cui viviamo, quindi, ci sono delle aziende che offrono soluzioni ad hoc. Tra questi emerge la Start-Up Biosafe® (www.biosafe.it), che ha sviluppato attraverso il suo fondatore un protocollo di certificazione volontaria. Biosafe®, in dettaglio, analizza il processo edilizio dalla fase progettuale e sviluppando un protocollo che prende in esame i materiali da costruzione, con le relative analisi di laboratorio eseguite secondo norma Uni per poter ottenere la certificazione secondo il rigido protocollo, oltre che il loro comportamento all'interno degli spazi abitati. Il processo prevede inoltre dei controlli di monitoraggio che sono svolti attraverso delle analisi in campo con le conseguenti analisi di laboratorio, così da poter garantire che il processo analizzato in fase progettuale, trovi diretta corrispondenza nelle fasi realizzative, fino all'analisi in campo al completamento dell'immobile. Questo consente così di garantire l'utilizzatore della salubrità interna dei propri spazi abitati, con un forte miglioramento della qualità della vita. Tra i protocolli di certificazione volontaria che si occupano di comfort interno è fondamentale far riferimento alle certificazioni Casaclima e PassivHaus (www.agenziacasaclima.it e <https://passivhausitalia.com/>) che si occupano di affiancare i costruttori con dei professionisti preparati, formati ed esaminati in un percorso costruttivo che punta al massimo comfort interno e al controllo di tutte le dispersioni termiche dell'edificio.

Il percorso formativo necessario per essere esaminato come tecnico esperto della materia sul risparmio energetico e sulla costruzione di edifici senza elementi di dispersione termica nascosti è davvero comples-



so, e alla fine l'abilitazione passa attraverso un esame specialistico che ne attesta le competenze.

Questo perché i punti termicamente critici di un immobile sono davvero moltissimi e per trattarli a dovere è importante che si sappia esattamente come affrontarli e come risolverli.

A dar ancora più sicurezza all'utente del risultato finale ci sono delle commissioni esterne al progettista che esaminano il progetto sia in fase preliminare che in fase costruttiva, pretendendo le correzioni necessarie alla risoluzione delle problematiche sottovalutate e chiedendo un report continuo in fase di lavorazione, con delle ispezioni in cantiere da parte di esaminatori che verificheranno le pratiche in modo accurato fino alla conclusione delle opere.

È verosimile pensare che il Superbonus non riuscirà a coprire tutti i costi delle certificazioni volontarie, ma data l'importanza che questo contributo porta con sé è ragionevole pensare che per i cittadini sia davvero una grande opportunità affidarsi a professionisti con un così alto livello di preparazione tecnica, che hanno investito per anni in un mercato che fino ad oggi è stato sottovalutato come quello della green economy e della riqualificazione energetica del paese.

—© Riproduzione riservata—

I protocolli volontari applicabili

Biosafe®

Biosafe® certifica la qualità dell'aria interna selezionando i materiali più salubri e le migliori soluzioni impiantistiche impiegabili in una costruzione/ristrutturazione

CasaClima

CasaClima è un metodo di certificazione energetica degli edifici presentato nel 2002 in ottemperanza a quanto già licenziato dalla Comunità europea come Direttiva Cee 2002/91/Ce, che, a seguito del protocollo di Kyoto, tratta la questione della certificazione energetica degli edifici. È stato ideato dal dipartimento «Aria e Rumore», del APPA della Provincia autonoma di Bolzano

PassivHaus

PassivHaus è uno standard costruttivo internazionale che mira al raggiungimento del massimo benessere abitativo senza l'apporto di fonti energetiche non rinnovabili o utilizzandole in minima parte

Leed

LEED promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni dei grandi edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito. Sviluppato dalla U.S. Green Building Council (USGBC), il sistema si basa sull'attribuzione di «crediti» per ciascun requisito

Attraverso la capillare presenza dei propri tecnici specializzati sul territorio nazionale, controlla tutte le fasi di posa/esecuzione in ogni cantiere e misura la qualità dell'aria interna al termine dei propri percorsi certificativi

Esistono anche altri sistemi di certificazione volontaria presenti sul territorio nazionale, che attraverso la preparazione dei professionisti e le loro competenze specialistiche offrono dei risultati garantiti. Quelli sopra riportati sono senza ombra di dubbio i più diffusi sul territorio nazionale, che oltre a richiedere una preparazione specialistica di alto livello a tutti gli operatori della filiera, offrono anche un monitoraggio ed un controllo effettivo delle singole opere.

Fisco - Sui lavori edili l'Iva ridotta va verificata caso per caso. La portata del beneficio è più o meno ampia in base all'intervento

Ricca da pag. 8

Il raggio del beneficio è più o meno ampio in base alla qualificazione dell'intervento

Lavori edili e 110%, Iva ridotta da verificare caso per caso

Pagine a cura
di FRANCO RICCA

Al superbonus Irpef si accompagnerà spesso l'Iva ridotta. Ma non sempre. La possibilità di applicare al corrispettivo dei lavori l'aliquota del 10%, eventualmente anche solo in parte, deve essere verificata caso per caso, alla luce delle disposizioni agevolative per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, come definiti già nell'articolo 31 della legge n. 457/78, ora nell'articolo 3 del dpr n. 380/2001 (testo unico edilizia). Il raggio dell'agevolazione è infatti più o meno ampio a seconda che l'intervento sia qualificato come restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, oppure semplicemente manutenzione (ordinaria o straordinaria).

Nella seconda ipotesi, infatti, sono previste restrizioni che non operano, invece, per i lavori di grado superiore nella scala tracciata dal citato articolo 3. Restrizioni che talora possono essere neutralizzate, come si vedrà nella pagina successiva, adottando opportune soluzioni contrattuali.

Interventi di recupero di grado più elevato. Cominciando dagli interventi di grado superiore, le disposizioni dei punti n. 127-terdecies e 127-quaterdecies della tabella A, parte III, allegata al dpr n. 633/72 assoggettano all'aliquota ridotta del 10% le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici, nonché le cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione di detti interventi. Va ricordato che sono inoltre agevolate le cessioni dei fabbricati sottoposti ai suddetti interventi di recupero, effettuate dalle imprese che li hanno eseguiti.

L'aliquota agevolata è applicabile:

- alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relativi alla realizzazione degli interventi rientranti nelle categorie sopra descritte, effettuati su tutte le tipologie di edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso (abitativa, commerciale, industriale, servizi, ecc.). Sono esclusi soltanto gli immobili che non rientrano nella nozione di «edificio» (ed. monumenti, dighe);

- alle cessioni di beni finiti destinati alla realizzazione degli interventi stessi.

Riguardo alle prestazioni, il riferimento al contratto d'appalto ha essenzialmente lo scopo di escludere dall'agevolazione le prestazioni di natura professionale, nonché quelle non inquadrabili nell'ambito di una prestazione d'opera (es. noleggio di macchinari).

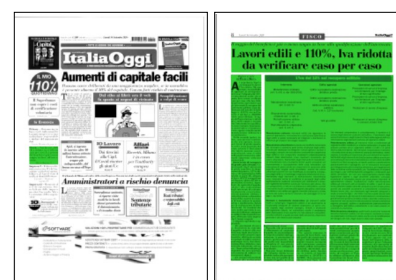
Non può invece dubitarsi che l'aliquota ridotta sia applicabile anche alle prestazioni rese non nel quadro di un contratto d'appalto, ma di un contratto d'opera, state la sostanziale identità dell'oggetto di tali negozi.

Per quanto concerne le cessioni di beni finiti, sono

tali quelli che conservano la propria individualità anche quando vengono incorporati nella costruzione: ascensori, sanitari, caldaie, termosifoni, tubazioni, interruttori, quadri elettrici, porte, finestre, ecc. (si vedano, al riguardo, le circolari n. 25/1979 e n. 14/1981). Non possono considerarsi beni finiti, invece, quelli che, pur rappresentando prodotti finiti per chi li vende, costituiscono materie prime o semilavorati per l'acquirente: mattoni, piastrelle, calce, sabbia, chiodi, ecc.

L'agevolazione è applicabile alle cessioni di beni destinati all'esecuzione degli interventi di recupero, per cui non compete alle cessioni a scopo di commercializzazione; pertanto, ad esempio, se Tizio ha affidato all'impresa Alfa l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del proprio fabbricato, si applicherà l'aliquota del 10% alle cessioni di beni finiti effettuate dal commerciante Beta direttamente nei confronti di Tizio oppure nei confronti dell'impresa Alfa; si applicherà invece l'aliquota ordinaria alle operazioni di acquisto degli stessi beni da parte del commerciante Beta presso i propri fornitori, essendo tali operazioni finalizzate alla commercializzazione dei beni.

— © Riproduzione riservata — ■



L'iva del 10% sul recupero edilizio

Intervento	Edifici agevolati	Operazioni agevolate
Manutenzione ordinaria (art. 3, lett. a, dpr 380/2001)	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata	Prestazioni di servizi d'impresa, con limitazioni per l'impiego di beni significativi
Manutenzione straordinaria (art. 3, lett. b)	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata	Prestazioni di servizi d'impresa, con limitazioni per l'impiego di beni significativi
Risanamento conservativo, restauro (art. 3, lett. c)	Edifici di edilizia residenziale pubblica (tab. A/III, n. 127-duodecies)	Prestazioni di servizi d'impresa
Ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d)	Tutti gli edifici	Prestazioni di servizi d'impresa e cessioni di beni finiti
Ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f)		

Manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al dlgs n. 42/2004.

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può altresì prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del dlgs n. 42/2004, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'agevolazione non è per tutti

Aliquota al 10% per interventi su fabbricati a destinazione privata e prestazioni di servizi

Sugli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, come spesso si qualificheranno i lavori che attribuiscono il diritto al superbonus, salvo che non facciano parte di interventi più complessi sotto il profilo della legge sull'edilizia, l'aliquota Iva agevolata del 10% spetta al ricorrere dei presupposti previsti dalla specifica disciplina dettata dall'articolo 7, comma 1, lett. b), della legge n. 488/1999, più restrittiva rispetto a quella degli interventi di livello superiore esaminata nella pagina precedente.

La citata disposizione accorda infatti l'aliquota agevolata soltanto alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto gli interventi manutentivi eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

In primo luogo, quindi, l'agevolazione non è applicabile a tutti gli edifici, ma soltanto a quelli a «prevalente destinazione abitativa privata», espressione che, secondo l'amministrazione finanziaria, comprende:

- le singole unità immobiliari classificate nelle categorie da A1 ad A11, esclusa la A10, indipendentemente dall'utilizzo di fatto (vale pertanto la risultanza catastale);

- gli edifici di edilizia residenziale pubblica, adibiti a dimora di soggetti privati;

- gli edifici destinati a residenza stabile di collettività, quali orfanotrofi, brefotrofi, ospizi, conventi;

- le parti comuni di fabbricati destinati prevalentemente ad abitazione privata, intendendo tali gli edifici la cui superficie totale dei piani fuori terra è destinata per oltre il 50% ad uso abitativo privato;

- le pertinenze immobiliari (autorimesse, soffitte, cantine, ecc.) delle unità abitative, anche se ubicate in edifici destinati prevalentemente ad usi diversi. Sono quindi escluse dall'agevolazione le unità immobiliari non abitative (negozi, uffici, ecc.), anche se situate in

edifici a prevalente destinazione abitativa.

Secondariamente, l'agevolazione riguarda soltanto le «prestazioni di servizi», per cui non è possibile applicare l'aliquota del 10% alle cessioni dei beni di qualunque tipo occorrenti per l'esecuzione delle manutenzioni. Letteralmente, l'agevolazione non sarebbe applicabile neppure quando l'intervento, ai fini Iva, si qualifica come cessione di beni e non come prestazione di servizi, ad esempio la cessione con posa in opera di una caldaia. Tuttavia, nella circolare n. 71/00 l'amministrazione finanziaria ha adottato un'interpretazione estensiva, affermando che «in considerazione della ratio dell'agevolazione deve ritenersi che l'aliquota Iva ridotta competa anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'oggetto della norma agevolativa è infatti costituito dalla realizzazione dell'intervento di recupero, a prescindere dalle modalità utilizzate per raggiungere tale risultato. L'applicazione dell'aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione. Ciò si evince dal fatto che lo stesso legislatore, disciplinando l'applicazione dell'agevolazione in relazione ad alcuni beni cosiddetti di valore significativo, ha contemplato l'ipotesi in cui il valore dei beni forniti nell'ambito dell'intervento sia prevalente rispetto a quello della prestazione. La circostanza, inoltre, che soltanto in relazione ad alcuni di tali beni la legge ponga dei limiti per l'applicazione dell'agevolazione, comporta che l'aliquota del 10 per cento si applica agli altri beni forniti dal prestatore (dovendosi ritenere tale, ai fini della agevolazione in esame, anche colui che effettua la semplice

posa in opera), a prescindere dal loro valore. Ad esempio, la sostituzione degli infissi interni ed esterni consiste in un lavoro edile che, a seconda che venga o meno mutato il materiale rispetto a quello degli infissi preesistenti, configura una prestazione di manutenzione straordinaria o ordinaria e quindi un intervento di recupero agevolato. Conseguentemente, gli infissi che vengano forniti dal soggetto che esegue la relativa prestazione di sostituzione rientrano nell'ambito della previsione agevolativa entro i limiti previsti per i beni di valore cosiddetto significativo... L'aliquota del 10%, invece, non si rende applicabile se i beni, anche se finalizzati ad essere impiegati in un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, vengono forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione, o vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori». Questa posizione, che sembrava essere stata ridimensionata dalla circolare n. 36/2007, è stata confermata con la nota del 22 maggio 2014, n. 954-31/2014, concernente le cessioni con posa in opera di stufe a pellet, indi con la risoluzione n. 25/2015, riguardante la fornitura con posa in opera di infissi e serramenti. Sempre la circolare 71/2000 ha escluso la possibilità di applicare l'agevolazione alle prestazioni di servizi rese da subappaltatori, osservando che essa deve ritenersi «diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. Conseguentemente, alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva resta applicabile con l'aliquota per esse prevista». Successivamente, sviluppando questa considerazione, la circolare n. 37/2015 ha ritenuto che la disposizio-



ne agevolativa, «riguardando esclusivamente prestazioni effettuate nei confronti dei consumatori finali, non possa trovare applicazione nelle ipotesi di cui alla lett. a-ter), sesto comma, dell'articolo 17 del dpr n. 633/1972, che, come noto, riguarda i soli rapporti tra soggetti passivi d'imposta». Questa restrizione, tuttavia, non trova riscontro nella norma. Infine, seguendo una prassi consolidata, l'amministrazione ha dichiarato che l'aliquota ridotta non è applicabile alle prestazioni di natura professionale. Sulle parcelle di ingegneri, geometri, architetti, tecnici, ecc., quindi, l'Iva graverà comunque nella misura ordinaria attualmente del 22%. In proposito, si deve però ritenere,

stando alla prassi dell'amministrazione, che qualora la prestazione professionale sia resa dalla stessa impresa che esegue i lavori, nel quadro di un unico contratto il cui oggetto principale è costituito dalla realizzazione dell'intervento edilizio, l'aliquota ridotta possa applicarsi al corrispettivo complessivo, unitariamente determinato, di quella che, secondo tale prassi, costituisce una prestazione unica composta da più elementi indissociabili. Depongono in tal senso i chiarimenti resi con riferimento alle prestazioni di progettazione ricomprese nel contratto d'appalto dei lavori (risoluzioni 61/2008 e 168/1999).

—© Riproduzione riservata—■

Beni significativi, limitazione ad hoc

Altra caratteristica peculiare della disciplina in esame è la limitazione dell'agevolazione nel caso in cui, nell'ambito dell'intervento, vengano impiegati determinati beni, cosiddetti «significativi». In realtà, la norma unionale esclude dall'aliquota ridotta, diretta a favorire le prestazioni di lavoro, i beni che costituiscono «una parte significativa della fornitura» (allegato III alla direttiva Iva); il legislatore domestico ha invece previsto un meccanismo limitativo nel caso di impiego dei seguenti beni, individuati con dm 29 dicembre 1999:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza

Se nell'intervento manutentivo vengono impiegati i suddetti beni, il loro valore può essere fatturato al 10% soltanto fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei beni stessi. Ciò implica la possibilità di agevolare anche il valore del bene significativo,

entro il limite costituito dal restante corrispettivo pattuito per l'intervento, riferibile alla manodopera ed alla fornitura di materiali diversi dai beni significativi.

Pertanto, quanto più elevato è l'ammontare della spesa relativa alla manodopera ed ai materiali «non significativi», tanto maggiore sarà la capienza per l'estensione dell'agevolazione ai beni significativi, ragion per cui, come già accennato nella pagina precedente, può essere vantaggioso stipulare un unico contratto con un'unica impresa, che si occuperà poi di acquisire presso propri fornitori le prestazioni e forniture che non è in grado di eseguire direttamente. Come chiarito dalla circolare n. 98/2000, infatti, l'intervento di recupero complesso deve essere considerato unitariamente anche per individuare il limite di valore entro il quale i beni significativi possono essere agevolati.

Il meccanismo limitativo sopra descritto comporta, in pratica, che se il valore dei beni significativi non supera il 50% del valore complessivo dell'intervento, l'intero corrispettivo è agevolato. Ecco due esempi, nei quali si ipotizza un intervento costituito dalla realizzazione del capot-

to termico, dalla sostituzione della caldaia e dalla sostituzione di infissi e serramenti.

Primo esempio

- a) Costo complessivo dell'intervento: 70.000 euro
- b) Valore dei beni significativi (caldaia a condensazione, infissi e serramenti): 25.000 euro
- c) Manodopera e altri materiali: 45.000 euro

Poiché il valore dei beni significativi (b) è ammesso all'aliquota del 10% nei limiti del restante valore dell'intervento (c), l'intero corrispettivo di 70.000 è agevolato.

Secondo esempio

- a) Costo complessivo dell'intervento: 55.000 euro
- b) Valore dei beni significativi (caldaia a condensazione, infissi e serramenti): 30.000 euro
- c) Manodopera e altri materiali: 25.000 euro

In questo secondo caso i beni significativi possono essere fatturati al 10% nei limiti dell'importo sub c), e dunque per 25.000 euro, mentre il valore eccedente tale limite, di 5.000 euro, sconta l'aliquota ordinaria. Pertanto il corrispettivo complessivo di 55.000 euro sarà assoggettato:

- per 50.000 euro all'aliquota del 10%
- per 5.000 euro all'aliquota ordinaria.

Occorre ricordare che, confermando l'orientamento dell'agenzia delle entrate, la norma di interpretazione autentica dell'art. 1, comma 19, della legge n. 205/2017, stabilisce che la fattura emessa ai sensi dell'art. 21 del dpr 633/72 dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso.

La stessa norma ha inoltre precisato che come valore dei beni significativi, ai fini in esame, deve assumersi quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi. Si vedano, in proposito, i chiarimenti della circolare n. 15/2018.

—© Riproduzione riservata—■

**GUIDA AI BONUS FISCALI
COMPRARE UNA CASA
DA RISTRUTTURARE?
CONVIENE DI PIÙ
ECCO I QUARTIERI TOP**

di **Gino Pagliuca** 34

Casa, ristrutturare è un po' guadagnare

Con l'aiuto delle detrazioni ora è diventato più conveniente comprare un appartamento da sistemare: l'incremento di valore è più alto dei soldi spesi. E, se si cede il credito, si rientra subito di parte dei capitali...

Nel centro di Roma e Milano la rivalutazione dell'immobile supera di 60-80 mila euro il costo dei lavori

di **Gino Pagliuca**

Comprare una casa da ristrutturare oggi è più conveniente grazie al decreto rilancio. E può trasformarsi in un buon affare se si paragona l'incremento di valore con i soldi effettivamente spesi.

Se la novità immobiliare più enfatizzata riguarda il super ecobonus del 110% per l'efficienza energetica e la possibilità di anticipare i rimborsi del Fisco grazie alla cessione del credito alle banche (o all'impresa che esegue i lavori), un impatto sul mercato della casa significativo potrebbe arrivare proprio dalle nuove regole della cessione, ora possibile per tutti i bonus immobiliari, come le ristrutturazioni, ad eccezione di quelli, di importo peraltro ridotto, sui mobili e sul verde.

Il meccanismo

Ci riferiamo in particolare alla possibilità di cedere il credito in caso di lavori che rientrano nel bonus ristrutturazione e sui lavori dell'ecobonus per così dire tradizionale che consente di ottenere lo sconto del 50% in dieci anni su alcune operazioni che di solito si programmano prima di trasferirsi nella casa appena acquistata, come il cambio della caldaia con una ad alta efficienza o la sostituzione degli infissi; è vero che queste stesse opere possono essere agevola-

te anche con il super ecobonus, ma se la casa è in condominio è complicato rientrare nella tempistica richiesta dalla legge. Ipotizziamo il cambio degli infissi: l'ecobonus normale si può ottenere in qualsiasi momento purché i nuovi manufatti rispettino le prescrizioni tecniche. Per ottenere il super ecobonus sugli infissi è necessario che il condominio decida la coibentazione dell'edificio o il cambio della centrale termica e che la sostituzione degli infissi avvenga contestualmente.

I quartieri

Nelle tabelle di questa pagina identifichiamo le zone delle otto principali città dove la scelta di comprare una casa (qui, di 90 metri quadrati) da ristrutturare effettuando la cessione del credito risulta più vantaggiosa. Per farlo abbiamo considerato le più recenti quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e abbiamo preso, per gli immobili classificati come «abitazioni civili», il valore minimo, ipotizzando costi di ristrutturazione pari al 10% del prezzo della casa, e la cessione del credito fiscale, che nella maggior parte delle offerte è dell'80% sulle somme teoricamente ricevibili; significa che per ogni 100 euro di spesa se ne ricevono subito 40, cioè l'80% dei 50 euro a cui si avrebbe diritto con le detrazioni fiscali in dieci anni. Infine abbiamo ipotizzato che grazie ai lavori la casa si rivaluti al punto da colmare per la metà il divario rispetto alle quotazioni massime di zona.

Il meccanismo è un po' rigido ma la tendenza che evidenzia non lascia adito a dubbi sulla convenienza dell'operazione.

Ovviamente il vantaggio maggiore si registra nelle aree di pregio. Nella Capitale ad esempio la rivalutazione teorica dell'appartamento supera di oltre 80mila euro le spese sostenute a Sant'Angelo, in via del Tritone o in Corso Vittorio. A Milano si superano i 60mila euro tra Piazza della Repubblica e Porta Nuova (naturalmente il discorso non riguarda le abitazioni di superlusso delle Torri), quasi analogo il bilancio sulle Cerchia del Naviglio. I 60 mila euro vengono superati anche a Napoli a Mergellina, mentre a Torino al massimo si arriva a 40mila euro in via Roma. Nelle altre città i 50mila euro sono raggiunti solo a Genova Sant'Ilario.

Un vantaggio della cessione del credito per chi ristruttura in fase di acquisto è che riduce la somma da chiedere con il mutuo: è così più facile ottenere un finanziamento che comprende sia l'acquisto sia la ristrutturazione con un tasso molto più conveniente rispetto a quello che servirebbe solo per i lavori. Se ad esempio per ristrutturare servono 50mila euro, 20mila se ne ottengono dalla cessione e i restanti 30mila possono accodarsi a un mutuo d'acquisto con tassi tra l'1,5 e l'1,5% e rate comode perché la restituzione è diluita nel tempo, mentre per 30mila euro da soli bisogna ricorrere al prestito



personale con tempi di rimborso ridotti, tassi attorno al 6-7% e rate molto più elevate.

Infine, segnaliamo che avendo considerato le grandi città abbiamo ipotizzato case in condominio, ma se si compra una casa indipendente il super ecobonus diventa applicabile con meno problemi, se beninteso se ne rispettano le stringenti norme. In questo caso la rivalutazione dell'immobile si ottiene, ricorrendo alla cessione del credito, senza spendere un euro, almeno per quanto riguarda il risparmio energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Due soluzioni a confronto

Nella lettura della tabella bisogna tenere conto del fatto che se si paga in contanti i rimborsi del Fisco si completano mediamente in sei anni dall'ultimo versamento effettuato all'impresa esecutrice nel caso del super ecobonus, in 11 anni negli altri casi: la prima detrazione infatti decorre dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si sono effettuate le spese. La cessione del credito invece, a fronte di una riduzione del beneficio complessivamente conseguibile dal Fisco, consente di ricevere i soldi in tempi pressoché immediati ed evita il rischio che per uno o più anni di imposta si perdano in tutto o in parte per incapienza i rimborsi

Tipologia dell'agevolazione	Super ecobonus	Bonus facciate	Ecobonus condominiale	Ristrutturazione della casa
Misura del bonus	110%	90%	70%	50%
Anni per ricevere il rimborso fiscale	5	10	10	10
Importo dei lavori	60.000	50.000	60.000	70.000
Pagamento per contanti				
Spesa iniziale	-60.000	-50.000	-60.000	-70.000
Detrazioni fiscali complessive	66.000	45.000	42.000	35.000
Bilancio al termine dei rimborsi fiscali	6.000	-5.000	-18.000	-35.000
Cessione del credito				
Spesa iniziale	-60.000	-50.000	-60.000	-70.000
Ricevuti dalla banca	61.200	+36.000	33.600	28.000
Bilancio al termine dei lavori	1.200	-14.000	-26.400	-42.000
Finanziamento integrale dei lavori				
Costo mensile	-902	-423	-507	-592
Costo totale	-64.944	-55.836	-66.924	-78.144
Ricevuti dal Fisco	66.000	45.000	42.000	35.000
Bilancio al termine dei rimborsi fiscali	1.056	-10.836	-24.907	-43.144

Dove conviene puntare

Si ipotizza l'acquisto di un'abitazione di 90 metri quadrati nelle 8 principali città italiane, che il costo della ristrutturazione equivalga al 10% del prezzo e che si effettui la cessione del credito fiscale. Come si può vedere l'incremento di valore della casa è superiore alle spese, che vengono recuperate in buona parte cedendo il credito fiscale

Milano	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
Porta Nuova	315.000	18.900	396.000	62.100
Università Statale, San Lorenzo	450.000	27.000	536.000	59.000
Turati, Moscova, Corso Venezia	423.000	25.400	500.000	51.600
Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	432.000	25.900	509.000	51.100
Porta Ticinese, Porta Genova, Via S. Vittore	360.000	21.600	428.000	46.400
Parco Sempione, Corso Magenta	387.000	23.200	455.000	44.800
Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	549.000	32.900	626.000	44.100
Tabacchi, Sarfatti, Crema	270.000	16.200	329.000	42.800
Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	369.000	22.100	428.000	36.900
Solari, P.ta Genova, Ascanio Sforza	270.000	16.200	320.000	33.800
Centro Storico-Brera	585.000	35.100	653.000	32.900
Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	207.000	12.400	252.000	32.600
Duomo, San Babila, Montenapoleone	666.000	40.000	738.000	32.000
Piola, Argonne, Corsica	216.000	13.000	261.000	32.000
Libia, XXII Marzo, Indipendenza	306.000	18.400	356.000	31.600
Stazione Centrale Viale Stelvio	234.000	14.000	279.000	31.000
Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	180.000	10.800	221.000	30.200
Cenisio, Farini, Sarpi	261.000	15.700	306.000	29.300
Ortles, Spadolini, Bazzi	189.000	11.300	227.000	26.700
Parco Lambro, Feltre, Udine	189.000	11.300	225.000	24.700
Napoli	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina	306.000	18.400	387.000	62.600
P.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino	315.000	18.900	396.000	62.100
Posillipo	306.000	18.400	383.000	58.600
Chiaia Panoramica	270.000	16.200	342.000	55.800
P.zza Medaglie D'Oro, Via Cilea	261.000	15.700	329.000	52.300
P.zza Plebiscito, Municipio, Posta Centrale	257.000	15.400	322.000	49.600
Chiaia Antica	257.000	15.400	322.000	49.600
Vomero Alto, Via Castellino, Parco Omodeo	230.000	13.800	290.000	46.200
Monte di Dio	216.000	13.000	275.000	46.000
Corso Vittorio Emanuele	212.000	12.700	268.000	43.300
Palermo	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
XX Sett-Corleo-Politeama-Villareale	153.000	9.200	191.000	28.800
Via Roma-Cavour	117.000	7.000	146.000	22.000
R. Margherita-Mondello Valdesi-Tolomea	126.000	7.600	155.000	21.400
Via Delle Croci-Corleo-P. Sturzo	122.000	7.300	149.000	19.700
Massimo-Pignatelli Aragona-Goethe	99.000	5.900	124.000	19.100
Firenze	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
Bobolino-Poggio Imperiale-Pian dei Giullari	252.000	15.100	311.000	43.900
La Pietra-Camerata	248.000	14.900	304.000	41.100
Settignano	252.000	15.100	306.000	38.900
Marignolle-Monte Oliveto-Le Campora	279.000	16.700	329.000	33.300
Centro Storico	266.000	16.000	313.000	31.000

*al netto della cessione del credito fiscale; **dopo la ristrutturazione

Roma	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
Sant'Angelo-Campitelli	549.000	32.900	666.000	84.100
Corso Vittorio	558.000	33.500	675.000	83.500
Tridente	567.000	34.000	684.000	83.000
San Saba	396.000	23.800	491.000	71.200
Aventino	486.000	29.200	585.000	69.800
Borgo	450.000	27.000	545.000	68.000
Trastevere	387.000	23.200	473.000	62.800
Monti	387.000	23.200	473.000	62.800
Ludovisi	459.000	27.500	549.000	62.500
Pinciano	360.000	21.600	441.000	59.400
Celio	369.000	22.100	450.000	58.900
Salario	324.000	19.400	401.000	57.600
Parioli	396.000	23.800	477.000	57.200
Testaccio	333.000	20.000	410.000	57.000
Flaminio Porta del Popolo	405.000	24.300	486.000	56.700
Della Vittoria	315.000	18.900	387.000	53.100
Nomentano Torlonia	333.000	20.000	405.000	52.000
Cavalleggeri	297.000	17.800	365.000	50.200
Prati	369.000	22.100	441.000	49.900
Viminale	378.000	22.700	450.000	49.300
Torino	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
Roma	207.000	12.400	261.000	41.600
Carlo Emanuele II	198.000	11.900	248.000	38.100
Castello	198.000	11.900	248.000	38.100
Rocca	198.000	11.900	248.000	38.100
Vinzaglio	171.000	10.300	216.000	34.700
Solferino	180.000	10.800	225.000	34.200
Crimea	180.000	10.800	225.000	34.200
Duca D'Aosta	180.000	10.800	225.000	34.200
Stati Uniti	189.000	11.300	234.000	33.700
Garibaldi	162.000	9.700	203.000	31.300
Genova	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
S. Ilario	279.000	16.700	347.000	51.300
Nervi	243.000	14.600	302.000	44.400
Albaro - Boccadasse	221.000	13.300	272.000	37.700
Porto Antico-Darsena	216.000	13.000	266.000	37.000
Quarto-Quinto	203.000	12.200	250.000	34.800
Bologna	Prezzo acquisto	Costo lavori*	Valore della casa**	Guadagno
Pedecollinare esemicollinare	252.000	15.100	306.000	38.900
Quartiere Galvani	243.000	14.600	293.000	35.400
Centro Storico	234.000	14.000	279.000	31.000
San Vitale	198.000	11.900	234.000	24.100
Marco Polo- Pescaraola	135.000	8.100	167.000	23.900

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Agenzia Entrate

I CALCOLI DA FARE, LA STRADA DEL PRESTITO

Dal superbonus alle facciate: quanto valgono davvero gli sconti del Fisco

Dopo che i due maggiori gruppi bancari hanno fatto da apripista alla cessione del credito, altri istituti hanno presentato le loro proposte. Carige offre al contribuente un remunerazione leggermente più alta rispetto alle concorrenti, poiché riconosce il 102,5% nel caso di super ecobonus e l'81,12% del credito negli altri casi.

Ma conviene davvero cedere il credito fiscale? Sì, con qualche riserva, perlomeno nel caso in cui si disponga dei contanti per anticipare il pagamento all'impresa. Il discorso cambia ovviamente se non si dispone dei soldi per saldare. In questo caso infatti l'unica alternativa possibile alla cessione è che l'impresa si accolli il credito offrendo uno sconto sulla fattura in percentuale molto elevata se non proprio del 100% sull'importo dovutole. Quando lo sconto è di entità inferiore al 100%, peraltro, la quota rimasta a carico del committente è comunque fiscalmente agevolabile.

Gli esempi

Abbiamo considerato quattro esempi di operazioni che danno diritto a un bonus fiscale cedibile e confrontato il bilancio finanziario di queste operazioni con quello che si otterrebbe pagando per contanti o finanziando con un mutuo di ristrutturazione i lavori.

Il primo caso è la realizzazione del cappotto termico in condominio cui si aggiunge il cambio degli infissi da parte del contribuente fatti in modo da conseguire il diritto al super ecobonus del 110%, pari a 66 mila euro su una spesa qui ipotizzata in 60mila. Se il contribuente paga direttamente all'impresa il costo, otterrà nei cinque anni successivi il di-

ritto a detrazioni per 13.200 euro all'anno, mentre se cede il credito dopo aver pagato l'impresa ne riceve subito 61.200, quota che scende di qualche centinaia di euro (il calcolo preciso si può fare solo conoscendo la scansione degli step di pagamento e la durata dei lavori) se accende un finanziamento ponte con la banca.

Per scegliere i contanti bisogna però tenere presente che il rimborso richiede in sei anni, dato che si può ottenere la prima detrazione solo dall'anno successivo ai pagamenti, cioè quando si presenta la prima di-

Con il mutuo e girando lo sconto tributario a un istituto di credito si possono fare lavori impegnativi limitando al minimo l'esborso

chiarazione dei redditi utile. Nel caso che qui prospettiamo va sottolineato che un lavoratore dipendente con un figlio a carico per poter detrarre tutti i 13.200 euro deve avere un reddito imponibile annuo di quasi 47mila euro. Con 40mila euro di imponibile, ad esempio, l'Irpef dovuta è di 10.427 euro e quindi con rimborsi teorici di 13.200 euro la quota eccedente di 2.183 euro andrebbe persa, senza tenere conto di altre spese detraibili come quelle sanitarie o per la scuola dei figli.

Esiste una terza possibilità, che però giudichiamo abbastanza remota: stipulare un mutuo ad hoc per pagare i lavori. Il saldo teorico dopo sei anni è migliore rispetto a quello che si otterrebbe con la cessione ma ri-

mane il rischio di incapienza negli anni a venire, con l'aggravante che se si devono pagare poche tasse perché si sono ridotti i redditi diventa difficile anche onorare le rate del mutuo. In realtà il finanziamento ipotecario ha un senso solo se i costi di ristrutturazione si accodano a quelli di acquisto confluyendo in un unico mutuo.

La cessione del credito è possibile anche per altre tipologie di agevolazione, a partire da quella per le facciate, che prevede il rimborso del 90% della spesa in dieci anni. Ipotizzando una spesa di 50mila euro pagando in contanti e tenendo il beneficio fiscale si riceveranno 4.500 euro all'anno, compatibili, nel caso di dipendente con figlio a carico, con un imponibile di 25.500 euro. Ipotizzando che per la cessione la banca riconosca l'80% del credito fiscale, in questo caso si riceverebbero a fine lavori 36mila euro, contro i 45mila complessivi in 11 anni con il rimborso fiscale. Anche in questo caso il mutuo sulla carta è più conveniente della cessione, ma vale il discorso fatto sopra.

Infine, abbiamo considerato un condominio che compie opere di risparmio energetico puntando all'ecobonus tradizionale (che ha requisiti molto più facili da rispettare rispetto a quelli del super ecobonus) con detrazioni del 70%. Con una spesa di 60mila euro la cessione apporta una riduzione dell'incasso teorico complessivo di 8.400 euro. Infine, se si ipotizzano spese per ristrutturazione della casa agevolabili con il bonus 50% con la cessione se ne ottengono 28mila subito, tenendosi il credito se ne incassano 35mila in 11 anni.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Contanti

La somma che complessivamente si ottiene dal Fisco è più alta rispetto a quella che si ricava con la cessione del credito. Nel caso dei lavori che godono del bonus 110% si incamera addirittura un profitto del 10% in cinque anni, superiore agli interessi che si guadagnerebbero investendo in Btp

Bisogna disporre del capitale per pagare subito l'impresa e non si ha l'assoluta certezza di poter sfruttare appieno le detrazioni, perché se ci si trovasse di fronte a un repentino calo del reddito imponibile a un aumento molto forte delle altre spese deducibili e detraibili si diventerebbe incapienti

Cessione

La cessione a una banca o comunque a un terzo del credito è il sistema per non correre il rischio di perdere parte dei benefici fiscali. Se si ricorre anche al finanziamento ponte si possono fare i lavori in pratica senza mai tirare fuori un solo euro. In quest'ottica da valutare anche lo sconto in fattura

Oltre ai costi dell'operazione, soprattutto per le agevolazioni con lunghi periodi di ammortamento, bisogna anche valutare l'impegno necessario per la raccolta della documentazione che con comprensibile prudenza chiede la banca. Soprattutto quando a chiedere la cessione è un singolo e non il condominio

Mutuo

La scelta del finanziamento può essere presa in considerazione soprattutto se la ristrutturazione avviene contestualmente all'acquisto della casa, perché i costi si aggiungono a quelli per l'acquisto e non è necessario fare un atto notarile ad hoc. Il mutuo ipotecario oggi costa attorno all'1%

È da escludere, quando la ristrutturazione non avviene contestualmente all'acquisto, quando le somme in ballo sono basse, perché non si può avere il mutuo e bisogna ricorrere ai prestiti personali con tassi tra il 6 e il 7%. Inoltre rimane il problema della potenziale incapacienza fiscale

AL BAZAR DEL SUPERBONUS

Le banche alla partita del 110%
Guida per tutti i loro clienti

CREDITI D'IMPOSTA Non c'è soltanto la complessità dei passaggi burocratici per chi vuole ristrutturare e ottenere i rimborsi fiscali. La partita degli incentivi alle ristrutturazioni immobiliari vede protagoniste anche le banche: cosa succede dietro le quinte del 110%

Al gran bazar del superbonus

di Teresa Campo
e Andrea Pira

Da qui in avanti la partita su bonus e superbonus se la giocano tutta le banche. E infatti le maggiori, ma non solo, sono già scese in campo con offerte commerciali ad hoc, da Intesa Sanpaolo a Unicredit, da Bnl a Banca Sella, ma al lavoro sono anche Mps e Carige, mentre Credit Agricole sul tema ha già stretto accordi con Ance e Iccrea con alcune utility. Del resto, dopo le tante anticipazioni, modifiche, precisazioni, al dunque l'importante è proprio capire quanto dell'audace sgravio fiscale del 110% riservato a ben precisi lavori a fini di risparmio energetico e sicurezza sismica finirà davvero nelle tasche degli italiani. E cosa devono fare per arrivarci.

Due sono i nodi da sciogliere per approfittare del super vantaggio fiscale. Dove trovare i soldi per eseguire i lavori (data l'importanza delle opere previste, il loro costo può essere elevato). Solo una volta completati i lavori, si avrà diritto al credito d'imposta e si potrà decidere di cederlo. E in seconda battuta a chi cederlo e a quale prezzo. Le banche sono naturalmente il soggetto principe per soddisfare tutte queste esigenze, e infatti si stanno muovendo tutte. In palio c'è un bottino di 12-14 miliardi di euro in termini di impatto sul sistema (8-10 miliardi di quelle più conservative) da qui a fine 2021, il periodo previsto per usufruirne. Ma già, lo fa il ministro Stefano Patuanelli, si parla di proroga al 2024. Una cifra enorme che impatterà su piccole e grandi imprese di lavori e materiali

per l'edilizia, che a loro volta si appoggeranno al sistema bancario. Finora solo una minima parte delle banche ha già messo a punto un'offerta completa in tutti i dettagli, ma entro il 15 ottobre, data da cui si potrà richiedere il rimborso, saranno probabilmente tutte pronte. A fare da pioniere sono state le big, Intesa Sanpaolo, Unicredit e Bnl, fissando delle condizioni che potrebbero confermarsi come standard di settore, nel senso che saranno gli altri istituti di credito a doversi adeguare o a tentare di fare meglio. La prima condizione (riservata a privati e condomini) è di comprare il credito d'imposta a una quota di 102 su 110, vale a dire che si recuperano 102 euro per ogni 110 spesi (pari al 92,7%). Su questi valori sono allineate Intesa Sanpaolo (che propone le stesse condizioni anche attraverso la neo acquisita Ubi Banca), Unicredit (ma solo in promozione fino al 30 settembre 2021) e Banca Sella. Per quanto riguarda le imprese, il prezzo pagato per il credito è pari a 100 su 110 per tutte, mentre Bnl applica la stessa aliquota di 100 a privati e imprese. Il divario tra credito d'imposta e quanto pagato dalle banche si deve al fatto che occorrono 5 anni per beneficiare del bonus, suddiviso in rate annuali. Lo sconto serve dunque a coprire un costo finanziario. Non a caso per quanto riguarda gli altri buoni, che vengono ammortizzati in 10 anni anziché in 5, le banche pagano un prezzo ancora inferiore, dall'80% (calcolato sul valore coperto dal bonus) offerto da Intesa Sanpaolo e Bnl, al 78% di Unicredit fino alla proposta di Banca Sella, diversificata a seconda del tipo di bonus. «L'idea di partire subito

con condizioni sia di acquisto del credito che di finanziamento piuttosto aggressive nasca anche dall'idea di dare maggiore trasparenza al settore, un settore peraltro molto importante anche in futuro alla luce delle cifre coinvolte e del possibile prolungamento dei bonus in futuro», sottolinea Andrea Lecce, responsabile Sales & marketing privati e aziende retail di Intesa Sanpaolo. «Tropo spesso in passato si sono viste società che offrivano di pagare il credito d'imposta a prezzi irrisori».

L'altro aspetto importante, come premesso, è come finanziarsi se non si hanno i capitali per eseguire i lavori. La risposta è un prestito bancario. La buona notizia è che si tratta di finanziamenti di durata molto breve, quella per l'esecuzione dei lavori, o anche meno. «Man mano che vengono emesse le fatture di pagamento, e quindi l'erario mette a disposizione il credito d'imposta nel cassetto fiscale degli interessati, nel giro di pochi giorni la banca va a estinguere la parte di debito relativa», spiega ancora Lecce. «In altre parole si tratta di prestiti che durano lo spazio di pochi mesi, legati appunto all'avanzamento dei lavori». Anche in questo caso alcuni istituti hanno già fissato delle condizioni: Intesa Sanpaolo, per esempio, chiede un tasso del 2,5% men-



tre Unicredit arriva al 2,75% sotto forma di un conto corrente gratuito che consente di sconfinare fino alla cifra coperta dal bonus fiscale. Ancora in via di definizione le condizioni proposte dalle altre banche, «fermo restando che sono a disposizione della clientela tutti i finanziamenti già offerti dalla banca», aggiunge Andrea Massitti, responsabile corporate and small business di Banca Sella, «dai prestiti rotanti legati all'avanzamento dei lavori ai mutui per ristrutturazione».

Ma spinosa è l'intera procedura, inclusa l'asseverazione di tutti i lavori da parte di tecnici abilitati, pena il rischio di non ottenere il bonus e ritrovarsi a dover pagare tutti i lavori per intero. I 38 documenti necessari per la cessione del superbonus alla banca non sono né più né meno quelli necessari per avviare i lavori e per chiedere un finanziamento, sottolineano Manuel Pincetti e Antonio Piciocchi, rispettiva-

mente, partner del Consulting ed equity partner del Tax di Deloitte. «Occorre capire che si tratta di una misura che vuole portare a un'azione socialmente utile e a externalità positive. Per questo è necessario il controllo». Proprio per il fine ultimo, aggiungono, «è necessario fare attenzione perché un errore può compromettere il credito». Il ruolo di Deloitte a fianco alle banche intende quindi avviare a questo, ossia evitare all'istituto la verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. «Ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura, le norme prevedono il rilascio di un visto di conformità che richiede la conoscenza delle caratteristiche dell'appalto per confermare che la documentazione sia conforme alle procedure e agli indici di efficientamento energetico e antisismico raggiunti», aggiungono. «Si tratta di procedure complesse, trattandosi di una fattispecie a formazio-

ne progressiva, nella quale monitoriamo tutte le fasi di sviluppo».

L'intervento di Deloitte si traduce, nel caso di Intesa Sanpaolo, «in una piattaforma online, a disposizione gratuita dei clienti, che serve non solo a raccogliere tutti i documenti necessari man mano che vengono prodotti», spiega ancora Lecce, «ma che guida passo passo il cliente nell'iter da seguire e gli attestati da ricercare. E in modo unitario, evitando per esempio che si ricevano informazioni più o meno dettagliate a seconda della filiale cui ci si rivolge. Da metà agosto la piattaforma ha già visto 2.000 iscrizioni». Bnl invece sta finalizzando accordi con vari partner, con cui ha già operato in passato per mutui e prestiti green, che potranno non solo agire come consulenti, ma anche certificare gli upgrade energetici di cui abbiano beneficiato case e condomini. (riproduzione riservata)

L'OFFERTA DELLE BANCHE SU BONUS E SUPERBONUS

Banca	Prezzo acquisto crediti d'imposta	Prestito ponte - tasso
INTESA SANPAOLO	per superbonus, acquisto a 102 euro per ogni 110 euro di credito di imposta per privati o condomini (92,7% del valore nominale del credito) e a 100 euro se il cedente è un'impresa (90,91% del valore nominale del credito)	2,5% annuo
	per gli altri bonus, acquisto a 80 euro per ogni 100 euro di credito d'imposta	
UNICREDIT	Per tutti i clienti privati e condomini, in promozione fino al 30 settembre 2020 la banca prevede l'acquisto del credito d'imposta al valore di 102 euro per ogni 110 euro di credito fiscale	2,75% annuo
	Acquisto degli altri bonus fiscali: 78 euro per ogni 100 euro di credito fiscale acquistato	
BANCA SELLA	Superbonus: acquisto a 102 euro per ogni 110 euro di credito. Per le aziende specializzate, acquisto a 100 euro per ogni 110 euro di credito	da definire
	Per quanto riguarda gli altri bonus: 72% su bonus facciate 90%, 63,70% su sisma bonus 65%, 80% su bonus 50%	
BNL	100 su 110 a tutti i soggetti (privati, consommi e imprese)	da definire
	80% su tutti gli altri bonus fiscali	

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



LA GRANDE OPERA

Test del Mose, cinque paratoie non si alzano prova ripetuta alla barriera di Malamocco

Mare calmo e assenza di vento. Al secondo tentativo schiera su in 40 minuti. Resta il problema della sabbia a Treporti

Lo stesso problema si era presentato in maggio. Detriti accumulati sul fondo

Alberto Vitucci

Le paratoie vengono su. Ma a Malamocco i tempi di movimentazione della barriera sono ancora lunghi. Cinque paratoie non si sono sollevate. Così la prova è stata ripetuta. E a Treporti resta la criticità della sabbia sotto quattro paratoie, che anche ieri non sono rientrate nei loro alloggiamenti. Nuovo test alle barriere del Mose, ieri mattina. Condizioni meteo ottimali, marea ferma e niente vento. Tutto il contrario della bufera del 12 novembre scorso. Prove per testare il funzionamento del sistema, in vista del collaudo, previsto per il 31 dicembre 2021.

Sono state sollevate insieme in mattinata le quattro barriere di Treporti, Lido, Malamocco e Chioggia. 78 paratoie in totale nelle tre bocche di porto. Operazione compiuta con successo. Ma con un problema che si è ripresentato, anche se non segnalato nei comunicati ufficiali. La schiera di Malamocco, dove le paratoie sono più grandi per la maggiore profondità e più pesanti, si è sollevata in ritardo rispetto alle altre tre. Così i tecnici e i progettisti hanno deciso di ripetere l'operazione, che si è compiuta poi in 40 minuti.

Un problema che si era già verificato nel maggio scorso, all'epoca del sollevamento

congiunto di Malamocco e Chioggia. Allora la Technital e i progettisti del Mose avevano rilevato «differenze e anomalie». Ieri la questione si è ripetuta. «Non sono ancora completati a Malamocco gli impianti definitivi», dicono i tecnici, «e dunque il numero di compressori e l'energia disponibile non è sufficiente a sollevare la schiera nei tempi delle altre paratoie. Non è pronta nemmeno la *control room* all'Arsenale. E nel frattempo il coordinamento viene svolto dalla società Difesa servizi con ponti radio.

Il problema della sabbia, intanto, si è ripresentato. Quattro paratoie di Treporti sul lato Punta Sabbioni (la 17, 18, 19 e 20) non sono tornate nei cassoni in fondo al mare restando sollevate per 80 centimetri. La causa, l'accumulo di sabbia e detriti già verificata il giorno della visita del premier Conte. In attesa di trovare una soluzione per l'asporto della sabbia, i tecnici hanno scelto di lasciarla lì.

Ci sono da risolvere anche gli altri problemi del sistema. Le criticità non ancora riparate come le valvole che non funzionano, i tubi che perdono acqua e le infiltrazioni nelle giunture in gomma tra cassone e cassone, la corrosione di alcune parti delle cerniere, la durata dei materiali. E poi i grandi interventi di riparazione alla conca di Malamocco, costata 330 milioni di euro ma subito danneggiata e insufficiente per ospitare

le grandi navi in entrata. Modesta soddisfazione per la prova di ieri. Ma il Mose non è affatto concluso.

Lo ha ammesso anche la commissaria Sblocca cantieri Elisabetta Spitz, che dall'inizio dell'anno ha preso in mano il coordinamento delle operazioni. «Si potrà sollevare quest'inverno solo con maree superiori a 130 centimetri», ha scritto a prefetto, questore e sindaco, «quota provvisoria scelta invia prudenziale, perché gli impianti non sono finiti».

A 130 centimetri però la città è già allegata per metà. A cominciare da Piazza San Marco e dalla Basilica, che vanno sotto quando la marea supera i 70 centimetri. Su questo fronte, tutto fermo. Il progetto della Procura con la difesa con lastre vetro, approvato dalla Soprintendenza, è stato bloccato. E non è stato finanziato nemmeno quello per la difesa dell'insula di San Marco. Atteso da anni e mai avviato.

In questo modo la prossima stagione vedrà ancora la Basilica indifesa. Con l'impossibilità di avviare anche i lavori di restauro del prezioso pavimento programmati da tempo. Quasi 40 anni dopo l'avvio dei progetti del Mose, Venezia va ancora sott'acqua. —



INUMERI

78

Il numero complessivo delle paratoie del Mose nelle tre bocche di porto, a Treporti, Lido, Malamocco e Chioggia.

5

Le paratoie di Malamocco che non si sono alzate, per questo motivo la prova è stata ripetuta.

4

Il numero delle barriere mobili che si sono alzate, ma che non sono rientrate nei loro alloggiamenti, per colpa della sabbia depositatasi alla base.

130

L'altezza dell'acqua alta perché, da questo autunno, si possano alzare le paratoie e il Mose, quindi, possa entrare in funzione.

70

I centimetri di marea sufficienti perché Piazza San Marco si allaghi completamente. Questo significa che la grande opera non potrà fermare l'acqua alta nel cuore di Venezia, a un livello compreso dai 70 ai 130 centimetri.



Le paratoie alzate al Lido: la grande opera ha dei problemi da risolvere, in vista della messa in funzione

GIUNTA COMUNALE

Manutenzione pontili e ponti in centro storico per due milioni di euro

La giunta ha approvato tre delibere riguardanti la manutenzione di ponti e pontili per un totale di 1,2 milioni e ulteriori 891 mila per la costruzione del nuovo pontile Actv San Zaccaria-Danieli.

Nello specifico, la prima delibera riguarda l'approvazione del progetto per la manutenzione delle stazioni dei taxi a Venezia. In questo caso la delibera prevede uno stanziamento di 200 mila euro per interventi che riguarderanno anche lo spostamento e manutenzione del pontile galleggiante dei taxi di fronte alla stazione di Santa Lucia, con relativa infissione di nuovi pali di ormeggio, il rifacimento del pontile taxi Londra-monumento in riva degli Schiavoni e l'infissione di nuovi pali di ormeggio al pontile taxi del Casinò a Ca' Vendramin.

La seconda delibera, per un milione di euro, riguarda invece l'approvazione del progetto relativo agli interventi di manutenzione. Si interverrà con la ricostruzione dei pontili merci in campo San Piero di Castello, in campo San Marcuola, in calle del Traghetto de la Madoneta, di quelli Veritas-merci in calle del Traghe-

to de la Madoneta-campiello dei Meloni, e di quello nel sottoportego Minelli. Si procederà poi con la demolizione del pontile trasbagagli e la ricostruzione di due nuovi pontili merci presso il ponte degli Scalzi, la ricostruzione del pontile movimentazione merci a Sant'Erasmo località punta Vela in canale Passaora, la manutenzione ordinaria del pontile allo stadio Penzo Sant'Elena, il rifacimento del pontile galleggiante in fondamenta dei Riformati rio Sant'Alvise, la manutenzione dell'impalcato del pontile presso il Molo con la sostituzione dei pali di ormeggio, il rifacimento del pontile merci Veritas tra rio della Maddalena e Canal Grande, e la ricostruzione di altri sei pontili: in fondamenta del traghetto San Maurizio Dose da Ponte, fondamenta della Croce, rio del Ghetto, rio terà del Barba Frutarol, campo San Marcuola (ex stazione taxi) e, infine, alla piscina San Moisé.

Infine, la terza delibera: progetto per la realizzazione del nuovo pontile Actv San Zaccaria-Danieli, a San Marco, per un investimento di 891.742,99 euro. —



Cittadella della Giustizia, secondo lotto in due anni tutti gli uffici via da Rialto

Un investimento da 18,2 milioni di euro, co finanziati dal Comune: conclusione dei lavori prevista a marzo del 2022

Attualmente dislocati in nove luoghi diversi della città storica Seguirà il terzo lotto

Carlo Mion

Un altro passo avanti per il completamento della Cittadella della Giustizia di Piazzale Roma. Ieri inaugurati i lavori del secondo lotto. Un intervento da quasi venti milioni di euro e che dopo 20 mesi, durata prevista dei lavori, consentirà il trasferimento da Rialto a piazzale Roma, di tutti gli uffici del Tribunale Civile. In questo momento la giustizia veneziana, come ha spiegato Ines Maria Luisa Marini presidente della Corte d'Appello, ha uffici dislocati in nove luoghi diversi della città. «Questo comporta un dispendio di energie e risorse non indifferenti. Chi non è veneziano non si può rendere conto delle difficoltà dovute agli spostamenti, all'acqua alta e a tutte le caratteristiche uniche della città. Per questo sono ben felice di questo inizio dei lavori». Alla cerimonia presenti il Presidente del Tribunale Salvatore Laganà, il Procuratore capo Bruno Cherchi e naturalmente il sindaco di Venezia. Luigi Brugnaro che ha ribadito che al contrario di altri: «Noi alla solidarietà verbale nei confron-

ti della giustizia facciamo seguire i fatti. Le parole servono a ben poco. E i fatti si sono visti in consiglio comunale, dove c'è stata una battaglia per arrivare a questo risultato».

Felice anche il Presidente Laganà. Ha auspicato che poi questi uffici vengano riempiti anche con i magistrati e gli impiegati amministrativi previsti dall'organico ma che non sono mai arrivati a Venezia.

L'investimento è di 18,2 milioni di euro, finanziato da un contributo dello Stato con il Bando periferie, dal ministero della Giustizia con un co finanziamento di 4,6 milioni e dal Comune di Venezia tramite fondi della Legge speciale. Il cantiere dovrebbe terminare a marzo 2022. Gli interventi manterranno inalterata la parte esterna degli edifici puntando invece sulla ridefinizione degli interni, in base alle esigenze degli edifici giudiziari e partendo dal nucleo, rappresentato dal Tribunale Civile.

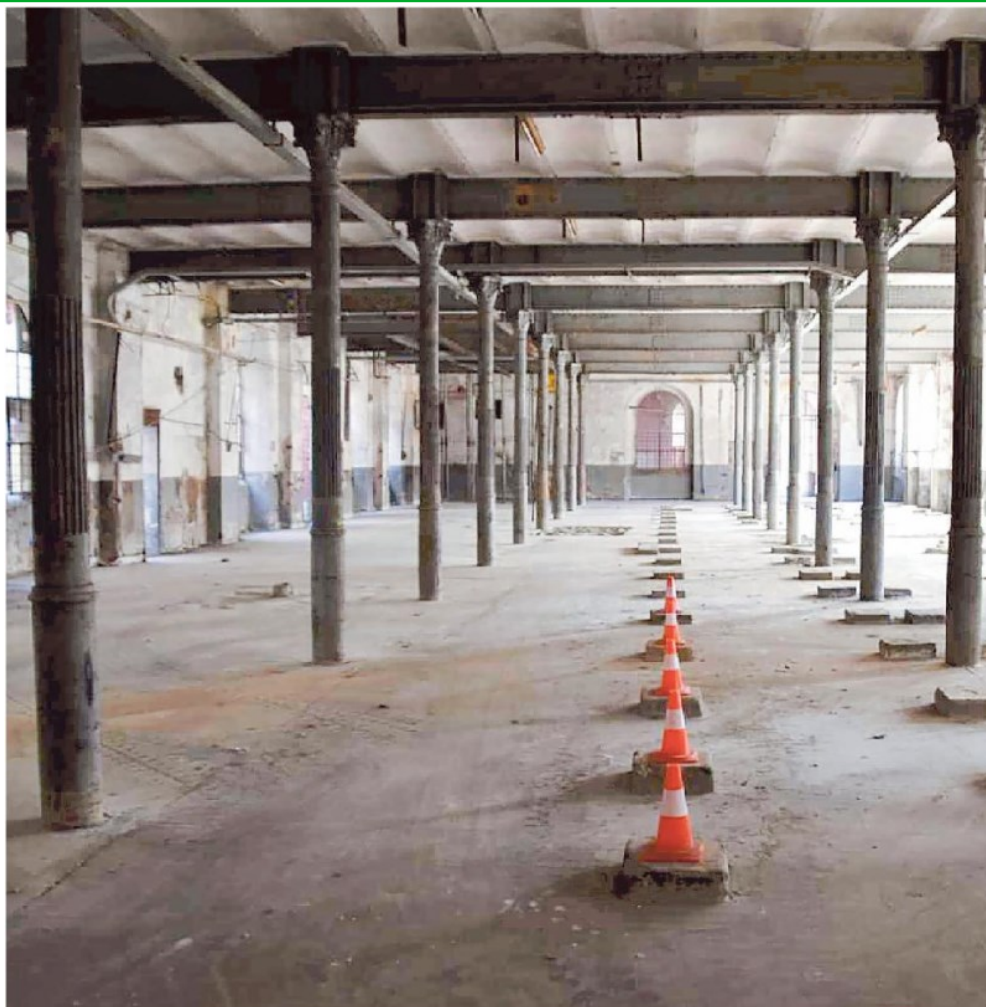
È prevista una distribuzione orizzontale degli uffici e ogni settore si svilupperà in ciascun piano in modo trasversale tra i vari edifici. L'obiettivo è di creare una struttura centralizzata che accolga tutti i servizi giudiziari, superando l'attuale frammentazione di sedi sul territorio. Il

progetto prevede al piano terra la presenza delle cancellerie, mentre gli uffici amministrativi e altre cancellerie andranno al primo piano, insieme alle aule di udienza. Gli uffici dei magistrati avranno sede al secondo piano. Gli interventi sul secondo lotto arrivano dopo la conclusione, nel 2013, dei lavori sul primo stabile dell'area. I presenti hanno poi visitato il cantiere.

«La Cittadella della Giustizia di Venezia è un esempio di razionalizzazione ed efficientamento della macchina giudiziaria, ma soprattutto di rispetto e attenzione verso i cittadini costretti a subire i tempi e le lungaggini del sistema giudiziario». Lo ha detto il presidente dei senatori di Forza Italia, Anna Maria Bernini, presente all'inaugurazione. «Noi chiederemo che una parte delle risorse del Recovery Fund vengano destinate alla realizzazione del terzo lotto della Cittadella - ha detto Bernini - . Siamo così in sintonia con l'Europa che ci chiede una riforma della giustizia che passi soprattutto per tempi dei processi più rapidi. Con il terzo lotto della Cittadella diremo stop al trasferimento delle persone, dei documenti e dei fascicoli tra le varie sedi lagunari, che rischia di tradursi in lentezza dei processi». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





In alto, uno scorcio dell'area di cantiere del secondo lotto della Cittadella della Giustizia. Qui sopra, a sinistra, il cartello che annuncia l'inizio dei lavori nell'area di piazzale Roma. A destra, invece, un'immagine della nuova sede dell'Ordine degli avvocati, che è stata inaugurata ieri

LE NOMINE

Collegio degli ingegneri Boato neo presidente

VENEZIA

Nuove nomine e tanta cultura per l'ingegneria veneziana che ieri si è riunita al Centro Cardinal Urbani di Zelarino.

Il neo presidente del Collegio Ingegneri – triennio 2020/2023 – è l'ingegnere Sandro Boato, classe 1955. Alle spalle un corposo curriculum e grande sensibilità ambientale. Due tra gli incarichi più prestigiosi, l'uno dirigente in Regione, l'altro direttore dell'Arpav guidato per 10 anni. Appena eletto il neo presidente ha detto: «Sarà un impegno collegiale all'insegna della continuità».

Le priorità saranno i giovani, la cultura e lo sviluppo sostenibile con particolare attenzione ai temi dei cambiamenti climatici, acqua, economia circolare e rifiuti».

Boato sarà affiancato dai due vice presidenti, Marco Baldin e Paolo Donelli. Il nuovo consiglio è formato da Elisabetta Mattiussi, Claudio Cuba, Erio Calvelli Enzo Lazzarin

Vittorio Drigo, Alessandro Tonolo, Luca Fortini, Stefano Rizzato. Applaudita la cerimonia di premiazione.

Gli ingegneri Maurizio Pozzato, Mariano Carraro e Pasqualino Boschetto hanno consegnato 9 oselle d'oro quale riconoscimento di 50 anni di studio, scienza e lavoro a 9 tecnici: Giuseppe Andrea, Tonino Beccegato, Giampietro Gavagnin, Pierdomenico Gnes, Franco Pianon, Lorenzo Salmaso, Diego Sartorello, Piercarlo Signorelli e alla famiglia Roberto Bontempelli, scomparso recentemente. All'incontro è intervenuto il sindaco Brugnaro che ha lanciato un appello: «Vi chiedo un aiuto per elaborare uno studio sulla laguna di Venezia finalizzato alla rigenerazione morfologica ambientale, ad esempio i ghebi, e anche per un piano generale di scavo dei rii».

Il Collegio Ingegneri Venezia conta in totale 1416 associati. –

NADIA DE LAZZARI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sandro Boato



Sottotetti abitabili e terrazze a vasca: regole più flessibili in centro storico

Ok in giunta al nuovo Piano particolareggiato, che consente più margini di modifica pur nel rispetto del contesto e dei vincoli

**Tra le opere ammesse
parcheggi nelle corti
e nuovi ascensori
Meno paletti agli hotel**

**Il documento ora deve
passare il vaglio
delle circoscrizioni e
del Consiglio comunale**

Benedetta Moro

Vecchie soffitte che diventano abitabili. Tetti trasformati in spazi fruibili dai condomini. Nuove corti con parcheggi in cambio di un po' più di verde fuori. Uno sfogo per i piani alti grazie al via libera alla realizzazione di terrazze a vasca. Palazzi a più piani che finalmente potranno godere dell'ascensore. Sono gli interventi consentiti dal nuovo Piano particolareggiato per il Centro storico, che detterà "legge" per i 1.621 edifici dell'area compresa tra Borgo Teresiano, Borgo Giuseppino, parte del Borgo Franceschino, fronte mare (Porto Vecchio escluso), colle di San Giusto, viale XX settembre e Barriera. Il documento, che sostituisce il vecchio Piano Semerani del 1980 e un'altra dozzina di documenti conseguenti, ha ottenuto l'ok dalla giunta comunale: è il primo step per l'entrata in vigore delle nuove linee guida, ora al vaglio delle circoscrizioni, che dovranno infine essere approvate dal Consiglio comunale.

Le costruzioni - a seguito delle indicazioni dell'assessore comunale Luisa Polli, d'accordo con il sindaco Roberto Dipiazza - sono state esaminate una a una e poi suddivise in quattro categorie dal gruppo di lavoro del Municipio guidato dall'ingegner Giulio Bernetti, direttore del Dipartimento Territorio, Economia, Ambiente e Mobilità e composto da Ezio Golini, Michele Grison, Beatrice Micovilovich e Mauro Pennone. A loro va aggiunto anche Andrea Zacchigna, scomparso prematuramente il mese scorso e a cui i colleghi hanno deciso di dedicare il piano.

Come spiegato dall'assessore Polli, il Piano particolareggiato per il Centro storico prevede che i 1.621 edifici siano suddivisi in quattro livelli. Il

primo coinvolge edifici storici (5%) per cui è prevista solo la manutenzione. Il secondo (47%) riguarda palazzi vincolati ma che per quota parte sono passibili di modifiche interne al fine di renderli più conformi alle esigenze odierne. Il terzo (31%) non prevede modifiche alle facciate ma solo agli spazi interni. L'ultimo, invece, è diretto a quegli edifici costruiti negli anni '70 e '80 per cui, all'interno della ristrutturazione, è concepita anche la demolizione del palazzo stesso. Ma nel piano compare anche la parola "flessibilità", perché, come sottolineato da Bernetti, se dimostrati determinati approfondimenti, e se valutati poi idonei, il privato può richiedere, previa appunto valutazione "ad hoc", il passaggio dell'edificio da una categoria all'altra. Non ultimo, per ogni stabile vengono specificati quali sono i colori che potranno essere utilizzati per le facciate, escluse quelle minori o quelle di edifici incongrui (rispetto al tessuto del centro storico).

«Il gruppo ha analizzato tutta una serie di problemi concreti e tangibili - spiega Micovilovich - che venivano presentati ai tecnici degli uffici comunali». In base alla categoria di appartenenza, e ovviamente previa valutazione degli organi competenti, potranno quindi ora essere avanzate richieste per determinati interventi che prima non erano praticabili.

I sottotetti per esempio - spesso usati come soffitte - potranno acquisire l'agibilità nel rispetto delle facciate ed essere quindi trasformati in abitazioni. Come? Alzando il colmo del tetto fino a 40 centimetri. Sarà possibile poi realizzare nuovi abbaini o ampliare le finestre. Ma le novità riguardano pure la rifunzionalizzazione, da uso residenziale ad al-

berghiero, di quegli edifici che finora, per diversi motivi, non avevano ricevuto il consenso alla trasformazione a causa, ad esempio, di grandi scaloni storici, che non potevano essere in questo senso modificati perché non adattabili alle norme antincendio. Ecco dunque che i privati intenzionati a costruire degli hotel, potranno beneficiare di queste novità.

Al contrario, il Piano non è più di tanto rivolto agli esercizi pubblici, visto che la maggior parte si trova al piano terra. Le terrazze a vasca, ancora più utili in epoca di Covid vista la mobilità ridotta, diventeranno a propria volta uno sfogo importante.

Saranno realizzabili nelle falde della copertura che si affacciano sulle corti intercluse, quindi non sulla pubblica via, oppure in quelle che si affacciano sulla pubblica via (sono escluse però alcune zone) purché abbiano dimensioni ridotte rispetto alle prime.

«Grazie a questo Piano, redatto dagli uffici interni del Comune, forniamo gli strumenti per permettere un recupero, dove necessario, delle parti storiche per incentivare il privato - così Polli - che potrà fruire di opportunità vantaggiose in questo momento economicamente difficile. Inoltre, con questo Piano si semplifica la vita di tecnici e professionisti, oltre che degli uffici, grazie a una maggiore chiarezza e trasparenza. Gli stessi professionisti, peraltro, potranno fruire per un periodo proprio dell'aiuto degli uffici per comprendere meglio le nuove linee guida. Si è deciso inoltre di condividere i principi di base del documento con gli ordini professionali, la Soprintendenza (cui spetta ancora un parere, ndr) e le categorie, in modo da avere il placet di tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Una veduta aerea del centro storico in un'immagine di repertorio

I progetti

OSCAR GIANNINO

L'ASSALTO
ALLA DILIGENZA

Tutti hanno esultato ai 207 miliardi tra prestiti e trasferimenti messi a disposizione dell'Italia dall'Europa. Un oceano di denaro, tanto che la Corte dei Conti nella sua prima

ricognizione al Parlamento ha immediatamente levato un allarme: i progetti devono essere coerenti alle direttive della Commissione.

pagina 11 ➔

I progetti di spesa

Strade, scuole, dighe e funivie l'assalto alla diligenza dei fondi Ue

OSCAR GIANNINO

Per soddisfare tutte le richieste avanzate da ministri, Regioni e sindaci (molte fuori dagli obiettivi europei) servirebbero parecchi miliardi in più di quelli del Recovery Fund

Tutti hanno esultato ai 207 miliardi tra prestiti e trasferimenti vincolati messi a disposizione dell'Italia dall'Europa. Un oceano di denaro, tanto che la Corte dei Conti nella sua prima ricognizione al Parlamento ha immediatamente levato un allarme: i progetti devono essere coerenti alle direttive della Commissione, avanzati in forma puntuale per un esame di conformità, i primi devono essere pronti entro fine anno per impegnare l'anticipo previsto a cominciare dal 2021, tutti devono essere comunque dettagliatamente impegnati entro il 2023 e spesi non oltre il 2026. Ma negli ultimi archi di sei anni - tanto dura la programmazione finanziaria ordinaria dei fondi Ue - l'Italia non è riuscita a superare il 38% in media di spesa realmente effettuata rispetto alle somme a disposizione. Abbiamo ogni volta dovuto affidare nelle deroghe.

E tuttavia, all'Italia di Conte i 207 miliardi stanno stretti. Alcuni esempi. Visto che il governo non convince i Cinque Stelle alla richiesta di 37 miliardi del Mes sanitario, ecco che i 32-35 miliardi di piani straordinari d'investimento nella sanità su cui lavora il ministro Speranza con le Regioni ricadono

nel Recovery fund. Il piano Italia veloce presentato dalla ministra De Michelis cuba da solo 200 miliardi in un quindicennio di cui solo 40 su somme già impegnate: se anche solo 60 miliardi dei rimanenti 160 ricadessero nel Recovery fund saremmo già alla metà totale del programma di sostegno UE.

La scuola? Con il Covid il governo ha stanziato poco oltre 7 miliardi di cui 2,9 realmente operativi. Ma il piano complessivo della ministra Azzolina per la sola didattica a ranghi completi e la dotazione strumentale per quella a distanza costa 17 miliardi, ha calcolato Tuttoscuola. Aggiungendo gli interventi minimi di messa in sicurezza e rinnovo del vetusto parco immobiliare destinato a fini scolastici, previsti ma poi messi da parte nel Piano dell'Unità operativa Italia sicura nata dopo i terremoti 2016-17, servono altri 12 miliardi. Siamo a quota 30 solo per la scuola.

Se, procedendo a caso, mettessimo nell'elenco i 23 miliardi chiesti per il Sud dal ministro Provenzano per il triennio 2021-23, trascurando gli aggiuntivi 120 miliardi fino al 2030, e i 25 miliardi che il ministro Guerini ha sollecitato per industria aerospaziale e difesa, avremmo esaurito quattro quinti dei 207 miliardi. Senza un solo euro per il Green deal, la sostenibilità sociale, la riforma di ammortizzatori sociali e politiche attive del lavoro, e riforme strutturali come quella della sostenibilità previdenziale, digitalizzazione della pubblica amministrazione e della giustizia. Cioè le vere priorità indicate dalla Commissione Ue perché i programmi siano approvati, perché davvero i Parlamenti di tutti i Paesi diano il loro voto e perché nessuno poi attivi la procedura di allarme contro l'Italia.

Ma il punto dolente non è solo l'errati-

cità delle diverse proposte ministeriali. Regioni e Comuni sperano a propria volta che le risorse Ue siano il deposito di Paperone per ogni desiderio. Roma ha avanzato da sola richieste al governo per 25 miliardi di ben 159 microprogetti. Non manca la realizzazione della funivia Clodio-Monte Mario-Ponte della Musica, croce e delizia del sindaco Raggi. Non è l'unica funivia: anche a Trento chiedono il Recovery fund per potenziare la funivia sul monte Bondone. Le richieste che i sindaci delle città metropolitane hanno enumerato tra luglio e agosto esondano i 20 miliardi complessivi chiesti al governo il 19 agosto dal presidente dell'Ance Antonio De Caro, ne servirebbero due volte tanti. Solo per Genova, Città metropolitana, Provincia e Autorità portuali hanno chiesto 2,5 miliardi per dighe foranee, ultimo miglio ferrovia-porti, elettrificazione delle banchine. Se si aggiunge la Gronda cittadina necessaria alla viabilità, ma ferma da anni e oggi bloccata per la vicenda Aspi-Autostrade, i miliardi salgono a 5,5 solo per Genova.

Le linee guida con le sette priorità per l'utilizzo del Recovery Fund - formalmente quelle indicate dalla Commissione Ue - sono arrivate in Parlamento la scorsa settimana. Il governo non ha ritenuto nemmeno di ascoltare prima la propria maggioranza, ma ora dice che lo farà con l'opposizione. Un mix



di dilazione e confusione, al confronto delle poche decine di pagine in cui la Francia ha condensato le misure che adotterà per 100 miliardi, di cui 40 finanziati dalla Ue, sotto il motto France Relance. Un terzo va a progetti chiari di sostenibilità e transizione ambientale, un terzo alla coesione sociale, e 35 miliardi alla competitività delle imprese. Di questi ultimi, 25 miliardi sono di incentivi per l'innovazione e il trasferimento tecnologico, e 10 miliardi secchi di meno imposte alle imprese. Tutte misure indicate in dettaglio.

Con il governo Conte le dichiarazioni si sprecano, i dettagli mancano. Soprattutto per quanto riguarda lavoro, impresa e produttività. Mi limito a due consigli di lettura, in primis ai decisori politici. Il 22 settembre esce come e-book *Il paese innovatore* (ed. Egea) di Alfonso Fuggetta del Cefriel-PoliMi, e

di Carlo Alberto Carnevale Maffé della Sda Bocconi: è prezioso per capire bene che cosa sia davvero l'innovazione da promuovere e che cosa la ricerca da finanziare, e per scegliere un unico grande modello per i centri di trasferimento tecnologico ricerca-imprese, mettendo termine alla caotica moltiplicazione che non fa massa critica.

Quanto a un vero progetto pluriennale di irradiazione diffusa dell'innovazione tecnologica dopo il gelo caduto su Industria 4.0, è già disponibile il volume collettaneo curato dal professor Riccardo Gallo coinvolgendo colleghi di sei diverse aree di ricerca della Sapienza di Roma, denso di dati su come il Covid ha colpito in modo diverso ogni settore della manifattura italiana. L'e-book è *Industria, Italia: ce la faremo se saremo imprenditori*, scaricabile a <http://www.edi-tricesapienza.it/node/7945>.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione



In poche pagine la Francia ha condensato le misure del piano di rilancio da 100 miliardi. In Italia annunci a profusione, dettagli zero. Soprattutto per quanto riguarda lavoro, imprese e produttività.

I numeri



200 mld

ITALIA VELOCE

Il piano della ministra De Micheli prevede 200 miliardi di spesa in 15 anni, di cui solo 40 già stanziati

30 mld

IL PIANO SCUOLA

Sommando interventi per la didattica a distanza e in presenza e spesa per gli immobili si arriva a circa 30 miliardi



FUNIVIA CLUDIO-MONTE MARIO

A Roma tra i progetti da finanziare con il Recovery Fund spicca la funivia per collegare Piazzale Clodio-Monte Mario-Ponte della Musica



FUNIVIA MONTE BONDONE

Il Comune di Trento ha presentato la richiesta di poter utilizzare parte dei fondi Ue per potenziare la funivia sul Monte Bondone



DIGHE FORANEE PER GENOVA

Genova ha presentato progetti da realizzare con i fondi europei per 2,5 miliardi. Tra questi figurano le dighe foranee per il porto



PACCHETTO ISTRUZIONE

Per garantire didattica a distanza e in presenza servirebbero 17 miliardi, cui se ne aggiungono altri 12 per la messa in sicurezza degli immobili scolastici

DILIGENT

FOTO: G. DI NATALE

Le altre autostrade

Una maxi cedola a casa Gavio

ANDREA GIACOBINO

Dopo la plusvalenza realizzata un anno fa con l'ingresso del fondo Ardian in Astm, la holding Aurelia ha deciso di distribuire ai soci un dividendo di 60 milioni

La famiglia Gavio sta per festeggiare alla grande l'inizio dell'autunno, a dispetto della pandemia. Entro il 30 settembre prossimo, infatti, il capofamiglia Beniamino Gavio, la sorella Daniela e i cugini Marcello e Raffaella incasseranno complessivamente un dividendo di 60 milioni che sarà distribuito dalle riserve di Aurelia, la cassaforte della dinastia di Tortona presente in borsa con Astm, fra i protagonisti nel settore delle concessioni autostradali e delle costruzioni. La decisione è stata presa al termine dell'assemblea degli azionisti della holding svoltasi pochi giorni fa e che ha approvato il bilancio 2019 chiuso con un utile di 33,1 milioni rispetto a quello di 712 milioni dell'anno prima, che però derivava dalla plusvalenza generatasi in seguito alla cessione del 40% di Nuova Argo Finanziaria al fondo di private equity Ardian per dar vita alla newco che oggi detiene il 43% della quotata Astm. Una quota alla quale si aggiunge il 6% in capo ad Aurelia, mentre Ardian ha recentemente acquisito un altro 1,6%. Ciò detto, l'intero profitto del 2019 è stato accantonato proprio come l'anno prima, determinando un rafforzamento del patrimonio netto a oltre 1,3 miliardi.

Hanno meno da festeggiare, invece, i soci di minoranza di Astm, che nell'ultimo anno ha visto il titolo lasciare sul terreno quasi il 35%. C'è da osservare che il Covid-19 ha impattato in modo significativo sui risultati del primo semestre della quotata, chiusi con un volume d'affari di 860 milioni rispetto ai 989 milioni del primo semestre 2019 e un utile netto più che dimezzato da 75,4 a 33,7 milioni. Anche nella pandemia, però, Astm ha messo a segno operazioni importanti: prima

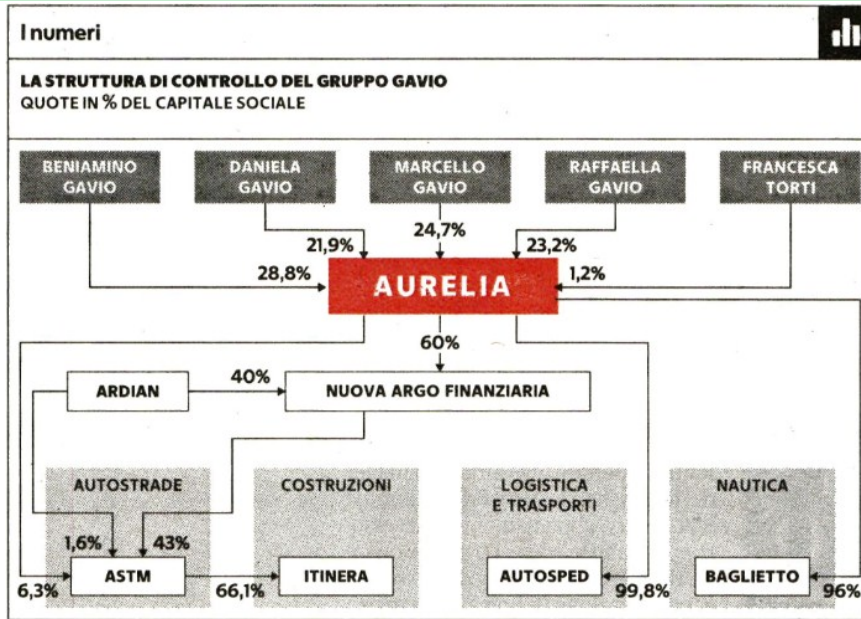
ha ottenuto il via libera del Cipe ai piani finanziari relativi alle concessionarie delle autostrade Asti-Cuneo e Torino-Milano, ha rilevato la maggioranza della Torino-Bardonecchia con il tunnel del Frèjus, ha ceduto a Ferrovie Nord Milano il 13,6% nella Milano-Serravalle per 85 milioni. A fine luglio la mossa più strategica, con il consolidamento del controllo di EcoRodovias, uno dei principali player brasiliani nella costruzione e gestione di infrastrutture autostradali.

Aurelia, costituita nel 1983, ha un capitale di 20 milioni suddiviso fra Beniamino (28,8%), Daniela (21,9%) e la mamma Francesca Torti (1,2%), nonché a Marcello (24,7%) e Raffaella (23,2%). Il bilancio consolidato della holding mostra nel 2019 ricavi a 2,7 miliardi, in crescita del 16% sull'anno prima, dove la parte del leone la fanno gli oltre 1,1 miliardi dal fatturato dei pedaggi seguiti dagli 807 milioni di ricavi nelle costruzioni, che hanno visto progredire i volumi di attività all'estero. Il comparto logistica e trasporti ha contribuito per oltre 590 milioni ai ricavi grazie anche ai maggiori volumi di commercializzazione di prodotti petroliferi, mentre le due attività minori - la nautica coi marchi Baglietto, Bertram e Cerri Cantieri e la tecnologia (Sinelec) - hanno fatturato rispettivamente 63 e 22 milioni.

Da dove arrivano i margini reddituali di Aurelia che ha chiuso il 2019 con un utile netto sì diminuito a 150,6 milioni dai 286 milioni dell'esercizio precedente, ma con un margine operativo lordo stabile per oltre 800 milioni? Il comparto più redditizio è, ovviamente, quello dei pedaggi autostradali, con un margine operativo lordo cresciuto anno su anno da 735 a 757 milioni, seguito dai 42 milioni di logistica e trasporti, dai 41,8 milioni delle costruzioni e dai 12,6 milioni del tecnologico, mentre la nautica è in rosso per 7,6 milioni. Tra le curiosità del bilancio emerge lo shopping di titoli Mediobanca per 500 mila euro, nel cui azionariato i Gavio sono presenti attraverso l'accordo di consultazione per lo 0,66% totale del capitale ripartito fra lo 0,37% di Aurelia e il rimanente in capo direttamente a Beniamino, alla sorella e ai cugini.

CRIPRODUZIONE RISERVATA





Beniamino Gavio
presidente
Aurelia

Domenica con
Alain Elkann

Alain Elkann



JOSEPH DIRAND Architetto e designer di interni

"Amo il dialogo fra la natura e i miei edifici"

Joseph Dirand è un architetto e designer di interni con sede a Parigi dal 1999. È figlio del fotografo di interni Jacques Dirand e fratello di Adrien, anche lui fotografo. «Mio padre ha cercato per tutta la vita di catturare attraverso l'obiettivo i luoghi più belli del mondo. È diventato fotografo grazie alla sua passione per l'architettura e io sono cresciuto circondato da quelle immagini, che mi hanno ispirato a diventare un architetto e poter così creare cose che sarebbe orgoglioso di fotografare».

È diventato famoso per il primo appartamento che ha ridisegnato di fronte a Place de la Concorde a Parigi. Cos'aveva di così speciale?

«Ho aperto il mio studio a 23 anni, subito dopo la laurea. Volevo essere indipendente e ho iniziato facendo piccoli progetti. Un giorno sono stato chiamato a realizzare questo straordinario appartamento di fronte a Place de la Concorde. È iconico perché ha un'enorme finestra curva, dietro la quale ogni parigino si chiedeva cosa succedesse. Ho ridotto al minimo gli interni considerando la vista più forte dell'arredamento».

Successivamente ha creato per Balmain quello che è stato definito il negozio di moda più bello di Parigi.

«Nell'ambiente classico in cui Pierre Balmain aveva vissuto e lavorato, ho posizionato uno specchio scultoreo verticale. Ho trasformato uno spazio vendita in un'esperienza residenziale».

In seguito ha disegnato progetti per altri grandi della mo-

da e diversi ristoranti.

«Ho avuto la fantastica opportunità di progettare ristoranti nei più bei musei di Parigi, come Monsieur Bleu al Palais de Tokyo, Loulou al Louvre e Girafe al Palais de Chaillot. Sono tutti molto diversi nello stile e dialogano con l'ambiente e il contesto storico. Attraverso il loro successo ho capito l'impatto della creazione di spazi da vivere in ristoranti e hotel, e ho deciso di concentrare il mio lavoro su progetti di ospitalità con diversi alberghi».

C'è un filo rosso tra tutti questi progetti di hotel, ristoranti e negozi di moda?

«Per me i progetti alberghieri sono quelli che uniscono tutto. Un hotel è una nuova casa dove vivi per pochi giorni e vuoi sentirti bene. È così emozionante immaginare che ogni giorno nuovi ospiti vivranno l'esperienza di qualcosa che hai progettato per loro! Recentemente ho deciso di sviluppare una collezione di case vacanza da affittare. Questo apre un nuovo capitolo per me, il mio marchio di hotel. Il nostro primo progetto sarà in Italia».

Usa molto il marmo. È vero che va personalmente a Carrara per scegliere i blocchi?

«Sì. Come uno chef va al mercato, io amo andare a caccia del più bel blocco di marmo».

Nella costruzione del suo lavoro dà molta importanza alla natura circostante?

«Non credo ci sia niente di più stimolante che creare architettura in un meraviglioso contesto naturale, come la mia opera preferita, Casa Malaparte a Capri. La forza di questo dialogo tra architettura e natura è una forma di assoluto».

Quante persone lavorano con lei?

«Il mio studio è composto da venticinque architetti e designer appassionati. Normalmente lavoriamo su 15 progetti contemporaneamente».

A cosa state lavorando?

«Due grandi edifici residenziali, a Miami e New York; e stiamo riconvertendo l'ex ambasciata degli Usa in Grosvenor Square a Londra in un hotel di lusso per Rosewood in collaborazione con David Chipperfield. Sto anche lavorando al progetto più emozionante a cui abbia mai partecipato, uno yacht privato di 118 metri destinato alle esplorazioni. È un puzzle di milioni di pezzi composti attorno all'idea di viaggiare in luoghi remoti per esplorare la bellezza del pianeta. Sarà in acqua tra due anni».

Il coronavirus ha fermato alcuni suoi lavori?

«Stiamo lavorando su progetti a lungo termine, quindi non sentiamo ancora l'impatto di questa crisi, ma lo sentiremo. Penso alle persone che stanno davvero soffrendo e spero che e questo incubo finisca».

Ha viaggiato molto, anche in luoghi remoti.

«Viaggio perché sono curioso e voglio essere testimone della bellezza di questo pianeta. Sono i momenti migliori dell'anno, trovo nuovi panorami da esplorare e l'esperienza di tanti hotel e lodge mi aiuta a ricominciare con la mente fresca».

Alcuni architetti credono che l'architettura debba essere verticale; altri come Adjaye orizzontale. Secondo lei?

«Verticale in città, orizzontale ogni volta che si può».

Che differenza c'è tra il desi-



gn di un appartamento e quello di un hotel o un negozio?

«Lo spazio privato viene concepito grazie al dialogo con i proprietari che lo vivranno, mentre un luogo pubblico è uno spazio che crei per farlo sperimentare a un gran numero di persone e la domanda diventa: qual è la storia dietro questo momento?».

I suoi punti di riferimento sono Carlos Scarpa, Alvar Aalto, Le Corbusier e Pierre Jeanneret?

«Sono solo alcuni dei visionari di cui ammiro il lavoro. Ce ne sono altri, come Oscar Niemeyer, John Lautner, Eero Saarinen, Mies van der Rohe, Peter Zumthor». —

Traduzione di Carla Reschia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

