

Rassegna del 04/01/2021

ANCE VENETO

04/01/2021 Voce di Rovigo 8 "Dare la sveglia all'urbanistica" ... 1

ASSOCIAZIONI ANCE

04/01/2021 Sole 24 Ore .professioni 9 Gli studi tax e legal fanno rotta su privacy e crisi d'impresa - Commercialisti, consulenti e legali puntano su privacy e crisi d'impresa Uva Valeria 3

SCENARIO

02/01/2021 Arena 9 A22, nonostante il Covid "il traffico pesante tiene" Fiorin Luca 5

03/01/2021 Domani 5 Il nuovo San Siro è un affare per i fondi, non per il comune Faieta Alfredo 7

02/01/2021 Arena 18 Riusi edilizi: 145 progetti A Villa Pullè case anziani Uffici, negozi al Campone E.G. 9

03/01/2021 Espresso 24 Milano-Roma. Si vota sul mattone Turano Gianfrancesco 10

02/01/2021 Corriere del Veneto Venezia e Mestre 4 Milano-Cortina 2026, firmato il masterplan Una società ad hoc farà strade, stazioni e park Zambon Martina 17

03/01/2021 Espresso 53 Mala tempora - Le bombe di cemento uccidono la Terra Liberti Stefano 20

02/01/2021 Corriere del Veneto Venezia e Mestre 9 Mose, spesi oltre 4 milioni in tre mesi Il caso dei pescherecci bloccati fuori F.B. 21

03/01/2021 Giornale di Vicenza 27 Il Ponte chiude lunedì 11 stop di 4 settimane - Il Ponte chiude lunedì 11 Bus navetta ad Angarano Negozianti preoccupati Parolin Lorenzo 23

02/01/2021 Corriere della Sera Milano 8 Torri, verde, terme: il paesaggio del 2021 - Dalla torre Scheggia al Nido e Santa Giulia: lo skyline che cambia con case, uffici e verde Valtolina Giacomo 25

03/01/2021 Sole 24 Ore 5 Legno arredo a due velocità: casa boom, uffici in affanno - Così il Covid cambia il mercato dell'arredo: boom per la casa, uffici in affanno Mancini Giovanna 28

02/01/2021 Gazzettino Venezia 11 «Des Bains, ci sono investitori pronti ad acquisto e restauro» Mayer Lorenzo 32

02/01/2021 Gazzettino Venezia 17 Un appalto per l'adeguamento sismico di tutte le scuole e della palestra di Olmo N.Der. 33

02/01/2021 Gazzettino Venezia 20 Il 2021 sarà l'anno decisivo per la terza corsia dell'A4 Infantini Teresa 34

02/01/2021 Giornale di Vicenza 12 Superbonus 110% «No alle proroghe date "a puntate"» ... 36

02/01/2021 Italia Oggi Sette 10 Il mio 110% quotidiano - La prestazione energetica va attestata prima e dopo gli interventi - 110%, è stretta contro i furbetti Loconte Stefano - Mentasti Giulia_Maria 37

02/01/2021 Italia Oggi Sette 11 Riqualficazioni attestata a 360° Loconte Stefano - Gargiano Luciana 40

02/01/2021 Nuova Venezia 23 Appalti in corso per 337 milioni Mobilità "green" sarà la priorità Chiarin Mitia 43

02/01/2021 Nuova Venezia 23 Bando per manutenzioni su 119 edifici e 74 palestre M.Ch. 45

02/01/2021 Tribuna Treviso 21 «Edifici storici abbattuti per fare condomini Cambiate regole» Zago Alessandro 46

02/01/2021 Tribuna Treviso 21 «Patrimonio da tutelare Il Piano degli Interventi del Comune è lacunoso» ... 48

03/01/2021 Gazzettino 13 Da Belluno ad Asiago rischio slavine e passi chiusi per troppa neve Zambenedetti Andrea 49

03/01/2021 Gazzettino 23 Le garanzie per fare subito le opere che servono Mainardi Bortolo 50

03/01/2021 Gazzettino Belluno 7 Via Miari verso la riapertura partono i lavori di bonifica Trentin Alessia 51

03/01/2021 Gazzettino Belluno 10 Dalla Valsugana al Feltrino: ferrovia più vicina - Ferrovia Valsugana Feltre Rfi ora studia il tracciato Scarton Eleonora 53

03/01/2021 Gazzettino Venezia 9 Excelsior, inglesi interessati all'hotel Mayer Lorenzo 55

03/01/2021 Nuova Venezia 22 Il mercato delle case non conosce crisi: +2,2% ... 56

04/01/2021 Sole 24 Ore - L'esperto risponde 10 Edilizia e Urbanistica ... 57

04/01/2021 Sole 24 Ore - Norme e Tributi 14 Il 110% rilancia il sismabonus ma per le aziende rebus crediti - Sismabonus 110%, meno paletti ma effetto «traino» limitato Gavelli Giorgio - Giorgetti Riccardo 60

04/01/2021 Sole 24 Ore - Norme e Tributi 15 Cessionari al test dei crediti d'imposta per il superbonus e le altre detrazioni Ceroli Pierpaolo - Cingolani Stefano 65

04/01/2021 Stampa Torino 33 Case popolari 60 milioni fermi da due anni - Sessanta milioni mai spesi la beffa degli alloggi popolari Tropeano Maurizio 68

04/01/2021 Tribuna Treviso 41 Velodromo, cantiere in estate Sta al premier sbloccare l'iter Toffoletto Mattia 70

04/01/2021 Gazzettino Friuli 3 Mercato immobiliare, compravendite in aumento in provincia e valori stabili ... 72

EDILIZIA Ghiotti, presidente di Ance Veneto: "L'Ecobonus è opportunità per rilanciare l'economia"

"Dare la sveglia all'urbanistica"

"La burocrazia non può frenare, la politica può velocizzare gli adempimenti tecnici"

■ "Grazie alle norme del 110% si potrà ristrutturare il patrimonio immobiliare"

ROVIGO - "Politici e tecnici devono accelerare. L'opportunità del bonus 110% può essere lo slancio per il rilancio dell'intero settore edilizio. Non possiamo permetterci di perderla a causa di lentezze burocratiche". [Paolo Ghiotti](#), presidente di [Ance Veneto](#), commenta così le polemiche legate alle segnalazioni di numerosi cittadini di Rovigo per la lentezza con cui il settore urbanistica del Comune di Rovigo sta portando avanti le pratiche per l'ecobonus. L'allarme è stato lanciato dall'esponente di Forza Italia Andrea Bimbatti, che ha proposto una task force per velocizzare i vari adempimenti.

Ghiotti premette di non voler fare "alcuna polemica con le autorità amministrative, ma è indubbio che la macchina burocratica, a livello generale, non solo a Rovigo, sta mettendo un freno. Le procedure per sfruttare i vantaggi della legge sull'Ecobonus sono abbastanza complicate, gli uf-

fici comunali devono incrociare dati, ci sono adempimenti tecnici da assolvere, mettere in rapporto i dati degli immobili da ristrutturare con quelli catastali. In moltissimi casi ci sono anomalie da sistemare, cose legate al susseguirsi delle varie legislazioni in materia. Procedure fattibili, ma che richiedono puntualizzazione. Se a tutto questo si somma una eccessiva lentezza del lavoro degli uffici tecnici allora si rischia davvero di non riuscire a fare tutto in tempo. E' vero che per ora il termine dell'ecobonus è fissato alla metà del 2022, ma è altrettanto vero che se la macchina tecnica non riesce a tenere il passo delle richieste rischia di incepparsi".

Ghiotti sottolinea che "l'auspicio è che anche a Rovigo i tecnici dei vari uffici preposti possano avere il coraggio di non lasciar accatastare le pratiche. Di accelerare i tempi, nel pieno rispetto delle regole, s'intende, ma con la necessaria snellezza".

Il numero uno di [Ance Veneto](#) si rivolge anche alla classe politica: "Occorre che gli amministratori locali, sindaco e assessori, possano dare indicazioni di operare con rapidità, evitando tempi lunghi ed eccessivi lacci burocratici". I politici, in pratica, devono dare la sveglia, se necessario, agli uffici del Comune per impedire che troppa polvere possa depositarsi sulle pratiche di

richiesta Ecobonus.

"Tutti - scandisce Ghiotti - devono rendersi conto che la normativa del 110% permetterà di ristrutturare migliaia di immobili, anche in Veneto e in provincia di Rovigo. Un volano di sviluppo non solo per il settore dell'edilizia, che da anni non vedeva uno strumento di questo tipo, ma anche per il resto dell'economia. Sappiamo tutti che l'edilizia è collegata a tanti comparti produttivi, non ultimo il turismo, da mesi in crisi nerissima per via dell'emergenza sanitaria. Ecco un altro motivo per rendere più moderno, bello e funzionale il patrimonio immobiliare".

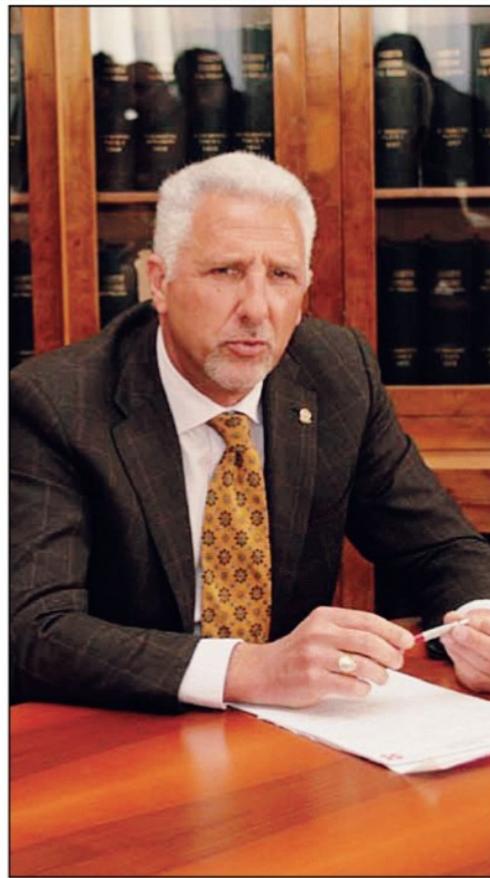
I motivi per sfruttare in pieno l'opportunità del 110% sono anche altre "Ristrutturare l'esistente permette di risparmiare suolo, evitando così di consumarne. Comporta benefici all'ambiente, grazie all'ammodernamento di impianti e all'utilizzo di fonti ecologiche per il riscaldamento, inoltre una riduzione dei consumi, con evidenti benefici per i cittadini che avranno un conseguente aumento del potere d'acquisto, con ulteriore vantaggio per l'economia in generale". Ecco perché agevolare e non tirare il freno "è quello che dovrebbero fare gli enti locali. I benefici saranno per tutti. Occorre rendersene conto, e agire di conseguenza".

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Immobili di Rovigo visti dall'alto



Paolo Ghiotti

Gli studi tax e legal fanno rotta su privacy e crisi d'impresa

Valeria Uva — a pagina 9

Commercialisti, consulenti e legali puntano su privacy e crisi d'impresa

I servizi in arrivo. L'Osservatorio del Politecnico di Milano analizza la propensione ad esplorare nuovi mercati nell'area tax and legal: l'agenda è dettata più dagli obblighi di legge che dalla conoscenza del business dei clienti

Valeria Uva

Nel 2021 i nuovi servizi che i professionisti dell'area economico-giuridica offriranno sono soprattutto la consulenza per le crisi di impresa e quella per la compliance alle normative sulla privacy e le nuove tecnologie. Oltre che l'assistenza alle start up. Guarda soprattutto alle novità legislative l'orizzonte di avvocati, commercialisti e consulenti del lavoro. È questo il dato che emerge dall'analisi dell'Osservatorio Professionisti e innovazione del Politecnico di Milano sul proprio campione di tremila studi di avvocati, commercialisti, consulenti del lavoro e studi multidisciplinari, statisticamente rappresentativi delle varie realtà italiane, quindi sia di piccole che medie e grandi dimensioni. L'analisi "verticale", categoria per categoria, condotta dal Politecnico rappresenta un approfondimento dell'annuale Osservatorio professionisti dell'università milanese.

Il report approfondisce anche gli investimenti in tecnologie, presenti e futuri, e le dinamiche di prezzo.

L'offerta futura

Un ampio capitolo è quello dedicato a fotografare sia i servizi già offerti dagli studi, che quelli implementati nell'anno appena trascorso e quelli che si pensa di introdurre nel 2021 (si veda il grafico a fianco). E ai primi posti per avvocati, commercialisti e consulenti del lavoro ci sono, appunto, per l'anno appena iniziato i

servizi legati al Codice della crisi di impresa (rinviato a settembre) e la consulenza sulla privacy e il Gdpr. Questi ultimi saranno introdotti in media in più del 10% degli studi. Più dinamici gli avvocati (anche grazie alla rappresentanza degli studi più strutturati) che puntano anche sulle nuove tecnologie (12%), sulla finanza agevolata (13%) e sullo sviluppo del business; mentre tra i commercialisti non manca la consulenza direzionale verso il change management (17%).

Dati che rappresentano un po' la cartina di tornasole di come i professionisti stanno programmando le innovazioni di mercato. «La leva principale del cambiamento resta quella delle novità legislative - commenta Claudio Rorato, responsabile scientifico e direttore dell'Osservatorio - manca ancora un salto di qualità verso l'innovazione, anche per questo motivo tutti i professionisti finiscono per fare le stesse cose». Ma vediamo nel dettaglio come si stanno muovendo le singole categorie sui servizi e l'innovazione.

Gli avvocati

Dal report dell'Osservatorio emerge un mondo legal diviso a metà: da un lato i grandi studi, «ormai organizzati come i big della consulenza, profondamente orientati verso il business dei clienti, dall'altra la prevalenza di realtà minori, ancorati a modelli tradizionali. E infatti gli studi legali sono la categoria con gli investimenti più contenuti in tecnologie: «Due studi su tre (66%) - si legge nello studio - hanno speso meno di 3mila euro nel 2019 e quasi

il 60% degli studi è rimasto su questi livelli nel 2020».

C'è però, appunto, anche una piccola fetta che dichiara investimenti importanti (il 6% oltre i 10mila euro), e uno su tre conferma di aver aumentato la spesa in quest'anno. Si tratta in genere proprio delle realtà di grandi dimensioni. Ma dall'analisi emerge una maggioranza arroccata su dinamiche tradizionali, con scarsa capacità di collaborazione: è qui che si trova la più alta percentuale (66%) di professionisti che non ritengono utile dare ai clienti accesso al gestionale di studio.

I commercialisti

È la categoria che negli ultimi due anni ha investito di più in tecnologie, probabilmente ancora nella scia della fatturazione elettronica: il 25% ha speso oltre 10mila euro nel 2019 e un altro 26% tra i 5mila e i 10mila euro. Si spiega anche così lo stop a ulteriori investimenti futuri dichiarato da quasi due su tre. I commercialisti sono anche tra i più aperti alla condivisione: per il 43% il gestionale di studio è già accessibile ai clienti, mentre solo un terzo dichiara di voler riservare il sistema per sé.

«Ora però i commercialisti devo-



no evolvere, ad esempio verso il controllo di gestione – commenta Rorato – non c'è bisogno di attendere il codice della crisi di impresa, ad esempio, per analizzare il rischio default delle aziende».

I consulenti del lavoro

Tolta la consulenza contrattuale, che interessa circa i due terzi degli studi, «i consulenti del lavoro – secondo l'Osservatorio – si dimostrano “pigri” nell'ampliare il portafoglio servizi nelle aree a loro più vicine: la gestione non amministrativa del personale». Lo dimostrano gli ampi spazi vuoti nei servizi da sviluppare (le aree grigie del grafico a fianco). «Eppure – osserva Rorato – in teoria proprio i consulenti del lavoro avrebbero il maggior potenziale di sviluppo di nuovi servizi, perché potrebbero integrare la propria presenza nella gestione amministrativa del personale, con tematiche innovative quali la selezione, lo sviluppo delle risorse umane o l'analisi dei fabbisogni formativi». Mentre di fatto la gestione delle risorse umane, soprattutto per le Pmi, è un'area molto ampia ma – rileva il report – al momento non adeguatamente presidiata.

L'evoluzione

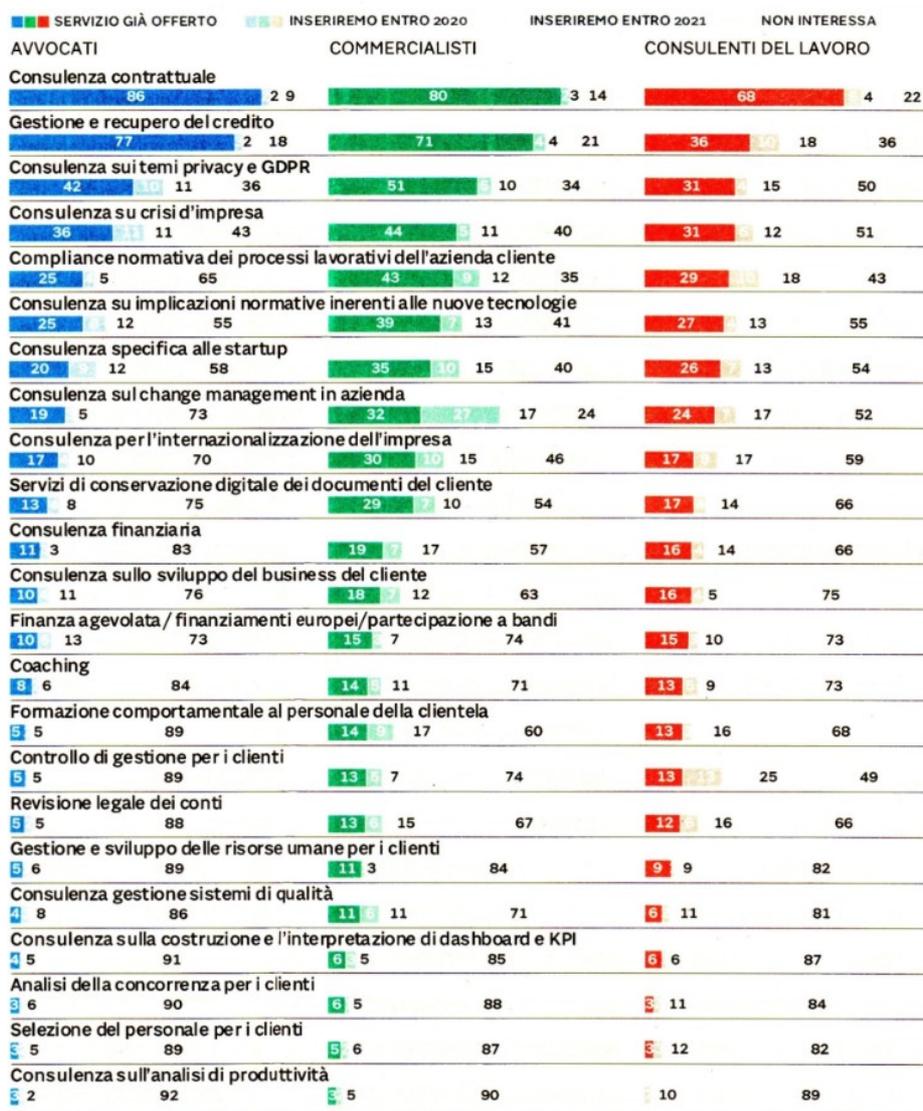
Dopo lo choc dell'emergenza sanitaria e dello smart working, nel futuro Rorato vede «la necessaria evoluzione verso l'interpretazione di una nuova domanda del mercato, ora ancora latente, e l'offerta di servizi a valore aggiunto».

«Si intravede già qualche studio più market oriented non solo tra i grandi» precisa Rorato, indicando quelli che studiano a fondo il business del cliente, analizzano le leve di successo e si fanno avanti per primi con consulenza strategica. In una parola i proattivi. A loro, il peso di un mercato troppo focalizzato sui ribassi dei prezzi rispetto al contenuto – tema che assilla in media un professionista su due – fa meno paura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'evoluzione degli studi

La dinamica dei servizi già presenti, implementati nel 2020 e da sviluppare quest'anno categoria per categoria



Fonte: Osservatorio Professionisti e innovazione digitale del Politecnico di Milano

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

INFRASTRUTTURE. Parla Diego Cattoni, amministratore delegato della spa concessionaria

A22, nonostante il Covid «il traffico pesante tiene»

Dopo un 2019 da record il 2020 era iniziato con nuovi incrementi poi i picchi negativi per il virus, meno gravi per il transito merci

**L'ad Diego Cattoni:
«Confermati
gi interventi
programmati
nonostante il calo
di fatturato»**

Luca Fiorin

La movimentazione merci legata a Verona sull'autostrada del Brennero non risente, o quasi, delle limitazioni dovute alla seconda ondata della pandemia dovuta al coronavirus. A dirlo sono i numeri che fornisce Diego Cattoni, amministratore delegato dell'A22.

I dati generali relativi ai 315 chilometri dell'autostrada che collega il Brennero a Modena descrivono, attualmente, un dimezzamento del traffico. «Nei primi due mesi del 2020 avevamo registrato un incremento rispetto a un anno, il 2019, nel quale già c'erano stati valori da record per quanto riguarda il numero di veicoli che era transitato sulla nostra autostrada, ma poi,

da marzo a maggio, c'è stato un calo che è arrivato al 93% per i veicoli leggeri e al 49%

per quelli pesanti», dichiara Cattoni. Il quale ricorda che da giugno a settembre la situazione è nettamente cambiata, tanto che i valori erano arrivati ad essere solo di poco inferiori rispetto a quelli del 2019, ma sottolinea anche che poi è iniziata una vera e propria *débauché*. A ottobre c'è stato un -21% di mezzi leggeri e un -7% per quelli pesanti, a novembre gli stessi dati sono arrivati al -53% e -5%, con un valore medio di -36%, ed in dicembre, secondo le più recenti rilevazioni, a -55% per quanto riguarda i camion e -10% per le vetture.

«Il traffico pesante tiene di più in forza del ruolo strategico che ha l'asse del Brennero, lungo il quale passa l'11% dell'import-export italiano, mentre quello leggero a dicembre finirà per risentire anche della mancata stagione sciistica e dell'azzeramento del turismo», sottolinea Cattoni.

Tra i 24 caselli della A22 precisa l'amministratore de-

legato, quelli veronesi hanno un valore decisamente importante. «Il primo svincolo, quanto a intensità di utilizzo, è quello del confine di Stato, dove si sta registrando un -44% di traffico leggero, ma subito dopo ci sono quelli di Verona Nord ed Affi», sostiene Cattoni. Il casello di Verona Nord, secondo le proiezioni, a fine 2020 registrerà 4,7 milioni di uscite e 3,4 milioni di entrate. Attualmente registra un dato negativo pari al 36% per quanto riguarda i veicoli leggeri. Affi, invece, fa i conti con un -30% di traffico leggero. Un po' meglio va a Nogarole Rocca, che comunque registra mediamente un traffico che è un quarto rispetto a quello degli altri due caselli veronesi. «Tutta questa situazione comporta ovviamente un crollo verticale del fatturato», sottolinea l'amministratore delegato di Autobrennero, la quale è per l'85% di proprietà pubblica e gestisce 90 chilometri di strada a pedaggio. «La società porterà comunque avanti gli interventi programmati», conclude Cattoni. •

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Diego Cattoni, ad di Autostrada del Brennero spa



Un tir in uscita dall'Autobrennero al casello di Verona Nord FOTO MARCHIORI

UNA PARTITA MILIARDARIA

Il nuovo San Siro è un affare per i fondi, non per il comune

L'opera sarà finanziata al 60 per cento ricorrendo a debito e per il 40 per cento con iniezioni di capitale. Al città di Milano arriveranno le briciole: 2 milioni l'anno, contro i 5 che le squadre pagano per l'affitto attuale

ALFREDO FAIETA
MILANO

Il progetto per il nuovo stadio di San Siro, l'operazione da 1,2 miliardi di euro destinata a rivoluzionare lo storico quartiere milanese, sta entrando, calcisticamente parlando, nell'ultimo quarto d'ora di gara. Ma non vuol dire che i dubbi intorno a questa opera miliardaria si siano dissolti, soprattutto quelli sul profilo finanziario dell'operazione e agli introiti del comune, decisamente magri. Restano alcune zone d'ombra che neanche i documenti depositati negli uffici comunali da Inter e Milan, rimasti finora confidenziali, hanno dissipato. La dichiarazione finale di "pubblico interesse" dell'opera potrebbe arrivare già in questo mese, dopo che le due squadre hanno accolto le 16 indicazioni provenienti dal consiglio comunale, tra cui il mantenimento di una traccia del vecchio Meazza, e dopo che hanno risposto all'ultima richiesta di informazioni arrivata dall'amministrazione su uno dei grandi nodi di questa maxi convenzione urbanistica, ovvero l'effettiva proprietà. Il comune non è tenuto a saperlo, norme alla mano, e i due club potrebbero sottrarsi legittimamente a questa dichiarazione prima della firma della convenzione urbanistica.

Chi comanda

Non dovrebbero esserci grandi sorprese, comunque almeno dal Milan. Già da qualche tempo il Registro lussemburghese dei titolari effettivi ha certificato che il proprietario di oltre il 95 per cento della Project Redblack, la società lussemburghese a monte nella catena di controllo della squadra rossonera, è ora il miliardario americano Paul Singer del fondo Elliott. Che si è appoggiato ai finanzieri Gianluca D'Avanzo e Salvatore Cerchione, che ora sono scesi al quattro per cento circa delle quote della Project, per traghettare la squadra verso di sé. Paradossalmente qualche elemento nuovo potrebbe arrivare dall'Inter, se sarà meglio specificata la catena proprietaria che arriva

al gruppo cinese Suning.

Sempre sul tema della proprietà del Milan è aperta da tempo un'inchiesta della procura di Milano, nata dal passaggio di proprietà del club da Silvio Berlusconi all'uomo d'affari cinese Yonghong Li, uscito velocemente di scena per l'impossibilità di ripagare i crediti proprio a Elliott che aveva supportato finanziariamente l'operazione. Il sentore è che non manchi molto per avere un responso dalle indagini coordinate dai pubblici ministeri Fabio De Pasquale e Paolo Storari. Nel caso non sia chiesta l'archiviazione sarà interessante capire se le informazioni depositate a Palazzo Marino dalla società presieduta da Paolo Scaroni abbiano una connessione logica con i riscontri degli inquirenti che hanno cercato di risalire, attraverso una serie di rogatorie internazionali, all'origine effettiva del denaro usato dal claudicante businessman cinese per acquisire il Milan.

La proprietà delle squadre, al centro di questa ultima richiesta del comune, è un tema che non risolve assolutamente i dubbi sull'operazione. Che non si colmano neanche scorrendo i numeri del nuovo San Siro depositati in comune a novembre e in mano al responsabile unico del procedimento, l'architetto Giancarlo Tancredi. Una montagna di cifre allegate allo studio di fattibilità tecnica, che Domani ha potuto leggere.

Il documento

L'opera complessiva che si compone del nuovo stadio e della riqualificazione del vecchio San Siro, di cui resteranno alcune porzioni e delle zone commerciali di contorno, sarà finanziata al 60 per cento ricorrendo a debiti, ovvero poco meno di 740 milioni di euro, e per il 40 per cento con iniezioni di capitale, che sarà pari a 490 milioni circa (245 milioni a squadra), per una provvista totale che dovrebbe arrivare al miliardo e duecento milioni di «fondi esteri», come aveva specificato Scaroni. Per sviluppare quest'opera sarà creata una società ad hoc. Controllata da altre società non italiane come succede per il Milan? Dal documento non emer-



ge nessuna indicazione. Chi fornirà i 740 milioni di debito? Sarà lo stesso fondo Elliott a provvedere a questo denaro, magari attraverso una società lussemburghese che fornirà i soldi e incasserà gli interessi anno dopo anno? In tal caso il guadagno sarà duplice: uno dall'attività economica in sé e uno dai prestiti.

Con il Milan lo schema è già questo: basta scorrere il bilancio della Project Redblack, che controlla a sua volta la Rossoneri Sport Investment Luxemburg che a sua volta controlla il Milan. Lungo la catena di controllo si snoda un dare-avere di prestiti per centinaia di milioni di euro a valle fino al club rossonero, che garantiscono interessi con tassi a due cifre. Se anche il Milan perde soldi, il suo proprietario guadagna dagli interessi che la società stessa gli paga. Il vantaggio di questo schema è che in Lussemburgo non si pagano le tasse sugli interessi percepiti, così come sui dividendi o sulle plusvalenze al contrario che in Italia, sotto determinate condizioni. Egli interessi maturati lungo questa catena di prestiti a un certo punto escono anche dal Lussemburgo per finire prima nel Delaware, il piccolo stato americano a fiscalità agevolata, e da lì chissà dove.

Nuovo ma caro

Come saranno usati i soldi dell'opera? La costruzione del nuovo catino e la riqualificazione di quello vecchio assorbiranno, tutto compreso, ben 846 milioni di euro, di

cui 78 milioni per il glorioso Meazza. Un esborso significativo e superiore, ad esempio, ai 575 milioni di euro per il rifacimento del nuovo stadio Bernabeu di Madrid, dove gioca il Real, o ai 250 milioni prospettati alla trasmissione Report dal professor Riccardo Aceti del Politecnico di Milano per rifunzionizzare il vecchio San Siro. Per le opere commerciali di contorno, cresciute di 46 mila metri quadri rispetto alla primissima ipotesi che non contemplava la riqualificazione del vecchio Meazza, ci vorranno 511 milioni di euro (la somma è superiore a 1,2 miliardi, tasse comprese, perché ci sono oltre 100 milioni di costi capitalizzati aggiunti nel computo). Le due squadre hanno chiesto più metri quadri commerciali del previsto come compensazione per sopportare i costi di riqualificazione del vecchio San Siro. Il compromesso col comune è stato fissato con un indice di edificabilità di 0,51 a fronte del limite di 0,35 del Piano di governo del territorio (Pgt), che può essere superato grazie alle norme contenute nella legge sugli impianti sportivi.

C'è poi il capitolo ricavi: le due squadre sostengono che il passaggio da uno stadio pubblico al nuovo San Siro privato farà incassare loro 78 milioni di euro in più degli introiti attuali (ora sono 74 milioni), da dividere per due, già nel primo anno di utilizzo del nuovo impianto, 2025 o 2026, con miglioramenti continui lungo i 90 anni di durata della concessione. Tante le voci in più di ricavo che si attiveranno: a

partire dalle pubblicità e dal nome dello stadio — quello della Juventus si chiama Allianz stadium, per intendersi — fino agli ingressi al museo, che varrebbero da soli 16 milioni di euro. A questi ricavi si aggiungeranno quelli delle aree commerciali tra hotel, centro congressi, attività legate allo sport e all'entertainment e altro ancora, che già nel 2029 dovrebbero far incassare 38 milioni circa. Saliranno ovviamente anche i costi di gestione, ma il conto economico vedrà un risultato operativo positivo fin da subito e a regime una marginalità molto consistente. Se poi gli interessi sul corposo debito finiranno agli stessi gestori si confermerà l'impressione che i guadagni di quest'operazione siano molto elevati.

Ma al comune arriveranno solo le briciole per il diritto di superficie: le parti si sono accordate per dare solo due milioni di euro l'anno, contro i cinque milioni che Inter e Milan pagano ora per l'affitto. Si dirà, tra 90 anni il nuovo San Siro tornerà al comune, a un valore stimato oggi di 36 milioni di euro. Così si mantiene l'equilibrio tra interesse pubblico e privato che prevedono le norme in un caso come questo? La risposta la dovrà dare il consiglio comunale, chiamato a una votazione finale.

Una ricerca di Swg in questi giorni ha fatto emergere che il 57 per cento dei milanesi non vorrebbe un nuovo San Siro perché è affezionata alla vecchia Scala del calcio. Non resta da sperare che la giunta di Sala abbia fatto i conti giusti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Milan e Inter sostengono che il passaggio da uno stadio pubblico al nuovo San Siro

privato farà incassare loro 78 milioni di euro in più degli introiti attuali
 FOTO LAPRESSE

La variante urbanistica 29 del Comune

Riusi edilizi: 145 progetti
A Villa Pullè case anziani
Uffici, negozi al Campone

C'è il "social housing", cioè residenze assistite per anziani non autosufficienti, a Villa Pullè, a Chievo. Ma anche la riconversione dell'ex carcere Campone, in via del Fante, in uffici, negozi, edilizia residenziale e servizi per l'adiacente tribunale. Sono solo due dei 145 progetti presentati in Comune per la variante urbanistica 29 per la rigenerazione urbana di ex complessi industriali, artigianali, di palazzi e zone agricole. Il termine per depositare la scheda progettuale era il 30 dicembre. «Sono tantissimi 145 progetti, più del doppio dei sessanta della variante dei "vuoti a rendere", cioè altri spazi da ristrutturare con nuove funzioni», dice l'assessore all'urbanistica e all'ambiente Ilaria Segala, fornendo anticipazioni sui masterplan presentati da privati per la variante 29, interamente concepita dall'Amministrazione Sboarina.

Dei 145 progetti 78 rientrano nel primo dei quattro bandi, chiamati moduli, della 29. L'1 riguarda la riqualificazione urbana e il riuso di spazi con interventi in ambienti degradati, con possibilità di trasferire volumi edilizi nel rispetto del Pat, il Piano di assetto territoriale. Altri 11 nel secondo bando: aree degradate dal punto di vista ambientale, come capannoni di ambito agricolo o pericolosi per la salute pubblica che si vogliono demolire, riconvertire, prendere in credito edilizio spostando la volumetria in

altre parti. Il terzo bando prevede un riuso temporaneo di tre anni, prorogabile a cinque, ridando funzioni a siti, edifici dismessi o inutilizzati: qui tre progetti. Uno è la riconversione di un'ex segheria, tra Borgo Roma e Zai, dove verrà ricavato un centro medico di Tecnomed, con adiacente una galleria d'arte. Altri 53 schede nel quarto modulo: i cittadini possono segnalare tutti quei luoghi in decadimento dal punto di vista urbano, sociale, architettonico e ambientale.

Per Villa Pullè, a Chievo, ha presentato un piano Invimit, cioè Investimenti immobiliari italiani, società di gestione del risparmio del ministero dell'economia. In particolare gestisce il fondo i3-Silver, proprietario del complesso di inizio '900. Nella villa, ristrutturata, e nel parco circostante, si insiederebbe una moderna residenza per anziani non autosufficienti. Sarebbero interessati a costruirla i tedeschi di Sprecht Grupp, i cui consulenti già hanno fatto visita a Villa Pullè oltre un anno fa, con i proprietari e il Comune. «Così si realizzerebbe anche la permuta tra l'area verde di fronte alla chiesa, che passerebbe al Comune, mentre noi cederemmo a Invimit il giardino vicino alla villa», dice la Segala. All'ex Campone sorgerebbe un complesso con un mix di funzioni. Hanno presentato idee di riconversioni edilizie, tra gli altri - informa la Segala - gruppi come Migross, Bmw, Vicentini, e poi Camera di Commercio, Azienda Ospedaliera, Croce Verde. Tanti piani per la nuova Zai, ma diverse anche per Croce Bianca e San Massimo. **E.G.**



Villa Pullè, a Chievo



L'ex carcere Campone





MILANO ROMA
SI VOTA SUL
MATTORE

NEI DUE CAPOLUOGHI SI ELEGGE IL SINDACO. E LA PARTITA DEI GRANDI APPALTI SARÀ DECISIVA. MA IL COVID STA CAMBIANDO TUTTO. APRENDO NUOVI SCENARI FRA LE SPINE DELLA GIUNTA SALA C'È UNA POLITICA DI AFFITTI CALMIERATI CHE NON DECOLLA E IL RISCHIO DI CREARE SEMPRE DI PIÙ UNA CITTÀ PER SOLI RICCHI LA PANDEMIA HA MESSO IN CRISI IL MODELLO MENEGHINO CON I GRATTACIELI INTENSIVI. E QUELLO CAPITOLINO BASATO SUL TURISMO DI MASSA

DI **GIANFRANCESCO TURANO**

Miliardi di investimenti contro milioni. Fra Milano e Roma non sembrava esserci partita. Poi è arrivata la grande livella del Covid-19 e la trasformazione urbanistica delle due maggiori città italiane, entrambe al voto nel 2021, è tornata

in discussione.

Non è un paradosso raro che la crisi vada a vantaggio, o a minore svantaggio, di chi in crisi c'era già. È il caso della capitale dove si celebra come straordinario successo l'apertura di un centro commerciale al Laurentino o di un ipermercato in via Togliatti mentre si discute di funivie fra Eur Magliana e Villa Bonelli, di tavoli inte-

ristituzionali per il Giubileo 2025 (2 milioni di euro di dotazione per il prossimo biennio) e, da dieci anni, di nuove aree per il sempre nuovo stadio dell'As Roma. Un'opera ben più decisiva come la Metro C, quella che doveva aprire per il Giubileo del 2000, ha appena accusato l'ennesimo ritardo di inaugurazione e il rinvio al 22 ottobre 2024 in modo che nessuno si prenda altri impegni.

Una rapida occhiata al carnet di appuntamenti di Milano evidenzia un miliardo di valore per la nuova area ex Expo 2015, 2,5 miliardi di euro per il quartiere Santa Giulia, mezzo miliardo per la zona di Porta Romana destinata al villaggio delle Olimpiadi invernali del 2026, ancora un miliardo per l'area di Sesto San Giovanni ex Falck, più tutta la partita degli scali ferroviari che stanno mettendo a gara i vari masterplan. Il tutto condito da un vero e proprio assalto dei nuovi padroni del mercato immobiliare, i fondi internazionali, mentre sulla razza palazzinara romana, spina dorsale di imprenditoria e politica dal boom del dopoguerra in avanti, è sceso un sipario di fallimenti, cessioni, inchieste giudiziarie. →

→ TRIONFALISMO MENEGHINO

Milàn l'è un gran Milàn, lo dichiara anche Ursula van der Leyden. Nel trionfalismo meneghino, per tradizione, le crepe si vedono di meno o tendono a passare inosservate. Eppure ci sono. Pochi giorni prima di Natale proprio uno dei maggiori fondi mondiali, Blackstone (167 miliardi di dollari in gestione nel real estate al primo semestre 2020) ha perfezionato la cessione dell'ex palazzo delle Poste di piazza Cordusio, il cuore del quartiere finanziario, acquisito nel 2015 per una totale ristrutturazione. Ad acquistare è stato un pool organizzato da Mediobanca per poco meno di 250 milioni, circa il doppio del prezzo di acquisto. Non male anche a contare qualche decina di milioni di lavori, ma ha tutta l'aria di una fuga dovuta al crollo delle attività commerciali in un centro urbano che si presenta desertificato.

Il virus minaccia di avere un impatto forte e irreversibile su un modello di sviluppo urbanistico giocato sulla densità, la verticalità, gli uffici. Banalmente, la scoperta tardiva del grattacielo in stile Dubai si scontra oggi con temi sanitari piuttosto gravi. Lo stesso ascensore non può più garantire le capienze del passato e chi paga migliaia di euro di spese mensili per i boschi verticali non ha voglia di farsi venti piani a piedi.

Pierfrancesco Maran è assessore all'urbanistica nella giunta guidata da Giuseppe Sala, che ha sciolto la riserva e punta a un probabile secondo mandato da sindaco. «Per noi», dice Maran, «l'importante è che nessuno degli investitori che aveva puntato su Milano prima della pandemia si è tirato indietro a oggi. Eppure il virus è arrivato al punto

più alto di uno sviluppo che durava da cinque anni. Nel 2015 c'erano 645 pratiche onerose relative a lavori, nel 2020 sono state 1.060 a dispetto della crisi. Il turismo è raddoppiato da cinque a dieci milioni sulla scia di Expo, mentre città come Atene hanno conosciuto un declino dopo i Giochi. I progetti di Milano-Cortina ci offrono una prospettiva di altri cinque anni. Ciò non significa negare le criticità, i settori colpiti come hotel e turismo, i duecentomila studenti fuori sede che in parte non sono rientrati. Ma il 70 per cento degli investimenti immobiliari esteri sull'Italia rimane concentrato sull'area metropolitana di Milano».

Il milanocentrismo ha creato più di un dissidio con la giunta regionale a guida leghista. Poco prima della pandemia la giunta di Attilio Fontana ha approvato una norma a favore dei costruttori che ha dimezzato gli oneri e ha qualificato come semplici ristrutturazioni anche le demolizioni con ricostruzione. Il totale dice meno 40 milioni di euro all'anno per il Comune in mano al centrosinistra.

Su altri progetti l'antitesi fra regione e città-stato è meno pronunciata. È il caso dell'area ex Falck di Sesto San Giovanni, 1,4 milioni di metri quadrati e un miliardo di euro di investimenti in mano alla società mista Milano Sesto, guidata da Giuseppe Bonomi, avvocato leghista varesino di lunghissimo corso. Qui è partito il primo lotto da 500 milioni di euro con la partecipazione del finanziere arabo Alhokai, del fondo sovrano Kio (Kuwait investment office) e di Prelios, dove si trova un'altra vecchia volpe come Fabrizio Palenzona. A Sesto lavora Hines, il colosso Usa che ha rilevato anche l'investimento sull'area Trotto, quattrocento appartamenti accanto al Meazza per 145 mila metri quadrati.

Comune e Regione convivono anche in Arexpo, la società pubblica con il Mef come azionista di riferimento, che sta convertendo l'area di Rho usata per l'esposizione 2015. Il nome del progetto è Mind, sta per "Milano innovation district" e occhio a pronunciarlo màind, alla anglo-meneghina. Servirà per ospitare un polo di tecnologia avanzata (Human technopole) con il nuovo ospedale Galeazzi, novanta aziende e cinquecento appartamenti per una popolazione prevista di 15-20 mila persone e un miliardo di investimento. L'area è stata data in affitto per 99 anni al gruppo di fondi australiani Lendlease guidato dal comasco Andrea Ruckstuhl e attivo anche a Santa Giulia, in zona sud, insieme al fondo pensione canadese Psp (2,5 miliardi di riqualificazione).

Altro gruppo molto attivo nel panorama dei lavori a Milano è Coima, controllato dall'ex Hines Manfredi Catella con la partecipazione della Qatar investment authority, ha lavorato fra l'altro a porta Volta, al bosco verticale, al padiglione di Unicredit in piazza

Aulenti e alla torre Gioia 22 dove si concentrerà Ubi banca. Il colpo più recente di Coima, insieme a Covivio (Del Vecchio) e al gruppo Prada, è lo scalo ferroviario di → → Porta Romana, destinato in prima battuta al villaggio per le olimpiadi dell'inverno 2026 e comprato per 180 milioni per uno sviluppo previsto di 190 mila metri quadrati. Con un margine netto di mille euro al metro quadrato, ridicolo per la zona, l'investimento è ben oltre il pareggio.

Fra le spine dell'amministrazione uscente c'è una politica di affitti calmierati che ancora non decolla e sulla quale lavora Gabriele Rabaiotti, assessore alla casa e urbanista del Politecnico. Lo sviluppo a danno del territorio e a beneficio dell'edilizia di lusso è alla base della controversia intorno al nuovo stadio di San Siro. Milan e Inter, due club con azionariato estero, non intendono ristrutturare il vecchio impianto come, per esempio, ha fatto il Real Madrid con il Bernabéu, perché sostengono che i costi sarebbero doppi (600 milioni di euro) rispetto all'abbattimento con la realizzazione di una struttura nuova, come ha fatto la Juventus con il vecchio Delle Alpi. Sebbene non ci siano pezzi d'appoggio progettuali a giustificare costi tanto spropositati, i club minacciano di abbandonare l'area e di lasciare una cattedrale nel deserto dove è stata da poco aperta una fermata della Metro 5. È in gran parte un bluff ma la giunta non pare intenzionata a vederlo.

«Lo stadio di San Siro», dice Enrico Fedrigini, consigliere di maggioranza contrario alla demolizione, «è un caso unico in Europa. Il nuovo impianto occuperebbe soltanto il 14 per cento della superficie con un bypass totale di tutti gli strumenti urbanistici che, con l'ariete della legge sugli stadi, relegano il Comune a un ruolo meramente notarile».

Il rischio sempre incombente è di trasformare Milano in una città vietata ai meno abbienti, messi in fuga dai prezzi e dalle nuove possibilità di telelavoro.

URBE IMMOBILE

Non che Roma non abbia pagato dazio alla pandemia, al contrario. Giovanni Caudo, ex assessore con Ignazio Marino sindaco, professore di progettazione urbanistica all'università di Roma Tre e lui stesso minisindaco del municipio III (zona norddest), sarà fra gli sfidanti al Campidoglio attraverso le primarie del Pd che per ora non sono certe.

«C'è una riflessione urbanistica generale», dice Caudo, «sull'eredità del Covid-19. Milano e Roma stanno reagendo in modo diverso. A Milano, che ha puntato molto sulla densità, la verticalità, gli uffici la crisi è legata al lavoro digitale. A Roma il virus rischia di essere l'unico fattore di cambiamento profondo mentre assistiamo al declino del turismo di massa con i suoi oltre 20 milioni di visitatori all'anno che forse si

rivedranno fra due o tre anni. Il risultato è un centro storico che, nel perimetro delle mura aureliane, ha solo 140 mila abitanti su 2,8 milioni totali e 12-13 mila stanze in affitto breve. Oggi alcuni vendono e chi compra rifà la casa. L'urbanistica è ferma e i privati lo hanno accettato. La dimensione fisica della nuova città, che a Roma ha ancora ampi spazi naturali, va integrata con la città digitale. Forse il ritardo può salvare Roma dal fallimento».

Con la giunta Raggi si è certamente approfondito il gap infrastrutturale rispetto alla capitale del nord e la terza linea metropolitana si è fatta notare, oltre che per i suoi ritardi, per la crescita del contenzioso fra → → committenza pubblica e consorzio appaltatore fino a quota 700 milioni di euro.

«Milano è sempre più avanti nella politica dei trasporti», dice Valter Mainetti di Sorgente group. «Avere perso le Olimpiadi è stato molto negativo per Roma. Vedremo con la nuova giunta. Quella uscente è stata ferma per quattro anni. I bed and breakfast sono andati malissimo e molti palazzi da uffici del centro stanno diminuendo gli spazi per agevolare il lavoro a distanza. C'è stata qualche spinta dalla conversione in alberghi di immobili storici come l'ex Poligrafico di piazza Verdi o l'ex sede Bnl di via Veneto. Ma bisogna chiedersi, con la crisi del turismo, di quanti hotel a cinque stelle lusso ha bisogno Roma».

La risposta parziale la dà l'ultimo piano di riqualificazione dell'ex caserma di via Guido Reni al Flaminio approvato dalla giunta Raggi poco prima di Natale. Il piano di sviluppo prevede la partecipazione di Cdp investimenti con 35 mila metri quadrati di edilizia residenziale ma si è persa traccia del Museo della scienza.

«Dopo il virus sta cambiando la percezione di investimento», dice il costruttore Enzo Bonifati, che ha base a Roma e progetti in fase di sviluppo all'Eur e sui Navigli milanesi. «La differenza ormai la fanno i fondi che si finanziano con mezzi propri o sul mercato dei capitali. L'imprenditore con la licenza del Comune che va in banca a chiedere il mutuo appartiene al passato o a realtà di nicchia. Anche la domanda è cambiata prima con lo sviluppo della logistica dei depositi e-commerce, poi con il lavoro a distanza che porta a cercare spazi più ampi per le abitazioni. Per adesso tengono gli immobili di pregio, sia a Roma sia a Milano, ma non dappertutto. In piazza Gae Aulenti, nel nuovo centro direzionale milanese, le villette rimangono vuote e il bosco verticale costa tantissimo. Sullo sport come volano di rilancio non ci farei troppo affidamento. L'operazione Tor di Valle aveva senso solo per aumentare le garanzie di un indebitamento e rinnovare il Flaminio è un costo enorme. L'unica operazione sensata è il recupero della Città dello Sport con capitale pubblico-privato».

Nella capitale rimangono a trainare il mercato le grandi ristrutturazioni commerciali come la Rinascente di via del Tritone e il megastore Apple di prossima apertura in via del Corso. Se no, c'è il nuovo mall del Massimo al Laurentino, realizzato dallo slovacco Radovan Vitek del gruppo Cpi su terreni appartenuti al gruppo Parnasi. Il re dell'immobiliare dell'Europa orientale ha deciso di fare la differenza anche in Italia. Per adesso ha trovato qualche inciampo con lo stadio giallorosso e in Puglia con una sua società legata alla vecchia gestione della Popolare di Bari. Il tema vero è questo. Quanto sarà possibile per la politica locale governare processi urbanistici condotti a colpi di miliardi di euro? La serie storica non lascia molto spazio all'ottimismo. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

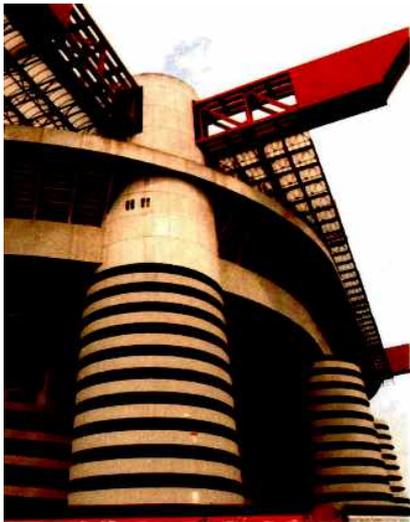


Dir. Resp.: Marco Damilano

Tiratura: 329946 - Diffusione: 243655 - Lettori: 1246000: da enti certificatori o autocertificati



Sopra: il sindaco di Roma, Virginia Raggi. A sinistra: il sindaco di Milano, Beppe Sala



LA POLITICA
Giuseppe Bonomi,
amministratore delegato
di Milanosesto



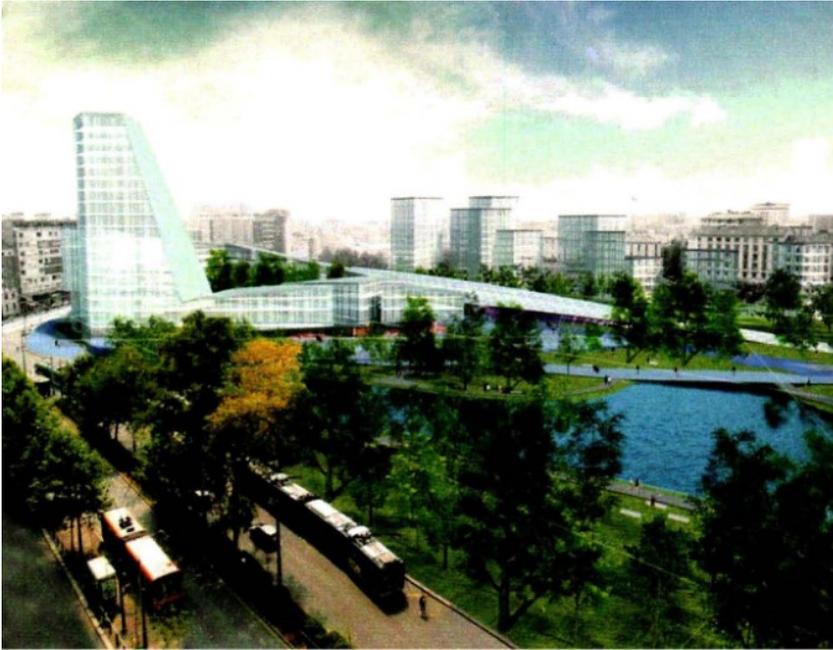
GLI INVESTITORI
Manfredi Catella,
manager di Coima,
gruppo controllato
dall'ex Hines con la
partecipazione della
Qatar investment
authority, che ha
lavorato a Milano a
porta Volta e al bosco
verticale



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

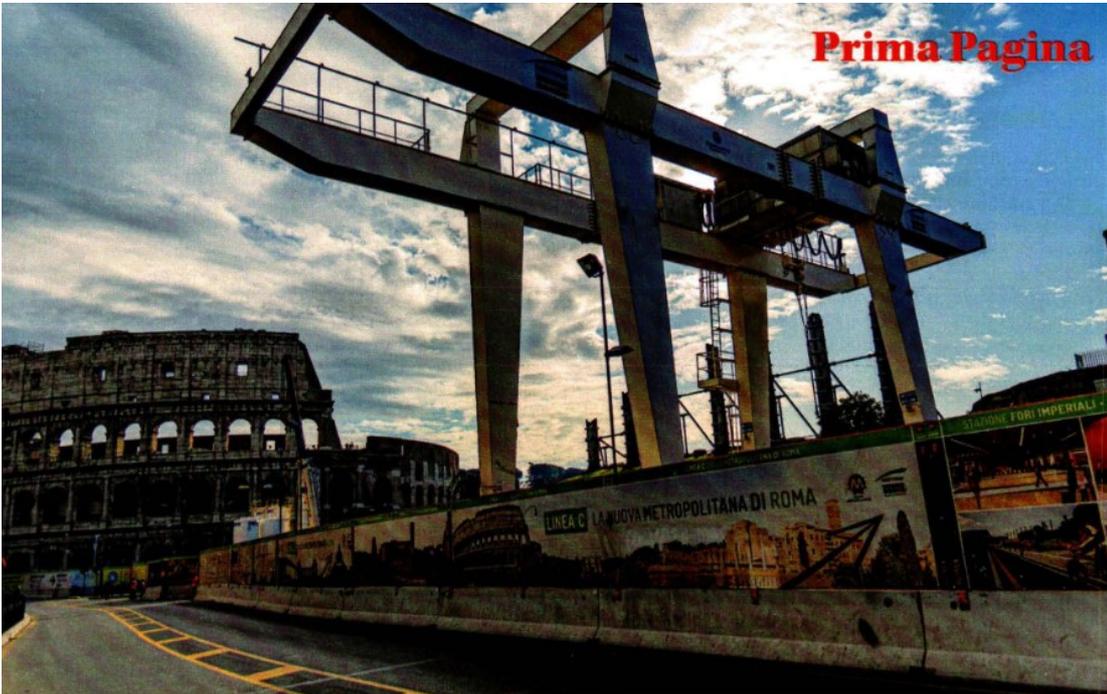
Dir. Resp.: Marco Damilano

Tiratura: 329946 - Diffusione: 243655 - Lettori: 1246000: da enti certificatori o autocertificati



A sinistra: lo scalo di Porta Romana a Milano. Qui sopra: il rendering del progetto del gruppo Coima, che insieme a Covivio e al gruppo Prada trasformerà l'area nel villaggio per le Olimpiadi dell'inverno 2026. Un investimento da 180 milioni, per uno sviluppo previsto di 190 mila metri quadrati

Lavori in corso nel cantiere della Metro C, in via dei Fori Imperiali a Roma



Prima Pagina

Sotto: Walter Tocci. Nell'altra pagina: Carlo Calenda

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Milano-Cortina 2026, firmato il masterplan Una società ad hoc farà strade, stazioni e park Berton, Confindustria: «Imprese in campo»



Zaia
Sarà un
nuovo rina-
scimento
per la
montagna

**Altri
fondi**
In legge di
bilancio
145 per gli
impianti
sportivi



di Martina Zambon

VENEZIA A fine agosto scorso la delibera della giunta regionale, a inizio novembre il decreto del ministero delle Infrastrutture che stanziava un miliardo per le opere infrastrutturali nei territori olimpici e, ieri, la firma fra Regione, Provincia di Belluno e Comune di Cortina per stilare il masterplan dei Giochi olimpici invernali 2026.

Si tratta, ovviamente, della quota parte destinata al Veneto pari a 327 milioni per opere stradali e ferroviarie finanziate nella Legge di Bilancio 2020. Un tassello che si unisce, idealmente, ai lavori in corso (e di corsa) per completare le opere legate ai Mondiali di sci che saranno ospitati quest'anno sempre a Cortina.

Il resto di quel miliardo andrà a Lombardia (473 milioni), provincia di Trento (120) e a quella di Bolzano (82). Quindi all'area dolomitica intesa come Veneto, Trento e Bolzano andrà circa la metà. Al momento della firma del decreto, la titolare del Mit, Paola De Micheli, dichiarava: «Con il decreto Olimpiadi faremo compiere un salto di qualità infrastrutturale a una delle aree più sviluppate del Paese con una ricaduta importante per la qualità della vita delle persone e anche un miglioramento competitivo per le imprese». Oggi, all'indomani della firma che avvia la parte operativa, il masterplan, l'industria bellunese coglie al volo l'assist. «È stata imboccata la strada giusta. Per affrontare una sfida come quella olimpica serve una visione strategica, nella quale le imprese del territorio dovranno fare la differenza, come è stato già fatto con la ricostruzione post-Vaia» dice la presidente di Confindustria Belluno Lorraine Berton. L'impostazione, insomma, è di essere parte attiva, insieme alla politica, per cavalcare il volano dei Giochi in un'ottica più ampia di rilancio della montagna. Tema particolarmente spinoso nelle settimane della grande beffa: neve come non se ne vedeva da anni ma impianti e sostanzialmente anche alberghi chiusi causa pandemia. Il messaggio alla politica è chiaro: con l'occasione delle Olimpiadi invernali la montagna è intenzionata a smettere definitivamente i panni della Cenerentola economica della re-

gione. Ieri, a firmare l'accordo sul masterplan olimpico, il presidente della Regione Luca Zaia, il presidente della Provincia di Belluno, Roberto Padrin e il sindaco di Cortina Gianpiero Ghedina. Anche Zaia pone l'accento sull'opportunità complessiva per il territorio: «Le Olimpiadi hanno portato a concretizzare la voglia, da parte del pubblico e di imprenditori privati, di intervenire sul territorio montano». Il mezzo per arrivare ai bandi di gara e ai cantieri è una società ad hoc in via di costituzione partecipata da Mit, Mef e Regioni a cui Zaia auspica «verranno assegnati poteri speciali per poter portare a compimento le opere in tempo utile per l'appuntamento sportivo». Sul tavolo, in pratica, ci sono essenzialmente la variante alla strada statale 51 di Alemagna a Longarone e Cortina e alcune altre opere ferroviarie per ammodernare stazioni e linee e una serie di progetti green, dai parcheggi scambiatori alla mobilità sostenibile. La Regione chiede quindi di spostare l'asticella un po' più in alto: «Servono riduzione della mobilità su gomma privata, quindi parcheggi scambiatori, - scrive in una nota il presidente Zaia - mobilità alternative slow ed ampie zone a traffico limitato e un'offerta di impianti sportivi adeguata». Quanto agli impianti sportivi da rinnovare c'è la buona notizia dei 145 milioni previsti sempre in Legge di Bilancio proprio a questo scopo per il Veneto. «Sarà il momento di un nuovo rinascimento per tutta la montagna, prima martoriata dalla tempesta Vaia e oggi messa in croce dal Covid» si augura Zaia. Padrin, da parte sua, spiega che la firma è una buona notizia ma i tempi sono stretti: «Per fortuna c'è la volontà di accelerare ora valgheremo i tracciati delle due varianti e poi li valuteremo sotto il profilo economico, temo che 327 milioni potrebbero non bastare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

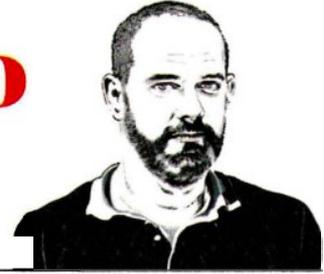


ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Mala tempora

Stefano Liberti

Le bombe di cemento uccidono la Terra



I fenomeni meteorologici estremi sono correlati al consumo di suolo. In Italia si perdono due metri quadrati di terreno naturale al secondo

La sequenza sembra inarrestabile: il 21 novembre, piogge alluvionali hanno inondato Crotona e diversi altri comuni della costa ionica calabrese. Una settimana dopo, la cittadina di Bitti, in provincia di Nuoro, è stata sepolta da una colata di fango e acqua che ha anche provocato tre vittime. Il 6 dicembre, in Emilia-Romagna, le precipitazioni eccezionali hanno causato l'esondazione del Panaro, con conseguente evacuazione di decine di famiglie nel Modenese. Se il nostro territorio è storicamente flagellato da alluvioni e disastri, la frequenza con cui si stanno verificando li rende ormai non più fenomeni straordinari ma frutto di un nuovo ordinario con cui saremo sempre più costretti a fare i conti.

Per una singolare coincidenza il 5 dicembre, poco prima che esondasse il Panaro, si è celebrata la giornata mondiale del suolo. Istituita su sollecitazione della Fao, la ricorrenza mira a sensibilizzare governi e opinione pubblica sull'importanza di mantenere sani gli ecosistemi e preservare la salute del suolo. Il nostro Paese purtroppo ha con il suolo un rapporto non proprio armonioso: ogni anno, i ricercatori dell'Ispra pubblicano un

rapporto dai risultati preoccupanti. In Italia, si consumano due metri quadrati di terreno naturale al secondo: nel solo 2019, 57 milioni di metri quadrati sono andati perduti. Numeri che appaiono ancora più eloquenti se affiancati a quelli sulla scomparsa di superfici agricole: secondo Coldiretti, negli ultimi 25 anni cementificazione e abbandono hanno cancellato più di un quarto delle terre coltivabili in Italia.

La questione climatica e quella del consumo di suolo appaiono strettamente correlate: più il suolo viene maltrattato e consumato, più devastanti sono gli effetti dei fenomeni meteorologici estremi. Non sarà un caso che il comune di Corigliano Rossano, che ha il primato di consumo di suolo in Calabria (15 ettari impermeabilizzati nel 2019 sui 118 complessivi nella regione), è stato uno dei più colpiti dall'alluvione di novembre. Negli ultimi 50 anni, non si è avuta grande cura per il territorio: si è cementificato, costruito, asfaltato, senza interrogarsi davvero sulle conseguenze che questo comportava. Si è edificato lungo i litorali, si sono tombati canali, si sono irregimentati fiumi. Si è considerato insomma l'ambiente naturale uno spazio da occupare e non una ricchezza da conservare.

«Il suolo è purtroppo una risorsa che non è mai stata considerata tale», sottolinea Paolo Pileri, professore di Urbanistica al Politecnico di Milano. Autore di diversi libri sulle criticità dell'attuale modello di sviluppo (l'ultimo, "Progettare la lentezza", è appena uscito per People), il docente suggerisce un cambio di prospettiva che passa per un cambio di semantica: «Invece di parlare di bombe d'acqua, bisognerebbe parlare di bombe di cemento. Perché le scelte urbanistiche non sono mai neutrali. Edificare in modo disennato in una certa area vuole dire renderla più esposta alle conseguenze dei cambiamenti climatici».

La frequenza dei fenomeni alluvionali rende attualissimo un tale mutamento di prospettiva. Invece, ogni tentativo di frenare il consumo di suolo sembra destinato ad arenarsi: diverse leggi sono state presentate e sono morte in Parlamento, l'ultima nel marzo 2018. E così l'iniziativa è lasciata alle Regioni, che non sempre hanno la sensibilità adeguata. Un esempio: in Sardegna, mentre Bitti veniva travolta da un mare di fango, la giunta ha proposto un piano casa che consentirebbe incrementi volumetrici fino al 50 per cento anche per gli edifici costruiti nella fascia protetta di 300 metri dalla battaglia. Nuove bombe di cemento, foriere di nuove tragedie. Intanto, nel tempo che avete impiegato a leggere questo articolo, sono andati persi altri 400 metri quadrati di suolo. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Edifici lungo i litorali, canali tombati, fiumi irregimentati. Si è considerato l'ambiente uno spazio da occupare

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Mose, spesi oltre 4 milioni in tre mesi

Il caso dei pescherecci bloccati fuori

Dopo cinque giorni consecutivi oggi le dighe dovrebbero rimanere giù: previsione a 105

Ritardo

Cinque pescherecci tornati tardi non sono riusciti a entrare in laguna prima che si alzasse il Mose

VENEZIA Cinque pescherecci sono riusciti ad entrare, gli altri hanno dovuto aspettare che le paratoie del Mose si abbassassero di nuovo. Avevano fatto tardi in mare la mattina del 31 dicembre, la bocca di porto di Chioggia era già chiusa, speravano di riuscire a rientrare nella «finestra» di Malamocco, considerando che è stata l'ultima schiera di dighe ad essere alzata, ma l'ordine di chiusura era già partito, la procedura già scattata e le vedette di Capitaneria di Porto e Guardia di Finanza non hanno potuto far altro che fermare gran parte dei pescatori in mare per qualche ora (sono rientrati in laguna da Chioggia verso mezzogiorno quando le barriere sono state abbassate).

Sono stati cinque giorni in cui il Mose ha sempre funzionato, seppur con tempi e assetti variabili. Il piano sperimentato infatti è stato quello di sollevare separatamente le schiere di paratoie (soprattutto Lido e Chioggia) e lasciare Malamocco per ultima, e solo se fosse il caso. Ieri ad esempio è stato attivato il Mose solo alla bocca di porto del Lido constatando un ritardo di ingresso dell'acqua di un paio d'ore. Così, mentre in mare, oltre le barriere, la marea è rimasta a lungo intorno ai 98/99 centimetri, in laguna e in città l'acqua non ha superato 84/85 centimetri di massima. Una misura che ha fatto arrivare solo un velo d'acqua in piazza San Marco e «protetto» la Basilica. Le modalità

sull'incidenza dei costi complessivi, però a quanto pare, è limitata, tanto che commissaria e provveditori ormai sembrano aver stimato per ogni sollevamento (totale o parziale) 300/350 mila euro, oltre ogni previsione iniziale, anche se l'importo sembra ancora «ballerino» e non definito con certezza. Ma del resto ci sono i tecnici pronti alle tre bocche di porto ad incidere sul costo oltre che le spese dell'energia elettrica. È dal 27 dicembre ad esempio che le squadre che si alternano con turni di dodici ore alle bocche di porto non staccano e gli addetti dormono nei container. Questo significa che in questi tre mesi i sollevamenti (14) sono costati oltre quattro milioni di euro. Un tema che dovrà essere affrontato, anche perché negli ultimi giorni le dighe sono state alzate seppur le previsioni non fossero così allarmanti e comunque con maree al di sotto dei 130 centimetri. Tutto è cambiato qualche settimana fa quando, nonostante una previsione che si è fatta via via sempre più allarmante, le dighe non sono state alzate lasciando la città a mollo con una marea quasi di 140 centimetri. «Abbiamo fatto delle sperimentazioni avendo prospettive gestionali interessanti. — spiega il Provveditore alle Opere pubbliche del Triveneto Cinzia Zincone —. E' doveroso precisare però che ogni evento fa storia a sé anche se alcune indicazioni possono essere esportabili. Lo studio dei modelli matematici potrebbe fornirci un quadro più preciso».

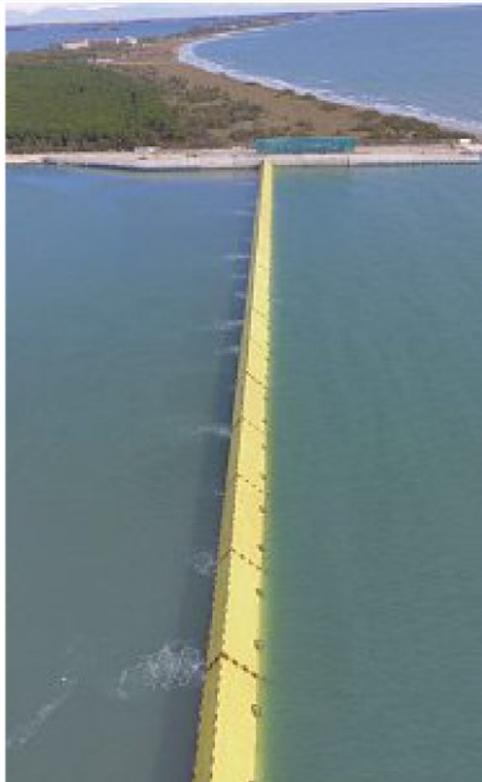
Anche perché l'obiettivo è di rendere il sistema Mose quanto più flessibile, soprattutto per quanto riguarda la bocca di Malamocco che permette il passaggio delle navi in porto. I tecnici, in questi primi tre mesi si sono confrontati con le situazioni più svariate, e in presenza di acque alte non eccessive, il Mose può essere usato anche in maniera modulare, ovvero

chiudendo solo alcune bocche di porto. come è stato fatto in questi giorni. Oggi la previsione del Centro maree non va oltre i 105 centimetri alle 11.55 (108 alle 12 per la sala operativa decisionale del sistema Mose), difficile che le dighe si alzino ancora (il costo dei cinque giorni è già elevato e quote simili non comportano in fase di sperimentazione il sollevamento, fissato invece con 130 centimetri). Le squadre comunque, come da procedura rivisitata che fissa un margine di errore di 25 centimetri, sono sul posto: l'eventuale alzata sarà alle 6.

F. B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





IL RESTAURO A BASSANO

**Il Ponte chiude lunedì 11
stop di 4 settimane**  PAG 27



IL CANTIERE. Pronta a scattare l'ultima fase del restauro: pavimentazione e trave reticolare

Il Ponte chiude lunedì 11 Bus navetta ad Angarano Negozianti preoccupati

Stop di 4 settimane a intervalli. Il sindaco: «Raggrupperemo i lavori»
I commercianti e il quartiere chiedono anche il promesso parcheggio

Lorenzo Parolin

Inizierà lunedì 11 gennaio l'ultima sessione di lavori al Ponte degli Alpini. Si tratta della posa della pavimentazione e della trave reticolare destinata a impedire futuri cedimenti. Gli interventi, nelle previsioni, saranno portati a termine in una decina di settimane. In particolare, dall'11 al 18 sarà rimosso l'impalcato, dal 19 per le tre settimane successive sarà posata la trave reticolare di supporto all'intera struttura. La data di avvio dell'ultima fase è emersa in questi ultimi giorni dopo un'assemblea nella quale i commercianti di Angarano hanno insistito per avere certezze sullo stralcio finale dei restauri.

«In origine si prospettava una chiusura prossima ai tre mesi - spiega il sindaco Elena Pavan - ma siamo all'opera con l'impresa di costruzione per ridurre al minimo i tempi e tenere il monumento aperto almeno parzialmente». Il simbolo della città sarà "off limits" all'inizio dei lavori, successivamente per poco più di tre settimane durante la posa della trave reticolare e l'asciugatura della pavimen-

tazione e, di nuovo, per alcuni giorni alla fine dei lavori. In totale, poco più di quattro settimane di stop totale. Negli altri periodi, anche se con alcune restrizioni, i pedoni potranno transitare. «Durante le fasi di chiusura completa - evidenzia il sindaco - attiveremo un servizio di bus navetta tra Angarano e il centro storico in modo da venire incontro alle esigenze dei residenti».

Residenti, e commercianti, che sono particolarmente preoccupati per questa nuova chiusura destinata a creare disagi e probabilmente ad aggravare la già critica situazione delle attività economiche, messe a dura prova dalla crisi indotta dal Covid.

L'agenda esposta dal sindaco Pavan è frutto di una serie di incontri tra amministrazione comunale e categorie. In particolare, della riunione dei commercianti, condotta appena dopo Natale dal consigliere delegato al centro storico Riccardo Torre. Riunione nella quale i commercianti avrebbero preso atto dell'inevitabilità della chiusura di maggio ma avrebbero battuto i pugni sul tavolo, chiedendo certezze sulle date dei lavo-

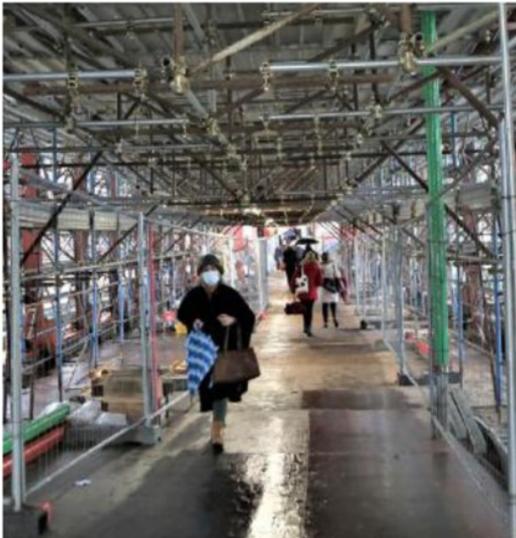
ri e, contemporaneamente, alcune compensazioni.

Tra le proposte emerse, quella di mettere all'opera sul Ponte due squadre di operai in contemporanea, o di inserire in calendario in uno stesso periodo la posa della pavimentazione e della trave reticolare, così da dimezzare i tempi e limitare le chiusure allo stretto necessario. L'amministrazione si è detta favorevole, pur con la precisazione che sotto le quattro settimane di chiusura completa non si potrà scendere per la necessità di far asciugare il pavimento dopo la posa. I commercianti intendono presentare anche un elenco di richieste su alcuni servizi attesi da tempo. Tra tutti, la realizzazione del parcheggio chiesto più volte negli ultimi anni anche dai vertici del quartiere. Rimasta finora sulla carta, l'area di sosta potrebbe arrivare come contraccambio dei disagi patiti nei sette anni di lavori attorno al Ponte. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Lunedì 11 gennaio scatterà la chiusura per la posa del pavimento



Il cantiere del Ponte degli alpini si avvia alla conclusione e dovrebbe esaurirsi in primavera FOTO: CECCON


GLI INTERVENTI NEI QUARTIERI

Torri, verde, terme: il paesaggio del 2021

Da Gioia a Romolo e Santa Giulia, ecco i nuovi edifici. San Siro, rinascita De Montel

di **Giacomo Valtolina**

Dalla «Scheggia» (nuova sede Ubi) di 120 metri in via Melchiorre Gioia alla torre Unipol, il «Nido» di 125 metri firmato dall'architetto Cucinella. E ancora: la nuova area parco a Citylife, il polo direzionale The Sign a Romolo, gli edifici Spark 1 e 2 che segnano la ripartenza targata Lendlease a Santa Giulia, il progetto Horti in via



Ex Inps La «Scheggia» nuova sede Ubi

Lamarmora, le residenze in via Lattanzio (l'ex «palazzo della morte»), la nuova scuola e l'Rsa nel quartiere Adriano. Sono alcuni dei progetti di riqualificazione immobiliare che saranno completati entro il 2021. Mentre a San Siro sono in arrivo le autorizzazioni per il «Teatro delle terme», il centro benessere alle ex scuderie De Montel.

alle pagine 8 e 9

Dalla torre Scheggia al Nido e Santa Giulia: lo skyline che cambia con case, uffici e verde

Centro e periferie, gli interventi completati nel 2021

L'immobiliare milanese ha in qualche modo già posato i primi mattoni del 2021 l'anno scorso, dopo che i blocchi ai cantieri del lockdown hanno inevitabilmente posticipato al nuovo anno alcune inaugurazioni cittadine. E allora ecco che la prima «pietra» del 2021 (alta 120 metri) sarà a Porta Nuova: la torre Gioia 22 sorta sulle ceneri dell'ex palazzone dell'Inps e futura sede Ubi banca. Inaugurerà in primavera, anche se le sue forme (di scheggia o prua di barca) si sono inserite nello skyline già da settimane. Ma il 2021 sarà un anno chiave per Porta Nuova-Garibaldi soprattutto per il decollo dell'ultima fase: dall'ex Sip (rivisitata da Park e Snøhetta per la Coima di Manfredi Catella), ai due «portali» Gioia 20 di Citterio-Viel, fino al «Pirellino» su Melchiorre Gioia, il palazzo comunale dei record venduto all'asta dopo 85 rilanci, di cui si attendono a

breve lo studio vincitore e i primi rendering. Poco distante, tra Gae Aulenti e Alvar Aalto, già si delinea anche la torre Unipol, il «Nido» di 125 metri dell'architetto Cucinella pronto per fine anno, come Corso Como Place in via Bonnet.

Lavori in corso anche a Citylife, dove già s'intravede l'«embrione» dell'ultima parte di parco verso il Vigorelli. Entro il 2021 via al cantiere del «Ponte» dello studio danese Big per Generali, la quarta e la quinta torre, unite in un'unica avveniristica architettura dove verranno calamitate tutte le volumetrie da sviluppare (tranne quelle delle ultime residenze Libeskind in costruzione).

Dagli scali ferroviari (si parte quest'anno da Greco) a San Siro, dove si concentrano gli investitori internazionali, fino a Mind, sulle aree dell'Expo, rotta sul 2030 per valutare gli effetti Covid. Con passaggio simbolico dei Giochi '26: il Villaggio

gio sarà ospitato allo Scalo Romana, poi studentato a Olimpiade finita. Per lo scalo (che nel 2021 vedrà masterplan e bonifiche), Coima si è unita a Fondazione Prada e a Covivio (principale azionista Leonardo Del Vecchio). L'ex Beni Stabili, qui, è già artefice di Symbiosis (125mila mq): già arrivati Fastweb e Ics international school, a giorni toccherà agli uffici alla farmaceutica Boehringer Ingelheim, poi partirà il progetto Vitae (del bando Reinvesting cities). Spostandosi verso Sud-Ovest, ecco The Sign, progetto direzionale vicino allo Iulm a Romolo, trasformazione di una vecchia fonderia per mano di Progetto Cmr. A Nord-Ovest, Cascina Merlata, la gran parte degli edifici del gigantesco progetto residenziale (900 mila mq con scuola e centro commerciale) saranno pronti nel 2021. Luce in fondo al tunnel a Santa Giulia, dove gli edifici Spark 1 e 2 segnano



la ripartenza firmata Lendlease con il nuovo quartier generale di Saipem da fine anno. Anche qui si aspettano le Olimpiadi che porteranno in dote l'impianto sportivo «Pala Italia».

Tornando in centro, in un'ottica di restauro dell'esistente, fulcro del mercato immobiliare nei prossimi anni, da segnalare il completamento di Horti tra via Orti e via Lamarmora, con un ex convento trasformato in residenza con giardino, le Corti di Baires e Ve-

tra building all'ex Esattoria sul parco delle Basiliche. Tra gli altri progetti cittadini che saranno pronti nel 2021, l'Elle building, residenze in via Lattanzio a Calvairate (l'ex «palazzo della morte»), la torre Aurora di Borio Mangiarotti al Portello, l'Olimpia garden di Abitare In al Corvetto, le residenze «factory» in via Watt (Bluestone). E poi il quartiere Adriano, con nuova scuola, parco e Rsa; il campus di Architettura del Politecnico: il museo etrusco

in corso Venezia; e lo Smart city lab di via Ripamonti.

Nell'anno del debutto della M4 (primo tratto Linate-Forlanini aperto prima dell'estate), prosegue il piano per la risistemazione delle piazze milanesi, da Dergano a Piola, così come l'allargamento dei marciapiedi nei vialoni teatro della «nuova mobilità», vedi Buenos Aires. Con il verde che cresce: dal parco di Porta Vittoria all'area per i bambini in Centrale.

G. Valt.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I tempi

● La prima «pietra» del 2021 (alta 120 metri) sarà a Porta Nuova: la torre Gioia 22, sorta sulle ceneri dell'ex palazzone dell'Inps e futura sede Ubi, inaugurerà in primavera

● Luce in fondo al tunnel a Santa Giulia, dove gli edifici Spark 1 e 2 segnano la ripartenza firmata Lendlease con il nuovo quartier generale di Saipem da fine anno

● Nel 2021 nuova scuola, parco e Rsa al quartiere Adriano. Apriranno poi il campus di Architettura del Politecnico a Città Studi, il museo etrusco in corso Venezia e lo Smart city lab di via Ripamonti

Ex Fiera

A Citylife inizia a prendere forma l'ultima parte del parco verso MiCo e Vigorelli

● Prima dell'estate debutterà anche il primo tratto Linate-Forlanini della linea 4 del metrò



2 La Torre Unipol in costruzione a Porta Nuova: alta 125 metri è progettata dall'architetto Mario Cucinella



3 La torre Aurora, di Borio Mangiarotti tra il Portello e Citylife



4 Il progetto Horti tra



5

via Orti e Lamarmora di Bnp Paribas (con Michele De Lucchi) all'ex convento



6

4 La torre Gioia 22, alta 120 metri, futura sede di Ubi banca, progettata da Gregg Jones (studio Pelli Clarke Pelli)
 5 Il centro direzionale The Sign (Covivio) vicino a Romolo di Progetto Cmr
 6 L'edificio Spark One a Santa Giulia



1

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

5,3
per cento

la crescita per il settore Legno-Arredo stimata nel 2021 dal report Sole 24 Ore-Mediobanca

L'inchiesta
Legno arredo
a due velocità:
casa boom,
uffici in affanno

Giovanna Mancini — a pag. 5

Così il Covid cambia il mercato dell'arredo: boom per la casa, uffici in affanno

MADE IN ITALY
Le previsioni

Nonostante il forte recupero registrato nel secondo semestre, il settore chiuderà il 2020 in diminuzione per produzione (-20%) ed export (-18%). La ripresa ha interessato solo i mobili per abitazioni, soffre tutto il resto

Giovanna Mancini

È il luogo in cui quasi tutti – in tutto il mondo – abbiamo trascorso la maggior parte del tempo nell'anno che si è appena concluso. Ovvio dunque che la casa sia stata l'oggetto maggiore di attenzioni da parte di coloro che, nonostante le difficoltà economiche legate alla crisi sanitaria, hanno la possibilità di spendere denaro, risparmiato da altre voci di spesa, come viaggi, abbigliamento, pasti fuori casa, che invece hanno risentito pesantemente degli effetti della pandemia.

Su questo, ormai, concordano tutti – imprese, rivenditori, analisti: esclusi i due mesi circa di fermo produttivo, che hanno fatto crollare i ricavi delle aziende, a partire da maggio e soprattutto da giugno, l'industria italiana dell'arredamento ha registrato una rapida risalita di ordini e fatturato, per lo meno per quanto riguarda i prodotti destinati alla casa, che ha consentito a gran parte delle imprese di arginare, anche se non compensare completamente, le perdite della prima parte dell'anno.

Il rimbalzo del terzo trimestre
Naturalmente, «quello che è stato perso nelle settimane di chiusura del-

le fabbriche non può essere recuperato, ma non possiamo lamentarci di come si è chiuso l'anno, viste le premesse – osserva Carola Bestetti, responsabile marketing di Living Divani, azienda del Comasco con 64 dipendenti e un fatturato 2019 superiore ai 20 milioni –. Abbiamo tenuto bene. Siamo ancora finendo di contabilizzare i risultati, ma a fine novembre eravamo sotto appena del 4% per ricavi, rispetto allo stesso mese dell'anno prima, e come ordini eravamo in aumento, sempre del 4%. L'Italia è andata benissimo, con un incremento del 13%, la Germania del 30%».

L'azienda comasca rappresenta bene quanto accaduto a tante altre realtà dell'arredamento italiano, come rilevato anche dal Monitor periodico realizzato dal centro studi di FederlegnoArredo, che nel terzo trimestre ha registrato un rimbalzo del 16% nel fatturato e a fine settembre stimava vendite complessive nei nove mesi attorno al -13%. Manna dal cielo se si considera che, in aprile, il crollo della produzione aveva superato il 70% e che, ancora alla fine del primo semestre, il calo superava il 20%.

La chiusura resta negativa
Meno bene è andata alle aziende dell'arredamento specializzate in forniture per il contract (uffici, bar e ristoranti, alberghi, aeroporti e luoghi pubblici), fortemente colpito dalla crisi. Questo spiega perché, nonostante il rimbalzo, le previsioni per il 2020 per il settore del mobile parlino ancora di una perdita pesante. A fornire le stime è il Centro Studi per l'Industria Leggera (Csil), che prevede una contrazione della produzione di poco superiore al 20%. «È stato molto difficile fare delle stime – ammette Cecilia Pisa, analista di Csil –. Prevediamo che, alla fine, sui mercati esteri il calo sia del 18% in termini reali, in linea con la caduta mondiale, mentre la domanda interna diminuisca del 23%. Il rimbalzo del terzo trimestre è stato consistente, ma non è bastato a compensare due mesi di inattività. Inoltre, in autunno abbiamo registrato un'ulteriore diminuzione, quindi la produzione dovrebbe diminuire del 20% circa».



Bene la casa, male il contract

Come accennato, la situazione all'interno del settore arredamento è molto differenziata: «il comparto casa ha tenuto – conferma Cecilia Pisa –. Prodotti come ad esempio le cucine o gli imbottiti sono andati molto bene, su tutti i mercati». Pesante, invece, la caduta del contract: le aziende interessate hanno continuato a lavorare sui progetti pluriennali, ma per quanto riguarda gli ordini futuri, il quadro è incerto.

A riflettere bene queste differenze è un gruppo come Italian Design Brand, circa 150 milioni di fatturato consolidato nel 2019 e sette aziende nel suo portafogli. «I brand di luce e arredamento per la casa dovrebbero chiudere con una contrazione tra il 5 e il 15% – spiega il ceo Andrea Sasso – e possiamo ritenerci soddisfatti perché tutte le perdite sono circoscritte ai mesi di lockdown: da giugno in poi siamo cresciuti sempre a ritmi superiori all'anno precedente». Più colpite, invece, le aziende del *custom luxury furniture* legate a progetti retail e hotellerie. «Per fortuna i progetti non sono stati annullati, ma solo posticipati. Ci aspettiamo una ripresa nel 2021, che ci permetterà di tornare ai livelli del 2019 nelle aree arredo e luce, mentre per le altre ci vorrà un tempo più lungo», aggiunge Sasso.

La sfida dello smartworking

A soffrire, in particolare, è il mondo dei mobili per l'ufficio che, anche una volta superata l'emergenza Covid, è destinato a cambiamenti ancora difficili da valutare. La diffusione dello smartworking apre nuove opportunità per le imprese di mobili, ma molti produttori temono che i numeri generati dalle nuove esigenze lavorative non saranno sufficienti a compensare la riduzione degli ordini da parte delle imprese per arredare le proprie sedi.

«Si tratta di un cambiamento epocale per il settore in un tempo brevissimo – spiega Mauro Spinelli, partner di Csil –. Nel giro di 2-3 anni, secondo gli esperti, nel mondo del lavoro avverranno trasformazioni che, senza la pandemia, sarebbero accadute in dieci anni. Questo richiede una grande capacità di reazione e adattamento da parte delle imprese, che devono riorganizzarsi dal punto di vista progettuale, ma anche logistico e distributivo». Oggi infatti le aziende sono abituate a lavorare per lo più con grandi gruppi, spiega Spinelli, mentre in futuro dovranno sempre più guardare a realtà come gli spazi di *coworking*, che sono destinati ad au-

mentare, con una maggiore diffusione sul territorio, e ai privati cittadini, che dovranno creare in casa propria degli spazi dedicati al lavoro. «Ci saranno sempre meno forniture da centinaia o migliaia di postazioni, ma aumenteranno i piccoli progetti, che bisogna imparare a intercettare – aggiunge Spinelli –. Negli ultimi dieci anni le aziende italiane dell'arredo per ufficio hanno trascurato l'*home office*, perché i numeri erano ridotti, lasciando questo settore quasi esclusivamente in mano ad attori esteri della grande distribuzione e dell'e-commerce». Se lo smartworking diventerà strutturale, potrebbe invece svilupparsi la consapevolezza, da parte dei lavoratori, di dover acquistare prodotti di qualità perciò, prosegue Spinelli, «mi aspetto che nel medio periodo aumenti anche l'offerta di prodotti ergonomici da parte delle aziende italiane». L'*home office* è un settore ancora piccolo, che nel 2019 valeva circa 1,7 miliardi di euro di ricavi in tutta Europa, ma è l'unico segmento dell'arredo per ufficio che nel 2020 è cresciuto (dell'1-1,5%), mentre il comparto nel suo complesso crolla del 30%. E continuerà a crescere, a doppia cifra, nel 2021.

Nel 2023 i livelli del 2019

Una crescita decisamente più rapida di quella che Csil prevede per l'arredamento in generale: «Gli effetti della pandemia continueranno a farsi sentire anche nei primi mesi del nuovo anno – spiega Cecilia Pisa –. Prevediamo una ripresa del mercato moderata, senza quel rimbalzo che avremmo sperato. Il mercato interno potrebbe recuperare un 3% in termini reali, spinto anche dalla conferma e dal rafforzamento del bonus mobili nella legge di Bilancio, ma frenato dall'incognita sull'occupazione, che nel 2020 è stata salvaguardata. Anche l'export dovrebbe crescere del 3% circa». Difficile, dunque, che nel biennio 2021-22 possa avvenire il recupero di quanto perso nel 2020: per tornare ai livelli di produzione e consumi del 2019 occorrerà aspettare probabilmente il 2023.

Le prime schiarite, tuttavia, sono attese nella seconda metà dell'anno appena iniziato: dopo l'estate, dice anche il presidente di FederlegnoArredo Claudio Feltrin, ci aspettiamo la vera ripartenza. Suggellata simbolicamente anche dal ritorno del Salone del Mobile di Milano che, dopo la cancellazione dell'edizione 2020, è pronto a festeggiare i propri 60 anni dal 5 al 10 settembre prossimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

REPORT GRUPPO 24ORE-MEDIOBANCA

L'indagine sul 2021 vede la ripresa: il made in Italy crescerà del 5,3%

Più ottimistiche, rispetto alle previsioni di Csil, le stime contenute nel primo Report Legno-Arredo-Illuminazione elaborato da 24 Ore Ricerche e Studi del Gruppo 24 Ore, in collaborazione con l'Area Studi di Mediobanca, che parte tuttavia da una base dati differente, comprensiva anche del comparto legno della filiera. L'impatto della pandemia potrebbe tradursi per il comparto in un calo della produzione del 9,4% e il settore dovrebbe ritrovare il segno positivo già nel 2021, con una crescita del 5,3%.

Il Report, di oltre 300 pagine, si concentra sui bilanci degli ultimi cinque anni di 428 imprese italiane (quotate e non quotate) con fatturato superiore a 10 milioni di euro, che hanno sviluppato ricavi pari a 18,6 miliardi e danno lavoro a oltre 72mila dipendenti. Per lo più aziende di medie dimensioni, a controllo italiano, ma capaci di essere molto competitive sui mercati internazionali, come dimostrano i risultati evidenziati dal Report: nello scenario mondiale (stimabile in 481 miliardi di euro di produzione), l'Italia condivide con la Germania la posizione di quarto produttore mondiale, con vendite per 22,8 miliardi, preceduta da Cina, Stati Uniti e India. Sempre a livello mondiale, il nostro Paese figura come terzo esportatore per mobili e illuminazione, con una quota di mercato del 6,2%, dietro a Cina (36,4%) e Germania (7,5%).

Sommando tutti gli anelli della filiera del legno-arredo-illuminazione (dalla lavorazione della materia prima fino al retailer che vende



IMAGOECONOMICA

Sul podio. Con una quota del 16,5%, l'Italia è seconda in Europa per export (nella foto, produzione di imbottiti, uno dei comparti che ha registrato i migliori risultati nel 2020)

al consumatore), la graduatoria dei cinque maggiori produttori europei vede in testa la Germania con 73,8 miliardi di euro, seguita dall'Italia, con 42 miliardi, e dalla Francia, con 33,5 miliardi. Il made in Italy occupa la seconda posizione in Europa per volume delle esportazioni di mobili e illuminazione, con una quota del 16,5% (11,3 miliardi di euro) sul totale esportato dall'Unione europea (68,4 miliardi), preceduta dalla Germania, con il 19%, pari a circa 13 miliardi di euro, e davanti alla Polonia, con il 15,7%, pari a 10,7 miliardi. L'Italia è invece il primo esportatore europeo verso Paesi extra Ue, con il 27,9% del totale, davanti alla Germania al 21,5%.

Lo studio presenta dati e tabelle

commentati dagli analisti dell'Area Studi di Mediobanca e integrati da una parte qualitativa realizzata dal Sole 24 Ore, attraverso interviste e testimonianze di alcuni tra i protagonisti del settore. Viene inoltre proposto un Outlook di settore, realizzato da Strategic Management Partners, corredato da una Ceo'S Agenda.

Il Report, che parte da una visione sintetica del business a livello mondiale individuando i maggiori Paesi produttori, inquadra il ruolo delle imprese italiane sui mercati internazionali e ne analizza le performance. Particolare attenzione viene posta a temi quali import-export, governance, operazioni di M&A, delocalizzazioni, dinamiche commerciali e affidabilità creditizia. Sono inoltre esaminati i principali parametri di valutazione: marginalità, generazione o distruzione di valore, redditività del capitale, investimenti, produttività, costo del lavoro.

Il fatturato 2018 conferma i cinque migliori player italiani: Saviola Holding che opera nel comparto legno e derivati (606,8 milioni di euro), Inca Properties (Friul Intagli), che produce altro mobilio domestico (591,1 milioni di euro), il gruppo Natuzzi, specializzato in poltrone e divani (428,5 milioni), il Gruppo Molteni, le cui aziende sono attive nei settori living, cucine e ufficio (334,3 milioni di euro), e Fantoni, gruppo friulano specializzato in produzione di pannelli e sistemi per l'ufficio (331,2 milioni). www.res24ore.com/lai Report Arredo-Illuminazione.

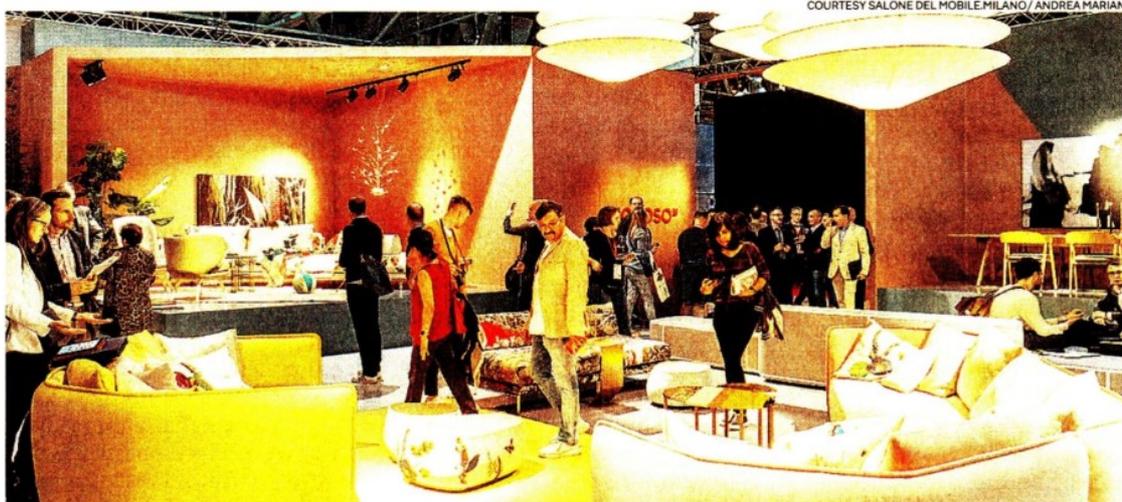
—G.I.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-30%

L'UFFICIO

Tra i settori più colpiti, quello dei mobili per l'ufficio, i cui ricavi sono scesi del 30% nel 2020. Cresce però il mondo dell'home office, che offre alle aziende nuove opportunità



Ripartenza simbolica.

Grande attesa per il Salone del Mobile di Milano in programma quest'anno dal 5 al 10 settembre con la 60esima edizione

«Des Bains, ci sono investitori pronti ad acquisto e restauro»

► Il presidente dell'Agenzia per lo sviluppo ► Beniamino Piro scommette anche ritiene che il prezzo debba essere ridotto ► sul progetto per l'ex ospedale al mare

**«PIÙ OSPITALITÀ
A CINQUE STELLE
PER UN RILANCIO
DELL'ATTIVITÀ
CONGRESSUALE
NELL'ISOLA»
LIDO**

«Abbiamo investitori disposti ad acquistare e poi restaurare l'hotel Des Bains». Lo rivela il presidente dell'Agenzia per lo sviluppo, Beniamino Piro, tracciando un primo interessante quadro delle priorità per il rilancio dell'isola nel 2021. «Investitori potenzialmente interessati ne abbiamo - conferma Piro - A patto, però, che chi arriva non si debba accollare in toto il grosso debito che grava attualmente nell'edificio. Una struttura degradata chiusa ormai da quasi 12 anni. Un periodo lunghissimo che, inevitabilmente, ha prodotto effetti negativi. Se le banche, quest'anno, si decidessero ad approvare una rivalutazione, a un prezzo inferiore, dell'immobile, adeguandolo e rendendolo più congruo alla situazione attuale, il Des Bains potrebbe ripartire con nuova linfa. Il prezzo non può più essere quello del 2009-10».

La ripartenza del grande albergo, reso icona da Luchino Visconti e dall'intramontabile film "Morte a Venezia", è una delle tre priorità per il Lido. «Le altre due - riprende Piro - sono vedere, entro il 2021, l'approvazione del progetto definitivo di riconversione dell'ex ospedale al mare da parte di Cassa Depositi e Prestiti e dunque il passaggio dell'attuale monoblocco dal Demanio a

Cassa Depositi, così da avere tutta l'area a disposizione e poter partire con i lavori. Poi ci sono alte aspettative per il restauro della colonia "Padova" agli Alberoni, presto potranno partire i lavori, e anche questo darà vigore e nuovo decoro agli Alberoni dove sono molte le strutture abbandonate. Il 2021 può essere quello della ripartenza: è ovvio che l'incubo del Covid per mesi ha fermato, o pesantemente rallentato anche gli investimenti. Ma con il vaccino e la tutela sanitaria, si creeranno le condizioni anche per una ripartenza economica».

RILANCIO DEI CONGRESSI

La linea di Piro, condivisa con l'amministrazione comunale di cui l'Agenzia per lo sviluppo è braccio operativo, è chiara. «La riconversione del vecchio nosocomio e magari anche una valorizzazione della Favorita come centro universitario sono fondamentali - ribadisce - Oggi le camere a cinque stelle al Lido sono circa 250, troppo poche per un rilancio effettivo congressuale e degli eventi nell'isola. Tra ex ospedale al mare e riapertura del Des Bains, si arriverebbe a una quota di un migliaio di camere di lusso. In questo modo il centro congressi, sul quale il Comune ha investito risorse importanti, potrebbe attrarre finalmente interessi a livello internazionale. Con investitori in grado di far tornare il Lido a brillare come un tempo: capaci di investire anche per dare all'isola un marketing di livello mondiale. A beneficio poi di tutti, compresi i piccoli operatori locali, ristoranti, bar, piccoli negozi e i cittadini che da questi grandi investimenti troverebbero benefici importanti anche per le loro attività».

Lorenzo Mayer

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PRESIDENTE Beniamino Piro



Martellago

Un appalto per l'adeguamento sismico di tutte le scuole e della palestra di Olmo

L'amministrazione ha avviato la procedura per appaltare i lavori dell'adeguamento sismico delle scuole e della palestra di Olmo, dando mandato alla Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di esperire la gara, che avrà per base d'asta la somma di 943.645,85 euro. L'obiettivo è quello di ultimare l'iter entro la primavera per poter effettuare l'intervento in estate, causando così minori disagi agli alunni. Com'è noto, l'opera è stata al centro di recenti polemiche per il sensibile aumento di costi: il quadro economico complessivo è passato dal milione iniziale al 1,272 milioni, 272mila euro in più. Un'impennata nel progetto esecutivo approvato, rispetto allo studio preliminare, criticata dalle minoranze, ma giustificata dall'assessore Luca Faggian per via della serie di migliorie che incideranno non solo sul piano estetico dell'edificio, ma anche su quello della sicurezza del plesso, che otterrà non solo il miglioramento ma anche l'adeguamento sismico passando alla classe superiore, con un "voto" tra 8 e 9, come fosse nuovo, contro l'attuale 3,6.

N.Der

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il 2021 sarà l'anno decisivo per la terza corsia dell'A4

► Il 16 gennaio, secondo i piani, sarà varato il tratto centrale del cavalcavia di Casermette
 ► A buon punto anche i sottopassi, tra i quali uno ferroviario e uno ciclopedonale

**GIÀ ESEGUITO
 L'ALLARGAMENTO PARZIALE
 DEI PONTI SUL LEMENE
 E SULLA ROGGIA VERSIOLA**

PORTOGRUARO

Sarà un anno decisivo per il completamento della terza corsia dell'A4 nel primo tratto del territorio portogruarese. La prossima data da segnare sul calendario, tempo permettendo, è quella del 16 gennaio quando verrà varata, secondo la programmazione stilata da Autovie Venete, la campata centrale del cavalcavia di Casermette, il primo ad essere stato abbattuto. Il primo sub-lotto del secondo lotto della terza corsia della A4 (Alvisopoli - Portogruaro), affidato al consorzio Lemit composto da Pizzarotti in associazione di impresa con Sacaim e Rizzani de Eccher, procede quindi celermente: si tratta di un cantiere complesso in quanto in soli 9 chilometri, oltre all'allargamento delle carreggiate, i lavori com-

prendono la ricostruzione di 24 opere: 8 sottopassi, 8 scatolari per la raccolta delle acque, 5 cavalcavia e 3 ponti. Per quanto riguarda gli scatolari, i manufatti in calcestruzzo che consentono il collegamento idraulico dei fossi che raccolgono l'acqua dell'autostrada, tutti sono stati spinti sotto l'autostrada e per alcuni di questi sono iniziate le lavorazioni di prolungamento a nord della A4. A buon punto anche i sottopassi, tra i quali uno ferroviario lungo la linea Portogruaro-Casarsa e uno ciclopedonale, tutti dotati di solette che a breve verranno cementate. Tra gli interventi finora effettuati anche l'allargamento parziale dei ponti sul Lemene (varo dell'impalcato sulla carreggiata est), sulla roggia Versiola (montaggio della porzione di ponte che ospiterà temporaneamente le due corsie in direzione Trieste) e sul canale Taglio (varo a fianco dell'esistente in direzione Venezia). Infine i cavalcavia: per Teglio-Gorgo (il secondo ad essere stato abbattuto), Teglio-Fratta, Casermette e per quello sovrastante la Provinciale 251 si è con-

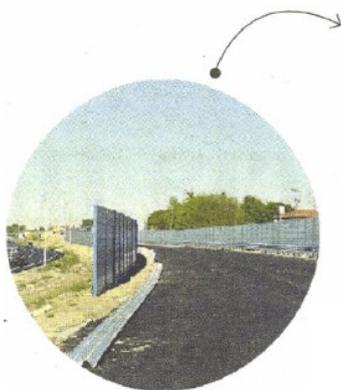
clusa la costruzione delle pile e delle spalle. In particolare per Teglio-Fratta, la cui campata centrale è già stata varata, entro il primo semestre del 2021 si procederà all'assemblaggio delle campate di riva e dopo il collaudo verrà effettuata la demolizione del vecchio manufatto. Per Teglio-Gorgo è in corso di assemblaggio la carpenteria della campata centrale.

LO SVINCOLO

«Più complesso, anche perché è l'opera principale dell'intero sub-lotto - spiegano da Autovie - è il cantiere del cavalcavia di svincolo di Portogruaro. Questo nodo, con lo spostamento a est del cavalcavia, in direzione Trieste, di circa 20 metri, verrà completamente riconfigurato. I raggi di curvatura delle rampe di collegamento con la futura terza corsia verranno modificati per consentire l'adeguamento delle corsie di accelerazione e decelerazione». Allo stato attuale sono state concluse le opere in calcestruzzo delle spalle mentre è in esecuzione la fondazione delle pile.

Teresa Infanti

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PUNTO DELICATO

Autovie spiega che l'opera più complessa è lo svincolo di Portogruaro che sarà completamente riconfigurato con spostamento più ad est





GRANDE VIABILITÀ L'abbattimento del cavalcavia di via Casermette a Portogruaro.

CONFARTIGIANATO VICENZA. Il presidente

Superbonus 110% «No alle proroghe date “a puntate”»

**Delusione per il voto del Senato
«Si rischia di far fermare tutto»**

«Così non va». È il presidente Gianluca Cavion a dar voce all'amarezza di Confartigianato Vicenza dopo che in Senato il voto sulla Manovra 2021 ha spinto il Superbonus 110% avanti di altri sei mesi fino al 30 giugno 2021, con un'estensione a tutto il 2022 soltanto per i condomini che alla fine di giugno avranno completato il 60% dei lavori previsti. «Bisogna avere regole certe, dare tranquillità e sicurezza al cittadino e alle imprese. In questo momento invece la normativa non è del tutto chiara. E dire che si tratta di una misura che ha come obiettivi quelli di dare una spinta alle imprese del sistema casa, andare incontro alle normative sulla riqualificazione e sostenibilità delle abitazioni, e offrire la possibilità anche a chi risentirà economicamente dell'emergenza sanitaria di valorizzare la pro-

pria casa. Temiamo che venga mortificata da proroghe “a puntate”. In questo modo a incertezze si aggiungono incertezze, annullando l'efficacia di una misura che, per la sua articolazione, aveva più di una ricaduta positiva. C'è il rischio che i committenti, non sapendo se, quando e quanto potranno beneficiare del Superbonus, lascino perdere per timore di correre il rischio di dover pagare tutto di tasca propria».

Di fatto la proroga ufficiale per tutti e senza condizioni è di 6 mesi. In più, la detrazione per i soli lavori del 2022 è di quattro anni e non di cinque. E gli enti pubblici, con lo smartworking, accumuleranno altri ritardi. «La prospettiva - chiude Cavion - deve essere rendere il provvedimento un incentivo strutturale». •

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente Gianluca Cavion

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO





Locante-Gargano a pag. 11



Anche i professionisti rischiano la chiamata in concorso nel procedimento penale

110%, è stretta contro i furbetti Fino a otto anni di reclusione se la detrazione è indebita

Pagina a cura
DI **STEFANO LOCONTE**
E **GIULIA MARIA MENTASTI**

Scattano le manette per i furbetti del superbonus: per chi otterrà indebitamente la maxi detrazione fiscale prevista dal dl 34/2020, se scoperto, saranno dolori, non potendo sottrarsi alle plurime incriminazioni che la nostra legislazione penale prevede proprio per situazioni come queste. Non devono sfuggire, infatti, le fattispecie di frode per la percezione di erogazioni pubbliche e i delitti tributari, e ancor più gravi sono i reati configurabili nel caso di opere mai realizzate o compiute solo in parte o lavori sovrappuntati, senza contare la responsabilità del terzo cessionario del credito di imposta.

Quanto ai professionisti che abbiano dubbi sull'onestà dei propri clienti, parola d'ordine astenersi da certificazioni e asseverazioni: il rischio di chiamata in concorso nel procedimento penale è più alto di

quello che tirando i dadi si ha nel noto gioco in scatola di «finire in prigione senza passare dal via».

Detrazioni indebite e reati tributari. Oltre ai rischi penali legati alle false certificazioni (si veda *ItaliaOggi Sette* del 28/12/2020), resta un altro quesito: considerato che la predisposizione di una falsa asseverazione è funzionale all'ottenimento della detrazione di imposta, quale reato può essere ascritto a chi ottiene la detrazione o a chi utilizzi il credito d'imposta avendo consapevolezza della sua infondatezza? Poiché ci troviamo al contempo in materia penale tributaria, troveranno applicazione le disposizioni di cui al dlgs 74/2000.

Opere mai realizzate o sovrappuntate. Dunque, laddove la condotta fraudolenta avesse a oggetto opere mai realizzate o compiute solo in parte o, ancora, lavori sovrappuntati, troverà applicazione il delitto di «Dichiarazione

fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti» di cui all'art. 2, dlgs 74/2000.

Pacifico, infatti, l'indirizzo giurisprudenziale (cfr. Cass. pen. n. 51027/2015) secondo il quale tale reato sussiste sia nell'ipotesi di inesistenza oggettiva dell'operazione (ovvero quando la stessa non sia stata mai posta in essere nella realtà), sia nell'ipotesi di inesistenza relativa (ovvero quando l'operazione vi è stata, ma per quantitativi inferiori a quelli indicati in fattura), sia, infine, nell'ipotesi di sovrappuntazione qualitativa (ovvero quando la fattura attesti la



cessione di beni e/o servizi aventi un prezzo maggiore di quelli forniti), in quanto oggetto della repressione penale è ogni tipo di divergenza tra la realtà commerciale e la sua espressione documentale.

Assenza dei requisiti e art. 3, dlgs 74/2000.

Quando invece vi è stata realizzazione effettiva dei lavori, con corrispondente emissione di fatture, ma si è registrata falsità in ordine alla corrispondenza

tecnica o normativa ai requisiti per l'accesso alla detrazione fiscale, assume rilievo l'art. 3, dlgs 74/2000, che punisce la dichiarazione fraudolenta di chi si avvalga di documenti falsi o di altri mezzi fraudolenti idonei a ostacolare l'accertamento e a indurre in errore l'amministrazione finanziaria mediante altri artifici.

Il concetto di mezzo fraudolento ben si concilia infatti con la predisposizione delle asseverazioni e degli attestati ideologicamente falsi o con le altre possibili azioni che potrebbero consentire di accedere al beneficio o di ottenerlo in misura superiore al dovuto, considerato che lo stesso legislatore, nelle definizioni di apertura al dlgs 74/2000, chiarisce che per «mezzi fraudolenti» si intendono condotte artificiali

attive nonché quelle omissive realizzate in violazione di uno specifico obbligo giuridico, che determinano una falsa rappresentazione della realtà.

Per l'integrazione del reato dovranno essere tuttavia superate entrambe le soglie di punibilità previste dalla norma, ovvero l'imposta evasa dovrà attestarsi oltre i 30 mila euro e l'ammontare complessivo dei

crediti e delle ritenute fittizie in diminuzione dell'imposta sopra il 5% dell'ammontare dell'imposta medesima o comunque a 30 mila euro.

Evasione sotto soglia di punibilità. Laddove al contrario non siano superate le soglie previste per la configurabilità della frode fiscale mediante altri artifici, non si pensi tuttavia di averla scampata: potranno trovare infatti applicazione le fattispecie previste dal codice penale, rispetto alle quali il più grave delitto di frode fiscale è da ritenersi speciale.

Dunque, codice alla mano, sono due i reati che saltano subito all'occhio: da un lato, la «Truffa» di cui agli artt. 640, 640-bis c.p., che dopo aver previsto la punibilità di «chiunque, con artifici o raggiri, inducendo taluno in errore, procura a sé o ad altri un ingiusto profitto con altrui danno», dispone che la pena è della reclusione da due a sette anni se il fatto «riguarda contributi, finanziamenti, mutui agevolati ovvero altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati da parte dello Stato, di altri enti pubblici o delle Comunità europee».

Dall'altro lato, l'art. 316-ter, che punisce con la reclusione da sei mesi a tre anni chi «mediante l'utilizzo o la presentazione di dichiarazioni o di documenti falsi o attestanti cose non vere, consegue indebitamente, per sé o per altri, contributi, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati dallo Stato». In questo caso, quando la somma indebitamente percepita è pari o inferiore a euro 3.999,96 si applica soltanto la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro da euro 5.164 a euro 25.822.

Art. 316-ter c.p. Ma quale delle due fattispecie di frode troverà applicazione nel nostro caso? Evidenziato che sono caratterizzate da modalità realizzative pressoché sovrapponibili, intercorrendo tra loro un rapporto di sussidiarietà a beneficio della più grave ipotesi di truffa aggravata, la giurisprudenza è giunta a individuarne l'elemento distintivo nella presenza o meno dell'induzione in errore della pubblica amministrazione, così che l'indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato trova applicazione nell'ambito dei procedimenti amministrativi nei quali l'ente pubblico riconosce il beneficio in automatico, sulla base della sola dichiarazione, non avendo la possibilità di controllare ex ante in ordine alla fondatezza della richiesta.

Dunque, nel procedimento per l'ottenimento della detrazione, poiché le disposizioni applicabili non prevedono alcun controllo preventivo rispetto all'ottenimento del bonus fiscale essendo sufficiente l'invio della documentazione all'Enea e la presentazione della dichiarazione dei redditi senza che il primo ente o l'Erario possano preventivamente verificarne la veridicità, pare che sia l'art. 316 ter c.p. la norma sotto cui sussumere il caso di condotta fraudolenta.

Indebita compensazione. Un'ultima analisi riguarda le ipotesi nelle quali il soggetto terzo (fornitore dell'opera mediante sconto in fattura o terzo estraneo alle opere), consapevole della assenza dei requisiti per accedere al beneficio e delle azioni fraudolente sopra descritte, sia divenuto titolare del credito di imposta e ne abbia fatto uso ai fini del calcolo dell'imposta netta.

Considerando che il credito di imposta, viene utilizzato direttamente nella liquidazione dell'imposta attraverso la compilazione del modello F24, nella frazione spettante per ciascuna annualità di imposta, l'imputabilità del credito in compensazione dell'imposta lorda rende applicabile l'art. 10-quater, dlgs 74/2000, che al comma 2 punisce con la reclusione da un anno e sei mesi a sei anni proprio chi non versa le somme dovute, utilizzando in compensazione, crediti inesistenti. Quale soglia di punibilità, l'importo annuo dei suddetti crediti deve essere superiore ai 50 mila euro.

—© Riproduzione riservata—

I rischi penali

Ipotesi di illecito

Opere mai realizzate o compiute solo in parte o, ancora, lavori sovrappuntati

Realizzazione effettiva dei lavori, con corrispondente emissione di fatture

MA

falsità riguardo alla corrispondenza tecnica e normativa ai requisiti per l'accesso alla detrazione fiscale

Soggetto terzo titolare del credito di imposta inesistente che ne abbia fatto uso ai fini del calcolo dell'imposta netta

Reati configurabili, pene e soglie di punibilità

- Art. 2 dlgs 74/2000 «Dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti»
- Pena da 4 a 8 anni di reclusione
- Soglia di punibilità NO, MA per elementi passivi fittizi < 100.000 euro pena ridotta
- Art. 3 dlgs 74/2000 «Dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici»
- Pena da 3 anni a 8 anni di reclusione
- Soglia di punibilità SÌ, ovvero congiuntamente:
 - imposta evasa > 30.000 euro
 - ammontare complessivo dei crediti e delle ritenute fittizie in diminuzione dell'imposta > 5% ammontare dell'imposta medesima o comunque > 30.000 euro

Se sotto soglia:

- Art. 316-ter c.p. «indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato»
- Pena da 6 mesi a 3 anni di reclusione
- Soglia di punibilità SÌ, ovvero somma indebitamente percepita è = o < euro 3.999,96

Se sotto soglia:

- si applica soltanto la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro da 5.164 a 25.822 euro
- Art. 10-quater dlgs 74/2000 «Indebita compensazione»
- Pena da 1 anno e 6 mesi a 6 anni di reclusione
- Soglia di punibilità SÌ, ovvero crediti inesistenti per un importo annuo > 50.000 euro

Le indicazioni delle Entrate: Ape valido anche se successivo ai lavori antecedenti l'1/7

Riqualificazioni attestate a 360°

La prestazione energetica va certificata prima e dopo

Pagina a cura
di **STEFANO LOCONTE**
e **LUCIANNA GARGANO**

Perché gli interventi di riqualificazione siano utili a beneficiare della maxidetraazione del 110%, la prestazione energetica va attestata sia prima che dopo. Per accedere al superbonus, infatti, la normativa richiede che vi sia un miglioramento della classe energetica dell'edificio sul quale gli interventi vengono effettuati. La prestazione energetica dovrà essere attestata sia prima che alla fine dei lavori, ma se questi sono iniziati prima del 1° luglio, il certificato sulla situazione ex ante potrà essere emesso anche successivamente. Così ha chiarito l'Agenzia delle entrate, rispondendo a un interpello.

La fattispecie posta all'attenzione dell'Agenzia delle entrate con istanza di interpello può riassumersi nei seguenti punti: inizio lavori di isolamento dell'involucro edilizio (cosiddetto «cappotto» e isolamento copertura) il 23/12/2019, presso un'abitazione di proprietà; interruzione dei suddetti lavori e posticipo al mese di luglio 2020, causa emergenza sanitaria da Covid-19; mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo allo status quo ante lavori; esecuzione dei relativi pagamenti successivamente al 1° luglio 2020; aggiornamento della Scia il 5/8/2020, a seguito dell'inclusione di interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico e infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione.

Posto quanto sopra, i quesiti dell'interpellante vertono su due aspetti: in primis identificare correttamente, ai sensi della normativa di riferimento, rispettivamente quali interventi trainanti ovvero trainati, gli interventi sopra individuati e, successivamente, comprendere se, attesa la mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo alla situazione antecedente all'inizio dei lavori, tale circostanza possa in qualche modo compromettere la possibilità di

usufruire dell'agevolazione da superbonus 110%.

La proposta del contribuente. A tal fine, il contribuente, nella soluzione interpretativa proposta, ritiene: (i) che gli interventi di isolamento dell'involucro edilizio siano da considerarsi trainanti; (ii) che gli ulteriori interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico e infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione siano da considerarsi trainati e infine, non in ordine di importanza; (iii) che sia possibile produrre l'attestato di prestazione energetica della situazione ante e post intervento al compimento di tutti i lavori, insieme alle asseverazioni di congruità delle spese sostenute.

Gli interventi trainanti e trainati, le spese detraibili. L'Amministrazione finanziaria interpellata richiama i due interventi contenenti i dovuti chiarimenti a seguito dell'introduzione dell'agevolazione, ovvero, la circolare 24/E/2020 e la risoluzione 60/E/2020.

Con riferimento, dunque, ai primi due interrogativi, l'Agenzia delle entrate attua un focus sull'ambito oggettivo di riferimento in relazione (i) alla tipologia di edifici sui quali gli interventi dovranno essere effettuati, (ii) alla tipologia di interventi, nonché (iii) in relazione all'arco temporale atto a far sì che le spese sostenute siano riconosciute ai fini della detrazione. Per quanto di interesse nella fattispecie, l'Agenzia ritiene di dover chiarire che: il superbonus spetta a fronte di taluni specifici interventi, realizzati su determinate tipologie di edifici o parti di essi (indicati nel comma 1 dell'art. 119 del dl Rilancio), finalizzati alla riqualificazione energetica degli stessi, cosiddetti interventi «trainanti», nonché a ulteriori interventi, cosiddetti interventi «trainati», realizzati congiuntamente ai primi, indicati nei commi 2, 5, 6 e 8, del medesimo articolo; sono da considerarsi interventi cosiddetti «trainanti» o principali gli interventi: di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro de-

gli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari; di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari; antisismici e di riduzione del rischio sismico (cosiddetto sismabonus).

Sono da considerarsi interventi cosiddetti «trainati», gli interventi: di efficientamento energetico, di cui all'art. 14, dl 63/2013 (cosiddetto ecobonus); volti all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del dl 63/2013.

Gli interventi trainati devono essere eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti; le spese detraibili sono esclusivamente quelle sostenute nell'arco temporale ricompreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, ancorché gli interventi siano iniziati precedentemente (nella specie, dicembre 2019).

L'attestazione della prestazione energetica. Posto quanto sopra, l'Agenzia delle entrate prosegue con la propria soluzione affrontando la tematica oggetto del terzo quesito posto dall'interpellante, avente a oggetto, lo ricordiamo, le modalità di attestazione della prestazione energetica relativa alla situazione sia precedente che successiva alla effettuazione degli interventi interessati. finanziaria premette che, per l'accesso alla detrazione, gli interventi interessati devono, nel loro complesso, assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio



sul quale vengono realizzati, ovvero, qualora non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Sulla base di tale premessa, in merito alle modalità e alle tempistiche con le quali procedere alle relative attestazioni richieste, l'Agenzia chiarisce che: la nuova condizione energetica dovrà essere dimostrata attraverso l'attestato di prestazione energetica (Ape), il quale, rilasciato nella forma della dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato, dovrà riferirsi sia alla situazione ex ante, sia alla situazione risultante al termine dell'intervento o degli interventi effettuati, così da consentirne il confronto; gli interventi assoggettati a tale requisito tecnico sono quelli la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del Dm 6 agosto 2020 (ovvero il 6 ottobre 2020); qualora la data di inizio lavori sia antecedente al 6 ottobre 2020, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al dm 19 febbraio 2007, pubblicato in *G.U.* del 26 febbraio 2007; nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Enea, nella faq n. 5 pubblicata sul proprio sito internet, ha in ogni caso stabilito che l'Ape ante intervento dovrà comunque riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori; nel presupposto, dunque, che i lavori siano iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Ape ante intervento potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori ma dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

Si aggiunge, alla luce della circolare n. 30/E/2020, emessa lo scorso 22 dicembre dalle Entrate, che, in virtù della circostanza per la quale l'art. 7, comma 3, del dm 6 agosto 2020 richiamato, esclude, per l'accesso al superbonus, che la possibilità di utilizzare, ai fini della compilazione dell'Ape, software basati su metodi semplificati, l'Ape post intervento va prodotto con un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal Dm 26 giugno 2015, contenente le Linee guida nazionali per la certificazione energetica, laddove occorrerà eseguire l'input descrittivo del sistema edificio impianto.

Specifica l'Agenzia, per produrre l'Ape ante intervento è sufficiente il cambio delle stratigrafie delle strutture utilizzate e dei dati dell'impianto ante intervento. In tal modo si ottengono l'Ape ante e post effettivamente confrontabili.

— © Riproduzione riservata — ■

I chiarimenti

I punti dell'interpello

- Inizio lavori di isolamento dell'involucro edilizio (cappotto e isolamento copertura) in data 23 dicembre 2019, presso un'abitazione di proprietà;
- interruzione dei suddetti lavori e posticipo al mese di luglio 2020, causa emergenza sanitaria da Covid-19;
- mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo allo status quo ante lavori;
- esecuzione dei relativi pagamenti successivamente al 1° luglio 2020;
- aggiornamento della Scia in data 5 agosto 2020, a seguito dell'inclusione di interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico ed infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione

I dubbi dell'interpellante

- Identificare correttamente gli interventi trainanti e trainati oggetto della fattispecie;
- comprendere se, la mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo alla situazione antecedente all'inizio dei lavori può inibire l'applicazione del Superbonus 110

La soluzione dell'Agenzia

- Individua gli interventi trainanti e trainati;
- stabilisce che se i lavori sono iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Ape ante intervento potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori ma dovrà comunque riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

Nella circ. 30/E/2020 si specifica che per produrre l'Ape ante e post intervento effettivamente confrontabili occorrerà obbligatoriamente compilare il relativo documento avvalendosi di un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal dm 26 giugno 2015

trainati e infine, non in ordine finalizzati alla riqualificazio- dall'esterno site all'interno di

Appalti in corso per 337 milioni Mobilità “green” sarà la priorità

Il bilancio e gli obiettivi 2021 di Lavori pubblici e Trasporti
Ci sono 336 i cantieri da ultimare entro il mese di dicembre

Mitia Chiarin

«Il 2020 è stato un anno difficile e intenso: negli ultimi 12 mesi abbiamo investito 337 milioni di euro per interventi pubblici ultimati o in corso di realizzazione, cui si aggiungono circa 55 milioni di euro per l'emergenza Acqua Grand». Per i Lavori pubblici l'obiettivo dichiarato è di portare a termine entro il 2021 i 336 cantieri che abbiamo ancora attivi in tutta la città.

CANTIERI IN CITTÀ

L'emblema dei cantieri che proseguono, nonostante la crisi, sono i lavori in via della Libertà, per trasformare la viabilità tra Vega e via Torino, con due grandi rotatorie, un viadotto e un doppio cavalcavia. Valgono 17 milioni di euro, finanziati dal Mise. In piena pandemia sono stati messi a norma 23 tra scuole ed edifici pubblici. «In questo momento sono aperti cantieri in altri 23 istituti scolastici, per non interferire con la riapertura delle nostre 160 scuole, tutte a norma. Un risultato straordinario che fa il paio con il fatto che oggi, nei cimiteri cittadini, non ci sono più loculi interclusi. Erano 2.020 a Mestre e 7.000 nel cimitero del centro storico», spiega l'assessore ai Lavori pubblici Francesca Zaccariotto. L'elenco continua: «Penso allo scavo dei ri, al sistema antincendio nell'area marciata, ai progetti che

coinvolgono la Cittadella della Giustizia di Piazzale Roma o il Palazzo del Casinò del Lido. E gli oltre 2 milioni di euro investiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche con le rampe alle Zattere e quelle che vedremo in Riva degli Schiavoni».

PIANO URBANO MOBILITÀ

Il 2021 è l'anno, ricorda l'assessore alla Mobilità Renato Boraso, del Piano Urbano della Mobilità sostenibile che dopo l'adozione in giunta va in discussione nelle Municipalità. «Negli ultimi 12 mesi abbiamo riasfaltato 30 chilometri di strade, con un finanziamento di 5 milioni di euro - ha spiegato Boraso - sono state messi a norma 2 chilometri di marciapiedi, valore 300 mila euro. Quattro le rotatorie cantierate, cui si aggiungono 11,4 chilometri di piste ciclabili in corsia protetta, e 6 chilometri di nuove corsie colorate ciclabili, come lungo la Miranese». Alle rotatorie di via Einaudi, di Tessera, del Terraglio e di via Trieste, in via di ultimazione, si sommano lavori per quasi 11 milioni e mezzo di euro con gli interventi su Forte Marghera, via Filiassi, le piste di collegamento alle stazioni Sfmr di Gazzera e via Olimpia, i collegamenti ciclabili di via Miranese, via Trieste, le piste di Zelarino e la prosecuzione della pista di Dese.

INNOVAZIONE PER MUOVERSI

E c'è il primo resoconto sui nuovi servizi di mobilità cittadina in sharing: il noleggio dei monopattini vede 11.650 iscritti che hanno percorso 180 mila chilometri circa, con una media di 2,3 chilometri a tragitto. Le mille biciclette del bike sharing, con 160 stalli, vedono 13.970 iscritti. Sono stati percorsi circa 115 mila chilometri, con una media di 1,2 chilometri a tragitto. Sul fronte car sharing, affidato a Yuko (Toyota) in due anni e mezzo, il servizio vede 4 mila iscritti con 19 mila noleggi di vetture e 700 mila chilometri percorsi, di cui il 48% in elettrico.

Le auto condivise permettono di risparmiare 20 mila chili di Co2. A cui si devono aggiungere 15 mila tonnellate di anidride carbonica risparmiate con bici e monopattini: lo stesso effetto lo produrrebbero, dicono gli uffici comunali, 2 mila alberi. Infine Boraso ricorda l'investimento di 28 milioni di euro per Lido e a Pellestrina dove girano bus elettrici. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dir. Resp.: Paolo Possamai

Tiratura: 10557 - Diffusione: 7763 - Lettori: 88000: da enti certificatori o autocertificati

I LAVORI

Rivoluzione viaria al Vega Nuove piste colorate

Sopra il grande cantiere su via della Libertà e sotto la pista colorata di rosso lungo via Miranese. A fianco i due assessori: Francesca Zaccariotto (Lavori pubblici) e Renato Boraso (Mobilità).



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

La giunta approva progetto da 250 mila euro Bando per manutenzioni su 119 edifici e 74 palestre

L'APPALTO

Duecentocinquanta mila euro stanziati dal Comune per garantire la manutenzione diffusa straordinaria su 74 diversi impianti sportivi e di 119 immobili di proprietà o in gestione all'amministrazione comunale della terraferma, tra Mestre, Marghera, Favaro e Zelarino-Chirignago.

Il progetto definitivo, curato dall'assessorato ai Lavori pubblici di Francesca Zaccariotto è stato approvato in giunta comunale la scorsa settimana. Il provvedimento prevede di mettere in gara il servizio di manutenzione straordinaria di uffici, sedi comunali, centri civici e palestre della terraferma garantendo un servizio tempestivo, su chiamata, per opere di riparazione, sostituzione, efficienza e impianti. Nella straordinaria manutenzione rientrano interventi finalizzati al risparmio energetico; manutenzione, riparazione e adeguamento di coperture in guaina bituminosa, coppi e tegole; manutenzione, riparazione e sostituzione di infissi e serra-

menti; creazione di pareti divisorie componibili assimilabili ad opere di arredo, riparazione di controsoffittature; manutenzione, riparazione e sostituzione di porte, di portoni e cancelli; interventi manutentivi su impianti elettrici di illuminazione, i punti luce, le plafoniere e i corpi illuminanti, compresa la fornitura e la collocazione delle lampade di ricambio e degli accessori, la sistemazione di uffici e spogliatoi comprese anche interventi su prese, esterne ed interne oppure sistemazioni di bagni pubblici, rubinetti e altri possibili disservizi. L'appalto si riferisce agli anni 2021 e 2022 e la gara verrà bandita dopo la approvazione, prossima, del progetto esecutivo. Il servizio di manutenzione riguarda spesso strutture che ospitano associazioni.

L'assessore al Patrimonio Paola Mar a fine anno ha ricordato che nel 2020 sono stati conclusi bandi per l'assegnazione di 308 spazi ad associazioni: una parte di assegnazioni è in corso. Una trentina gli avvisi pubblici destinati alle botteghe, in particolare a Venezia.—

M.CH.



«Edifici storici abbattuti per fare condomini Cambiate regole»

Casa dell'Americano a rischio, appello di Coalizione Civica
Rase al suolo le ville Van den Borre, Goppion e l'ex acetificio

Tutela del territorio. Ma anche della memoria. Compresa quella legata agli edifici storici della città, anche se alcuni di essi magari non hanno ancora raggiunto l'«anzianità» necessaria per essere posti sotto tutela. Il caso della villa Liberty di Fiera, la Casa dell'Americano, che rischia di essere abbattuta – anche se la protesta popolare, e la seguente presa di posizione del sindaco Conte, pare abbiano frenato il progetto che prevedeva al suo posto la costruzione, grazie al Piano Casa, di un moderno condominio – ha portato alla ribalta un tema caldissimo, appunto quella della tutela dei vecchi edifici di valore.

VILLA VAN DEN BORRE

Esempi concreti di tali edifici che sono stati rasi al suolo negli ultimi mesi a Treviso li fa Coalizione Civica con un'indagine di Gigi Calesso. Partendo da villa Van den Borre: «Si trovava in strada del Mozzato e dallo scorso luglio era noto che, nell'ambito di un progetto edilizio permesso dal famigerato Piano Casa della Regione, sarebbe stata abbattuta per lasciare spazio al complesso residenziale Corte Verde», incalza Calesso, «La villa era stata edificata negli anni 20 secondo il gusto architettonico neoromano molto apprezzato in quel periodo. Era caratterizzata da facciate in laterizio e cotto e dalla presenza di una

loggia e di finestre ad arco. Ma adesso la villa non c'è più. Abbattuta. Con ogni probabilità, verrà sventrato anche il parco in cui era inserita, in cui sono presenti numerose piante centenarie di alto fusto, per fare spazio ai nuovi edifici previsti nella Corte Verde: il suolo consumato aumenterà di molto rispetto a quella della villa abbattuta. Come è noto, infatti, la normativa vigente del Piano Casa vigente fin al 2019 consentiva, oltre all'aumento dei volumi, quello dell'area edificata. Il permesso di costruire della Corte Verde, infatti, risale al 2018».

«IL COMUNE CHE FA?»

Pur essendo la notizia dell'intervento edilizio nota fin dallo scorso luglio, il sindaco Mario Conte, «che pure oggi garantisce vincoli e salvaguardia per la Casa dell'Americano», non pare essersi interessato di villa Van den Borre: «Visto che l'edificio era quasi coevo della Casa dell'Americano», incalza Coalizione Civica, «come mai il sindaco non ha ritenuto di intervenire per salvaguardarlo? Visto che ama parlare di «dialogo» con i proprietari immobiliari, perché non ha dialogato anche con chi realizzerà la Corte Verde? Certo, in questo caso il permesso di costruire c'è già ma se il sindaco ritiene che gli edifici realizzati all'inizio del secolo scorso siano degni di tutela ed è de-

terminato a tradurre in vincoli questa sua «sensibilità» perché non è intervenuto per salvaguardare anche la villa di strada del Mozzato?».

GLI ALTRI CASI RECENTI

Finita qui? No: mesi fa è stato raso al suolo l'ex acetificio Hummel e Sanson di viale Montegrappa (ex sede Judo Treviso) e solo pochi giorni fa è stata rasa al suolo villa Goppion-Doimo in via della Liberazione. E la stessa fine ha fatto la villetta anni 20 di via D'Azeglio «all'interno di un piano edilizio modificato rispetto alla impostazione iniziale – il sindaco afferma di essersene interessato – ma senza che ciò consentisse di salvare la villa». Coalizione Civica chiede, a salvaguardia del patrimonio architettonico della città «la revisione dei progetti edilizi approvati nell'ambito del Piano Casa e degli interventi di recupero che prevedono l'abbattimento di edifici realizzati più di ottant'anni fa». Anche Italia Nostra prende posizione. —

ALESSANDRO ZAGO





A sinistra la villa Van den Borre prima dell'abbattimento, a destra il cantiere



Il cantiere al posto dell'ex acetificio di viale Montegrappa e quello al posto della villa di via D'Azeglio



Villa Goppion-Doimo prima dell'abbattimento e il cantiere che oggi ha preso il suo posto

ITALIA NOSTRA

«Patrimonio da tutelare Il Piano degli Interventi del Comune è lacunoso»

Edifici storici da tutelare, interviene Italia Nostra di Treviso con una nota, di cui riportiamo alcuni stralci: «Ci sono valori su cui non è possibile dividersi e uno di questi è la tutela del patrimonio architettonico storico. La polemica nata intorno alla Casa dell'Americano non è stata inutile, bensì costruttiva e ha scoperto un vaso di Pandora. I trevigiani sono insorti alla sola idea di perdere un edificio simbolo di identità culturale e questo è stato un chiaro sintomo di amore per la propria città. L'amministrazione comunale ha determinato per il 2021 di voler revisionare i gradi di protezione degli edifici introducendo regolamenti più restrittivi per tutelare le architetture di pregio del Novecento. A nostro avviso», dice il presidente di Italia Nostra Treviso Paola Crrucianelli, «è un atto dovuto in ordine al fatto che il Piano degli Interventi (P.I.) di Treviso presenta una profonda lacuna da sanare: la casa dell'Americano è catalogata col numero 35 nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Ar-

chitetture del 900 del P.I. tav D02 (aprile 2019)" ed è catalogata nel P.T.R.C. della Regione, approvato ad agosto 2020, nell'elenco degli edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della produzione architettonica del 900 degne di tutela nel "Documento per la valorizzazione del paesaggio Veneto". Tuttavia le tavole di zonizzazione del territorio comunale del P.I. (aprile 2019), non riportano graficamente i vincoli e di fatto non recepiscono il Prontuario sopracitato del P.I. stesso, così che la Casa dell'Americano rappresentata nella tav T 01 25 risulta non avere nessun grado di tutela (i gradi vanno da 1 a 4)». Medesima mancanza per Italia Nostra si ripete anche per altri edifici, come villa Van den Borre, «è necessario avviare un censimento degli immobili di pregio che non sono catalogati nel prontuario del P.I. e nel P.T.R.C. vigenti ma che tuttavia sono degni di tutela». Come, dice Italia Nostra, proprio casa Goppion-Doimo e l'ex acetificio Hummel e Sanson. Ormai abbattuti. —



Da Belluno ad Asiago rischio slavine e passi chiusi per troppa neve

**BOTTACIN, ASSESSORE
ALLA PROTEZIONE CIVILE:
«STRADE IMPRATICABILI
E FRANE, NON USCITE
DI CASA SE NON
È INDISPENSABILE»**

IL METEO

BELLUNO «C'è così tanta neve che non sappiamo più dove metterla. Abbiate pazienza e muovetevi di casa solo se necessario». Marianna Hofer, sindaco di Valle di Cadore, uno dei comuni che si affaccia sulla statale che porta a Cortina, pochi minuti prima delle 17.30 aggiorna tutti dalla sua pagina Facebook. Il suo tono, stanco e rassegnato, riassume bene la straordinarietà della situazione. I vigili del fuoco bellunesi da ieri mattina non hanno avuto un attimo di tregua. A metà pomeriggio il ruolino conta trenta interventi in corso e altrettanti in attesa. «Rami spezzati, neve, tanta, da rimuovere dai tetti» spiegano dal comando provinciale. In serata anche l'assessore regionale alla protezione civile, Gianpaolo Bottacin ha fatto appello ai cittadini di limitare gli spostamenti: «Il rischio slavine - ha spiegato - è molto alto e così il rischio frane. Le strade in molti casi sono quasi impraticabili e quindi devono essere lasciate libere per i mezzi tecnici e di soccorso». In Comelico: a Santo Stefano i pompieri sono stati costretti ad intervenire a ripetizio-

ne per spalare la neve dai tetti prima che qualcuno rischiasse di crollare. Sul fronte della viabilità, per l'intero pomeriggio Anas e Veneto Strade hanno lottato per riaprire più tratti di strada possibile ma non è stata un'impresa semplice: si è resa necessaria la chiusura di Passo Cimabanche, sopra Cortina, e del Passo Giau a causa di slavine cadute sul lato altoatesino dei due valichi. Sempre per il rischio di valanghe si è resa necessaria anche la chiusura al traffico di Passo Valles e l'Alemagna in un tratto di alcuni chilometri in località Fiammes, sempre a Cortina. La ex bellunese Sappada si è trovata isolata nel versante friulano. Non è andata meglio in Agordino: nella valle di San Lucano la frazione di Col di Prà, venti abitanti in tutto, si trova di nuovo con la strada chiusa. I residenti possono spostarsi soltanto "scortati" da personale della Protezione civile in orari prestabiliti. In tutto il territorio della provincia ci sono stati diversi black-out.

Ma nell'intera regione ieri non sono mancate le frane e gli allarmi relativi al maltempo: alle 18 sulla un grosso distacco si è verificato tra Tempesta e Malcesine, in provincia di Verona, costringendo alla chiusura della strada statale 249. Nell'Altopiano dei Sette comuni, ad Asiago, la neve scesa nelle ultime ore, una vera e propria bufera che ha portato ad accumuli fino ad un metro e mezzo in alcuni punti, ha anche costretto alla chiusura della (solitamente) trafficata strada del Costo.

Andrea Zambenedetti

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NEVE RECORD Falcade coperta dal manto bianco

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



L'intervento

Le garanzie per fare subito le opere che servono

Bortolo Mainardi

Il Paese assiste attonito da anni ad uno spettacolo di parole sterili sulla necessità di avviare i lavori per le infrastrutture nei trasporti e, purtroppo, a zero cantieri. Già lo "sblocca Italia" prevedeva di aprire cantieri per 3.896 milioni spalmati tra il 2014 e il 2020 cui è seguito il Decreto 32/2019 dello "sblocca cantieri", che programmava l'accelerazione di 77 opere stradali e ferroviarie per 38 miliardi. Da ultimo il Piano per una "Italia veloce" 2020 annunciava risorse per 195,5 miliardi tra il 2021-2023 dimenticando di sottolineare che, per cassa, nel triennio le risorse previste disponibili non superano i 4,5 miliardi. Anche l'ultimo Decreto "semplificazioni" che dovrebbe stringere i tempi procedurali e realizzativi delle opere, si presenta come una catena improvvida di parole in burocratese e aggiunge complicanze nell'adozione delle misure straordinarie e nelle valutazioni ambientali-paesaggistiche. È assolutamente urgente un cambio di passo dell'offerta politica. Tutti abbiamo il dovere e l'impegno morale di far ripartire il lavoro e di dare concrete speranze alle "prossime generazioni", bisogna pertanto davvero approvare progetti e aprire cantieri. L'occasione del PNRR del Recovery deve essere finalmente decisiva, competente e responsabile la scelta delle infrastrutture materiali e delle risorse. La bozza per una

mobilità sostenibile messa a punto dal Governo, prevede un cluster di 19 opere per 24,8 miliardi, più 11,2 miliardi già nei saldi di bilancio e 12,5 miliardi di somme aggiuntive. I singoli Progetti devono essere presentati alla Commissione UE entro il 30 aprile 2021 per essere valutati e approvati dal Comitato WBS - Work Breakdown Structure - nella correlazione tra lo stato dei lavori e la reale erogazione del finanziamento. È quindi il caso di selezionare attentamente quelle opere in corso o pronte per l'avvio dei lavori perché, ragionevolmente, potranno essere le sole a rispettare i target impegnativi condizionati dalle linee guida UE, che obbligano, tra l'altro, a completare e rendicontare la spesa entro il 2026. La bozza di Governo per il Nordest prevede solo interventi sulle tratte ferroviarie, additive tra Verona e il Brennero per 261 milioni e sul valico 3,3 miliardi, sulla tratta Brescia-Verona-Padova 1 miliardo e sulla Venezia-Trieste 646 milioni. Tracciati sulle Reti TEN-T dei Corridoi Europei definiti ancora nell'ormai lontano 2003 dal Gruppo di lavoro "Van Miert" e che la Corte dei Conti Europea nella recente Relazione 10/2020, ha bocciato ancora una volta l'Italia denunciando che "...la lentezza nella costruzione delle grandi opere comporta non solo ritardi, ma anche extracosti". La Politica ora deve farsi garante di fronte alla "Next Generation" che le opere selezionate saranno davvero approvate, finanziate e realizzate senza riaprire discussioni che sono e rimangono solo una ferita per il Paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Via Miari verso la riapertura partono i lavori di bonifica

► Conclusa la perizia geologica il Comune ► Tra gli interventi in cantiere anche ha affidato l'incarico per la sistemazione gli smottamenti di Cavarzano e Borgo Pra

**L'ASSESSORE
BIAGIO GIANNONE:
«È UN GRANDE
PASSO AVANTI
RISOLVEREMO
VECCHI PROBLEMI»
IL TERRITORIO**

BELLUNO Appaltati i lavori per la frana di via Miari. La strada, chiusa da marzo, potrebbe riaprire nei primi mesi di quest'anno. «Incontrerò a breve i gestori del locale lungo la strada - spiega l'assessore Biagio Giannone -, avremo già dovuto vederci nelle scorse settimane, ma non è stato possibile».

IL CANTIERE

Oggi, di buono, c'è che l'iter ha ripreso di gran lena dopo lo studio effettuato dal geologo e il cantiere è stato affidato alla ditta De Pra S.p.a di Belluno. «I soldi per l'opera derivano dal bilancio comunale - spiega l'assessore alle manutenzioni e ai lavori pubblici, Biagio Giannone -. Quella è una frana che dà problemi già da molti anni, il fronte è molto am-

pio e nonostante siamo intervenuti già due o tre volte il materiale ha continuato a muoversi e a cadere in occasioni di eventi meteo importanti. Questo intervento, però, potrebbe essere quello risolutivo». In passato, complessivamente, sono stati spesi circa 20 mila euro per quel punto di via Miari. Oggi l'operazione ne richiederà, tra lo studio del geologo e l'opera, circa 45 mila. Ad aver ottenuto l'incarico, si diceva, è la De Pra s.p.a che ha presentato l'offerta entro il termine stabilito del 22 dicembre, con un ribasso dello 0,748% pari a 20.325 euro di cui 19.900 per lavori e 425 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

L'ITER

Il passaggio precedente, il primo per avviare tutta la messa in sicurezza del versante, era stato l'affidamento ad un geologo della verifica dello stato del versante, con la rilevazione delle criticità, l'indicazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza e la stima massima dei costi per la riapertura al traffico. La strada è chiusa ormai da quasi

un anno, da dieci mesi per la precisione. Era infatti il 20 marzo del 2020 quando l'ennesimo acquazzone ha rimesso in moto la frana che ha riversato fango e sassi sulla carreggiata rendendo necessaria la chiusura precauzionale al traffico. Da allora i cittadini residenti ma, soprattutto, i proprietari della birreria che si affaccia sulla via, attendono il ripristino del passaggio.

LE ALTRE FRANE

Non sarà l'unico smottamento su cui il Comune lavorerà. Con 130 mila euro messi a disposizione dalla Provincia, infatti, verranno sistemati i versanti di Borgo Pra e quello di Cavarzano che in passato avevano dato parecchi grattacapi all'Amministrazione e agli abitanti delle due zone. «L'ente non ha la possibilità di poter svolgere i lavori - spiega Giannone - per cui ha affidato a noi la copertura economica e noi come Comune affidiamo, a nostra volta, le opere all'Unione Montana. Siamo soddisfatti, vanno verso la risoluzione tre problemi annosi del nostro».

Alessia Trentin

© RIPRODUZIONE RISERVATA





IL CANTIERE in via Miari a breve dovrebbe portare alla riapertura definitiva dell'importante strada comunale

L'opera Dalla Valsugana al Feltrino: ferrovia più vicina

La Provincia autonoma di Trento e Rfi (Rete Ferroviaria Italiana) collaboreranno allo studio delle valutazioni per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ferroviario tra Primolano e Bassano e, quindi, anche per la tratta Primolano-Feltre. «Un passo avanti importante», ha spiegato l'assessore feltrino Valter Bonan.

Scarton a pagina X

Ferrovia Valsugana Feltre Rfi ora studia il tracciato

► Accordo per le valutazioni tra Provincia di Trento e il gestore nazionale delle tratte
► Entro nove mesi i tecnici dovranno fornire i dati necessari per il progetto

**VERRANNO ANALIZZATI
DATI TERRITORIALI
LEGATI ALLA MORFOLOGIA
MA ANCHE ASPETTI
ECONOMICI SUL FUTURO
DEL TRASPORTI**

FELTRE

La Provincia autonoma di Trento e la Rete Ferroviaria Italiana S.p.A collaboreranno allo studio delle valutazioni preliminari sulla fattibilità tecnico-economica del collegamento ferroviario tra Primolano e Bassano e, quindi, anche per la tratta Primolano-Feltre. Un passo avanti importante nell'ottica di realizzazione della tratta ferroviaria attesa da tanto tempo in quanto Feltrino e Valsugana sono naturalmente legati da un doppio filo per lavoro, studio e tempo libero.

«L'aspetto positivo è che si sia individuato RFI, titolare delle reti, come interlocutore, perché abbrevierà auspicabilmente i

tempi di realizzo» commenta l'assessore alla mobilità del Comune di Feltre Valter Bonan. **LO STUDIO**

Nel 2017 è stato approvato lo schema di Protocollo d'intesa tra la Provincia di Belluno, la Provincia autonoma di Trento e la Regione Veneto per la realizzazione di un collegamento ferroviario nella direttrice Feltre - Valsugana - Trento. Nel febbraio scorso la giunta provinciale ha approvato lo schema di convenzione tra Palazzo Piloni e la Provincia autonoma di Trento per l'avvio del progetto. I giorni scorsi la giunta trentina ha approvato lo schema di convenzione tra la provincia di Trento e RFI per la realizzazione dello studio. L'ente trentino fornirà la documentazione e le informazioni in suo possesso e sosterrà la spesa di 64.500 euro. Lo studio di fattibilità comprenderà: la valutazione plano-altimetrica del tracciato del nuovo collegamento secondo tre alternative; la valutazione preliminare dei costi associati a ciascuna alternativa di tracciato ai fini di

una analisi preliminare di redditività; lo studio di trasporto, finalizzato sia alla valutazione dei prevedibili effetti sulla mobilità intercomunale sia alla valutazione di indicatori da utilizzare nell'ambito dell'analisi preliminare di redditività dell'investimento; l'analisi finalizzata all'individuazione della migliore delle alternative esaminate; l'analisi costi benefici della migliore alternativa. Il tempo previsto per la conclusione dello studio è di nove mesi.

IL COMUNE

La notizia non poteva che essere accolta in modo positivo dall'assessore alla mobilità del comune di Feltre, Valter Bonan. «Non possiamo che accogliere



con favore la notizia della convenzione operativa. Il fatto che la Provincia di Trento abbia individuato in Rfi l'interlocutore per l'analisi di fattibilità racchiude un ulteriore elemento di concretezza, poiché si ragiona da subito con il titolare delle reti e delle concessioni, abbreviando auspicabilmente i tempi di realizzo. Chiusa questa fase si potranno avere così tutti gli elementi utili per capire come sia possibile andare avanti».

Eleonora Scarton

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ASSESSORE VALTER BONAN

«È un passo avanti importante che ci permetterà di capire se quello che abbiamo ipotizzato ormai da anni sia fattibile»



ALLA STAZIONE di Feltre i treni potranno arrivare anche dalla Valsugana, lo studio di Rfi dirà se il progetto sarà cantierabile

Excelsior, inglesi interessati all'hotel

LIDO

C'è una trattativa in corso da parte del gruppo inglese London Regional Properties per rilevare il 100 per cento delle quote dell'hotel Excelsior al Lido. Una svolta che, se si concretizzerà, potrebbe aprire nuovi scenari e liberare risorse anche per il Des Bains, chiuso dall'autunno 2009 sul lungomare Marconi. Insomma il nuovo anno si apre con le premesse di un delicato gioco ad incastro per il quale servirà tanta pazienza e caparbietà. È Coima Sgr, in primo luogo, gestore del fondo che detiene la proprietà degli hotel Excelsior e Des Bains, ad avere in mano il boccino delle scelte future per i due celebri alberghi dell'isola. Il Ceo di Coima, Manfredi Catella, subito dopo l'Epifania, è atteso da alcuni incontri importanti. L'obiettivo di Coima è la valorizzazione degli immobili.

LA TRATTATIVA

Il gruppo londinese è già impegnato in prima linea per lo sviluppo dell'albergo dove nacque nel 1932 la Mostra del cinema. London Regional è la com-

pagnia che gestisce, da circa quattro anni l'hotel, ed è anche azionista della proprietà immobiliare dell'hotel. L'ottimo operato del general manager Alessio Lazazzera e del suo team di lavoro hanno convinto la compagine inglese sulle grandi potenzialità dell'albergo. Questa trattativa potrebbe aprire risorse importanti anche per il Des Bains.

Intanto, la notizia, data dal presidente dell'Agenzia per lo sviluppo, Beniamino Piro di potenziali acquirenti interessanti a comprare e restaurare il Des Bains, ha raccolto il consenso del presidente della delegazione del Lido dell'Associazione Veneziana Albergatori, Antonio Vianello. "La rimessa in funzione dell'hotel Des Bains è fondamentale per il rilancio del Lido - spiega - La struttura è un simbolo, un patrimonio da valorizzare in quanto aveva anche un ruolo di traino rispetto a quella parte finale del Gran Viale. Tutti noi auspichiamo al più presto una sua riapertura che potrebbe rappresentare sul serio la svolta decisiva per l'isola»:

Lorenzo Mayer

© RIPRODUZIONE RISERVATA



REPORT IDEALISTA

Il mercato delle case non conosce crisi: +2,2%

VENEZIA

Nonostante l'emergenza Covid, si chiude con un aumento dei valori pari al 3,7% il 2020 del mattone in Veneto, come emerge dall'indice di Idealista relativo ai prezzi dell'usato, in lieve calo (-0,7%) nell'ultimo trimestre, per un prezzo medio che si attesta a 1.510 euro al metro quadro.

A Venezia - secondo il report della società immobiliare - i prezzi sono aumentati del 2,2% rispetto al 2019. La città, con i suoi 4.455 euro al metro quadro, domina la graduatoria dei valori immobiliari. —



Edilizia e Urbanistica

A cura di

Vincenzo Petrone

[44]

Dichiarazione di rispondenza del vecchio impianto elettrico

Ho affittato un alloggio a un soggetto extracomunitario residente da 20 anni in Italia. Ora il conduttore vuole fare venire dal Paese d'origine la moglie, già inserita come nominativo nel contratto tra le persone del nucleo familiare. La casa risale al 1960 e l'impianto elettrico è dotato di certificato di conformità del 1993, che attesta la posa sia del salvavita sia dell'impianto di terra.

Il Comune – ai fini del rilascio del permesso di soggiorno – afferma che il certificato emesso nel 1993 avrebbe valenza solo decennale e chiede che venga ulteriormente emesso un attestato di rispondenza. Questo significa, a detta degli elettricisti cui mi sono rivolto, l'obbligo di adeguare l'impianto alla normativa attuale, anche se l'immobile è di vecchia costruzione.

La richiesta del Comune è fondata?

A.P. - ALESSANDRIA

La risposta è affermativa. Infatti il certificato è datato 1993, mentre la normativa è cambiata e quella vigente è dettata dal Dm 37/2008. Essa, per i vecchi impianti, prevede la dichiarazione di rispondenza di impianto a norma di legge, il tutto in sostituzione del certificato di conformità.

[45]

I vicini non possono opporsi a finestre senza affaccio

Ho acquistato un appartamento che ha solo un bagno "cieco" e, di conseguenza, vorrei aprire una finestra per motivi igienico-sanitari. Il muro in cui andrebbe aperta la finestra (portante e a mattoni pieni) ricade sulla parete laterale dell'edificio, quindi è poco visibile. L'appartamento si trova al secondo, nonché ultimo, piano dell'edificio e l'affaccio ricadrebbe sul tetto di un manufatto di un solo piano, aderente e in continuità fisica ma catastalmente diviso.

È possibile aprire la finestra presentando una Scia (segnalazione certificata di inizio attività) e la pratica al Genio civile, visto che si ricade su un muro portante? Il vicino, proprietario del tetto su cui la finestra avrebbe l'affaccio, può opporsi a questa opera?

W.A. - ASCOLI PICENO

Per non avere problemi con il vicino è sufficiente che la nuova finestra sia "lucifera", ossia che abbia un davanzale a due metri dal pavimento e che sia impedito l'affaccio sulla proprietà di terzi. Per quanto concerne le pratiche amministrative, andranno portate avanti quelle indicate nel quesito.

A cura di

Massimo Sanguini

[46]

Oneri concessori, vale la data di rilascio della sanatoria

Ho acquistato una casa per la quale, nel 1986, fu presentata domanda di condono edilizio ex legge 47/1985. L'abuso risale al 1975 e la pratica di condono risulta definitiva, tuttavia la concessione in sanatoria non è stata rilasciata, in quanto i precedenti proprietari non hanno mai pagato gli oneri concessori.

Vorrei sapere se sono da corrispondere sia i costi di costruzione sia l'urbanizzazione primaria e secondaria, dato che l'articolo 37 della legge 47/1985 prevede che questi oneri, per gli abusi commessi fra il 1967 e il 1977, si pagano «ove dovuto». Oppure vale il principio che si pagano gli oneri vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria indipendentemente dalla data di esecuzione dell'abuso? Il cittadino ha diritto di conoscere i criteri adottati per la determinazione dell'importo da pagare, oppure è sufficiente che il Comune presenti al contribuente il saldo da pagare?

L.L. - FORLÌ

Secondo il più recente e ormai consolidato orientamento del giudice amministrativo, agli oneri concessori vanno applicate le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, anche nel caso in cui – nel lasso di tempo tra la presentazione della domanda di sanatoria e il rilascio del suddetto titolo – l'amministrazione abbia aggiornato le tariffe, dovendo in tema di sanatoria edilizia aversi riguardo, quanto al momento di calcolo delle somme dovute a titolo di oblazione, alla data di presentazione della domanda di condono, e, quanto agli oneri concessori, alla data di rilascio del provvedimento concessorio (in questo senso, tra le tante, si vedano Tar Lombardia, Milano, sezione IV, sentenza 280/2019, e Consiglio di Stato, sezione II, sentenza 2667/2020).

Il Comune, poi, dovrà motivare tale provvedimento di calcolo degli oneri dovuti e, per farlo, sarà sufficiente indicare la tabella degli oneri utilizzata, in relazione alla superficie e alla volumetria da condonare (Tar Lombardia, Milano, sezione IV, sentenza 280/2019).

[47]

Iter complesso per variare



i volumi edificabili nel Prg

Sono proprietario di terreni rientranti in una lottizzazione urbanistica approvata, le cui norme di Prg (piano regolatore generale) prevedono una destinazione massima di abitazioni pari al 15% della volumetria totale realizzabile. Tutti i proprietari non sottoscrivono ancora la convenzione perché vorrebbero un incremento della percentuale destinata ad abitazioni da parte dell'amministrazione comunale. Vorrei sapere se l'amministrazione comunale può consentire questo aumento e qual è il percorso da intraprendere.

V.C. - FOGGIA

Una proposta modificativa della previsione del piano regolatore vigente potrebbe anche essere avanzata al Comune da parte dei privati, senza che l'amministrazione comunale sia però tenuta, in qualche modo, ad accoglierla. L'iter è piuttosto complicato e gli strumenti a disposizione variano a seconda delle Regioni. Lo scopo sarebbe quello di ottenere una variante del piano regolatore, che modifichi la volumetria edificabile.

In pratica, però, è abbastanza difficile ottenere questo risultato, soprattutto se il piano regolatore è recente e non vi sono concrete motivazioni di interesse pubblico che possano giustificare la sua modifica (e il solo incremento del volume edificabile, normalmente, non è idonea motivazione). Va sottolineato che, in sede di pianificazione urbanistica del proprio territorio, l'amministrazione comunale gode di una certa discrezionalità nell'individuare i modi con cui tale attività di pubblico interesse debba essere realizzata.

[48]

Bene culturale-ambientale vincolato sul cambio di infissi

Sono proprietario di un fabbricato individuato dal Prgc (piano regolatore generale comunale) come bene culturale-ambientale di interesse storico, artistico o documentario (articolo 136, comma 1, lettera c, del Dlgs 42/2004). Nel progetto di restauro e risanamento conservativo ho chiesto di sostituire i serramenti in legno laccati esistenti, risalenti al 1945, con serramenti in pvc per avere un minore ingombro del telaio rispetto alla superficie vetrata. La commissione locale del paesaggio, mi prescrive la realizzazione dei serramenti «in legno con lo stesso disegno e proporzioni delle suddivisioni di quelli esistenti».

Questa commissione ha titolo per imporre un materiale specifico in assenza di vincolo da Prgc, risultando la resa estetica (colore visibile) identica?

F.D. - CUNEO

La risposta è affermativa.

In base all'articolo 146 del Dlgs 42/2004 («Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137») i proprietari degli immobili di cui all'articolo 136 della medesima disposizione normativa sono tenuti a chiedere l'autorizzazione paesaggistica quando intendano eseguire opere edilizie sugli immobili medesimi che ne possano modificare l'aspetto esteriore.

La competenza è, in base al combinato disposto degli articoli 146, comma 6, e 148 del Dlgs 42/2004, della com-

missione locale per il paesaggio e, pertanto, essa può imporre l'utilizzo di determinati materiali, quando un uso diverso potrebbe compromettere l'aspetto esteriore dell'edificio. La commissione, inoltre, quale organo tecnico, ha ampia discrezionalità nel decidere quale soluzione sia compatibile con l'interesse storico-artistico del fabbricato, potendo essere considerata illegittima solo la decisione che evidenzi chiari vizi di illogicità e irrazionalità.

[49]

Le distanze da rispettare per le siepi a bordo strada

In una intersezione tra due strade comunali, il lato destro di una delle due è delimitato da un muretto privato con la recinzione in ferro. Sulla recinzione è stata piantumata una lunga siepe che, togliendo visibilità a chi transita nell'intersezione, crea pericolo.

Le siepi private possono essere piantumate a ridosso del confine stradale, pur essendo nella proprietà privata, oppure devono mantenere una determinata distanza dal bordo della strada?

R.P. - VICENZA

Secondo le disposizioni dell'articolo 26, comma 7, del Dpr 495/1992, la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a un metro sul terreno, non può essere inferiore a un metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

Nel caso che, invece, le siepi siano di altezza superiore a un metro sul terreno, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a tre metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a un metro sul terreno costituite come previsto dal citato comma 7 dell'articolo 26 del Dpr 495/1992, e per quelle di altezza inferiore a un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

[50]

Alla mancata abitabilità sopperisce ora l'agibilità

Possiedo un immobile (villa singola) regolarmente costruito: dispongo infatti dei permessi e dei requisiti di legge (concessione edilizia, documenti di inizio lavori, accatastamento eccetera). Tuttavia, tra le mie carte non ho alcuna traccia del certificato di abitabilità/agibilità.

L'immobile è stato completato nel 1995 e dal primo gennaio di quell'anno vivo in questa casa. All'ufficio tecnico comunale non si trova la domanda di agibilità, e io mi domando chi la doveva richiedere al tempo: io, in quanto proprietario, o chi mi ha costruito la casa (azienda costruttrice/direttore dei lavori)?

E che cosa devo fare ora?

Mi tocca pagare un'azienda per il collaudo statico e la certificazione degli impianti?

O posso venderla così com'è?

A.F. - TRIESTE

Nel 1995 vigeva l'articolo 4 del Dpr 425/1994, secondo cui spettava al proprietario dell'immobile chiedere il certificato di abitabilità, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile – restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione – e una dichiarazione del direttore dei lavori che doveva certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Tale certificazione, poi, dev'essere esibita all'atto della compravendita, a meno che la parte acquirente non rinunci espressamente a tale requisito; diversamente il contratto così stipulato potrebbe essere soggetto a risoluzione per inadempimento della parte venditrice. Premesso quanto sopra, è consigliabile procedere alla richiesta della certificazione in questione (ora chiamata di agibilità), la cui domanda è attualmente regolamentata dall'articolo 24 del Dpr 380/2001.

AGEVOLAZIONI

Il 110% rilancia il sismabonus ma per le aziende rebus crediti

La galassia delle detrazioni che dovrebbe spingere il rinnovo del parco edilizio italiano e l'economia trova sempre nuovi tasselli (e complicazioni). Il potenziamento della detrazione al 110% previsto dal decreto Rilancio (Dl 34/2020), ad esempio rilancia il "sismabonus", l'agevolazione per interventi antisismici nata con il Dl 63/2013. Rispetto al più famoso "superbonus" (ecobonus), l'effetto-traino di altri lavori è minore, ma non ci sono i vincoli del doppio salto di classe energetica e delle due

unità immobiliari per le persone fisiche. Inoltre, a chi acquista case già ristrutturate antiterremoto la legge di Bilancio concede sei mesi in più per il "sismabonus acquisti" con rogito fino a giugno 2022.

Sul fronte imprese si rivela complessa la gestione contabile dei crediti d'imposta nei casi, sempre più frequenti, di cessione o sconto in fattura. E non solo per il 110% ma anche per tutte le detrazioni edilizie.

Gavelli, Giorgetti, Ceroli e Cingolani — alle pag. 14 e 15

Sismabonus 110%, meno paletti ma effetto «traino» limitato

AGEVOLAZIONI

Possibile trascinare solo gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo

Non è previsto il vincolo delle due unità immobiliari per ogni persona fisica

Pagina a cura di **Giorgio Gavelli** e **Riccardo Giorgetti**

Una gamma di possibilità molto interessanti, con limitato effetto di "traino" ma senza i vincoli del doppio salto di classe energetica e delle due unità immobiliari per le persone fisiche interessate al superbonus.

L'incrocio tra il "sismabonus" (disciplinato dall'articolo 16, commi 1-bis e seguenti del Dl 63/2013) e la "super-detrazione" al 110% introdotta dal decreto Rilancio ed estesa dalla legge di Bilancio 2021 crea un mix del tutto particolare, dove le conferme si alternano alle eccezioni alle regole generali.

Le caratteristiche

Pur essendo un intervento "trainante" a tutti gli effetti, il sismabonus, (articolo 119, comma 4 del

Dl 34/2020) "traina" solamente l'installazione di impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati, restando esclusi tutti gli interventi di matrice "ecobonus" e l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli. Ciò significa, concretamente, che, in assenza di altri interventi trainanti, chi, in aggiunta all'intervento sismico, realizza questi lavori di risparmio energetico minore (si pensi agli infissi o alle schermature solari) deve accontentarsi dei vecchi ecobonus al 50%-65%.

Sull'altro piatto della bilancia, tuttavia, si può considerare che il sismabonus è l'unico intervento trainante che non subisce il vincolo delle due unità immobiliari che il comma 10 impone alle persone fisiche per il Super-ecobonus, rendendo possibili, quindi, tre o più interventi sempre al 110 per cento.

E non c'è neppure il vincolo del miglioramento delle due classi energetiche, caratteristico dell'ecobonus, anche se, rispetto a quest'ultimo, il sismabonus è geograficamente limitato: l'originaria applicazione alle sole zone sismiche 1 e 2 previste dall'Ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri 3519/2006 è però, dal 2017, estesa anche alla zona 3, finendo per includere gran parte del

territorio nazionale.

Contrariamente agli interventi di risparmio energetico, il passaggio al 110% non determina, per il sismabonus, una accelerazione della detrazione, atteso che i cinque anni sono una caratteristica già presente nella detrazione classica. Tuttavia, come confermato dalla circolare 30/E del 22 dicembre c'è compatibilità tra 110% e detrazione al 19% per le spese su immobili vincolati (articolo 15, comma 1, lettera g, Tuir) ma, per le spese fino a 96mila euro, la detrazione del 19% è dimezzata (ed è pari quindi al 9,5%) mentre torna completa (19%) sopra tale tetto.

Le esclusioni

A seguito delle interpretazioni contenute nella circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, il Sismabonus con detrazione al 110% perde alcune delle sue caratteristiche principali: non si applica, infatti, agli edifici diversi da quelli residenzia-



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

li e ai lavori in cui un unico proprietario (anche in condivisione) interviene su un immobile cielo-terra. In quest'ultimo caso, con la deroga introdotta dalla legge di Bilancio 2021, relativamente agli interventi realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate. Si tratta di situazioni in cui è pacificamente applicabile la detrazione pari al 50%-70%-80% di cui al comma 1-quater dell'articolo 16 del Dl 63/2013 (che arriva al 75%-85% sulle parti comuni condominiali). Entrando nell'ambito del 110%, inoltre, il Sismabonus perde l'effetto premialità garantito dal sistema di agevolazioni previsto dal Dl 63/2013, nel senso che, una volta raggiunti gli obiettivi minimi richiesti, tutti i lavori, a maggiore o minore impatto antisismico, ottengono lo stesso vantaggio fiscale del 110 per cento.

Massimale invariato

Un elemento comune tra il supersismabonus e il sismabonus tradizionale è il massimale di spesa agevolabile, pari a 96mila euro per unità immobiliare (e per anno), che non è autonomo rispetto a quello degli interventi di ristrutturazione (risoluzione 60/

E/2020, confermata dalla risposta ad interpello n. 558/2020). Non bisogna dimenticare, infatti, che il sismabonus nasce da una costola dell'articolo 16-bis Tuir (precisamente la lettera i del comma 1), per cui l'Agenzia ha sempre negato la possibilità di andare oltre i 96mila euro di limite di spesa (pertinenze comprese se si opera in contesti non condominiali), riconoscendo coerentemente la sussistenza delle condizioni per accedere al bonus mobili.

Le spese agevolabili

Due quesiti piuttosto comuni riguardano il perimetro delle spese agevolabili tramite l'intervento e la possibile coesistenza con l'Ecobonus. Circa il primo punto, l'Agenzia ha più volte confermato il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso correlati. Nella detrazione prevista per gli interventi antisismici rientrano, quindi, anche spese che, singolarmente considerate, sarebbero di manutenzione ordinaria o straordinaria, purché necessarie al completamento dell'opera: si tratta, ad esempio, delle spese per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, del-

l'impianto idraulico ed elettrico (circolare n. 24/E/2020).

La circolare 30/E, ed in precedenza la risoluzione 147/E/2017, hanno confermato che il limite dei 96mila euro non assorbe, invece, le spese agevolabili con ecobonus, distintamente contabilizzate e non necessarie all'intervento antisismico, come accade per il cambio della caldaia o degli infissi o per l'installazione delle schermature solari. Ciò vale, a nostro avviso, anche quando l'intervento si concretizza in una demolizione con ricostruzione rientrando nell'ambito della ristrutturazione, intervento pacificamente ammesso in più occasioni dall'Agenzia anche nel sismabonus tradizionale, non destinato all'acquirente (risoluzione 34/E/2018 e, da ultimo, circolare n. 30/E/2020 e risposte agli interpelli n. 194, 455 e 508/2020), pur in presenza di una posizione contraria espressa dal ministero per lo Sviluppo economico nel corso di "Telefisco 110%" (si veda Il Sole 24 Ore del 30 novembre). Nel caso in cui il provvedimento autorizzativo certifichi l'intervento come di ristrutturazione non vi devono, infatti, essere ostacoli ad applicare il sismabonus (in tutte le sue diverse declinazioni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ACQUIRENTI

Per l'Agenzia entro fine giugno 2022 serve il rogito

Ma secondo la legge la scadenza valida è quella del fine lavori

Il "sismabonus acquisti" maggiorato al 110% dalla legge di Bilancio 2021 guadagna sei mesi in più, sino al 30 giugno 2022, con detrazione in quattro periodi d'imposta per le spese sostenute nel 2022. Soprattutto dopo la (controversa) interpretazione delle Entrate – secondo cui il rogito deve intervenire entro tale data per permettere all'acquirente di far valere la detrazione – è quanto mai importante che vi sia stato un prolungamento.

L'articolo 16, comma 1-septies del Dl 63/2013 ha introdotto la possibilità per gli acquirenti di immobili oggetto di interventi antisismici (nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3) effettuati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione che li vendano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, di godere di una detrazione del 75% (riduzione di una classe del rischio sismico) o dell'85% (due classi) del prezzo di acquisto. La detrazione calcolata su un ammontare massimo di 96mila euro per ciascuna unità immobiliare è valida (salvo proroghe) fino al 31 dicembre 2021.

La maggiorazione al 110% riguarda invece le spese sostenute sino al 30 giugno 2022 (più controversa è, in questo caso, l'estensione al 31 dicembre 2022). Altra differenza è che la detrazione del 110% non è usufruibile nel caso di immobili non a destinazione abitativa, o se l'acquirente sia un'impresa: ci si potrà comunque avvalere della detrazione del 75%-85% (risposta 213/2020).

Le altre regole indicate dall'articolo 16, comma 1-septies si applicano invece anche al 110%, a cominciare da quella che prevede espressamente la possibilità di incremento volumetrico rispetto alla situazione preesistente nel caso in cui l'impresa demolisca un edificio singolarmente accatastato e proceda a ricavarne dalla ricostruzione, più unità immobiliari antisismiche (oltre alle pertinenze): la detrazione spetterà quindi per tutte le unità immobiliari.

Con la circolare n. 30/E, l'Agenzia ha specificato che possono beneficiare della detrazione al 110% le spese sostenute dall'acquirente se «l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021» (oggi 30 giugno 2022). Conclusione non avallata dal testo normativo (che richiede che le spese siano sostenute in tale intervallo temporale, mentre il rogito deve avvenire entro 18 mesi dalla fine lavori, senza una data prestabilita di scadenza) e che appare incoerente con quanto affermato dalla stessa Agenzia con la risposta ad interpellato 5/2020 (peraltro confermata dalla circolare 30/E). In tale sede si è affermato che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita sia registrato e che si siano stati ultimati i lavori riguardanti l'intero edificio e non solo l'appartamento oggetto del compromesso. Se, a lavori ultimati, gli acconti risultano pagati in un anno diverso da quello di stipula del rogito, il contribuente può far valere la detrazione degli importi versati o nel periodo d'imposta in cui questi sono stati pagati o in quello in cui ha stipulato il rogito.

Da ciò emerge che il rogito notarile non è il presupposto principale del diritto alla detrazione, che è invece costituito dall'ultimazione dei lavori unitamente al sostenimento della spesa, anche sotto forma di acconto o caparra in presenza di un preliminare registrato. Non appare corretta la tesi dell'Agenzia che assimilare rogito, fine lavori e pagamenti, in quanto questi ultimi possono intervenire (e normalmente intervengono) anche molto tempo prima del rogito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

I CHIARIMENTI

Negli accorpamenti tetto di spesa basato sulle unità «iniziali»

Conta il numero di abitazioni censite al catasto prima di effettuare gli interventi

Diversamente dal sismabonus acquisti (comma 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013), in cui il numero di unità immobiliari da considerare per quantificare il vantaggio fiscale è (e non potrebbe essere altrimenti) quello risultante a fine lavori (interpello 409/2019), nel sismabonus tradizionale (anche maggiorato al 110%) per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi (circolari 30/E/2020 e 13/E/2019).

Ciò è importante, ad esempio, per gli interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, ovvero nelle demolizioni con ricostruzione che ottengono un differente numero di unità abitative rispetto a quelle demolite. Il limite, che comprende anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili, in ambito condominiale va calcolato considerando nel numero di unità abitative anche le pertinenze.

I requisiti tecnici e le procedure per l'attestazione non sono descritti dai due decreti Mise Requisiti e Asseverazioni del 6 agosto scorso, ma dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 58/2017, modificato dal decreto 329/2020. Con la risoluzione 38/E/2020 è stato risolto il problema creato dalla estensione alle zone sismiche 2 e 3 del Sismabonus acquisti, intervenuta solo con decorrenza 1° maggio 2019. Il deposito dell'asseverazione prevista dall'articolo 3 del decreto 58/2017 – che deve essere contestuale alla richiesta del titolo abilitativo – in questo caso par-

ticolare e solo per le procedure autorizzatorie iniziate tra il 1° gennaio 2017 e il 1° maggio 2019 può, ai fini della detrazione, essere presentata in Comune dall'impresa ristrutturatrice entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi.

È stato più volte confermato (interpelli 538 e 562/2020) che sono ammessi al sismabonus del 110% gli interventi su immobili che solo al termine dei lavori saranno destinati ad abitazione, a patto che il cambio di destinazione d'uso risulti chiaramente nel provvedimento autorizzatorio.

Alcune considerazioni a parte vanno fatte sull'intervento di Eco-sismabonus (articolo 14, comma 2-quater del Dl 63/2013) che prevede, per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali (zone sismiche 1, 2 e 3) finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica una detrazione dell'80% (se si "guadagna" una classe sismica) o dell'85% (due classi) su spese fino a 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, da ripartire in dieci anni.

Sebbene, ai fini del superbonus 110%, si tratti di un intervento "trainato" (comma 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020), la circolare n. 30/E conferma che questo intervento viene assorbito dagli interventi "trainanti" (isolamento termico per almeno il 25% della superficie disperdente lorda e intervento antisismico), per cui al posto del limite unico dei 136.000 euro occorre considerare i singoli limiti previsti per tali interventi. Rimane il dubbio se, per i lavori che restano fuori dal 110%, un condominio che intenda realizzare sia interventi antisismici che di risparmio energetico debba per forza applicare il comma 2-quater o possa fare riferimento alle disposizioni proprie dei singoli interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE VARIE DECLINAZIONI DEL SISMABONUS**1 LE DETRAZIONI DEL 70-80% (75-85 PER I CONDOMINI)**

Per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche indicate originariamente alla lettera i) dell'articolo 16-bis del Tuir (sismabonus "ordinario" in 10 anni) realizzati **in zone sismiche 1, 2 e 3**, spetta, a seguito delle modifiche temporaneamente introdotte dal Dl 63/2013, una detrazione pari al 50% fino a 96.000 euro da ripartirsi in 5 anni.

Se questi interventi determinano una riduzione del rischio con **miglioramento di una o due classi**, la detrazione diventa rispettivamente del 70% e 80% sempre in 5 anni. Nel caso in cui gli interventi interessino le **parti comuni** di un edificio, la detrazione si innalza al 75% e 85%.

L'agevolazione maggiorata si applica fino al 31 dicembre 2021, e non risulta del tutto assorbita dal bonus del 110% in quanto sono esclusi dal Superbonus gli immobili non ad uso abitativo e i soggetti diversi dalle persone fisiche, i quali possono usufruire solo del sismabonus "maggiorato".
Articolo 16, comma 1-bis e seguenti, Dl 63/2013

2 L'ACQUISTO DI IMMOBILI

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico effettuati nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 e realizzati mediante **demolizione e ricostruzione di edifici** anche con variazione volumetrica da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedono, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla **successiva alienazione dell'immobile**, le detrazioni dall'imposta del 75% o 85% spettano all'acquirente delle unità immobiliari. L'ammontare massimo di spesa resta pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

La detrazione si applica alle spese sostenute **entro il 31 dicembre 2021**.

Articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013

3 IL SUPERSCONTO DEL 110%

Il Dl 34/2020 ha elevato al 110% la detrazione spettante per le spese sostenute nel periodo compreso **tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022** (fatto salvo l'allungamento fino al 31 dicembre 2022 per i lavori in unità condominiali o plurifamiliari che alla data del 30 giugno 2022 hanno raggiunto almeno il 60% del progetto complessivo) relative agli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16, Dl 63/2013. Rimane invece sempre **invariato il limite di spesa di 96mila euro**.

La detrazione è divisa in 5 quote annuali per le spese sostenute fino al 2021 e in 4 quote di pari importo per i pagamenti effettuati nel 2022. A seguito delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2021, inoltre, ritornano in pista gli **unici proprietari degli edifici** composti da due a quattro immobili distintamente accatastati.

Articolo 119, comma 4, Dl 34/2020

Cessionari al test dei crediti d'imposta per il superbonus e le altre detrazioni

CONTABILITÀ

Impatto nel bilancio diverso se l'impresa usa il beneficio o lo cede a una banca

In caso di devoluzione bisogna tener conto degli oneri finanziari

Pagina a cura di
Pierpaolo Ceroli
Stefano Cingolani

Se la normativa sul Superbonus del 110% appare già molto complessa ed insidiosa per la definizione dei soggetti beneficiari, ancor più complicate sono le regole che devono rispettare le imprese cessionarie, nel caso in cui il cedente abbia optato a favore di queste ultime (al posto dell'utilizzo diretto della detrazione), per la cessione del credito di imposta, previa loro accettazione formale, o per il cosiddetto sconto in fattura così come stabilito dall'articolo 121 del decreto Rilancio (34/2020).

Vediamo di che si tratta.

Il visto di conformità

In ogni caso, affinché possa aver luogo una delle suddette ipotesi occorre che, oltre alle varie abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, venga apposto anche il cosiddetto visto di conformità leggero (previsto dall'articolo 35 del Dlgs 241/97) da parte dei soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3 lettere a) e b) del Dpr 322/98 ossia, dottori commercialisti ed esperti contabili, consulenti del lavoro, responsabili Caf ed i periti ed esperti iscritti presso le Camere di commercio alla data del 30 settembre 1993.

Questo visto, avente natura formale e non di merito, rappresenta, così come stabilito dal comma 11 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, una condizione prodromica per l'attuazione della cessione o dello sconto in fattura che dovrà essere perfezionata con una apposita comunicazione, secondo il modello approvato con il provvedimento del 12 ottobre 2020 n. 326047. Questo modello andrà inviato esclusivamente in via telematica all'agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre scorso ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Si tenga altresì presente che queste due opzioni, relative alle detrazioni, trovano applicazione anche in relazione ad altre tipologie di interventi che beneficiano delle detrazioni del 65 o del 50% e precisamente: gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

La compensazione degli oneri

Tuttavia, su questi ultimi interventi non è prevista una maggior aliquota, così come per il superbonus (110%), volta a compensare gli oneri che le imprese saranno costrette a sostenere per la successiva cessione, ad esempio agli istituti bancari.

Pertanto, una prima discriminante è che le imprese realmente non beneficieranno di un credito con riferimento, ad esempio, all'ecobonus del 65% bensì del 65% meno gli oneri finanziari da sostenere che verosimilmente faranno scendere il beneficio al 45%. Inoltre, l'agevolazione potrebbe ulteriormente comprimersi, nel caso in cui

i cessionari siano società di capitali, dal momento che gli interessi passivi, ai fini della loro deducibilità, dovranno sottostare alle regole dell'articolo 96 del Tuir.

Tale ultimo aspetto dovrà essere considerato anche per il superbonus, benché questo in ogni caso godrà del beneficio della maggiorazione del dieci per cento a favore della cessionaria e sarà trattato come provento tassato. Pertanto, nel caso di integrale deducibilità degli oneri finanziari si tratterà esclusivamente, se non eccedenti il 10%, di una partita di giro con nessun impatto sul risultato di bilancio.

L'utilizzo diretto del credito

Un aspetto particolare in capo all'impresa cessionaria sarà l'impatto che avrà nel proprio bilancio l'ipotesi di utilizzare il credito direttamente, piuttosto che cederlo, tenuto conto degli effetti prodotti da una delle due scelte. Ciò in quanto, nella prima ipotesi (utilizzo del credito) la società potrà utilizzare, nell'ipotesi di superbonus, il credito del 110% per compensare ad esempio le proprie imposte. Viceversa, nel caso in cui decida di cedere nuovamente il credito ad un istituto bancario, il quale, a fronte di 110, riconoscerà un valore, ad esempio, di 90, il differenziale di 20 costituirà una sopravvenienza passiva deducibile in base all'articolo 101 del Tuir e dell'Oic 15.

Resta tuttavia la necessità di delucidazioni in merito alle modalità operative della cessione del credito di imposta successiva alla prima e ad eventuali ulteriori apposizioni di visti di conformità trattandosi di soggetti giuridici distinti. Aspetto che non è stato chiarito dall'agenzia delle Entrate neanche con la circolare n.30 del 22 dicembre scorso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'APPLICAZIONE PRATICA

IL QUESITO

LA SOLUZIONE

L'EFFETTO RETROATTIVO

Da quando è possibile la cessione del credito di imposta o dello sconto in fattura per le agevolazioni diverse dal Superbonus? I crediti di imposta possono subire più cessioni?

La cessione è possibile dal 1° gennaio 2020. Il credito di imposta previsto dall'articolo 119 e i crediti richiamati all'articolo 121 possono essere oggetto di più cessioni

SISMABONUS PER IMMOBILE DI UNA SNC

Una Snc realizza un intervento di miglioramento sismico su un immobile di proprietà che fruisce del sismabonus del 70% in cinque anni. Come contabilizzare l'agevolazione?

La società dovrà limitarsi ad indicare le detrazioni nel prospetto rilasciato ai soci per la compilazione del modello redditi

LE CESSIONI SUCCESSIVE

Le cessioni successive alla prima debbono essere eseguite con il modello approvato con provvedimento 12 ottobre 2020 n. 326047, da inviare esclusivamente in via telematica all'agenzia delle Entrate?

Questa procedura trova attuazione solo con riferimento alla prima cessione del credito di imposta

I LIMITI PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI

Una società immobiliare può beneficiare del Superbonus del 110% per interventi agevolabili eseguiti su immobili di proprietà?

Sì se fanno parte di condomini ad uso abitativo per più del 50% e solo per le quote millesimali imputate agli interventi trainanti

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU IMMOBILE DI UNA SRL

Una Srl realizza un intervento di riqualificazione energetica su un proprio immobile beneficiando dell'ecobonus del 65% fruibile in dieci anni. Come andrà contabilizzata l'agevolazione?

Si ritiene che l'agevolazione vada contabilizzata iscrivendo un credito verso l'erario per il periodo in corso e come attività per imposte anticipate per le rate degli anni successivi

GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

Società di persone: lo sconto non passa per scritture contabili

Il beneficio viene ripartito fra i soci in proporzione alle quote possedute

Le imprese, in qualità di proprietarie di immobili, possono fruire solo in casi limitati e particolari del superbonus del 110 per cento. Ad oggi non vi rientrano immobili strumentali quali capannoni, immobili commerciali o direzionali, né immobili a destinazione abitativa definibili come "immobili patrimonio". L'unica eccezione riguarda gli immobili d'impresa facenti parte di condomini composti per più del 50% da abitazioni e limitatamente agli interventi "trainanti" eseguiti dal condominio.

Esistono invece ampie possibilità per riqualificare gli immobili aziendali fruendo dell'ecobonus e del sismabonus ordinari, visti anche i chiarimenti forniti dalla Entrate (risoluzione 34/E del 2020), che ha accolto ed ampliato le indicazioni di giurisprudenza e dottrina, ammettendo le agevolazioni per gli immobili d'impresa, siano essi strumentali, patrimonio o merce.

Per definire gli aspetti contabili delle agevolazioni occorre ricordare che, sia il superbonus, sia gli eco e sisma bonus consentono la riduzione del tax rate aziendale, generando una detrazione d'imposta. L'eventuale eccedenza della detrazione non origina alcun diritto al rimborso, né al riporto agli anni futuri; per godere del beneficio è quindi necessario aver capienza nell'ambito dei versamenti dovuti.

Per quanto riguarda le società di capitali le detrazioni andrebbero inquadrate come crediti verso l'erario, spettanti a condizione che vi sia capienza e contabilizzati a riduzione delle imposte dell'esercizio, limita-

tamente alla rata del singolo periodo. Le rate di pertinenza degli anni successivi saranno iscritte tra le attività per imposte anticipate, ove si preveda una adeguata capienza. Nel caso di cessione il credito verso l'Erario che emerge contabilizzando l'agevolazione verrà girato a credito verso il cessionario e poi chiuso con l'anticipazione finanziaria.

Per le società di persone, per cui vige il principio della tassazione per trasparenza, la detrazione è riconosciuta ai singoli soci in proporzione alle quote possedute. La società non dovrà quindi rilevare alcuna scrittura contabile, limitandosi ad indicare le detrazioni nel prospetto rilasciato ai soci per la compilazione del modello redditi. Saranno i soci a valutare se vi sarà capienza d'imposta per fruire delle detrazioni ed eventualmente procedere con la cessione dei crediti, che non potranno interessare le scritture della società.

Si ritiene che gli ampliamenti (articolo 121 del Dl Rilancio), che permettono di applicare lo sconto in fattura o la cessione del credito generato dalle agevolazioni (e traslano la possibilità di applicare la detrazione da condòmini a basso reddito o piccole imprese a favore di soggetti economici con le "spalle più larghe", come ad esempio operatori nel settore dell'energia o banche), non debbano mutare la natura dell'agevolazione. Un diverso inquadramento, ad esempio considerando la cessione del credito per ecobonus su immobili strumentali tra i contributi in conto impianto ed eventualmente attraendo lo stesso a tassazione, creerebbe disparità ed ostacoli. Utilizzo diretto non tassabile, ma cessione da considerare evento imponibile per le sole società di capitali? Un vero ginepraio, oltre ad un forte disincentivo all'utilizzo dei bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO

LE COOP: UN RITARDO INSPIEGABILE

Case popolari 60 milioni fermi da due anni

In cassaforte, pronti per essere usati, ci sono 60 milioni che una volta investiti serviranno per costruire 400 alloggi di edilizia convenzionata in tre anni creando anche 1.200 posti di lavoro. Quei soldi sono disponibili dal febbraio del 2019 ma «tutto è rimasto fermo». Un blocco «inspiegabile» soprattutto perché si tratta di uno di quegli «interventi di vero stimolo all'economia», denuncia Legacoop.

MAURIZIO TROPEANO - P. 33

I fondi per 400 abitazioni fermi da due anni in Regione. Le coop: un danno a famiglie ed economia

Sessanta milioni mai spesi la beffa degli alloggi popolari

IL RETROSCENA

MAURIZIO TROPEANO

In cassaforte, pronti per essere usati, ci sono 60 milioni che una volta investiti serviranno per costruire 400 alloggi di edilizia convenzionata in tre anni creando anche 1.200 posti di lavoro, «una vera boccata d'ossigeno per un settore piegato dalla crisi e per l'intera economia regionale», spiega Dimitri Buzio, dallo scorso luglio presidente di Lega Coop Piemonte. Quei soldi sono disponibili dal febbraio del 2019 quando la giunta regionale, guidata da Sergio Chiamparino, approvò una delibera individuando i criteri per gli interventi nel campo del Welfare e la classificazione dei comuni ad alta tensione abitativa. Il nuovo governo regionale guidato da Alberto Cirio ha deciso di dare continuità al programma ma «tutto è rimasto fermo». Un blocco «inspiegabile» soprattutto perché si tratta di uno di quegli «interventi di vero stimolo all'economia» perché «un euro investito in edilizia ne genera almeno 3 e dunque possiamo immagi-

nare investimenti complessivi per almeno 180 milioni, forse di più». Ed è «paradossale e ancora più inspiegabile che questa azione di rilancio potrebbe essere messa in campo dalla Regione a costo zero»: basterebbe lanciare il bando attuativo della delibera dei primi mesi del 2019.

Che cosa è successo in questi 22 mesi? Il governo regionale ha cambiato colore «ma non abbiamo percepito nessun ostacolo da parte della nuova giunta». Dunque, la volontà politica ci sarebbe e l'ostacolo sarebbe di carattere burocratico in parte anche legato all'emergenza Covid. Anche perché, come detto, i soldi ci sono. Il «tesoretto» nasce dall'applicazione della legge regionale del 1976 che norma i finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa.

In base alla legge le agevolazioni arrivano alle cooperative edilizie i cui soci aderiscono con l'intento di ottenere l'assegnazione a tempo indeterminato di un alloggio, senza il trasferimento della proprietà, che rimane in capo alla cooperativa stessa. Le stesse coop, però, sono tenute a versare ri-

sorse vincolate al reinvestimento nel settore. Fondi che finiscono nelle casse regionali «con il presupposto essenziale di un loro rapido e fondamentale reimpiego».

Dunque, si tratta di risorse vincolate che «una volta investite possono mettere in moto tutta la filiera edilizia, soprattutto il sistema delle piccole e medie imprese perché noi non costruiamo ma possiamo diventare il volano per rilanciare tutto il settore», spiega Buzio. Senza dimenticare che nei giorni scorsi alcuni comuni della cintura di Torino hanno scritto alla regione Piemonte chiedendo di lanciare il bando «che potrebbe diventare un volano per la partecipazione a progetti nazionali. In questo modo si potrebbero unire le risorse pubbliche che consenti-



rebbero di attuare nuovi progetti di riqualificazione urbana magari anche attirando investimenti privati dando una concreta risposta all'emergenza abitativa». Un'emergenza per ora sopita dal blocco agli sfratti ma presto destinata a esplodere in una realtà già fragile. A Torino e provincia vengono eseguiti circa 3 mila sfratti all'anno. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DIMITRIBUZIO
PRESIDENTE
LEGA COOP PIEMONTE



È inspiegabile
Investire quel denaro
darebbe slancio
all'edilizia e lavoro
a 1.200 addetti



Ogni anno a Torino e provincia vengono eseguiti circa 3 mila sfratti e c'è una cronica carenza di case

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Velodromo, cantiere in estate Sta al premier sbloccare l'iter

Via libera atteso dalla Presidenza del Consiglio: impianto sotto il controllo del Coni

Il sogno è di poter presentare proprio lì le nazionali azzurre che andranno a Tokyo

SPRESIANO

«Puntiamo a far ripartire i lavori per l'estate. E perché non presentare lì le Nazionali di ciclismo che andranno a Tokyo, proprio in coincidenza con la riapertura del cantiere?». Renato Di Rocco, presidente uscente della Federciclo, vede la svolta vicina per il velodromo di Spresiano e ripensa – con amarezza – alla promesse coincise con la posa della prima pietra del settembre 2018: «La preparazione delle Nazionali prima delle Olimpiadi sarà a Spresiano», «Presenteremo lì tutte le Nazionali di ciclismo prima di Tokyo». Poi l'impianto di Lovadina vide la costruzione interrompersi dopo neanche un anno per le difficoltà finanziarie della Pessina Costruzioni: il sogno della pista azzurra trasformato in una dolorosa incompiuta dall'agosto 2019. Poi le Olimpiadi, come sappiamo tutti, sono state rinviate di un anno causa pandemia. Ma il destino potrebbe riservare una parzialissima riparazione dalla prossima estate. Perché la possibilità di far ripartire i lavori fra giu-

gno e luglio – magari facendo coincidere la riattivazione delle gru con il varo delle squadre azzurre per Tokyo – godrebbe da qualche settimana di basi più solide. Tempi tecnici permettendo.

La Federciclismo ha sottoscritto infatti un accordo transattivo con Pool Engineering (il cui progetto targato Bandie-Mosole era stato scelto dal Consiglio federale, ma poi tale soggetto non aveva partecipato al bando per la realizzazione dell'impianto), Mosole spa (diritti di superficie) e Pessina Costruzioni. «Accordo che ha portato», aggiunge Di Rocco, «alla risoluzione del contratto con l'azienda lombarda». Per essere precisi, con la Velodromo srl, società creata ad hoc da Pessina, a suo tempo vincitrice del bando federale per la realizzazione e gestione dell'impianto.

Un'operazione cui la Federciclo lavorava dalla scorsa primavera, considerando che il cantiere si era arenato per il concordato preventivo dell'azienda milanese. Ora però l'accordo attende il placet della Presidenza del Consiglio (che "controlla" i 27 milioni di euro di fondi pubblici, eredità della finanziaria 2007), che dovrà esprimersi pure sull'*exit strategy* indicata dal-

la Federciclo: Sport e salute (ex Coni servizi), società di proprietà del Mef, come stazione appaltante e possibile gestore del velodromo. «Spetterà alla Presidenza del Consiglio smontare la gara d'appalto precedente, autorizzando il passaggio a Sport e salute e la riapertura del cantiere», spiega Di Rocco, «Ci aspettiamo il pronunciamento per gennaio, ma già ora c'è piena comunione d'intenti fra la Federciclo e il dipartimento sport della Presidenza del Consiglio. Il comitato dei tecnici si è già riunito il 21 dicembre: finora non sono arrivati pareri negativi».

Se tutto procederà per il verso giusto, spetterà a Sport e salute emettere un nuovo bando: «La tempistica per gli appalti è di cinque sei mesi. Le opere più importati sono già state fatte, ora si tratterebbe soprattutto di operazioni di montaggio». Quanto alla gestione: «Sport e salute sa già come si fa, gestendo ora a Roma gli impianti dell'Acqua acetosa, stadio Olimpico e dei Marmi». C'è in ballo pure il primo Mondiale su pista nella storia della Marca: Spresiano già candidata per l'edizione 2025 o 2026. «Si deciderà in base all'avanzamento dei lavori», conclude il dirigente romano. —

MATTIA TOFFOLETTO

LA SCHEDA

In costruzione alle Bandie con seimila posti a sedere Potrà ospitare il Mondiale

La struttura delle Bandie è concepita con seimila posti a sedere e requisiti dimensionali per poter ospitare un Mondiale. L'area di costruzione è pari a 90mila metri quadrati e, a sostegno della realizzazione del tondino, ci sono fondi pubblici pari a 27 milioni di euro risalenti alla manovra finanziaria del 2007.



LA GRANDE INCOMPIUTA A SPRESIANO



Il cantiere alle Bandie di Spresiano per il nuovo velodromo: una realizzazione tormentatissima, che ora forse entra nella fase finale

Mercato immobiliare, compravendite in aumento in provincia e valori stabili

IL MERCATO

UDINE Mercato immobiliare in provincia di Udine: compravendite in aumento del 5,3% e valori stabili.

Da Aiello a Visco, 112 comuni in fila in ordine alfabetico, spalmati su 225 pagine, con numero di abitanti e focus approfondito dal capoluogo Udine ai più piccoli territori del Friuli, con i prezzi di acquisto e di affitto (da un minimo a un massimo), a seconda delle condizioni, se si tratti di un edificio nuovo o da ristrutturare. Compresa le valutazioni dei terreni agricoli (con tutte le tipologie di destinazione) e di quelli edificabili. L'Osservatorio del mercato immobiliare 2020 della Confcommercio Fimaa Udine ritorna con una valutazione puntuale sull'andamento dei mesi precedenti, utile contributo al lavoro della categoria e all'urgenza di informazione da parte dell'utenza. «Con questa rinnovata iniziativa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio della provincia di Udine - dichiara il presidente provinciale di Confcommercio Giovanni Da Pozzo - conferma quanto sia importante sul territorio il dibattito sulla compravendita degli immobili e come ci sia bisogno di un punto di riferimento di questo genere. Pure in tempi di pandemia, un evento che ha sconvolto l'economia». «Corretto osservare in premessa - commenta il presidente del gruppo provinciale Confcommercio Fimaa Lino Domini - come la straordinaria emergenza di questi mesi non abbia influito sulle transazioni, cresciute del 5,3% rispetto al 2019, mentre gran parte dei valori immobiliari sono rimasti stabili». I motivi? «La clientela è propensa a comprare immobili per rendere la sua vita più agevole in un contesto pandemico. E dunque si cercano giardini, terrazzi e spazi abitativi che consentano di sopportare la nuova realtà».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

