RASSEGNA STAMPA

Riordino dei Bonus Edilizi

Mese gennaio e febbraio 2024

WEB

LAVORI PUBBLICI

22 gennaio 2024

Riqualificazione energetica: riordinare e semplificare i bonus

https://www.lavoripubblici.it/news/riqualificazione-energetica-riordinare-semplificare-bonus-32548

News110.it

22 gennaio 2024

Riqualificazione energetica: riordinare e semplificare i bonus

https://www.news110.it/riqualificazione-energetica-riordinare-e-semplificare-i-bonus/

F-Mag

2 febbraio 2024

Superare il Superbonus 110: la proposta Rete Irene e ASSOCOND

https://www.fmag.it/2024/02/02/superare-il-superbonus-110-la-proposta-rete-irene-e-assocond/

Condominiocaffè

2 febbraio 2024

Verso un'edilizia sostenibile: una proposta di riordino degli incentivi

https://www.condominiocaffe.it/verso-unedilizia-sostenibile-una-proposta-di-riordino-degli-incentivi-per-ledilizia/

Requadro

2 febbraio 2024

Da Rete Irene e Assocond Conafi una proposta di riordino incentivi per la riqualificazione

https://requadro.com/da-rete-irene-e-assocond-conafi-una-proposta-di-riordino-incentivi-per-la-riqualificazione/

La mescolanza
2 febbraio 2024
Superbonus 110 e transizione energetica: da Rete Irene e ASSOCOND CO.NA.F.I. una proposta di riordino degli incentivi fiscali per la riqualificazione edilizia
https://www.lamescolanza.com/2024/02/02/superbonus-110-e-transizione-energetica-da-rete-irene-e-assocond-co-na-f-i-una-proposta-di-riordino-degli-incentivi-fiscali-per-la-riqualificazione-edilizia/

STAFFETTA QUOTIDIANA
2 febbraio 2024
Bonus edilizi, la proposta di riordino di Rete Irene e Asscond
https://www.staffettaonline.com/articolo.aspx?id=382489

EdilTecnico via Linkedin
4 febbraio 2024
Superamento del Superbonus 110 e proposta di riordino degli incentivi fiscali per la riqualificazione edilizia
https://www.linkedin.com/posts/ediltecnico_superamento-del-superbonus-110-e-proposta-activity-7159825411315576832-zs7f/

Sky Tg24
5 febbraio 2024
Bonus casa, cosa succederà quando scadranno le agevolazioni fiscali: le proposte di legge
https://tg24.sky.it/economia/2024/02/05/bonus-casa

The wam
5 febbraio 2024
Qual è la proposta di Rete Irene e Assocond Conafi per i bonus casa?
https://thewam.net/bonus-casa-2025/#qual-e-la-proposta-di-rete-irene-e-assocond-conafi-per-i-bonus-casa

habitante.it
8 febbraio 2024
Arrivano novità per il bonus casa 2024: scopri le proposte del governo
https://www.habitante.it/habitare/news/novita-bonus-casa-2024-quali-sono-le-proposte-del-governo/

Affaritaliani.it
18 marzo 2024
Case green, l'immobile non vale più nulla senza classe energetica alta. Soldi degli italiani a rischio
https://www.affaritaliani.it/economia/case-green-l-immobile-non-vale-piu-nulla-senza-classe-energetica-alta-soldi-degli-italiani-a-rischio-907454.html

CARTACEO

01/02/2024 **Sole24Ore** Pag. 29……Pag. 4

03/02/2024 **Milano Finanza** Pag. 53-54……Pag. 5-6

20/02/2024 **La provincia di Como** Pag. 9 ……Pag. 7

26/02/2024 **La provincia di Lecco** Pag. 7 ……Pag. 8

16/03/2024 **Milano Finanza** Pag. 8 ……Pag. 9

16,4 milioni

LA DOTE PER IL FONDO INDIGENTI
Il plafond originariamente a disposizione del fondo indigenti era pari a 20 milioni di euro. La prima fase di utilizzo del contributo ha portato un numero limitato di domande, da parte di chi ha subito il taglio dal 110 al 90 per cento. Il residuo (pari a 16,4 milioni) è stato usato per un nuovo round di aiuti dal decreto n. 212/2023.

Superbonus, 56mila edifici in attesa del salva-spese

Agevolazioni

La Camera approva in prima lettura il Dl n. 212 senza portare modifiche

Restano aperti i nodi su assicurazioni, indigenti e barriere architettoniche

Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Il decreto Salva-spese (Dl n. 212/2023) supera lo scoglio della Camera e passa, in prima lettura, senza modifiche rispetto alla versione licenziata dal Governo. Sono stati 140 i voti favorevoli, 92 i no e 15 gli astenuti nella seduta che ieri mattina ha chiuso il passaggio a Montecitorio del testo; ora si passa al Senato dove, comunque, non sono attese modifiche.

La novità chiave del provvedimento è contenuta all'articolo 1 e punta a salvaguardare quei cantieri che, a causa dei ritardi di esecuzione, non riusciranno a completare gli interventi programmati. Solo per chi ha effettuato opzioni di cessione nel 2023 ci sarà la protezione da attività di recupero dell'agenzia delle Entrate, qualora non vengano ultimati i lavori e non venga assicurato il miglioramento di due classi energetiche, imposto dal decreto Rilancio (Dl n. 34/2020).

Potenzialmente, questa salvaguardia sarà applicabile a circa 56mila cantieri condominiali attivati nel corso del 2023. Con una limitazione. Sono esclusi tutti i soggetti che, anziché scegliere cessione e sconto in fattura, hanno optato per portare la detrazione direttamente in dichiarazione dei redditi (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Per questi contribuenti c'è, di fatto, l'obbligo di ultimare i lavori; altrimenti, le detrazioni andranno perse.

Confermata anche la stretta sul bonus barriere architettoniche. Sarà limitato a scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; esclusi il rifacimento di bagni e la sostituzione di infissi. Anche se un ordine del giorno votato martedì apre a modifiche nelle prossime settimane, mirate ad allargare di nuovo il perimetro dell'agevolazione per i disabili, probabilmente reintroducendo in casi molto limitati interventi su infissi e servizi igienici.

Non ci sono, come ormai annunciato da giorni, proroghe e rinvii per il superbonus. L'unica apertura su questo fronte è arrivata con l'attivazione di un contributo a favore di soggetti con redditi familiari inferiori a 15mila euro che effetuino spese di superbonus in condominio entro ottobre 2024: potranno incassare un contributo, parametrato alle spese effettuate, a valere sul fondo indigenti. Le risorse restano, però, un'incognita: a disposizione ci sono soltanto 16,4 milioni di euro, che sono il residuo non utilizzato del fondo già previsto dal decreto Aiuti quater nell'ambito del passaggio dal 110 al 90 per cento.

> **Protezione dal possibile recupero esclusa per i soggetti che hanno effettuato la detrazione**

La partita delle modifiche sui bonus edilizi, comunque, potrebbe non chiudersi con il decreto Salva-spese. Un ordine del giorno, a prima firma Laura Cavandoli (Lega), ha incassato il parere positivo del Governo. Prevede che, «nell'ottica di limitare le perduranti criticità derivanti dall'applicazione della disciplina sull'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito», il Governo si impegni a consentire di spalmare su dieci anni, anziché quattro, le detrazioni generate dal superbonus per le spese 2023, utilizzandole però a partire dalle dichiarazioni 2025. Si tratterebbe, nei fatti, della riedizione di una norma già prevista per le spese 2022.

Resta, poi, aperto il fronte di alcuni problemi tecnici, segnalati anche dagli uffici studi di Camera e Senato, e tuttora non risolti. Probabilmente, allora, bisognerà tornare sulla norma che obbliga chi effettua ristrutturazioni che accedono al superbonus in aree terremotate a sottoscrivere una polizza. Si tratta, infatti, di una previsione che crea una disparità, perché penalizza chi interviene sugli immobili, senza chiedere adempimenti a chi invece non effettua lavori per limitare il rischio sismico. Senza dimenticare che per le compagnie non viene previsto alcun obbligo a contrarre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OK ALLA RISOLUZIONE FDI

Under 36, bonus per le case all'asta

La commissione Finanze della Camera impegna il Governo a disinnescare il problema dell'applicazione dei bonus under 36 per l'acquisto di immobili all'asta. La chiusura delle agevolazioni per l'acquisto a fine 2023 ha messo fuori gioco chi ha comprato una casa all'asta l'anno scorso senza un decreto di trasferimento nei termini. La risoluzione, presentata da Mariangela Matera (Fdi), prevede che, in caso di aggiudicazione entro dicembre, le agevolazioni saranno garantite, «anche nel caso in cui il decreto di trasferimento abbia una data successiva al 31 dicembre». Questo avverrà «compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica», secondo il testo approvato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus casa verso la scadenza: ora si apre la partita della riforma

Le prospettive

Le proposte puntano a un'operazione di riordino privilegiando i redditi bassi

La riflessione era già partita lo scorso anno. Adesso, però, il calendario impone un'accelerazione. Alla fine del 2024, infatti, è programmata la scadenza di un lungo elenco di agevolazioni: sismabonus, ecobonus, bonus mobili, bonus giardini e bonus ristrutturazioni al 50 per cento. In pratica, tutta la geografia degli sconti fiscali in vigore, con la sola eccezione di bonus barriere e superbonus (già prorogati al 2025), dovrà essere riconfermata.

Nei prossimi mesi, allora, tornerà in primo piano una revisione complessiva dei bonus casa. Anche perché, nel frattempo, entrerà in vigore la nuova direttiva europea sulle case green, che darà indicazioni soprattutto sugli sconti fiscali da garantire ai lavori di efficientamento energetico.

In Parlamento sul tema sono state già presentate diverse proposte di legge, che costituiranno la base dei lavori dei prossimi mesi. A partire da quella targata Lega e depositata da quattro deputati della commissione Finanze della Camera (Alberto Gusmeroli, Alberto Bagnai, Laura Cavandoli e Giulio Centemero). Il suo obiettivo è calibrare le agevolazioni in base alle disponibilità economiche, facendo distinzione tra capienti e non capienti.

Se un cittadino è fiscalmente capiente, avrà a disposizione uno sconto fiscale del 60%, utilizzabile da cinque a venti anni. Se, invece, non è capiente potrà arrivare fino al 100%, avendo a disposizione anche sconto in fattura e cessione del credito.

Un'altra proposta di legge firmata da Erica Mazzetti (Forza Italia) prevede una detrazione del 90% per gli interventi di riqualificazione di edifici che assicurino determinati livelli di efficientamento energetico e una detrazione variabile tra il 60 e il 90%, a seconda dei livelli di miglioramento, per i lavori di messa in sicurezza antisismica. Per i livelli più bassi di reddito è previsto anche l'utilizzo di cessione del credito e sconto in fattura. Per l'opposizione c'è da citare la proposta del M5S (primo firmatario Agostino Santillo) che adotta un meccanismo simile: da una detrazione base si passa a una percentuale crescente in base al tipo di intervento e alla sua finalità, come ad esempio la classe energetica migliorata.

Ma proposte di riforma, nei mesi scorsi, sono arrivate anche dal mondo produttivo. A partire dall'Ance, che ha proposto due livelli di sconto (70% per tutti e 100% solo per gli incapienti), incentivi concentrati sui lavori di riqualificazione, sia sismica che energetica, di interi edifici, per i quali andranno ripristinati cessione del credito e sconto in fattura, e l'attivazione di un fondo di garanzia per l'erogazione di mutui verdi, che andranno a coprire la quota di spese non agevolata.

A questo elenco si aggiunge Rete Irene che, insieme ad Assocond Conafi, presenterà oggi una proposta che parte da un principio base: incentivare gli interventi in base alla loro qualità. Assicurando, così, un incentivo maggiore al crescere degli ambiti di intervento: un'aliquota base per una sola tipologia di ambito (ad esempio, l'efficientamento energetico) e poi, via via, più alta a condizione che vengano coinvolti anche altri ambiti, come il miglioramento sismico, l'installazione di rinnovabili e il raffrescamento estivo. La proposta, inoltre, suggerisce di prevedere una premialità aggiuntiva per gli interventi che raggiungano risultati particolarmente ambiziosi per almeno uno dei propri ambiti. Verrebbero, infine, mantenuti i meccanismi di sconto in fattura e cessione del credito, riservandoli però agli interventi integrati.

—**Gi.L.**
—**G.Par.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

I VOSTRI SOLDI

KcImmobilGest
Piacenza - Milano - Lugano
www.kcimmobilgest.com

Nel Mattone

KcImmobilGest
Piacenza - Milano - Lugano
www.kcimmobilgest.com

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Boom di affitti brevi, ma anche medio-lunghi

In salita la domanda di affitti brevi ma anche dei soggiorni medio-lunghi. La crescita del turismo spinge infatti i primi, mentre a sostenere i secondi sono i giovani, meno stanziali e più propensi a spostarsi per lavoro. Il 2023 ha visto la ripresa del turismo in Italia con oltre 445 milioni di presenze, trainate dagli stranieri (quasi 230 milioni), superando di otto milioni i livelli record pre-pandemici del 2019. In questo quadro la richiesta di short-rental è salita del 15% e quella di mid-long term del 30%, confermando la tendenza del 2022. A scattare la fotografia è uno studio di Halldis, operatore italiano degli affitti brevi dal 1986, con un'offerta che va dallo short-term al medio e lungo periodo, 1.200 proprietà gestite in Italia e in Europa. Nel settore degli affitti brevi, giro d'affari di quasi 1,5 miliardi, oltre 600 mila proprietà coinvolte, gli immobili crescono in tutte le città italiane: 20 mila a Roma (+17%), 18 mila a Milano (+10%), 10 milaa Firenze (+21%), 6.700 a Venezia (+17%), 3.400 a Bologna (+10%). In aumento anche i soggiorni medio-lunghi, specie a Roma e Milano. Da evidenziare la durata media: Milano (78 giorni media), Roma (89), Bologna (110), Firenze (78). Quanto ai prezzi medi giornalieri Milano si attesta a 92 euro, Roma 95 euro, Firenze 98 e Bologna 52 euro. «Le generazioni più giovani», spiega afferma Vincenzo Cella, general manager Halldis, «sono meno propensi a comprare casa perché immaginano un futuro lavorativo meno stanziale, anche a causa di lavori meno duraturi. Le metropoli esprimono una maggiore richiesta di affitti medi e lunghi proprio perché offrono più opportunità professionali. Spicca Milano, ma anche Roma, Firenze e Bologna sono sotto pressione anche perché alle nuove generazioni del lavoro si affiancano anche professionisti. I prezzi per i mid-long term, che dipendono da durata e stagione, in media sono la metà rispetto a quelle brevi».

Iwg amplia l'offerta di uffici ibridi con 867 nuove sedi nel 2023

Iwg, fornitore mondiale di soluzioni di lavoro ibrido, ha aggiunto 867 nuove sedi alla sua rete nel corso del 2023, quasi il doppio rispetto al 2022. Il 95% deriva da accordi di partnership, in linea con la strategia di sviluppo a basso impiego di capitale. Nel 2023, Iwg ha registrato il fatturato più alto degli oltre 30 anni di attività, 830 milioni di sterline. Una rapida espansione guidata dalla domanda boom di soluzioni di lavoro ibride da parte di lavoratori e aziende di tutte le dimensioni. A causa della diminuzione della richiesta di uffici tradizionali, infatti, sono numerosi gli spazi rimasti vuoti che i proprietari scelgono di gestire con Iwg, beneficiando della possibilità di scelta tra i brand Regus, Spaces, HQ e Signature. La società conta circa 4.000 sedi in oltre 120 paesi.

Svicom consolida la presenza nell'asset class residenziale

Svicom, proptech company attiva nei servizi di consulenza per la gestione e la valorizzazione immobiliare, ha nominato Roberto Cristofaro a Living & Condominium management Director. Cristofaro si occuperà di incrementare la presenza di Svicom nel settore Living e nella gestione condominiale, valorizzando presso gli stakeholder l'approccio proposto che integra gli aspetti strategici, tecnici e operativi, e che si traduce in un'offerta di servizi e di consulenza ad alto valore aggiunto, in base alle esigenze del cliente e soluzioni innovative.

Casa Una proposta per ridisegnare gli incentivi su base progressiva e di merito

RIVOLUZIONE BONUS

LA MAPPA DEL BONUS PER RISTRUTTURARE CASA

Nome bonus	Detrazioni Irpef	Tempi di rimborso	Massimali	Spese detraibili	Note
SUPERBONUS	**70%**	10 anni	non previsti	**Riqualificazioni energetiche, adeguamenti sismici e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (interventi trainanti), oltre a lavori secondari (interventi trainati)**	Nel 2025 l'agevolazione scenderà al 65%
BONUS CASA	**50%**	10 anni	96 mila euro	**Manutenzione ordinaria (parti condominiali) e straordinaria (singole unità immobiliari)**	Nel 2025 l'agevolazione scenderà al 36% e il massimale scenderà da 96mila a 48mila euro
ECOBONUS	**50% e 65%**	10 anni	non previsti	**Cambio finestre, infissi, caldaie, impianti di climatizzazione invernali o installazione di pannelli fotovoltaici**	Alternativa al superbonus in assenza dei lavori cosiddetti trainanti o quando i lavori non consentono il salto di due classi energetiche
SISMABONUS	**50%**	10 anni	96 mila euro	**Detrazione del 70- 80% per interventi che riducono il rischio sismico di 1 o 2 classi e per lavori sulle parti comuni di condomini (80 o 85%)**	Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020, l'articolo 119 dl n. 34/2020 ha introdotto per alcuni interventi antisismici la detrazione del 110%

Fonte: Agenzia delle Entrate Withub

di **Teresa Campo**

Orfani del Superbonus 110, gli italiani guardano alle possibili alternative. Ma con una certa apprensione, perché da un lato le esigenze di adeguamento alle nuove norme in materia di risparmio energetico (ma anche di ammodernamento del patrimonio edilizio) si fanno via via più pressanti, mentre dall'altro lo sconto previsto dai bonus va calando. Oltre al taglio sul 110% (ora al 70%), drastiche decurtazioni ha subito il Bonus Mobili, mentre nel 2025 toccherà al Bonus Casa tradizionale, che tornerà al 36% originario, mentre da due anni è già scomparso il Bonus Facciate. Ma soprattutto cancellate di netto sono stati cessione del credito e sconto in fattura, indispensabili per consentire anche ai meno abbienti le forti spese legate ad alcune tipologie di intervento. Finora non sono pervenute indicazioni, ma il governo ha promesso a cittadini e associazioni dell'edilizia una completa revisione del sistema delle agevolazioni fiscali. Nell'attesa qualcuno però ha cominciato a mettere qualche proposta sul tavolo. E' di ieri quella di Rete Irene, una rete di imprese per l'efficienza energetica, e Assocond Conafi (Associazione Italiana Condomini e Coordinamento nazionale vittime dei fallimenti immobiliari) presentata al Klimahouse 2024 e che punta a coniugare incentivi crescenti sulla base dei risultati ottenuti con maggiore facilità di cessione del credito o di accesso a finanziamenti agevolati.

«La complessità del settore richiede soluzioni chiare, che superino le difficoltà dell'attuale sistema di bonus per la casa tra cui la frammentazio-

(continua a pag. 54)

giulio.sarti@cominandpartners.com
Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

(segue da pag. 53)

ne, la stratificazione e la continua variabilità delle norme», spiega Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene. «E in quest'ottica di semplificazione che si inserisce la nostra proposta, introducendo tre livelli di incentivi proporzionali alle prestazioni ottenute, con precedenza agli edifici energivori e non sicuri. Il tutto corredato da un attento controllo di requisiti, massimali di spesa e congruità dei prezzi, oltre che dei risultati, questi ultimi tramite asseverazione tecnica dell'intervento e visto di conformità».

Il fondamento della proposta è incentivare gli interventi in base alla loro qualità, privilegiando i progetti più utile per la collettività così da evitare la dispersione di risorse pubbliche. Uscendo quindi dallo schema finora adottato, la proposta muove da un approccio multi obiettivo, con incentivi maggiori al crescere degli ambiti di intervento coinvolti: un'aliquota base per una sola tipologia di ambito (ad esempio, l'efficientamento energetico) e poi via via più alta a condizione che vengano coinvolti anche altri ambiti, come il miglioramento sismico, l'installazione di fonti rinnovabili e il raffrescamento estivo. La proposta, inoltre, suggerisce una premialità aggiuntiva per gli interventi che raggiungano risultati particolarmente ambiziosi per almeno uno dei propri ambiti, garantendo quindi il livello massimo dell'aliquota incentivante solo ai progetti veramente d'eccellenza.

Ma l'idea di Rete Irene-Assocond Conafi prevede anche il ripristino dei meccanismi di sconto in fattura e cessione del credito, sempre riservandoli però a interventi che mirino a migliorare più ambiti, oppure a interventi mono-ambito che però risultino urgenti a causa delle condizioni degli immobili in termini di emissioni inquinanti, sicurezza sismica, consumi energetici. «Non è pensabile che gli obiettivi dettati dalla UE per il 2030, prima, e il 2050 poi, siano raggiunti solo a spese dei proprietari di casa. E' indispensabile il supporto dello Stato», sostiene Marco Ribaldone, presidente di Assocond Conafi. «Gli strumenti più efficaci sono cessione del credito, sconto in fattura e mutui a tassi agevolati. E sempre all'interno di una programmazione pluriennale: il Governo indica la spesa che i conti pubblici possono sopportare per ogni anno e si mette a punto un sistema di prenotazione degli interventi, privilegiando quelli sugli edifici più energivori».

Il piano avanzato da Rete Irene-Assocond Conafi punta a una durata da 10 a 30 anni, in pratica fino a 2050 quando dovrebbero essere raggiunti gli obiettivi di decarbonizzazione fissati da Bruxelles. Accanto al nuovo meccanismo, si dovrebbe procedere a un accorpamento e razionalizzazione dei già esistenti Bonus Casa ed Ecobonus, consentendo agli operatori di continuare a lavorare anche con gli strumenti già noti.

Di entrambi andranno comunque indicate nuove condizioni. Già prevista una sforbiciata per il Bonus Casa, cioè il primo bonus ristrutturazioni nato, in seguito potenziato e diversificato, per includere anche risparmio energetico, mobili, facciate, giardini. Varato nel 1997, partiva da un'agevolazione del 36% su una spesa massima di 48 mila euro. E' stato poi innalzato al 50% con massimale di 96 mila euro, ma dal 2025 dovrebbe tornare alle condizioni originarie. In assenza di modifiche anche il Superbonus scenderà al 65%, ma drastiche decurtazioni ha già subito anche il bonus mobili (che ha visto il massimale di spesa crollare dai 16 milioni del 2021 ai 5 milioni di quest'anno), mentre a fine 2026 scadrà quello sulle barriere architettoniche. (riproduzione riservata)

GLI ALTRI INCENTIVI; DAI MOBILI ALLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nome bonus	Detrazioni Irpef	Tempi di rimborso	Massimali	Spese detraibili	Note
BONUS MOBILI	**50%**	10 anni	5 mila euro	**Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. Riservato a chi esegue anche lavori di ristrutturazione detraibili**	Detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente
BONUS VERDE	**36%**	10 anni	5 mila euro	**Sistemazione a verde di aree scoperte private (come giardini e terrazzi) di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, pozzi e impianti di irrigazione**	Spetta anche per interventi sulle parti comuni esterne dei condomini, fino a 5.000 euro per abitazione: ogni condomino ha diritto alla detrazione per la quota a lui imputabile
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	**75%**	5 anni	da 30 a 50 mila euro per unità immobiliare coinvolta	**Spese per: ascensori e montacarichi, elevatori esterni all'abitazione, sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle abitazioni, strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, favoriscono la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave**	La detrazione non si applica per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità del disabile. Prorogato fino a tutto il 2025. È l'unico ad ammettere cessione del credito e sconto in fattura

Fonte: Agenzia delle Entrate — Withub

Gli affitti brevi crescono

Il settore non teme gli obblighi che entreranno in vigore quest'anno Neanche la cedolare secca alzata al 24%. Parla Zorgno (CleanBnb)

di **Teresa Campo**

Si apre bene il 2024 per il mercato degli affitti. Anche degli affitti brevi. La domanda di locazione resta alta, specie quella turistica, e specie quella proveniente dall'estero. Ma soprattutto, nonostante le molte polemiche che hanno accompagnato l'iter legislativo, le novità normative e tributarie varate nel 2023, e che entreranno in vigore proprio quest'anno, non sembrano spaventare gli addetti ai lavori. Anzi, faranno bene al settore. In che modo lo spiega Francesco Zorgno, presidente e ceo di CleanBnb, pmi innovativa che offre servizi di property management per il mercato degli affitti a breve termine, quotata sul mercato Egm di Piazza Affari, e che oggi gestisce quasi 2.500 immobili in tutta Italia.

1 Dopo tante discussioni, le norme sono state approvate. Quali le novità più importanti?

Risposta. Sono quelle contenute nel Decreto anticipi e nella Legge di bilancio, Dal primo derivano l'obbligo del Cin, il codice identificativo nazionale, e della Scia, la segnalazione certificata di inizio attività, oltre che di alcuni dispositivi di sicurezza come estintori e rilevatori di fumo. L'impatto sarà sicuramente positivo, perché sui contenuti sono d'accordo anche giganti come AirBnb e Booking, in quanto, oltre a essere utili, unificano a livello nazionale misure già adottate in alcune regioni, rendendo il settore più professionale. Tramontato invece l'obbligo di soggiorno per almeno due notti, difficile da far rispettare. Ma le maggiori polemiche hanno riguardato le misure tributarie.

2 Si riferisce all'aumento della cedolare secca?

R. Certo. La discussione era partita dall'obbligo di partita Iva per i proprietari delle abitazioni, che oggi riguarda i privati che ne hanno più di quattro, e che si era pensato di portare a due, estendendo dunque la platea. Si è scelta invece la via più semplice di alzare l'aliquota fiscale dal 21% al 24%, ma solo per chi possiede più di un immobile.

3 L'obiettivo è di incrementare il gettito fiscale?

R. In realtà solo in parte. ClenBnB gestisce ha a che fare 2.500 proprietari, e di questi ben pochi hanno più di un immobile. L'aumento di gettito sarà quindi modesto per il Governo che piuttosto, attraverso questa misura, vuole premiare i piccoli proprietari e tassare gli altri. Più importante è l'aspetto che obbliga le piattaforme a fare da sostituto d'imposta, cioè a anticipare le tasse dovute dai proprietari. La legge lo prevede già dal 2017, e infatti molti gestori si sono adeguati da anni, ma stavolta sono d'accordo anche le i giganti del web, che finora invece avevano opposto resistenza. La ragione è semplice: è vero che per loro è più complesso fare da sostituto d'imposta in quanto operano in molti paesi, tutti con norme fiscali differenti. Oggi però il giro d'affari è diventato molto importante, e di conseguenza pure l'interesse lobbistico nei vari paesi. Meglio insomma operare in accordo con i governi, che a loro volta hanno tutto l'interesse a incentivare gli affitti brevi. Comodo infine anche per il proprietario, che si ritrova con gli obblighi fiscali già assolti.

Francesco Zorgno CleanBnb

4 Proprio agli affitti brevi si imputa però il caro affitti. Quante sono in Italia le case locate a breve?

R. L'Istat parla di 14 milioni di seconde case in Italia, di cui 8 milioni affittate con contratti tradizionali, cioè 4+4, 3+2 a canone concordato e affitti transitori da 12 a 18 mesi. A questa cifra concorrono anche gli affitti brevi, ma per non più di 600-700 mila contratti. Il resto sono vuote, nel senso di sfitte oppure tenute a disposizione. In generale i proprietari preferirebbero i contratti a lungo termine, ma sono spaventati da scarsa flessibilità qualora volessero disporre dell'abitazione prima del tempo, e soprattutto da eventuali morosità, termine che indica chi non paga ma anche chi decide di pagare meno del pattuito. L'affitto breve può essere un'alternativa, ma con alcune limitazioni: non tutte le case sono adatte o lo sono per sempre, e infatti ogni anno acquisiamo nuovi immobili, ma ne lasciamo altri, comportano dei costi di gestione intorno al 25-30% dei ricavi, e infine, specie nelle grandi città, la concorrenza è elevata.

5 Cosa aspettarsi allora per il 2024?

R. Il settore degli affitti brevi crescerà ancora, ma non in modo esplosivo e con tariffe stabili, anche perché la possibilità di disdire fino all'ultimo di fatto calmiera i prezzi. Ci sarà piuttosto un forte ricambio degli immobili, con miglioramento della redditività, ma solo per i più belli. (riproduzione riservata)

giulio.sarti@cominandpartners.com

Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

Economia

ECONOMIACOMO@LAPROVINCIA.IT
Tel. 031 582311 Fax 031 582421

Enrico Marletta e.marletta@laprovincia.it,
Gianluca Morassi g.morassi@laprovincia.it

Camera di commercio Borsa Internazionale Laghi

Catenaccio La Camera di commercio Como-Lecco promuove - a Villa Erba a Cernobbio dal 20 al 24 marzo - la 23ma edizione della Bilni (Borsa Internazionale dei Laghi del Nord Italia).

Case green a Como Due immobili su tre bocciati dall'Europa

La direttiva. Il tessuto abitativo della nostra provincia è in linea con quello nazionale: il 75% dalla classe E alla G «Sono necessari incentivi stabili nel tempo e sostenibili»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Cacciato dalla porta, il superbonus per la riqualificazione energetica degli edifici potrebbe rientrare dal portone, con il beneplacito dell'Unione europea. Vista la road map della direttiva europea sulle Case Green, in approvazione al Parlamento Ue il prossimo marzo, sarà indispensabile infatti trovare uno strumento simile al famoso bonus 110% possibilmente migliore, per sostenere la spesa dei privati necessaria a raggiungere l'obiettivo di consumare meno energia in ambito residenziale in un Paese dove il 74% degli edifici appartiene alle classi più basse.

I dati

I dati della provincia di Como sono del tutto omogenei a quelli nazionali. In base alla ricerca di Enea, 11 milioni di abitazioni in Italia sono in classe energetica inferiore alla D: il 34% è in classe G, il 23,8% in classe F, il 15,9% in classe E. «Sarà interessante capire come sarà possibile davvero fare questo salto in tempi così brevi e con un patrimonio immobiliare complesso come quello italiano – è il commento di Virgilio Fagioli per Confartigianato – in questo momento, in Italia, non siamo pronti per portare avanti un piano di queste dimensioni. Con il blocco o la riduzione dei bonus proprio per l'efficientamento energetico e la mancanza di continuità dei lavori è davvero difficile far partire un processo di riqualificazione ora che gli strumenti per sostenere gli investimenti sono stati smantellati. Per riuscire serve lavorare insieme, legislatore, operatori ed enti finanziatori, per realizzare un sistema idoneo che possa dare garanzie nel tempo».

Per la verità la direttiva Ue Case Green è stata edulcorata rispetto alla versione iniziale, concedendo più tempo e rendendo più flessibili le regole per la riqualificazione energetica degli edifici residenziali esistenti, ma restano alti i costi stimati, soprattutto in Italia, dove sono almeno 5 milioni quelli in classe F e G. «Sarà necessario ragionare su una programmazione sul lungo periodo per i sostegni ai cittadini – aggiunge Pasquale Diodato per Cna Lario e Brianza – altrimenti il rischio è di indurre il mercato verso il ripetersi di una bolla speculativa, con relativo aumento dei prezzi e difficoltà nel reperire materiale e manodopera».

«Toccherà al Governo trovare la giusta via per incentivare i lavori. La norma, infatti, si pone stringenti obiettivi intermedi già al 2030 per la riduzione delle emissioni, con la neutralità climatica da raggiungere entro il 2050 – spiega Manuel Castoldi presidente di rete Irene – si tratta di un programma molto ambizioso e particolarmente difficile da realizzare in un Paese come il nostro visti i risultati ottenuti fino ad oggi, tuttavia non si tratta di una prospettiva impossibile da raggiungere».

Le agevolazioni

Non è irrealistico immaginare di ottenere la neutralità climatica per gli edifici tra 25 anni, purché le strategie e relative norme abbiamo una visione di lungo periodo e non con scadenze brevi e incerte come è accaduto nella stagione dei bonus prima avviati e poi affossati man mano da norme inserite in itinere.

«Per questo Rete Irene con Assocon ha presentato una proposta di riordino degli incentivi che punta alla creazione di un contesto fiscale e normativo stabile, sostenibile per le finanze pubbliche e in grado sia di favorire il raggiungimento degli obiettivi di efficientamento energetico fissati a livello comunitario dalla direttiva Ue – prosegue Manuel Castoldi – serve chiarezza e una prospettiva di lunga durata. Ma soprattutto serve reintrodurre la cessione del credito, con un accordo di tutta la filiera. È questa la chiave di volta che può permettere a tutti, in particolare ai proprietari degli edifici spesso più energivori, di mettere mano ai lavori».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Ue spinge per efficientare gli edifici

Virgilio Fagioli

Manuel Castoldi

Pasquale Diodato

L'installazione di caldaie a gas Il divieto scatterà dal 2040

Dopo l'accordo informale di dicembre, è attesa entro metà marzo 2024 l'approvazione della direttiva Case green, ovvero Energy performance of buildings directive, al Consiglio e il Parlamento Ue: riguarda le prestazioni energetiche degli edifici che dovranno raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

Si tratta dell'ultima revisione del provvedimento nell'ambito del pacchetto Fit-for-55, dopo un lunga trattativa di mediazione tra gli organismi dell'Ue e gli stati membri.

Le novità dell'ultima versione sono: slitta di cinque anni, arrivando al 2040, il divieto di installare caldaie a gas e salta l'obbligo di fotovoltaico su tutti i tetti, salvando quelli non di nuova costruzione. Gli edifici saranno però obbligati a ridurre i consumi del 16% entro il 2030 e del 22% entro il 2035. Infine, dal 2030 tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere costruiti a emissioni zero.

Ogni governo potrà definire il proprio crono-programma intermedio nei limiti di alcune scadenze generali poste dall'Unione europea. Di particolare interesse è il cambio di paradigma, applicato anche per il raggiungimento degli obiettivi intermedi: ad essere rilevanti non sono più le emissioni dei singoli edifici, ma la media dei consumi dell'intero patrimonio edilizio nazionale. Un passaggio importante per un Paese come l'Italia caratterizzato da un patrimonio immobiliare residenziale che è, secondo l'ultimo rapporto Enea, per almeno la metà in classe energetica G o F, i due livelli più bassi di prestazione energetica. **M. Gis.**

Coldiretti a confronto con gli iscritti «Va garantito un giusto reddito»

Nuovo incontro
Lunedì a Bruxelles i problemi dell'agricoltura saranno portati all'attenzione dell'Unione europea

«Lunedì 26 saremo di nuovo a Bruxelles». Così il presidente di Coldiretti Como-Lecco Fortunato Trezzi al termine dell'incontro che si è tenuto ieri nella sede del Bim di Porlezza.

«Un'occasione per affrontare i problemi, ma anche per condividere con le imprese i risultati già ottenuti, come il ritiro del regolamento agrofarmaci che prevedeva il dimezzamento dei prodotti fitosanitari disponibili, ma anche e soprattutto per confrontarsi sui problemi che interessano le filiere e sulle prossime battaglie da combattere», ha rimarcato Coldiretti interprovinciale in una nota, sottolineando anche il "cambio di rotta" della Regione sugli abbattimenti «dei selvatici che assediano il territorio».

Nelle ultime ore, Regione Lombardia ha istituito una task force per l'attuazione delle normative, rimuovendo – per citare le parole dell'assessore Alessandro Beduschi - «negligenze, ostacoli e personalismi che allontanano dalla risoluzione del problema».

Diversi gli interventi delle imprese, in primis proprio sul tema della fauna selvatica. Sono state due ore di confronto pacato e costruttivo in cui «si è ripercorso il cammino degli ultimi anni in relazione alla problematica e fatto il punto sullo stato dell'arte».

«La Coldiretti ha predisposto un Piano di misure, presentate al Governo, per continuare a dare risposte. Si va dal ripristino dell'esenzione Irpef agli aiuti per le filiere in crisi fino alla moratoria sui debiti», ha aggiunto Fortunato Trezzi. Da rimarcare poi il nuovo appuntamento a Bruxelles. Infine le parole del direttore di Coldiretti Como-Lecco, Rodolfo Mazzucotelli: «Vanno garantiti un giusto reddito e una giusta remunerazione agli agricoltori. Sostenere gli accordi di filiera serve proprio a costruire mercati più equi, con una più giusta distribuzione del valore. Da questo punto di vista saranno strategici i nuovi Psr legati alle specificità dell'agricoltura di montagna». **M. Pal.**

Rinomata società con esperienza pluriennale
CERCA ALBERGHI 4 E 5 STELLE
SUL LAGO DI COMO PER MANAGEMENT O GESTIONE ALBERGHIERA
SCRIVERE A: LA PROVINCIA SESAAB SERVIZI CASELLA 44-C VIA DE SIMONI, 6-22100 COMO

giulio.sarti@cominandpartners.com
Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

HUBO Automation
Automazione Industriali
www.hubo.it

IMPRESE & LAVORO

HUBO Automation
Da 40 anni Il futuro è realtà
www.hubo.it

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

SFIDA CASE GREEN, SI PUÒ FARE INCENTIVI MIRATI E DURATURI

Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, analizza l'impatto sul patrimonio immobiliare della Direttiva Ue
«Va riorganizzato un serio sistema di bonus, indispensabile tornare a prevedere la cessione del credito»

MARIA GRAZIA GISPI

Entro il 2050 tutto il patrimonio edilizio esistente dovrà raggiungere lo standard zero-emissioni secondo la Direttiva dell'Ue sulle Case Green, in approvazione a metà marzo. Per raggiungere l'obiettivo, Rete Irene, con Assocond, ha proposto una riorganizzazione dei bonus edilizi, come ha spiegato il presidente della società Manuel Castoldi, primo passo di un percorso lungo, costoso, ambizioso.

È realisticamente possibile fare in modo che nessuna abitazione consumi gas o combustibile fossile entro 26 anni?

La Direttiva europea ha imposto ai Paesi membri, quindi anche all'Italia, di ridurre il consumo medio di energia del proprio patrimonio residenziale a partire dal 2020. Da questo anno è partito il calcolo per stabilire gli obiettivi imposti dalla normativa che devono essere raggiunti entro il 2050, quando tutto lo stock abitativo dovrà essere a zero emissioni. Si tratta di un traguardo molto sfidante, ma non impossibile.

A quali condizioni?

È importante disporre di strumenti finanziari e incentivi per sostenere le famiglie e gli investimenti in rinnovamento energetico, ma attualmente manca una chiara presa di posizione da parte del legislatore. Mentre altri paesi europei come la Germania hanno iniziato a programmare interventi fin dal 1989, l'Italia sembra avere una visione strategica a medio e lungo termine più limitata. È necessario agire rapidamente, già nei prossimi mesi, per mettere in atto le misure necessarie per raggiungere gli obiettivi stabiliti.

La Direttiva di prossima approvazione è più conciliante rispetto alla prima versione: questo consente di avere più tempo per attuare la transizione?

No, ma consente di farlo per gradi successivi, purché si inizi subito avviando strumenti che possono raggiungere gli obiettivi intermedi. Sono previste infatti varie riduzioni percentuali, come la riduzione del 16% entro il 2030: sembra una percentuale limitata ma che richiede comunque un lavoro enorme. La Energy Performance of Buildings Directive attesa per marzo lascia ai paesi membri la scelta delle azioni da intraprendere per ridurre il consumo medio. Di conseguenza, spetta all'Italia decidere dove intervenire e su quali edifici, sia privati che pubblici, investire per raggiungere gli obiettivi entro i prossimi 10 anni. Ci sono infatti passaggi intermedi, ma se non si raggiungono il Paese incorre in infrazioni anche piuttosto pesanti.

Manuel Castoldi

C'è quindi un'ampia discrezionalità lasciata ai singoli Governi, inclusa la tipologia di edifici?

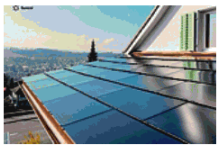
Sì, potranno essere esclusi molti immobili e saranno i singoli paesi a decidere quali. Per l'Italia potrebbero essere esentati tutti gli edifici oggetto di vincoli artistici, storici e paesaggistici, quelli religiosi, quelli destinati a uso agricolo, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno. In questo caso si aprirà il quesito circa gli appartamenti utilizzati per le vacanze ma all'interno di condomini abitati anche tutto l'anno. E poi ancora sono esentati gli edifici autonomi con una superficie inferiore ai 50 metri quadrati e quelli delle forze armate. Sono esclusioni che ricadranno su milioni di immobili. Significa che se eliminiamo dalla media nazionale un patrimonio così ingente, per raggiungere gli obiettivi l'Italia dovrà intervenire in modo molto importante su tutti gli altri per compensare.

Quali in particolare?

Probabilmente gli edifici in classe F e G, le ultime due classi energetiche, saranno i primi su cui si chiederà di intervenire e costituiscono, con la classe E, circa i 2/3 del patrimonio immobiliare italiano.
Stiamo parlando per le due ultime classi del 52% delle case e se si includono tutte e tre le ultime classi energetiche la percentuale sale al 68% del patrimonio nazionale. Un dato omogeneo anche per la provincia di Como.
Se si eliminano quindi tutti gli immobili che possono essere esentati, restano le case costruite negli anni Sessanta e Settanta, i condomini delle periferie urbane dove non si è mai messo mano prima.
Le abitazioni delle famiglie magari con meno disponibilità economiche e proprio loro rischiano che il loro investimento più importante, la casa, perda rapidamente valore di mercato. Ecco perché gli incentivi sono necessari e urgenti.

LA SCHEDA

I macro obiettivi



Entro il 2050
Neutralità climatica
L'obiettivo delle politiche energetiche europee è raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica entro il 2050. Complessivamente, il 55% della riduzione dei consumi energetici deve essere ottenuto tramite la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni inferiori.

Entro il 2033
Gli interventi
Entro il 2030, le ristrutturazioni dovranno coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali e, entro il 2033, il 26% degli edifici di classe energetica più bassa. Il 43% degli immobili meno efficienti dovrà essere riqualificato dal punto di vista energetico.

LA SCHEDA

IL NETWORK

Il network di imprese Rete Irene si occupa del rinnovamento energetico negli edifici. Nato nel 2013, a partire dal 2020 si è costituito come società benefit. Ad oggi la Rete è composta da 20 imprese e 8 partner industriali, per un volume d'affari che nel triennio 2021-2023 è stato pari a 223 milioni di euro. È stato calcolato che gli interventi di quel triennio hanno consentito un risparmio di 32 milioni di kwh/anno di fabbisogno energetico da fonti non rinnovabili, equivalente alle emissioni di CO2 per circa 4,8 milioni di tonnellate.Negli ultimi tre anni, Rete Irene conta 196 cantieri dove sono stati occupati 400 addetti diretti e oltre 1000 persone considerato l'indotto.

Qual è il rischio di non effettuare i lavori necessari a rendere le case a zero emissioni?

Oltre alle eventuali sanzioni, il vero pericolo, che già si sta verificando, è proprio la perdita di valore degli immobili. Il mercato è influenzato dalla domanda e dall'offerta e la qualità energetica degli edifici incide notevolmente sul loro valore patrimoniale. Sempre di più il nuovo in classe A o le abitazioni che sono state adeguatamente ristrutturate mantengono i prezzi al metro quadro con tendenza all'aumento. Al contrario perdono attrattiva le case che non hanno ricevuto manutenzione: chi si avvicina a un acquisto oggi sa che da qui a pochi anni dovrà poi investire ancora per l'efficientamento energetico. In questo momento chi cerca un'abitazione non guarda solo ai pavimenti o ai bagni, ma prima di tutto alle condizioni degli impianti e allo stato complessivo dell'edificio, per capire quali interventi saranno necessari e con quali costi.

Per non far perdere valore agli immobili e aiutare le famiglie a sostenere i costi delle opere servono quindi strumenti fiscali ed economici: quali in particolare?

Il valore degli incentivi deve essere chiaro e devono essere disponibili rapidamente per consentire alle famiglie di investire nell'efficienza energetica.
Oltre a riorganizzare rapidamente un serio sistema di bonus fiscali sul lungo periodo, come proponiamo, sarà indispensabile tornare a prevedere la cessione del credito, per sopperire alla mancanza di capitali delle famiglie.

L'esperienza dei bonus, in particolare del 110%, non è stata incoraggiante, non è difficile immaginare un ritorno in tempi così brevi?

È importante rivedere le esperienze passate e affrontare le criticità emerse negli ultimi anni, fornendo formazione e supporto alle imprese edili e adottando sanzioni severe per chi viola le normative. La formazione professionale è essenziale per garantire la qualità degli interventi e la conformità alle regole. Un grave difetto del quadro normativo degli ultimi anni è stato il continuo mutamento cui sono stati sottoposti i meccanismi di incentivazione all'efficienza energetica. Revisioni che sono state motivate dalla crescita impetuosa degli interventi attivati, ma che hanno creato incertezza negli operatori e sfiducia nella popolazione sull'affidabilità dell'intervento pubblico.
Nella nostra visione, presentata con Assocond Conafi al Klimahouse , gli incentivi per la riqualificazione degli edifici non devono essere un'elargizione "a pioggia", ma piuttosto un investimento pubblico mirato in settori strategici specifici e volto a conseguire il maggior ritorno in relazione alla spesa incentivata. Per essere efficienti gli incentivi dovranno essere anche efficaci e i decisori dovrebbero considerare alcuni elementi essenziali per costruire un sistema di incentivazione duraturo, almeno per dieci anni o meglio fino alla data del 2050

A giugno le elezioni europee potrebbero condizionare la road map per il Green Deal e quindi modificare gli obiettivi di decarbonizzazione anche per le case?

Le elezioni potrebbero influenzare il percorso normativo, ma la Direttiva del prossimo marzo sarà già stata pubblicata e deliberata, rendendo improbabile un cambiamento repentino. Inoltre, l'Europa è coinvolta in questa sfida, non solo l'Italia, e il punto di vista di altri paesi con un panorama immobiliare molto diverso e un percorso di efficientamento energetico in atto da tempo è del tutto differente dal nostro.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

giulio.sarti@cominandpartners.com
Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.

COPERTINA

MATTONE/1 Il via libera Ue alla riduzione delle emissioni degli edifici minaccia di mettere in difficoltà il mercato residenziale, già in rallentamento, deprezzando gli immobili meno efficienti e frenando le compravendite. Ecco le zone più a rischio e come difendersi

Casa a rischio green

di **Teresa Campo**

È tempo più di incertezza green che di casa green? All'indomani dell'ok definitivo alla direttiva europea sulla riduzione delle emissioni degli edifici, in primis residenziali, sono infatti tante le domande che assillano i proprietari di casa: cosa devo fare e quanto mi costa? Quanto si deprezza la mia abitazione se non faccio niente? Riuscirò comunque a venderla o ad affittarla? Mentre, per chi si accinge ad acquistare adesso, il dilemma è soprattutto uno: meglio spendere di più oggi per una casa in classe energetica elevata, oppure accontentarsi di una classe F o G e poi ci si pensa? Il governo ha tempo due anni per mettere a punto un piano su come attuare la direttiva e presentarlo alla commissione Ue. Il che pone a sua volta un'ulteriore domanda ai proprietari di casa: meglio muoversi subito con gli interventi necessari o aspettare il piano del governo, con il rischio di dover fare tutto di corsa alla fine, e a prezzi più cari come accaduto ai tempi del Superbonus? Di certo gli obiettivi posti da Bruxelles, anche se ammorbiditi rispetto alla prima versione di qualche anno fa, sono piuttosto sfidanti: tagliare del 16% il fabbisogno energetico medio degli edifici residenziali entro il 2030 e del 22-25% entro il 2035. Anche sa riduzione va calcolata rispetto al 2020, e quindi beneficia dei lavori già eseguiti grazie al Superbonus e agli altri bonus fiscali, si tratta di un obiettivo impegnativo. «In termini economici di parla di una spesa media tra 400 e 600 euro al metro quadro, comprensiva di cappotto termico, caldaia, infissi e anche una quota in energie rinnovabili, che consentono quindi di recuperare qualcosa con l'autoproduzione di energia», spiega Manuel Castoldi di Rete Irene, rete di imprese per la riqualificazione energetica. «Per un'abitazione di 90-100 metri quadri servono quindi 40-45 mila euro, somma non alla portata di tutti sia in termini di reperibilità del capitale sia di capienza fiscale per consentirne il recupero in seguito».

L'alternativa, per chi deve ancora comprare, è acquistare una casa di nuova costruzione, le uniche in classe energetica A oppure B, spendendo in media il 20-25% in più, magari a costo di andare in una zona più periferica per calmierarne il costo. Oppure comprare una casa in classe F e G, oggi la scelta più frequente anche a causa della scarsa offerta di edifici nuovi (v. articolo a pag, 53), accollandosi il rischio di un progressivo deprezzamento dell'immobile se non si procede agli interventi necessari. Alcuni parlano già di una possibile svalutazione del 40%, «ma teoricamente può arrivare anche al 100% ovvero alla situazione di avere una casa che nessuno vuole più», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Non sarà tutto in un giorno, ma di fatto accadrà quanto già visto nell'auto: chi mai vorrebbe oggi un'auto Euro 0, senza airbag, Abs e altri dispositivi di sicurezza? Ma l'adeguamento delle case alla direttiva Ue è già in corso. Basta guardare alle zone ex popolari di Roma e Milano diventate di moda negli ultimi anni: chi compra ristruttura gli interni e gli infissi, ma via via rinnova anche facciate, tetti, caldaie e quant'altro, per avere un edificio più in ordine, efficiente e sicuro. E' un processo inevitabile, da cui purtroppo rischiano di rimanere esclusi gli edifici di minor qualità nelle zone più periferiche i cui proprietari difficilmente disporranno delle risorse per i lavori». Concorda Emanuele Barbera, presidente di Sarpi Immobiliare, che allarga ulteriormente il discorso: «Il mercato non è fatto solo di grandi città come Milano e Roma o di altre comunque importanti, o delle mete turistiche di punta, con quotazioni facil- mente oltre 3.500-4.000 mila euro. Nel resto d'Italia spesso i prezzi non superano i 1.000-1.200 euro al metro quadro: il proprietario che ne spende 400-500 al metro quadro per ristrutturare, non rientrerà mai dell'investimento al momento della vendita. E questo porterà un doppio effetto negativo sul mercato, forse non nell'immediato ma quando sarà più chiaro a tutti cosa comporta la nuova direttiva: può infatti scoraggiare i proprietari a procedere ai lavori facendo deprezzare gli immobili, e frenare al contempo le compravendite nel timore per l'acquirente di dover affrontare spese pesanti nel giro di qualche anno. Un quadro poco incoraggiante per il mercato residenziale, che nel primo trimestre ha continuato a vedere compravendite deboli e sconti sui prezzi».

La corsa alla casa green è comunque un processo ormai irreversibile. Non a caso anche il mercato degli affitti comincia a essere più sensibile al risparmio energetico, tranne quello degli affitti brevi, dove le spese sono incluse nel canone. «Per ora il tema del green non è ancora in cima alla lista lista delle richieste, che al massimo includono doppi vetri e riscaldamento autonomo. Ma la domanda è talmente forte rispetto all'offerta che in genere gli inquilini si accontentano», sottolinea Francesca Cantoni, responsabile franchising del network SoloAffitti. «Solo nei contratti territoriali per il canone concordato rinnovati nell'ultimo anno cominciano a essere inserite condizioni legate alla classe energetica. A Milano per esempio, che ha rinnovato l'accordo lo scorso luglio, per poter chiedere il canone massimo occorre soddisfare alcune condizioni, a scelta all'interno di un panel, tra cui che l'edificio sia in classe A, B o C».

In questo quadro secondo gli addetti ai lavori resta da capire come reperire le risorse per aiutare le famiglie ad affrontare le spese necessarie, da un fondo europeo per la transizione energetica a finanziamenti agevolati, da bonus edilizi più aggressivi al ripristino di cessione del credito e sconto in fattura. Sul tema concordano tutte le associazioni del settore, da Confedilizia ad Assoimmobiliare e all'Ance, che non disgiunge il tema dell'efficienza energetica da quello della sicurezza degli edifici dal punto di vista sismico. (riproduzione riservata)

ABITAZIONI DI CLASSE ENERGETICA F E G IN ITALIA E IL VALORE DELLA RISTRUTTURAZIONE

Città	N° edifici residenziali da adeguare	Quota % edifici residenziali da adeguare sul totale degli edifici esistenti	Prezzo euro\mq abitazione adeguate	Prezzo euro\mq abitazioni F e G da ristrutturare	Variazione percentuale tra abitazioni F e G e abitazioni adeguate
GENOVA	4.000	13,5	2.000	1.500	-25,0
MILANO	3.200	7,4	3.300	2.800	-15,2
NAPOLI	16.000	39,3	1.900	1.500	-21,1
ROMA	17.000	12,4	3.100	2.500	-19,4
TORINO	3.800	10,5	2.300	1.700	-26,1
ALTRI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA	190.000	14,4	1.600	1.100	-31,3
RESTO D'ITALIA	1.600.000	15,1	1.250	800	-36,0
TOTALE EDIFICI DA ADEGUARE IN ITALIA	1.834.000	15,0	1.300	850	-34,6

Fonte: Scenari Immobiliari, dati relativi a marzo 2024 Withub

LE CITTÀ PIÙ VIRTUOSE IN ITALIA

Classi energetiche compravendute nei capoluoghi

Città	A-B	C-D-E	F-G
VERONA	9,6%	35,1%	55,3%
MILANO	5,7%	22,9%	71,4%
BOLOGNA	5,3%	20,4%	74,3%
TORINO	3,1%	38,7%	58,3%
ROMA	3,0%	6,4%	90,6%
FIRENZE	2,7%	11,9%	85,4%
BARI	2,4%	4,3%	93,3%
PALERMO	0,8%	6,5%	92,7%
GENOVA	0,7%	10,1%	89,2%
NAPOLI	0,5%	3,3%	96,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Withub

Aste in crescita ma il mattone si svaluta

di Rossella Savojardo

La stretta monetaria della Bce continua a pesare sui mutui delle famiglie che temono di avere difficoltà nel 2024 a rispettare regolarmente il rimborso delle rate. La fotografia scattata dalla prima edizione 2024 dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa di Save Your Home, realizzato da Nomisma, svela notevoli preoccupazioni sull'impatto che potrebbe avere l'elevato costo del denaro sulla qualità del credito, con conseguente aumento delle insolvenze. La situazione secondo gli esperti si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste, stimate dagli esperti per il 2024 tra le 160 mila e le 180 mila (+12% rispetto al 2023). Le aste immobiliari, per altro, presentano molte criticità e inefficienze, con macro-costi valutati complessivamente in 9 miliardi di euro per il sistema pubblico, un aggravio per famiglia di 23.000 euro ed effetti negativi sia per le banche sia per le famiglie. I prezzi di aggiudicazione arrivano a dimezzare il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato (con punte che possono raggiungere il -65%), mentre la lunghezza e l'onerosità dei procedimenti secondo Nomisma rischiano di ridurre ulteriormente il ricavo effettivo, lasciando ampie quote di scoperto a danno di creditori e debitori. «Per molte famiglie, è in gioco un valore di rango costituzionale: il diritto all'abitazione», sottolinea Gianfranco Dote, ceo di Save Your Home. Per rispondere a questa crisi, secondo Dote, la politica e gli istituti di credito dovrebbero considerare nei processi di gestione del credito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale, «che incontra le esigenze delle banche di smaltire i crediti deteriorati con quella degli investitori che possono optare finalmente per un'operazione trasparente, etica e ad alto impatto sociale». (riproduzione riservata)

giulio.sarti@cominandpartners.com Salvo per uso personale e' vietato qualunque tipo di redistribuzione con qualsiasi mezzo.